

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Krångede 1:79

i Ragunda kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-353-26-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	RÄDHUSEPLANADEN 16B 903 28 UMEÅ TEL 076-846 99 55	STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	--	---	--	---



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Ragunda Krångede 1:79 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som innehåller ett bostadshus, ekonomibyggnader och komplementbyggnader samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 71,1 ha. Av totalarealen beräknas ca 66,2 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 2,5 ha inägomark, ca 0,4 ha skogsimpediment och övrig mark ca 2,0 ha.

Av skogsmarken utgörs mer än 90% av skog yngre än 60 år. Skogen har en medelbonitet om 4,2 m³sk ha/år

Brukningssentrum är beläget i Selsålandet, ca 27 km NO om Stugun.

Marknadsvärdet för Ragunda Krångede 1:79 bedöms vid värdetidpunkten till 2 000 000 kronor.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Krångede 1:79 i Ragunda kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2026-06-26
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".(bilaga 4).

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2026-06-08. Bostadshus besiktigat interiört, övriga byggnader är enbart besiktigade exteriört då vid besiktningstillfället det bedömdes att byggnaderna var i för dåligt skick för en besiktning interiört. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation Uppgifter från dödsbodelägare Laserdata
-----------------	--

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Dödsbo.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 27 km NO om Stugun inom Ragunda socken som är klassad som glesbygd. I glesbygd krävs förvärvstillstånd för köp av jord och skogsfastigheter.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Inget redovisat i FDS. Se Bil 1 FDS
<i>Rättigheter</i>	Inget redovisat i FDS. Se Bil 1 FDS
<i>Inteckningar</i>	Totalt en inteckning om 600 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Ragunda kommun, Ragunda socken och är utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen. Du behöver därför ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
<i>Areal</i>	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 71,1 hektar.

Övrigt

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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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 tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Ägoslag

Per ägoslag sammanslaget fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	66,2 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	2,5 ha
SKOGSIMPEDIMENT	0,4 ha
ÖVRIG MARK	2,0 ha
SUMMA	71,1ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde Krångede 1:79 (2023) fördelar sig enligt följande:

**FASTIGHETENS
TAXERINGSVÄRDE
(2023)**

SKOGSMARK	1 385 000 SEK	63ha
JORDBRUKSMARK	41 000 SEK	3 ha
TOMTMARK	39 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	265 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	24 000 SEK	
ÖVRIG MARK		
SUMMA	1 768 000 SEK	72ha

BESKRIVNING BOSTADSHUS

<i>Småhus:</i>	1 1/2 plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1930, värdesår 1949 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Grundläggning var delvis gjuten källare, delvis sten.
<i>Stomme:</i>	Trä/timmer.
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Plåttak.
<i>Fönster:</i>	Kopplade tvåglas, 1+1 fönster.
<i>Boarea:</i>	Enligt taxering 160 kvm, värdearea på 164 kvm
<i>Anslutningar:</i>	Enligt taxering, enskiltvatten, enskilt avlopp. Enligt dödsbodelägare så fungerar inte vattnet samt att det är problem med avloppet.
<i>Uppvärmning:</i>	Enligt dödsbodelägare så fungerar inte den vattenburna värmen då vattnet inte fungerar. Det finns vedpanna samt även en värmepump oklart om det är jord eller bergvärme. Eftersom de vattenburna elementen inte är i funktion så är den enda värmekällan enligt dödsbodelägaren den vedeldade köksspis.





Bostadshus

Bostadsbyggnaden är i ett mycket dåligt skick då det för tillfället enligt en dödsbodelägare som bor på fastigheten inte finns fungerande vatten, avlopp eller uppvärmning. Standard på kök och hygienutrymmen är en mix av 1950 -1990 och hårt slitet. Interiört finns det tecken på vatten och rötskador på ett flertal ställen. Golven har äldre plast/korkmattor och underlaget under känns inte alltid stabilt.

Byggnaden är i sämre skick då de inte verkar underhållits under längre tid. Då varken byggnad eller tomt skötts under lång tid så är det allmänna intrycket skräpigt.

Standard och skick

Bostadshuset i rådande skick kommer kosta stora summor för att kunna renovera upp det till modern standard.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt om ca:500 kvm runt gårdscentrum där bostadshus samt ekonomibyggnader ligger. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnaderna är samtliga i dåligt skick på grund av bristande underhåll. En bedömning är att kostnaderna för att renovera dessa byggnader vida överstiger nyttan.





BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning Okulär besiktning av jordbruksmarken (åkermark) ger att den bedöms som normal vad gäller produktion. Marken uppgår till ca 2,5 hektar i två skiften.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laser-data.

Areal Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 66,2 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd Fastigheten är i ett skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum. Boniteten är normal för området.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	4 2 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	3.3 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	67 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	4 457 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	66 2 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 78 %
	Gran 17 %
	Löv 5 %

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Ingående byggnader Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fyra delar:

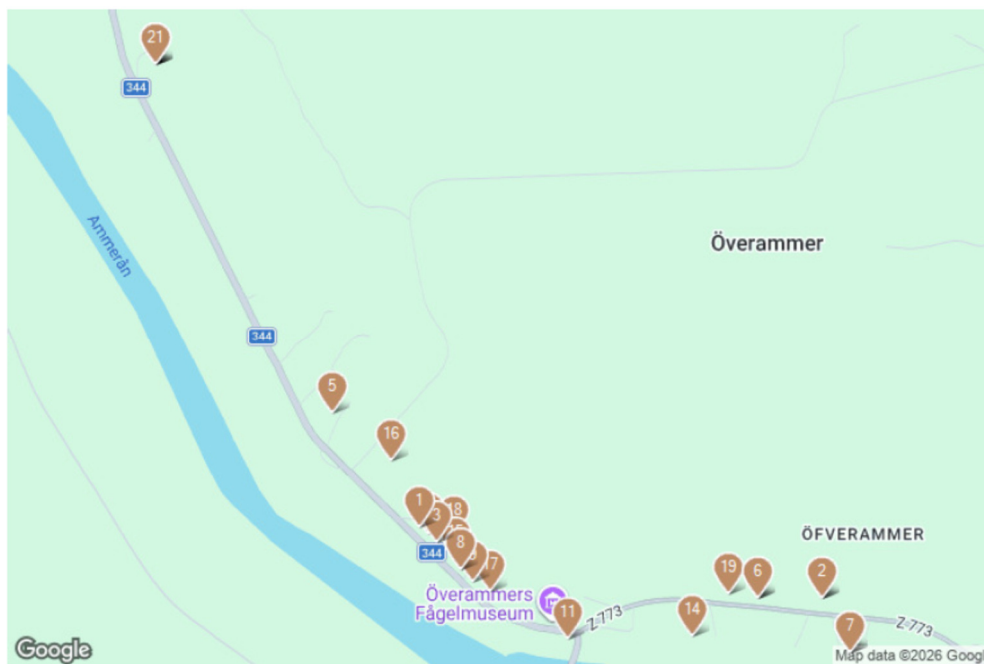
- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

I Småhusenhet och tomt

Bostadshuset har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2020-01-01 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet är inom närområdet till Sel-sålandet och ej strandnära.

Utfallet av sökningen gav 21 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 140 000 och 900 000 kr med ett medeltal om ca 331 000 kr eller 3 100 kr/kvm.



Sökområde småhus.

Om ortsprismaterialets genomsnitt 3 100 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (3 100 x 160) erhålls 496 000 kr. Genomsnittligt köpeskillning/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,8. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för tomt (39 000 kr) och bostadshus (265 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 547 000 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som normalt jämfört med genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till läge samt avstånd till närmsta samhälle. Bostadshuset bedöms ligga avsevärt

lägre avseende standard och sämre vad gäller skick då bostadshuset bedöms vara i dåligt skick.

Samlat marknadsvärde för bostadshuset och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **150 000 kronor**.

Ortsprisunderlag bostadshus

Beteckning	Adress	Datum	Boa	Bi	St	Byg	Tom	Köpes	Kvmpr	K/I
ÖVERAMMER 1:130	Överammer 221	2026-01-30	135,0	80,0	36	1958	1 225	500 000	3 703	1,2
ÖVERAMMER 1:78	Överammer 120	2025-08-27	90,0	60,0	28	1937	3 970	200 000	2 222	0,8
ÖVERAMMER 1:128	Överammer 217	2024-06-17	110,0		26	1959	1 215	300 000	2 727	1,8
ÖVERAMMER 1:131	Överammer 219	2024-02-28	104,0	42,0	29	1958	1 225	550 000	5 288	2,9
ÖVERAMMER 1:134	Överammer 236	2023-10-13	114,0	90,0	28	1958	5 400	250 000	2 192	1,2
ÖVERAMMER 1:91	Överammer 128	2023-09-03	70,0	30,0	21	1952	1 595	180 000	2 571	1,7
ÖVERAMMER 1:139	Överammer 113 m	2022-10-31	106,0		24		6 570	700 000	6 603	4,8
ÖVERAMMER 1:149	Överammer 191	2022-09-14	108,0		23	1979	1 052	140 000	1 296	0,8
ÖVERAMMER 1:129	Överammer 190	2022-04-05	110,0	80,0	24	1959	1 362	340 000	3 090	2,0
ÖVERAMMER 1:91	Överammer 128	2021-08-18	70,0	30,0	21	1952	1 595	168 000	2 400	1,6
ÖVERAMMER 1:93	Överammer 163	2021-07-01	330,0		32	1929	2 820	900 000	2 727	2,2
ÖVERAMMER 1:78	Överammer 120	2021-05-02	90,0	60,0	28	1937	3 970	135 000	1 500	1,0
ÖVERAMMER 1:149	Överammer 191	2021-04-01	108,0		23	1979	1 052	140 000	1 296	0,8
ÖVERAMMER 1:159	Överammer 139	2021-01-29	68,0		29	1999	4 284	460 000	6 764	1,8
ÖVERAMMER 1:166	Överammer 195	2021-01-11	105,0	15,0	28	1983	1 977	295 000	2 809	1,2
ÖVERAMMER 1:74	Överammer 226	2020-12-02	75,0		23	1936	14 958	385 000	5 133	4,1
ÖVERAMMER 1:115	Överammer 184 m	2020-09-01	102,0	40,0	32	1954	1 877	350 000	3 431	1,8
ÖVERAMMER 1:150	Överammer 197	2020-07-06	99,0	36,0	23	1981	1 022	200 000	2 020	1,1
ÖVERAMMER 1:120	Överammer 132	2020-06-04	99,0	74,0	27	1955	1 400	370 000	3 737	2,0
ÖVERAMMER 1:131	Överammer 219	2020-05-29	104,0	42,0	29	1958	1 225	225 000	2 163	1,3
ÖVERAMMER 1:96	Överammer 274	2020-04-27	80,0	40,0	24	1948	1 600	168 000	2 100	1,5
							2 924	331 238	3 132	1,8

II Ekonomibyggnader o Komplementbyggnader

Ekonomibyggnaderna är taxerade till ett gemensamt värde om 48 000 kr vilket kan vara korrekt i ett läge där de befann sig i ett bättre skick.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **0 kronor**.

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter

och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område har aktivt brukats de senaste åren. Arealen är sammanhållen och väl dränerad. Marknadsvärdet bedöms till **45 000 kronor**.

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts-/kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa.

Skogsmarken på värderingsobjektet består till stor del av röjnings-skog och gallringsskog.

Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta på 2,7- 4,0 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

Marknadsvärdet för ingående impediment har på grund av de marginella värdena bedömts mer schablonmässigt.

Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 50 kr/m^{3fub} för tall- och grantimmer och 20 kr/m^{3fub} för massaved efter transportavdrag.

Skogsvårdslagens ransoneringsregel

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken överstiger 50 ha.

Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (2 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 2 089 000 kr.

Jaktvärde

Det bedömda jaktvärdet uppgår till 60 kr/hektar och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1500 kr/hektar. Applicerat

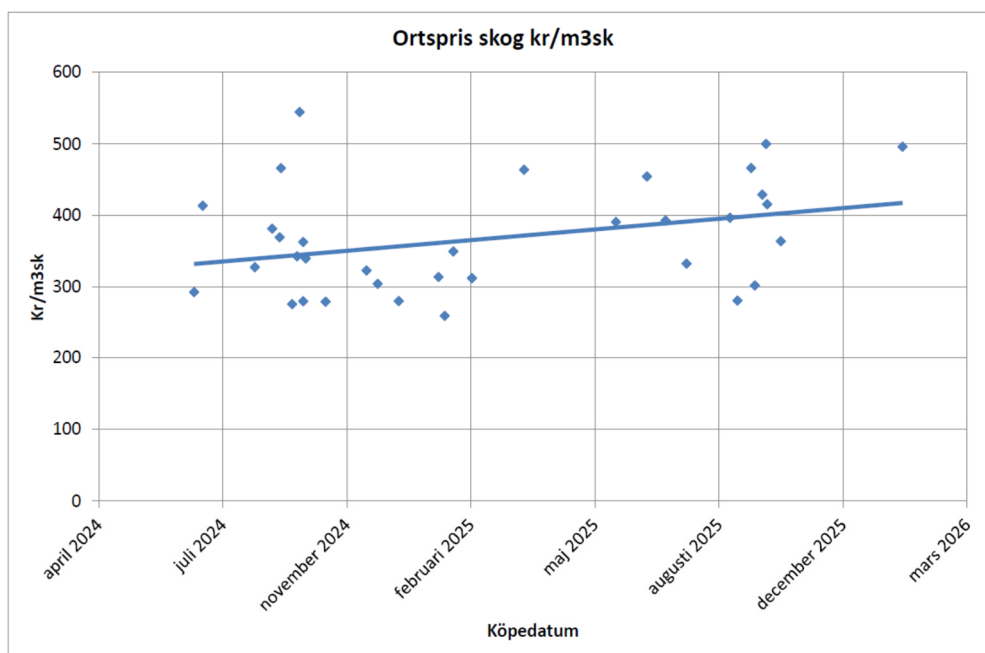
på områdets produktiva skogsmarksareal om 66,2 ha bedöms det totala jaktvärdet till 99 300 kr för all framtid.

Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **2 188 000 kr** eller motsvarande ca 491 kr/m³sk .

Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Örnsköldsvik, Kramfors och Härnösand kommuner i Västernorrlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2024-01-01 och framåt. Utfallet ger 34 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 118 m³sk/ha och boniteten är 4,7 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något sämre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är lägre än jämförelsematerialet.

Värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga något lägre än jämförbart med jämförelsematerialet.

Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit stigande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 425 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **1 895 000 kr inkl. jaktvärde** (425 kr/m³sk * 4 457 m³sk).

Samlat marknadsvärde

I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt och ungefär lika stor vikt läggs vid dem. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **2 040 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 458 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 2 235 000 kr.

Bostadshus m tomt	150 000 kr
Ekonomibyggnader	0 kr
Jordbruksmark	45 000 kr
Skog och jakt	2 040 000 kr

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten brukar inte kunna erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet. I detta fall bedöms det samlade marknadsvärdet för värderingsobjektet vara lägre än summan av delvärdena. Skogen består av ungskog som har en bra tillväxt vilket är positivt. Övriga delar bidrar inte positivt till det sammantagna värdet.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Krångede 1:79, i Ragunda kommun, vid värdetidpunkten 2026-06-26 till:

[2 000 000 kr]

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittspris som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2026-06-26



Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare



Mattias Löfqvist
Skogs- och lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



BILAGOR

1. Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter
2. Skogstillstånd
3. Kartor
4. Allmänna villkor fastighetsvärdering

BIL. 1-FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Ragunda Krångede 1:79	UUID 909a6a83-abcb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230062257	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2303	Distrikt Ragunda Socken: ragunda	Distriktskod 322029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-25

Notera

Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Adress

Adress

Karl-Perstorpet
Selsålandet 206
844 95 Stugun

Inskrivningsinformation

Lagfart

Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
[REDACTED]	1/1	1990-01-17	90/237

Berört fång
90/237, andel 1/1
Arv: 1989-12-29
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-01-27, 452 382 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-47030-26	2026-01-29	D-2026-00031443:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600 000 SEK	2014-05-07	14/6498

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
----------------------------------	--------------------------------------

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@fm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

⚠ Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Ragunda Krångede FS 3-4, S 2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	23-RAG-2740.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Formål

Ragunda Ragundabotten 1:1014

Last

Ragunda Ammer 1:8,10-12,20,26,28,31-32,42,46-47,49-50,55,62,65,68,76,79-81,84-85, 2:7,11,20,29,44,56,58-60, 4:1
Ragunda Björkhöjden 1:13,17,19,4,12,22-23,26, S-1, 3-1, 5-1
Ragunda Björkvattnet 2:13,17, 3-1
Ragunda Boberg 1:7,9,26,8,10,21-22,35,40, S-2
Ragunda Borgsjö 1:12,21,25,33,37,42,55,94,96,103,111,115,132,135,141,155,51,54,59,85-90,95,117,134,154,161,164,179,186,200,
2:1,3, 3-1, S-2, 4-1
Ragunda Borgvattnet 1:2,5,8
Ragunda Dövikén 1:15-16,19,57-58,83,99-100, 2:20,37
Ragunda Fullsjön 1:12-13,15,18-19,27,31,34,38,44-45,50,53,60,77-78
Ragunda Geväg 2:43
Ragunda Krångede 1:71,78-79,84, 2:20, 3:20,25,54,60,102,108-109
Ragunda Kötsjön 1:2,13,17,19-21,24,28,31,33,37,40, 2:16-17,24-28,30, 3:3,14-15,17,20,47, 4:14,23, S-2
Ragunda Selet 1:7-9,14,16-19,21,24,27-29,34-36
Ragunda Österdövikén 1:24,41-42
Ragunda Överammer 1:26,33-34,36,61-62,67,72,77,79,86,126,141,164,18,54,56,58,65,74,78,82,92-
93,95,99,114,116,124,140,144,146,151,155,160,165, S-1-2, 2-1

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	218780-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		1 768 000 SEK	72 ha
Ingående värden			
Tomtmark		39 000 SEK	
Bostadsbyggnad		285 000 SEK	
Skogsmark		1 385 000 SEK	63 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha

Skogsimpediment		14 000 SEK	6 ha
Åkermark		41 000 SEK	3 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		24 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Oskiftade dödsbon
Värderingsenhet åkermark 76701484 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
41 000 SEK	23002	3 ha	Normal produktionsförmåga
Dränoring			
Tillfredsställande (1)			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 76702484 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
24 000 SEK	23002	173 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)		Nej	
Värderingsenhet skog 76699484 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
1 385 000 SEK	2312	63 ha	86 kbm/ha
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
22 kbm/ha		C	
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 76700484 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	
14 000 SEK	2312	6 ha	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 76704484 (2023)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
265 000 SEK	Friliggande	27	160 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
20 kvm	164 kvm	1930	1993
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1949	Nej	1	
Värderingsenhet småhus tomtmark 76703484 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
39 000 SEK	2303900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	500 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Laga skifte ADB

Datum

1930-11-07

Akt

23-RAG-880

Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd

1981-09-18

23-RAG-2740

Ursprung

Ragunda Krångede 1:38

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

7014722.7

545878.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

716 420 m²

Därav landareal

716 420 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Z-Ragunda Krångede 1:79

Omregistreringsdatum

1992-06-03

Akt

2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

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

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Krångede 1:79

R12A
Datum: 2026-06-26
Köringsnr: 23-6-0001/79

Län: Jämtlands län
Församling:

Kommun: Ragunda
Fältarbete: 260608

Arealfördelning

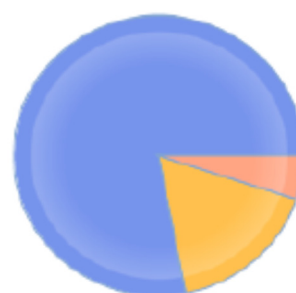
	ha	%
Produktiv skogsmark	66,2	92
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,4	1
Åkermark	2,5	4
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	2,0	3
Vatten	0,0	0
Total areal	71,1	



Skog
Hänsyn
Imp.
Åker
Bete
Övrig
Vatten

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	3 464	78
Gran	759	17
Löv	234	5
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	4 457	
Förråd per ha	67	



Tall
Gran
Löv
Björk
Contorta
Ek
Bok

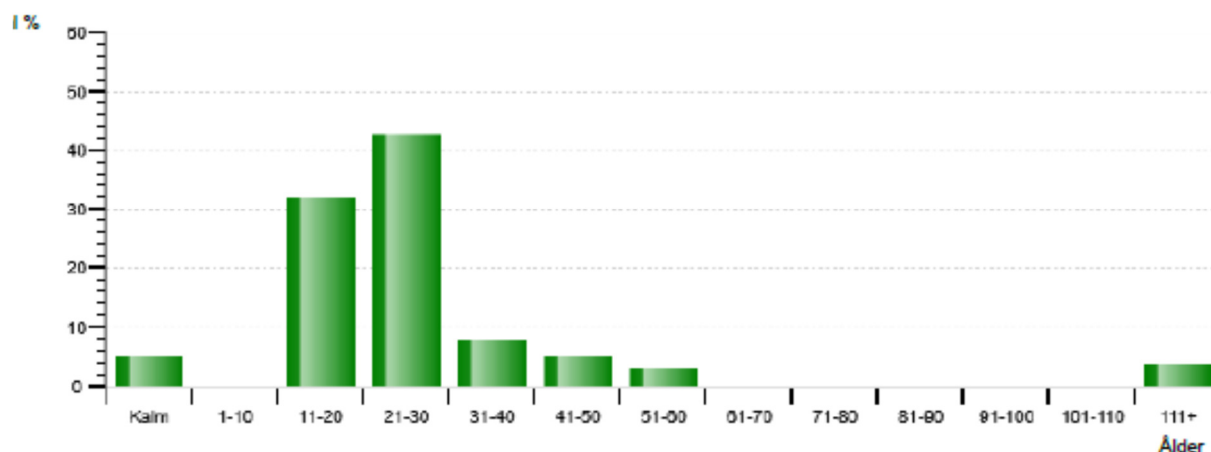
Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,2 m3sk per ha
Tillväxt per år:	3,3 m3sk
Ideal prod.förmåga:	278,5 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	100 m
Gallring:	100 m
Medel:	100 m

Ålderklassfördelning



Föreslagen avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	611 m3sk
Gallring	113 m3sk

Totalt 724 m3sk

Medeluttag per avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	153 m3sk
Gallring	113 m3sk
Medel ttp.avst	100 m

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Krängede 1:79
Församling:
Kommun: Ragunda
Län: Jämtlands län
Värderare:
Fältnummer: 260608
Värderingstidpunkt: 2026-06-25

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3464	78	2913	68
Gran	759	17	1032	24
Löv	234	5	336	8
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4457		4281	
Virkesförråd m3sk/ha	67		65	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 66.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.4 ha
Åkermark 2.5 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 2.0 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 71.1 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

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.	3.1	5	3.6	0	0	0.0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
11-20	20.9	32	4.1	318	15	0.0	0	0.0	0	0
21-30	28.4	43	4.3	1729	61	0.0	0	0.0	0	0
31-40	5.2	8	4.4	675	130	0.0	0	0.0	0	0
41-50	3.3	5	5.1	723	219	0.0	0	0.0	0	113
51-60	2.2	3	4.0	375	170	0.0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
81-90	0.3	0	2.4	42	140	0.0	0	0.3	46	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
101-110	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
121+ ÖF	2.8 (0.0)	4 -	3.9 0.0	595 0	212 0	2.8 (0.0)	565 0	0 -	0 (0.0)	0 -
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0
SUMMA	66.2	100	---	4457	--	2.8	565	0	0.3	46

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.4 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Krängede 1:79
Församling:
Kommun: Ragunda
Län: Jämtlands län
Värderare:
Fältarbete: 260608
Värderingstidpunkt: 2026-06-25

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 66.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.4 ha
Åkermark 2.5 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 2.0 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 71.1 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3464	78	2913	68
Gran	759	17	1032	24
Löv	234	5	336	8
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4457		4281	
Virkesförråd m3sk/ha	67		65	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LOP m3sk
K1	0.0	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	0.0
K2	3.1	5	3.6	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	0.0
R1	0.0	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	0.0
R2	49.3	74	4.2	2047 42	0	0.0	20.9	0	0.0	0.0	2.7
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	10.7	16	4.5	1773 166	0	0.0	0.0	113	2.4	0.0	6.9
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	2.8	4	3.9	595 212	565	2.8	0.0	0	0.0	2.8	4.0
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.3	0	2.4	42 140	0	0.0	0.0	46	0.3	0.3	3.9
E1	0.0	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	0.0
E3	0.0	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)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
SUMMA	66.2	100	---	4457 --	565	2.8	20.9	159	2.7	3.1	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.4 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Krångede 1:79	Värderare :
Församling :	Kartunderlag : Orto
Kommun : Ragunda	Fältarbete : 260808
Län : Z	Värderingstidpunkt : 2026-06-25
Länsdel : J	
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 80226	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 1200 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnygringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1500 kr/ha
Självförnygringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 50 kr/m3fub	Tallmassa : 20 kr/m3fub
Grantimmer : 50 kr/m3fub	Granmassa : 20 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 20 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 20 kr/m3fub
Contortatimmer : 50 kr/m3fub	Contortamassa : 20 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell : Z J0124	Redovisa hänsynsmark? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 2,70 % 2 : 4,00 % Åldersjustering: 100
--------------------------------	---

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	105	105	100	100
Grantimmer	105	105	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	105	105	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	105	105	100	100
Granmassa	105	105	100	100
Lövmassa	105	105	100	100
Björkmassa	105	105	100	100
Contortamassa	105	105	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Församling:

Kommun: Ragunda

Län: Jämtlands län

Värderare:

Fältarbete: 260608

Värderingstidpunkt: 2026-06-25

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	66.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.4 ha
Åkermark	2.5 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	2.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	71.1 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.	År 7
m3sk	%	m3sk %
Tall	3464 78	2913 68
Gran	759 17	1032 24
Löv	234 5	336 8
Björk	0 0	0 0
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0

Virkesförråd totalt 4457 4281

Virkesförråd per ha 67 65

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

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	3.1	0.0	20.9	28.4	5.2	3.3	2.2	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	2.8
Areal, %	5	0	32	43	8	5	3	0	0	0	0	0	4
Förråd, m3sk	0	0	318	1729	675	723	375	0	0	42	0	0	595

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO-VÄRDE
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	Virke
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3sk
0	877	58	439	1078	55	439	0	0	356	478
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	844	53	420	1037	46	420	0	0	0	459
11 - 20	843	55	420	1034	52	420	0	0	340	441
21 - 30	851	52	420	1045	56	420	0	0	340	449

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

Församling:

Kommun: Ragunda

Län: Jämtlands län

Värderare:

Fältarbete: 260608

Värderingstidpunkt: 2026-06-25

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	66.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.4 ha
Åkermark	2.5 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	2.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	71.1 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3464	78	2913	68
Gran	759	17	1032	24
Löv	234	5	336	8
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	4457		4281	
Virkesförråd per ha	67		65	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.2			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	3.3			

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	3.1	0.0	20.9	28.4	5.2	3.3	2.2	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	2.8
Areal, %	5	0	32	43	8	5	3	0	0	0	0	0	4
Förråd, m3sk	0	0	318	1729	675	723	375	0	0	42	0	0	595

VIRKESVÄRDEN, medeltal

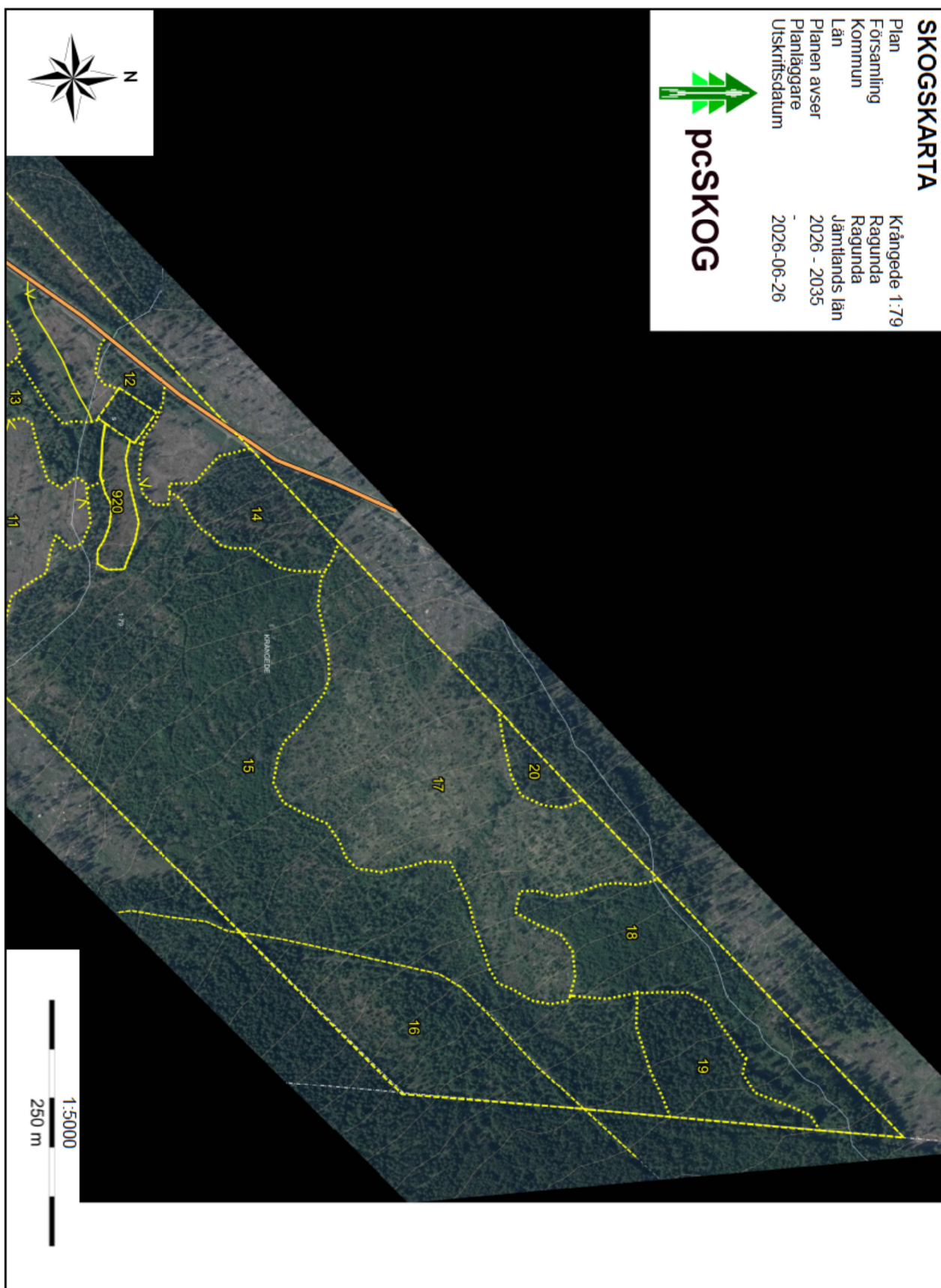
PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3sk
0	877	58	439	1078	55	439	0	0	356	478
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	844	53	420	1037	46	420	0	0	0	459
11 - 20	843	55	420	1034	52	420	0	0	340	441
21 - 30	851	52	420	1045	56	420	0	0	340	449

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

BILAGA 3 – ÖVERSIKTSKARTA

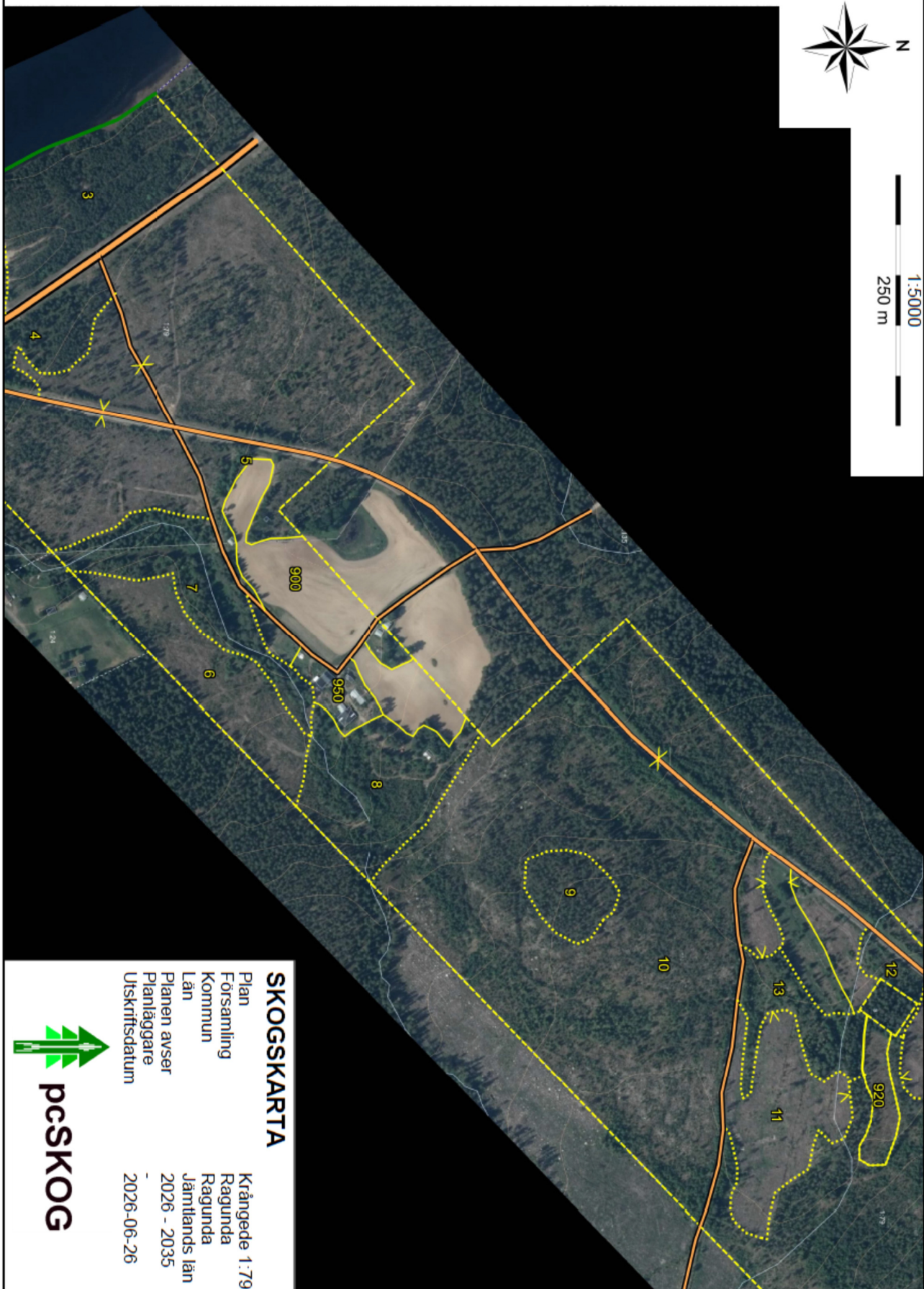


BILAGA 3 – SKOGSKARTOR





1:5000
250 m



SKOGSKARTA

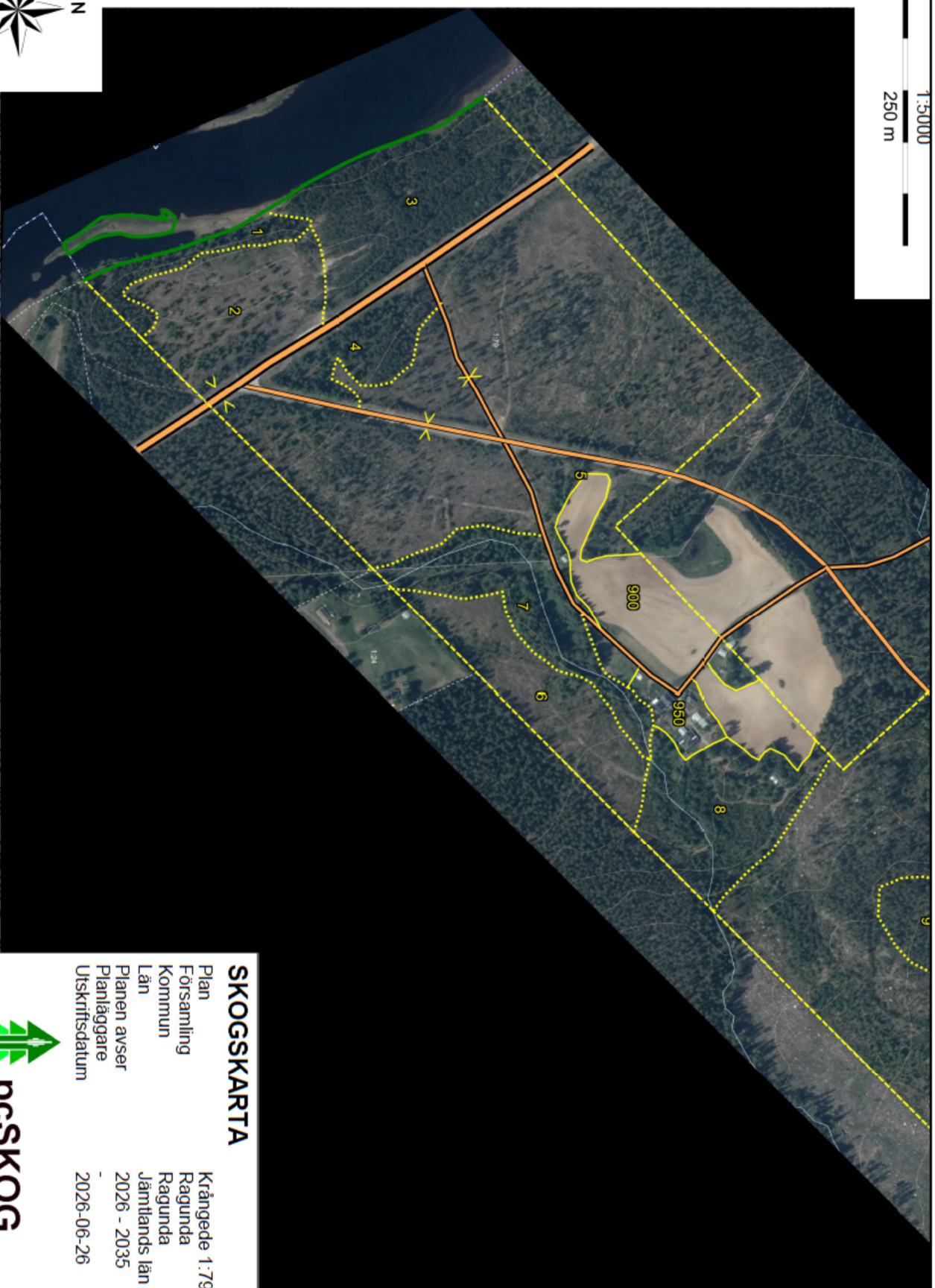
Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Krångede 1:79
Ragunda
Ragunda
Jämtlands län
2026 - 2035
-
2026-06-26



pcsKOG

1:5000
250 m



SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Krångede 1:79
Ragunda
Ragunda
Jämtlands län
2026 - 2035
2026-06-26



BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01