

## Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

**Kommun**

**Säffle**

**Fastighetsbeteckning**

**Svanskogs-  
Hallanda 1:32**

**Värdetidpunkt**

**November 2025**



Foto taget utvändigt på grusväg.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB  
Värbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Allmän beskrivning och marknadsvärde

### Värderingsobjekt

|                      |                                      |                     |               |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------|
| Fastighetsbeteckning | Säffle<br>Svanskogs-Hallanda<br>1:32 | Lagfaren ägare      | F-1835-25-17  |
|                      |                                      | Uppdragsgivare      | Kronofogden   |
| Objektets adress     | saknas                               | Värdetidpunkt       | November 2025 |
|                      |                                      | Besiktningstidpunkt | 2025-11-14    |

| Allmän Beskrivning                     |  |
|--|--|
| Belägenhet                             | Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från Säffle och 2 mil från Åmål, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i området ca 10 km bort. |
| Totala arealer samt fördelning ägoslag | Totalt 1 0245 kvm areal varav 1 0245 kvm landareal (enligt Metria). 1,02 ha fördelat på 1,02 ha övrig mark (enligt analys).  |
| Särskilda förutsättningar              | Separat fastighetskarta saknas. Värderingsobjektets utbredningsområde visas och bedöms utgöra väg fördelat på Säffle Svanskogs-Hallanda 1:30, 31, 32. Källa: Metria                              |

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**30 600 kronor**

Bedömt värdeintervall 29 000 – 32 100 kronor

|                  |      |                                    |  |
|------------------|------|------------------------------------|--|
| Kr per kvm areal | 2,99 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) |  |
|------------------|------|------------------------------------|--|

Katrineholm 2025-12-03

**Värderingsinstitutet Norra AB**

  
Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

## Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

| Uppdragsbeskrivning                            |  |
|--|--|
| Uppdragsgivare samt uppdrag                    | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.   |
| Syfte & ändamål                                | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.   |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | <p>Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.  |

| Värderingsunderlag |  |
|--------------------|--|
| Sakuppgifter       | Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.<br><br>Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett. |
| Besiktning         | Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoff i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.   |
| Miljöaspekter      | Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.   |

## Värderingsobjektet

| Fastighetsbeskrivning  |   |
|--|---|
| Planbestämmelser   | Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2  |
| Bygglov  | Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.   |
| El   | saknas  |
| Vatten   | saknas  |
| Avlopp   | saknas  |
| Bredband (fiber)   | saknas  |
| Övrigt   |   |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |   |
| Arealer samt Ägoslag   | Totalt 1 0245 kvm areal varav 1 0245 kvm landareal (enligt Metria).<br>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 1,02 ha fördelat på följande ägoslag:<br>Övrig mark: 1,02 ha |

| <b>Beskrivning – Övrig mark</b>  |   |
|--|---|
| Beskrivning  | Utgöres av väg  |
| Övrig mark   | Areal bedöms uppgå till 1,02 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.  |
| Övrigt   |   |
| <b>Ekonomiska data</b>   |   |
| Taxering   | Typkod  |
|  | 498, Industrienhet, övrig mark (gatu-och parkmark), tax.värde 0 kr  |
|  | Taxeringsvärde  |
|  | 0 kr  |
|  | Taxeringsår   |
|  | 2025  |
| Pantbrev   | Fastigheten saknar pantbrevsinteckningar.   |
|  | Inteckningshavare   |
|  | Se fastighetsutdrag i bilaga 2  |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar                                | Saknas  |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.   | Saknas  |
| Övrigt   |   |
| <p>Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.</p> |   |
| <b>Övrigt</b>  |   |
| Försäkring   | Saknas.   |
| Handräckning   | <p>Vid besiktningen var marken ej belamrad.</p> <p>Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p> |
| Jordförvärvslagen  | <p>Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.</p> <p>13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga</p>   |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Förvärvstillstånd | <p>kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.</p> <p>Värderingsobjektet är belägen i Svanskog socken, Säffle kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.</p> |
|-------------------|--|

## Marknadsvärdebedömning

### Marknadsvärdebedömning övrig mark

#### Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

#### Ortsprisanalys

Region 5 utom Norrland där Säffle kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Övrig mark består av väg  
Areal uppgår till 1,02 ha (30 000 kr/ha 1,02 ha).

**Marknadsvärde övrig mark: 30 600 kr**

## Värdebedömning hela fastigheten

### Ortsprisanalys typkod 110

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i området och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 6 kr/kvm total areal samt K/T 1,5. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

| Beteckning              | Datum      | Typ kod | Areal skog | Areal åker | Areal bete | Areal skogsimp | Köpesumma  | Kvmpris  | K/T        | Areal     | Taxår |
|-------------------------|------------|---------|------------|------------|------------|----------------|------------|----------|------------|-----------|-------|
| SKEVERUD 1:12           | 2025-08-29 | 110     | 90         | 20         |            | 19             | 10 000 000 | 7        | 2,0        | 1 291 235 | 2025  |
| TRÖNNEVIKEN 1:19        | 2025-06-25 | 110     | 113        |            |            |                | 5 000 000  | 4        | 1,6        | 1 103 480 | 2025  |
| VICKERSRUD 1:8          | 2025-06-02 | 110     | 20         | 2          |            | 1              | 1 600 000  | 7        | 1,8        | 227 548   | 2025  |
| RANGLEBYN 1:15          | 2025-04-03 | 110     | 26         | 13         |            | 3              | 2 500 000  | 5        | 1,2        | 441 120   | 2023  |
| LÅNGSERUDS-BYN 1:79     | 2025-02-10 | 110     | 53         |            |            | 4              | 5 000 000  | 8        | 1,5        | 622 500   | 2023  |
| KILA PRÄSTGÅRD 1:22     | 2024-12-09 | 110     | 43         |            | 4          |                | 3 700 000  | 5        | 1,1        | 723 325   | 2023  |
| BJÖRSEBYN 1:21 m.f.     | 2024-11-20 | 110     | 53         |            |            | 2              | 3 300 000  | 5        | 0,9        | 565 534   |       |
| GRANBÄCK 1:32           | 2024-10-30 | 110     | 14         |            |            | 4              | 1 100 000  | 5        | 1,4        | 184 330   | 2023  |
| GILLBERGA PRÄSTGÅRD 1:7 | 2024-10-29 | 110     | 12         | 6          |            |                | 950 000    | 5        | 1,2        | 183 704   | 2023  |
| TVETA-RUD 1:8           | 2024-02-19 | 110     | 22         | 8          |            |                | 1 525 000  | 5        | 1,0        | 299 465   | 2023  |
| KÅLLERUD 1:16 m.f.      | 2022-11-15 | 110     | 27         |            |            | 2              | 2 650 000  | 9        | 3,6        | 291 740   | 2020  |
| KNÖSTAD 1:39            | 2021-05-03 | 110     | 23         |            |            | 1              | 1 600 000  | 7        | 1,0        | 225 521   | 2020  |
| RUDSBYN 1:34            | 2021-02-18 | 110     | 3          |            |            |                | 240 000    | 6        | 1,5        | 39 480    | 2020  |
| GILLBERGA PRÄSTGÅRD 1:7 | 2021-02-01 | 110     | 12         | 6          |            |                | 720 000    | 3        | 0,9        | 183 704   | 2020  |
| <b>Medel</b>            |            |         |            |            |            |                |            | <b>6</b> | <b>1,5</b> |           |       |

Framför allt värderingsobjektets läge samt funktion som väg medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 2,99 kr/kvm total areal.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**30 600 kronor**

Bedömt värdeintervall 29 000 – 32 100 kronor

|              |      |                                    |  |
|--------------|------|------------------------------------|--|
| Kr/kvm areal | 2,99 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) |  |
|--------------|------|------------------------------------|--|

## Bilaga 1

### Foton



Foto, väg

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets utbredningsområde som utgör väg fördelat på Säffle Svanskogs-Hallanda 1:30, 31, 32. Källa: Metria

**Bilaga 3**

Övriga sakuppgifter saknas

**Bilaga 2**

Fastighetsutdrag

## Beteckningar

|  |   |                                      |   |
|--|---|--------------------------------------|---|
| <b>Beteckning</b><br>Säfte Svanskogs-Hallanda 1:32 | <b>UUID</b><br>909a6a72-137d-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>170166608 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>-  |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1785                  | <b>Distrikt</b><br>Svanskog<br>Socken: svanskog         | <b>Distriktskod</b><br>213012        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-06-04<br><br><b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-11-20 |

## Inskrivningsinformation

Lagfart

|                     |                                      |                                     |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Andel</b><br>1/2 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2020-09-01 | <b>Akt</b><br>D-2020-<br>00354097:9 |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|

### Omfattar även

Säfte Svanskogs-Hallanda 1:9-  
11,30-31,34

### Anmärkningar

Beviljad d-2020-00391530:11

|                     |                                      |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Andel</b><br>1/2 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2020-09-01 | <b>Akt</b><br>D-2020-<br>00354097:10 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|

### Omfattar även

Säfte Svanskogs-Hallanda 1:9-  
11,30-31,34

### Anmärkningar

## Anteckningar

| Innehåll   | Inskrivningsdag | Akt               |
|--|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-04-25, 477 957 sek, beslutsnummer 12252475319 | 2025-04-29      | D-2025-00147177:1 |
| Förordnande att hela fastigheten ska säljas                  | 2025-06-03      | D-2025-00194508:1 |

## Anmärkningar

Belastar Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-11,30-31,34

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      | <b>Kontorbeteckning</b><br>Uddevalla         |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |

## Taxeringsenheter

## Industritaxeringsenhet

| Typkod   | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|--|-----------------------|------------|------------------|
| Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), tax.värde 0 kr (498) | 314618-3              | Nej        | Fastighet        |
| Industritillbehör saknas   |                       |            |                  |
| <b>Taxeringsår</b><br>2025   |                       |            |                  |

| Andel | Juridisk form |
|-------|---------------|
| 1 / 2 | Fysisk person |
| 1 / 2 | Fysisk person |

## Allmänna delen

## Åtgärd

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>   |
| Expropriation                       | 1931-03-16   |              |
| <b>Tekniska åtgärder</b>            | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>   |
| Annan åtgärd uppmätning             | 1930-03-24   | 17-JVG-XIV.1 |

## Ursprung

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:11

## Läge, Karta

| Område | Typ        | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| 1      | Markområde | 6567047.2       | 358381.7        |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

| Areal  |                       |                       |                   |
|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Område | Totalareal            | Därav landareal       | Därav vattenareal |
| Total  | 10 245 m <sup>2</sup> | 10 245 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

  

| Tidigare beteckningar    |                      |           |
|--------------------------|----------------------|-----------|
| Beteckning               | Omregistreringsdatum | Akt       |
| S-Svanskog Hallanda 1:32 | 1989-06-07           | 1784-89/1 |

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige