

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten
Umeå
Västernäs 2:4**

F-2453-25-24

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
2.1.	Värderingsobjekt.....	4
2.2.	Uppdragsgivare	4
2.3.	Syfte	4
2.4.	Värdetidpunkt	4
2.5.	Förutsättningar	4
3.	Värderingsunderlag	4
4.	Beskrivning	5
4.1.	Värderingsobjektet	5
4.2.	Läge och vägbeskrivning	5
4.3.	Areal	5
4.4.	Taxeringsvärden mm	5
4.5.	Pantbrev	5
4.6.	Skog och skogsmark.....	5
5.	Värderingsmetoder	6
5.1.	Ortsprismetod	6
5.2.	Avkastningsmetod	6
6.	Värdering	6
7.	Samlad marknadsvärdebedömning	9

Bilagor

1. Kartutdrag
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Skogstillstånd
4. Huggningsklasser
5. Beståndsdata
6. Beståndskarta
7. Avkastningsberäkning
8. Ortprismaterial skogsmark

1. Sammanfattning

Norrbyggan AB har av Kronofogdemyndigheten i Luleå fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Umeå Västernäs 2:4 refererad till nedan som värderingsobjektet.

Värdebidpunkt är december 2025.

Värderingsobjektet är taxerat som obebyggd lantbruksenhet (typkod 110). Objektet återfinns på 1 skifte och enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial omfattar den ca 22,6 ha. Av arealen bedöms ca 21,8 ha vara produktiv skogsmark och ca 0,8 ha övrig mark.

Värderingsobjektets skogsmark består av 8% röjningsskog, 78 % gallringskog, och 14 % slutavverkningsbar skog (arealmässigt). Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 140 m³sk per ha dvs ca 3052 m³sk totalt.

På fastigheten finns en liten enkel stuga/bod och ett förråd och utedass.

Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

MARKNADSVÄRDE

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till:

1 000 000 kronor
En miljon kronor

2. Uppdragsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Umeå Västernäs 2:4, se karta bilaga 1.

2.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten i Luleå.

2.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

2.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2025.

2.5. Förutsättningar

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som underlag för exekutiv försäljning.

Norrbyggan AB tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen. Den innebär exempelvis ingen funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om virkesförråd, behov av skogsvårdsåtgärder, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

3. Värderingsunderlag

- Besiktning av skogsmarken utförd av Madeleine Marklund under december 2025 med snöföre.
- Skogsstyrelsens laserdata.
- Ortofoto.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) och fastighetstaxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.

Inventeringen av skogen har skett med hjälp av okuläruppskattning med relaskop. Noggrannheten i uppskattat virkesförråd med ovanstående stickprovsmetod bedöms erfarenhetsmässigt ligga inom intervallet $\pm 15\%$ för objektet som helhet, i enstaka bestånd kan större avvikelser förekomma.

Beståndsindelning, ålder, volymer mm är endast uppskattningar och subjektiva bedömningar.

4. Beskrivning

4.1. Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en obebyggd lantbruksenhet (typkod 110).

4.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten ligger Mellan Flurkmark och Tavelsjö i Umeå kommun. Det är ca 25 km in till Umeå. Där finns skola, hälsocentral, matvarubutik med mera. 4 km till Tavelsjö. Läge framgår av kartutdrag, **bilaga 1**.

4.3. Areal

Värderingsobjektets areal (avrundad) fördelad på skilda ägoslag uppgår enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial till:

Produktiv skogsmark	21,8 ha
Övrig mark	0,8 ha
Totalt	22,6 ha

Avvikelser mot fastighetsregistret har inte undersökts, den uppmätta arealen bedöms vara korrekt.

4.4. Taxeringsvärden mm

Värderingsobjektet har enligt fastighetsregisterutdraget ett taxeringsvärde (taxeringsår 2023) om totalt 861 000 kr.

Fördelningen framgår nedan:

Skogsmark	856 000 kr
Impediment	5 000 kr
Summa taxeringsvärde	861 000 kr

Försäkring: Inga uppgifter

4.5. Pantbrev

Saknas.

4.6. Skog och skogsmark

Värderingsobjektets skogsmark består av 8% röjningsskog, 78 % gallringsskog, och 14 % slutavverkningsbar skog (arealmässigt). Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 140 m³sk per ha dvs 3052 m³sk totalt.

Medelboniteten har sammantaget bedömts till ca 4,7 m³sk per ha och år.

Drivningsförhållandena har generellt sett bedömts som normala för området.

En mer detaljerad beskrivning av skogens sammansättning (ålders- och huggningsklasser mm.) återfinns i **bilaga 3** och **bilaga 4**.

Beståndsdata och beståndskarta finns i **bilaga 5** respektive **bilaga 6**.

5. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, d.v.s. värderingsobjektets olika delar har värderats var för sig, varefter erhållna delvärden har summerats till ett totalvärde för objektet. Hela objektet har även värderats med hjälp av en ortsprismetod.

Slutligen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en samlad bedömning av metodernas resultat.

Olika objekt värderas vanligtvis med olika metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

5.1. Ortsprismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc.) jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar, kr/m³sk och/eller K/T-tal. K/T-tal står för köpeskillingar/taxeringsvärden vid en viss allmän fastighetstaxering. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Metodens begränsning är att det kan saknas tillräckligt antal jämförbara köp.

5.2. Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas för att bedöma objektets marknadsvärde. Objektets restvärde vad gäller skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer.

6. Värdering

SKOG OCH SKOGSMARK

Avkastningsmetoden/Beståndsmetoden

Ett avkastningsvärde av fastighetens skog och skogsmark har beräknats enligt en avkastnings metod (Beståndsmetoden). Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar (prognostal) och förräntningskrav (vald diskonteringsprocent) har metoden använts för att erhålla ett avkastningsvärde. Till grund för värderingen har ortofoto och skogliga beståndsuppgifter från fältinventeringen nyttjats. Kalkylen bedöms, i värdehänseende, spegla marknadens syn.

Virkesprislista

Norra Skogsägarnas virkesprislista för området, inklusive premier och transportavdrag, har nyttjats.

Kostnader

Avverknings- och terrängtransportkostnader är baserade på skogsbolagens och skogsägarföreningarnas bortsättningsmallar. Övriga kostnader är

baserade på riktlinjer från Lantmäteriverket (LMV: s "Skogsbrukets kostnader våren 2023, norra, mellersta och södra Sverige").

Diskontering

En glidande diskonteringsats från 2,7 % för den yngsta skogen till 3,0 % för den äldsta skogen har använts i kombination med en åldersjustering. Den lägre procentsatsen har använts för 0-årig skog och den högre procentsatsen för skog i slutet av den beräknade omloppstiden. Mellan de två procentsatserna råder ett linjärt förhållande. Med hjälp av åldersjusteringen kan linjens lutning ändras.

Ransoner

Värderingsobjektet omfattas inte av ransoneringsbestämmelser enligt § 11 i SVL.

Vid framtida brukande av skogen har normalt hänsynstagande förutsatts, vilket bedöms spegla en tänkte köparens agerande. I avkastningskalkylen har naturprocent (% av volym vid föryngringsavverkning) satts till 2 %.

Avkastningsvärdet för den produktiva skogsmarken uppgår med ovanstående förutsättningar till **948 000 kr**, vilket motsvarar **ca 43 500 kr/ha** skogsmark eller **311 kr/m³sk**. Totalt med impedimentet är värdet avrundat **949 000 kr**. Värdet av jakt ingår inte i detta värde. För värdeberäkning, se **bilaga 7**.

Jaktvärde

Jaktens värde har beräknats utifrån en bedömd regional arrendepriisnivå med hänsyn taget till föllavgifter samt värdet av upplåtelse av rätt att jaga i området. Jaktvärdet har uppskattats till ca 20 kr/ha och år i detta område och för "normalstora" fastigheter. Nuvärdet efter 4 % diskontering blir då ca 500 kr/ha för all framtid. För små områden torde jakträttens betydelse öka. Detta gäller dock till en nedre gräns. Områden om ca 10 ha har ett visst värde i och med att de ger en "inträdesbiljett" till jakt. För värderingsobjektet uppskattas "inträdesbiljettens" värde till ca 10 000 kr. Utöver det tillkommer hektarpriset för den del som överstiger 10 ha. För värderingsobjektet motsvarar det ett jaktvärde om ca **16 000 kr**.

Ortsprismetoden för skogsmarken

Bedömning av skog/skogsmarkens marknadsvärde enligt ortsprismetoden har skett genom analys av försäljningar av skogsdominerade lantbruksfastigheter sålda 2023-01 och senare. Vid eftersökningen av jämförelseobjekt har jämförbara virkesförråd eftersträvat. Fastigheterna är försålda på den öppna marknaden. Fastigheternas totalareal varierar mellan 6 ha och 93 ha. Virkesförrådet hos jämförelseobjektens skogsmark är mellan 64 och 222 m³sk/ha. Medelvolymen är ca 122 m³sk/ha.

Ortsprismaterialets nyckeltal pekar på 50 000 kr/ha. Ortsprismaterialet bifogas, **bilaga 8**.

Ortsprisjämförelsen kan göras för flera normeringsmått. Det vanligaste är kr/m³sk, kr/ha och köpeskillingskoefficient. Nyckeltalet ovan ger överfört på värderingsobjektet följande marknadsvärde enligt ortsprismetoden:

Kr/ha: 50 000 * 21,8 ha = 1 090 000 kr

Värderingsobjektet har liknande medel virkesförråd, liknande andel avverkningsbar skog. Sammanfattningsvis bedöms värderingsobjektet som likvärdigt ortsprismaterialet.

Med ovanstående som bakgrund bedöms marknadsvärdet för skog och skogsmark inklusive jaktvärdet enligt ortsprismetoden till 1 100 000 kr dvs ca 50 500 kr/ha.

Avvägning mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden

I normala fall läggs ungefär lika stor vikt vid de båda metodernas resultat. Beståndsmetoden beaktar på ett bra sätt de specifika skogliga förhållandena på värderingsobjektet medan ortsprismetoden ger en direkt indikation om marknadsvärdenivån. I detta fall ger avkastningsmetoden ett totalvärde för skogsmarken på avrundat 965 000 kr och ortsprismetoden ett totalvärde på 1 100 000 kr. Sammantaget är bedömningen att marknadsvärdet för skogsmarken ligger mitt emot båda metodernas resultat.

Marknadsvärde skog och skogsmark

Med stöd av ovanstående bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till avrundat **1 000 000 kronor** inkl. jaktvärde. Det bedömda marknadsvärdet motsvarar ca 46 000 kr/ha.

Värdet av stuga/bod, förråd och utedass och beaktats i den samlade marknadsvärdebedömningen.

7. Samlad marknadsvärdebedömning

SAMMANFATTNING

Fastigheten består av skog och skogsmark samt en mindre stuga/bod, förråd och utedass. Värdet av dessa byggnader bedöms vara så små att de inte har någon marknadsvärdepåverkan.

MARKNADSVÄRDE

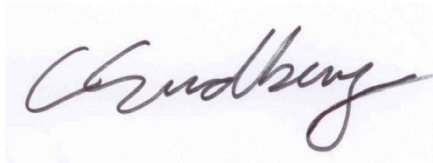
Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet på värderingsobjektet till:

1 000 000 kronor
En Miljon kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning, vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Luleå 2025-12-29



Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade

Beteckningar

Beteckning Umeå Västernäs 2:4	UUID 909a6a85-bcb7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 240059554	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-12-16
Län- och kommunkod 2480	Distrikt Tavelsjö Socken: umeå	Distriktskod 323010	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-29 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Inskrivningsinformation

Inskrivningsdag 1996-03-14	Akt 96/5386
--------------------------------------	-----------------------

Inskrivningsdag 1996-03-14	Akt 96/5384
--------------------------------------	-----------------------

Inskrivningsdag 2025-06-24	Akt D-2025-00222378:1
Inskrivningsdag 2025-07-28	Akt D-2025-00266119:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut elledning Övrigt ändamål: nätstation	2020-12-02	D-2020-00508733:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Skellefteå

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2480K-16/59.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att använda befintlig väg litt x för utfart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Umeå Västernäs 2:6

Last

Umeå Västernäs 2:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning, nätstation	Last	Avtalsservitut	D202000508733:1.1

Beskrivning

Elledning, nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Umeå Laxen 31

Last

Umeå Västernäs 2:4

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, obebyggd (110)	333987-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår

2023

Taxeringsvärde

861 000 SEK

Areal

22 ha

Ingående värden

Tomtmark

Bostadsbyggnad		
Ekonomibygnad		
Jordbruksvärde		
Skogsbruksvärde	856 000 SEK	
Skogsimpediment	5 000 SEK	
Övrig mark		0 ha
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1906-01-31

Akt

24-UMJ-AVS1495

Ursprung

Umeå Västernäs 2:2

Avskild mark

Umeå Västernäs 2:6

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

7108766.2 753916.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

217 000 m²

Därav landareal

217 000 m²

Därav vattenareal

0 m²

Anmärkningar

Ej arealredovisat vattenområde i fällforsån se akt 22480-94/46

Tidigare beteckningar

Beteckning

Ac-Umeå Västernäs 2:4

Omregistreringsdatum

1991-11-27

Akt

2480-91/120

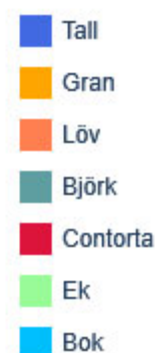
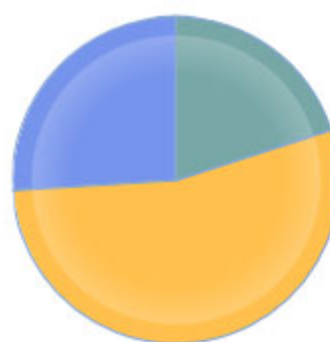
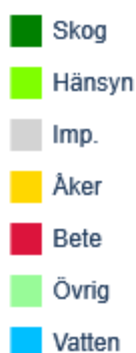
Källa: Lantmäteriet

Län: Västerbottens län
Församling:Kommun: Umeå
Fältarbete:**Arealfördelning**

	ha	%
Produktiv skogsmark	21,8	96
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,8	4
Vatten	0,0	0
Total areal	22,6	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	785	26
Gran	1 656	54
Löv	0	0
Björk	611	20
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	3 052	
Förråd per ha	140	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	4,7 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,4 m3sk
Ideal prod.förmåga:	102,9 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 222 m3sk
Gallring	575 m3sk
Totalt	1 797 m3sk

Medeltransportavstånd

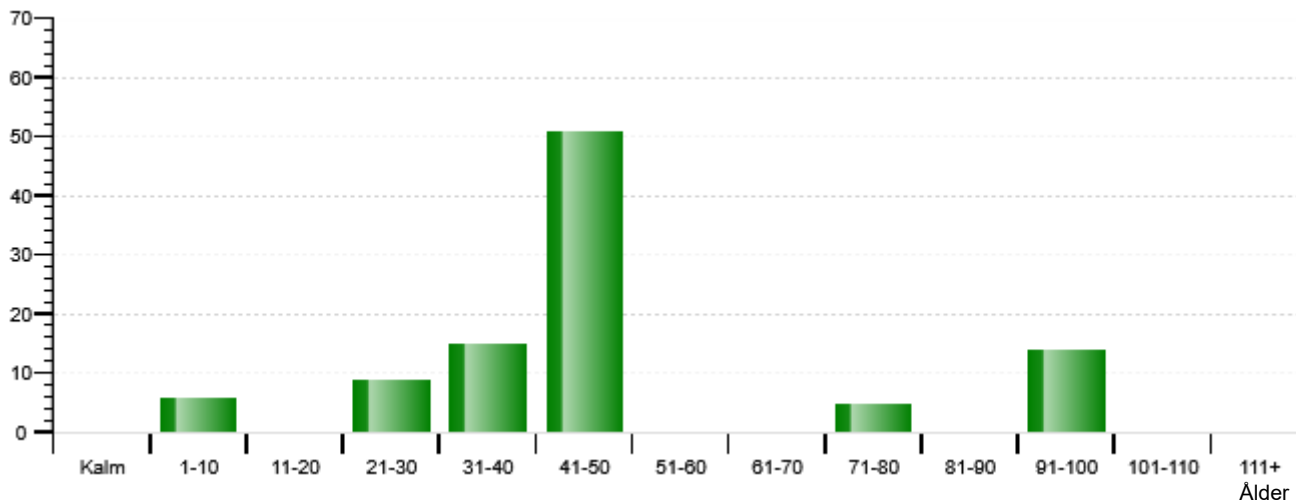
Slutavverkning:	300 m
Gallring:	300 m
Medel:	300 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	306 m3sk
Gallring	192 m3sk
Medel ttrp.avsta	300 m

Ålderklassfördelning

Areal %



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Västernäs 2:4
Församling:
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Värderare: Caroline Sundberg Pouchard
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2025-12

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	785	26	620	34
Gran	1656	54	883	49
Löv	0	0	0	0
Björk	611	20	313	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	3052		1816	
Virkesförråd m3sk/ha	140		83	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 21.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.8 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 22.6 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.4

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	1.4	6	5.1	2	1	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	1.9	9	4.0	169	89	0.0	0	0	0.3	18	0
31-40	3.2	15	4.9	336	105	0.0	0	0	0.0	0	130
41-50	11.1	51	4.7	1415	128	1.2	98	31	0.0	0	414
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	1.1	5	5.1	171	155	1.1	168	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	3.1	14	4.9	959	309	3.1	938	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	21.8	100	---	3052	--	5.4	1204	31	0.3	18	544

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Västernäs 2:4
Församling:
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Värderare: Caroline Sundberg Pouchard
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2025-12

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	785	26	620	34
Gran	1656	54	883	49
Löv	0	0	0	0
Björk	611	20	313	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	3052		1816	
Virkesförråd m3sk/ha	140		83	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 21.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.8 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 22.6 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.4

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	1.7	8	4.6	12	7	0	0.0	0.9	18	0.3	0.8
R21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
G1	17.0	78	4.7	2081	122	297	2.9	0.0	544	10.7	2.3
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
S1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
S2	3.1	14	4.9	959	309	938	3.1	0.0	0	0.0	3.1
S21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	21.8	100	---	3052	--	1235	6.0	0.9	562	11.0	6.2

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.4

FÄLTUPPGIFTER

R10

Västernäs 2:4

Sida: 1
Datum: 2025-12-29
Körningsnr: 24-5-0007/00

FIGUR	MARK		BESTÅND				TRÄD		AVVERKNING				SKOGSV.													
KARTA NR: 000	SKIFTE: 0001		RES NR: 0																							
Av- del- ning Nr	R e s n r t	O s d h a	A r e a l h a	Ä/ n g d e s l i k	M o å s l i k	Hkl i k t	S k i t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha	tot	Tidp för avv o d	Träd- slag K o n d e l	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t o m	Ä n d r a n d e r s k o g s v ä r d n g s t	
0001	0 0		1,20	PG	G1		3	B16		50	83	100		G B	20 80	13 13										
0002	0 0		0,60	PG	G1		3	T24		50	150	90	0	T G B	50 30 20	15 15 15	35 35 35									
0003	0 1		3,40	94 PG	G1		3	G22		40	105	336	2	T G B	30 50 20	15 15 15	35 35 35									
0003	0 2		3,40																							
0004	0 1		1,80	89 PG	G1		3	T20		25	99	159		T	100	13										
0004	0 2		1,80																							
0005	0 1		1,20	92 PG	G1		3	T22		75	155	171		T G	80 20	22 22										
0005	0 2		1,20																							
0006	0 0		1,80	PG	G1		3	G22		45	78	140		T G B	20 60 20	13 13 13										
0007	0 0		0,50	PG	R2		3	T22	111	7				T G B	70 10 20									2 3		
0008	0 1		7,80	96 PG	G1		3	G22		45	145	1086	2	T G B	20 60 20	16 16 16	35 35 35									
0008	0 2		7,80																							
0009	0 0		3,10	PG	S2		3	G22		95	309	958		T G B	10 70 20	22 22 22										
0010	0 0		0,30	PG	R2		3	B16	111	25				G B	10 90											
0011	0 0		0,90	PG	R2		3	T22	111	7				T B	90 10									0 3		

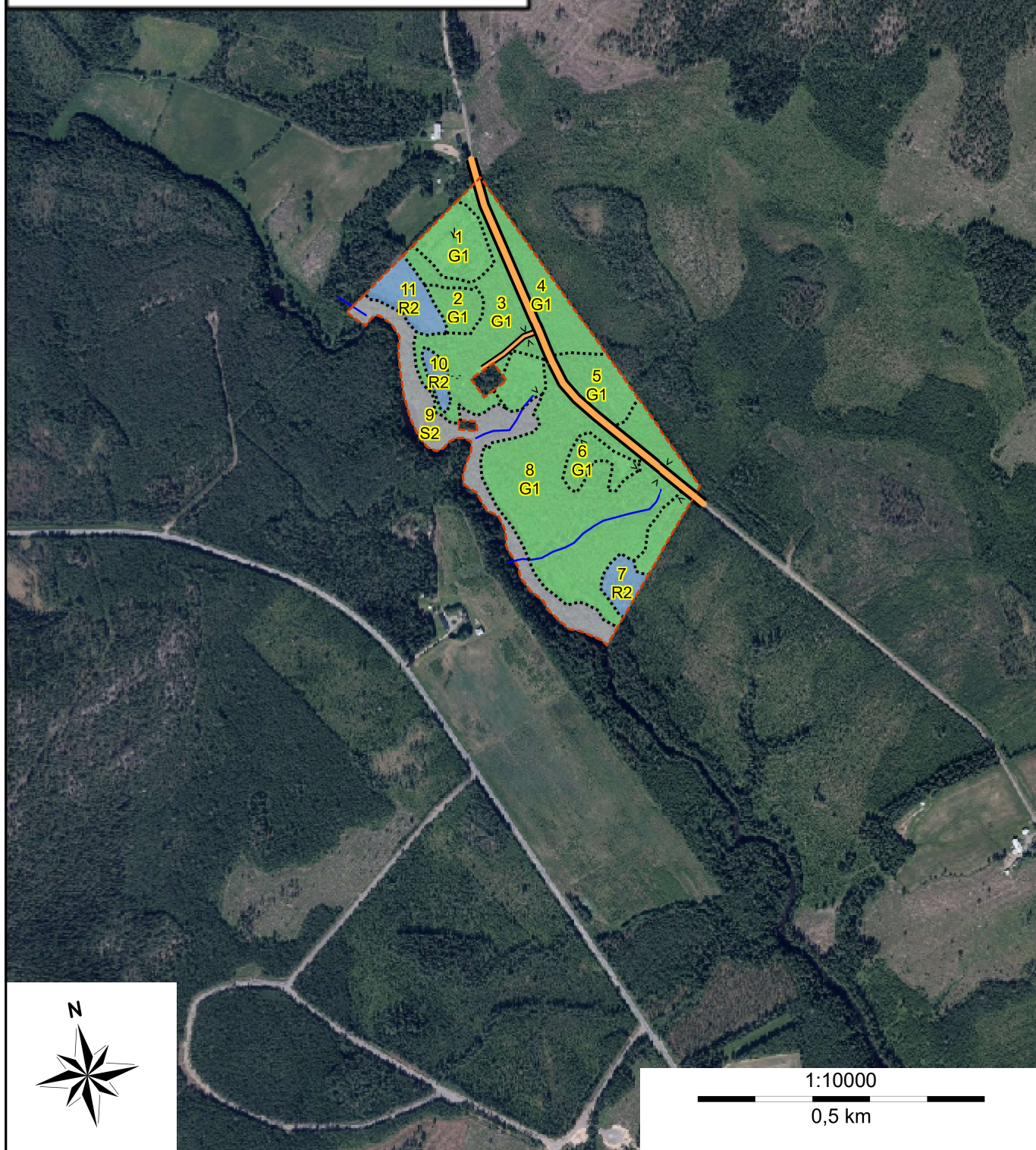
SKOGSKARTA

Plan Umeå Västernäs 2:4
Församling Umeå landsförs.
Kommun Umeå
Län Västerbottens län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare Madeleine Marklund Skogia AB
Utskriftsdatum 2025-12-29

pcSKOG proffs 

Huggningsklass

-  Röjningsskog
-  Gallringsskog
-  Föryngr.avv-skog



Församling:

Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län

Värderare: Caroline Sundberg Pouchard
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: 2025-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	21.8 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.8 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	22.6 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	785	26	620	34
Gran	1656	54	883	49
Löv	0	0	0	0
Björk	611	20	313	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	3052	1816
Virkesförråd per ha	140	83

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.7

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.4

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	1.4	0.0	1.9	3.2	11.1	0.0	0.0	1.1	0.0	3.1	0.0	0.0
Areal, %	0	6	0	9	15	51	0	0	5	0	14	0	0
Förråd, m3sk	0	2	0	169	336	1415	0	0	171	0	959	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	636	56	450	642	55	450	0	0	0	384
1 - 3	595	35	450	648	37	450	0	0	0	374
4 - 10	0	0	0	0	25	450	0	0	0	351
11 - 20	617	47	450	650	45	450	0	0	0	376
21 - 30	624	52	450	660	52	450	0	0	0	384

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3f
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	138	270	15	156	0
1 - 3	0	256	15	271	0
4 - 10	213	0	15	228	0
11 - 20	163	0	15	178	0
21 - 30	143	216	15	166	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	3000	0	0	24
1 - 3	7100	0	3000	0	0	0
4 - 10	7100	0	0	0	0	0
11 - 20	7100	0	3000	0	0	2
21 - 30	7100	0	3000	0	0	42

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,70% Diskonteringsprocent 2: 3,00% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	1235	0	332393	0	2700	0	329693	329693
1 - 3	544	0	89694	0	39868	2941	46885	44166
4 - 10	18	0	3231	0	2020	6863	-5652	-4680
11 - 20	105	0	25326	0	21151	9805	-5630	-4088
21 - 30	2286	0	594436	0	64327	9805	520304	254688
31 - 40	821	0	218502	0	49379	9805	159318	58782
41 +	--	--	--	--	--	--	--	270362

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	948 923 kr	
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	AVRUNDAT VÄRDE	
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	948 000 kr	
Grotvärde	0 kr	Summa värde		Medelvärde per ha	
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr	Medelvärde per m3sk	
				311 kr	

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	948 923 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr

Summa avrundat värde **949 000 kr**

Ort & Datum

Värderare

