Beskrivning och värdering

avseende fastigheterna

Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58
Selsmo 1:26, 1:27

i Örnsköldsviks kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-791-25-22

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
RÅDHUSESPLANADEN 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

FORUM FASTIGHETS EKONOMI AB

SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58 samt Selsmo 1:26, 1:27 i Örnsköldsviks kommun utgörs av fem fastigheter varav två är bebyggda (Seltjärn 1:23, Seltjärn 1:58). Seltjärn 1:23 håller bostadshus, ekonomibyggnader samt inägo- och skogsmark. Seltjärn 1:58 håller ett enklare äldre bostadshus samt ekonomibyggnad, inägo-och skogsmark. Övriga fastigheter är obebyggda skogsfastigheter. Enligt digital mätning omfattar fastigheterna totalt ca 131,7 ha.
Av totalarealen beräknas ca 110,9 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 9,9 ha av impediment myr/berg, ca 2,1 ha åkermark, ca 1,8 ha av väg och kraftledning. 0,9 ha tomtmark och 1,9 ha av övrig mark.
Skogsmarken utgörs i huvudsak av skog yngre än 70 år (89 %).
Skogen har en medelbonitet om 4,3.
Bägge bostadshusen är belägna i byn Seltjärn.

Detta är en uppdatering av ursprungligt värdeutlåtande med värdetidpunkt 2025-05-02. Ingen besiktning har gjorts av fastigheterna sedan 2025-05-02, dvs ca 1,5 år sedan. Uppgifter om byggnadsbestånd, skogliga uppgifter mm bygger på ursprungligt värdeutlåtande. Åldrar och virkesförråd för skogsmark har framskrivits med två tillväxtsäsonger (2025 och 2026) till värdetidpunkten 2026-10-19.

Marknadsvärdet för samlat värderingsobjekt bestående av fastigheterna Seltjärn 1:23, 1.50, 1:50, Selsmo 1:26 och Selsmo 1:27 i Örnsköldsvik kommun bedöms till 6 250 000 kr.
Marknadsvärdet för ingående fastigheter enskilt enligt nedan:

Fastighet	**Marknadsvärde**
Seltjärn 1:23	900 000 kr
Seltjärn 1:50	410 000 kr
Seltjärn 1:58	3 500 000 kr
Selsmo 1:26	748 000 kr
Selsmo 1:27	743 000 kr

UPPDRAG

Uppdragsgivare Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.

Syfte	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde, både i sin helhet och fastighetsvis, som avses ligga till grund för försäljning.
Värderingsobjekt	Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58 samt Selsmo 1:26, 1:27 i Örnsköldsviks kommun
Värdetidpunkt	2026-10-19.
Förutsättningar	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 6).
Underlag	- Besiktning av värderingsobjektet 15-17 april 2025. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial - skogsbruksplan upprättad 2024 tillhandahållen av fastighetsägaren

BESKRIVNING

Lagfaren	Privatperson.
Fastighetstyp	Enligt taxeringsinformationen är Seltjärn 1:23 och Seltjärn 1:50 samtaxerade och bebyggda lantbruksenheter, typkod 120. Seltjärn 1:58 och Selsmo 1:26 är samtaxerade obebyggda lantbruksenheter. Selsmo 1:27 är taxerad som obebyggd lantbruksenhet (110).
Läge	Värderingsobjektet, som består av flera fastigheter, har bostadscentrum på fastigheten Seltjärn 1:23 (skifte 1). Bostadshuset ligger i byn Seltjärn. Ytterligare ett bostadshus av enklare snitt ligger i byn Seltjärn på fastigheten Seltjärn 1:58 (skifte 1). Skogsskiftena ligger utsprida i och omkring byn Seltjärn. Se även kartbilaga.
Rättigheter	Laster: Elledning, avtalsservitut.

Inteckningar

Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58, Selsmo 1:26, 1:27 har 4 inteckningar om totalt 1 413 000 kr.

Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret i bilaga.

Förvärvstillstånd

Fastigheterna ligger i Örnsköldsviks kommun, Anundsjö socken och är utpekade som landsbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Areal

Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastigheternas totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 131,7 ha hektar. Se stycket ägoslag nedan för fastighetsvis fördelning.

Övrigt

I vissa ekonomibyggnader på fastigheten fanns en stor mängd lös egendom vid besiktningstillfället.

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 fördelar sig Seltjärn 1:58 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	63,6 ha
ÅKER	2,1 ha
TOMTMARK	0,4 ha
VATTEN	3,9 ha
ÖVRIG MARK	1,4 ha
SUMMA	**71,4 ha**

Per ägoslag fördelar sig Seltjärn 1:50 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	9,7 ha
VATTEN	0,2 ha
ÖVRIG MARK	0,2 ha
SUMMA	**10,1 ha**

Per ägoslag fördelar sig Seltjärn 1:23 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	15,8 ha
ÅKER	1,6 ha
TOMTMARK	0,5 ha
ÖVRIG MARK	0,2 ha
SUMMA	**18,1 ha**

Per ägoslag fördelar sig Selsmo 1:26 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	15,9 ha
ÖVRIG MARK	0,1 ha
SUMMA	**16,0 ha**

Per ägoslag fördelar sig Selsmo 1:27 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	15,3 ha
VATTEN	0,1 ha
ÖVRIG MARK	0,1 ha
SUMMA	**15,5 ha**

Per ägoslag fördelar sig hela värderingsobjektet enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	120,8 ha
ÅKER	3,7 ha
TOMTMARK	0,9 ha
VATTEN	4,2 ha
ÖVRIG MARK	2,1 ha
SUMMA	**131,7 ha**

Taxeringsvärde Fastigheternas taxeringsvärde redovisas i bilaga ”Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter”

BESKRIVNING SMÅHUS PÅ SELTJÄRN 1:23

Småhus: 1,5-plans hus

Byggnadsår: Nybyggnadsår 1950 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.

Grundläggning: Betong, gjuten källare.

Stomme:	Trä
Fasad:	Trä-stående träpanel
Yttertak:	Tegeltak
Fönster:	Tvåglasfönster.
Boarea:	Ca 110 kvm.
Biarea:	Ca 50 kvm.
Anslutningar:	El. Vatten delas med grannar enligt uppgift från fastighetsägaren. Enskilt avlopp-äldre septiktank enligt uppgift från fastighetsägaren.
Uppvärmning:	Äldre vedpanna i källaren, utan ackumulatortankar. Vattenburen värme via vägghängda element. Kökspanna. Kamin i vardagsrum.



Bostadshus

Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré: Hall om ca 8 kvm, badrum till vänster och längre in toalett till höger, vardagsrum till vänster samt trappa upp till övervåningen. Rakt fram kök.
- Kök: Ca 25 kvm Plastmatta på golv, målade skivor i tak och målade väggar. Äldre kök med gamla vitvaror, kyl och frys fristående. Elspis med tre plattor. Rostfri diskbänk ca 3 m.

- Badrum: Ca 6 kvm. Våtrumsmatta och våtrumstapet. Duschhörna, äldre tvättmaskin.
- Toalett: Ca 2 kvm. Plastmatta på golv, skivor på väggar och i tak.
- Vardagsrum: Ca 25 kvm. Trägolv, väggtapet och målade skivor i tak.
- Sovrum: Ca 15 kvm. Matta på golv, väggtapet och skivor i tak.

Övre plan

Trapp går upp till övre hall samt ett sovrum om ca 15 kvm med delvis sluttande tak. Sovrummet har skivor i tak, plastmatta och tapetserade väggar.

Källare

Hel källare som nås via trapp i hallen. Källaren håller pannrum, två förrådsrum samt en matkällare.

Standard och skick

Invändigt förhållandevis låg standard och genomgående mycket slitet i hela huset. Utvändigt är huset i behov av ommålning/byte av panel. Tomten är vildvuxen. Huset var bebott vid besiktningstillfället.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, istället används en ”tänkt” tomt runt gårdscentrum där bostadshus samt ekonomibyggnader ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 5 000 kvm. Tomten består av gräsytor, körplan samt buskar och träd. Bostadshuset ligger ca 200 meter från närmaste bostadshus men i övrigt enskilt omgiven av skog och åker.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER PÅ SELTJÄRN 1:23

Förråd

Förråd om ca 45 kvm uppförd i timmer samt har plåttak. Anslutningar saknas. Dåligt skick.



Förråd

Stuga

Stuga om ca 20 kvm uppförd i timmer och med tegeltak. Anslutningar saknas. Dåligt skick.



Stuga

BESKRIVNING SMÅHUS PÅ SELTJÄRN 1:58



Bostadshus

Bostadshus som står på Seltjärn 1:58.
Timmerhus med tegeltak. Stengrund. Boarea bedöms till 150 kvm. Huset bedöms vara uppfört under 1800-talet och är endast delvis moderniserat. El finns indraget i huset (oklar funktion) men bedöms i övrigt sakna anslutningar. Bedöms ha stått obebott under många år och är invändigt i vad som bedöms vara närmast vara original. Standard bedöms som låg, badrum/toalett saknas samt vatten och avlopp. Utvändigt är huset omålat och saknar häng/stuprännor. Skorsten trasig. Huset bedöms samlat vara i dåligt skick.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNAD PÅ SELTJÄRN 1:58

Stuga

Stuga om ca 20 kvm uppförd i timmer som är placerad bakom bostadshuset. Anslutningar bedöms saknas. Dåligt skick.



Stuga

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker) ger att den bedöms som normal till sämre för området vad avser produktion. På Seltjärn 1:23 är åkermarken ej hävdad på många år. Åkermarken uppgår till totalt ca 3,7 hektar för hela värderingsobjektet, fördelat enligt följande:

Seltjärn 1:23	ca 1,6 ha
Seltjärn 1:58	ca 2,1 ha

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält under april 2025 med stöd av Skogsbruksplan upprättad av Holmen 2024-10-15, ortofoto samt laserdata. Inom skogsmark inryms även ingående skogsimpediment, så även under avsnittet värdering. Skogens åldrar och virkesförråd har uppräknats med två tillväxtsäsonger från föregående värdering till värdetidpunkten 2026-10-19.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs hela värderingsobjektet (5 fastigheter) av ca 110,9 hektar produktiv skogsmark. Se ägoslag ovan för fastighetsvis arealredovisning. Impedimentsmark totalt 9,9 ha.

Skogstillstånd

Arronderingen bedöms som normal till något sämre än genomsnittet i området. Medeltransportavstånd vid avverkning är ca 250

meter. Medelboniteten är normal för området. Ovanstående gäller samlad bedömning för alla fastigheter.

Skogliga nyckeltal

SELTJÄRN 1:58

MEDELBONITET	4,2 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	5,0 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	144 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 8 827 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	61,2 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	53 %
	Gran	35 %
	Löv	12 %

SELTJÄRN 1:50

MEDELBONITET	4,5 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	3,9 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	106 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 982 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	9,3 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	24 %
	Gran	24 %
	Löv	52 %

SELTJÄRN 1:23

MEDELBONITET	4,4 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	7,4 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	223 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 2 406 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	10,8 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	20 %
	Gran	51 %
	Löv	29 %

SELSMO 1:27

MEDELBONITET	4,0 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	5,3 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	109 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 1 584 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	14,5 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	61 %
	Gran	29 %
	Löv	10 %

SELSMO 1:26		
MEDELBONITET	4,1 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	5,1 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	113 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 1 667 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	14,7 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	71 %
	Gran	20 %
	Löv	9 %

HELA VÄRDERINGSOBJEKTET

MEDELBONITET	4,2 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	5,2 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	140 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 15 559 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	110,9 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	50 %
	Gran	34 %
	Löv	16 %

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

Bostadshusen har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som

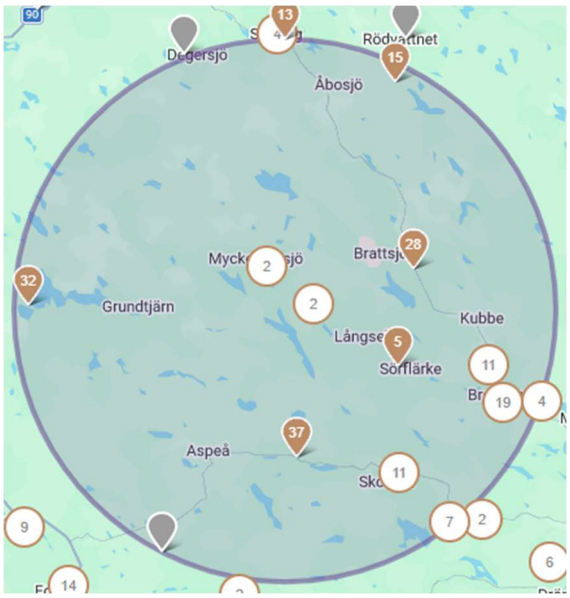
sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2025-01-01. Urvalsområdet är inom ca 3 mils radie från värderingsobjektet, se karta nedan.

Urval på genomförda köp av småhus med kriterierna:

- Boarea mellan 50-200 kvm

Utfallet av sökningen gav 48 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 60 000 och 1 470 000 kr med ett medeltal om ca 548 000 kr eller 5 300 kr/kvm/boarea. Materialet har i genomsnitt 108 kvm boarea och tomtstorlek om ca 3 685 kvm.

Beteckning	Datum	Boarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
ANUNDSJÖ-NÄS 2:80	2026-10-01	152,0	1972	1 465	940 000	6 184	1,8
ANUNDSJÖ-NÄS 5:55	2026-09-08	113,0	1971	1 330	700 000	6 194	1,8
BREDBYN 20:64	2026-08-25	109,0	1954	1 012	300 000	2 752	1,1
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:167	2026-08-03	145,0	1979	848	750 000	5 172	1,3
ANUNDSJÖ-SÖRFLÄRKE 6:12	2026-07-22	115,0	1860	2 100	850 000	7 391	2,1
ANUNDSJÖ-NÄS 2:69	2026-07-03	105,0	1966	920	430 000	4 095	1,3
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:27	2026-06-29	130,0	1930	2 475	650 000	5 000	1,6
SJÖLAND 1:27	2026-06-18	62,0	1968	3 560	1 050 000	16 935	2,4
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:197	2026-06-02	155,0	1984	999	1 100 000	7 096	1,8
SKORPED 2:50 m.f.	2026-05-28	126,0	1945	1 902	180 000	1 428	0,9
MOSJÖ 7:53 m.f.	2026-05-28	105,0	1950	1 180	380 000	3 619	1,2
SKORPEDS-DJUPSJÖ 10:1 m.f.	2026-05-05	65,0	1929	12 040	51 000	784	0,3
ANUNDSJÖ-LUNNE 1:38	2026-05-04	114,0	1949	1 408	295 000	2 587	2,8
MOSJÖ 7:135	2026-04-20	80,0	1909	10 450	180 000	2 250	0,6
RÖDVATTENSMARKEN 1:3	2026-04-15	102,0	1956	5 907	125 000	1 225	1,0
SKORPED 2:85	2026-01-19	100,0	1959	1 010	100 000	1 000	0,8
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:177	2026-01-09	187,0	1980	796	750 000	4 010	1,3
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:81	2025-12-15	110,0	1965	1 950	1 100 000	10 000	2,4
ANUNDSJÖ-NORRFLÄRKE 1:22	2025-11-26	57,0	1949	1 005	250 000	4 385	1,2
BREDBYN 20:85	2025-11-20	80,0	1940	954	400 000	5 000	1,9
BREDBYN 20:9	2025-11-19	190,0	1940	1 585	350 000	1 842	1,2
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:26	2025-10-17	80,0	1962	2 680	450 000	5 625	1,3
MYCKELGENSJÖ 3:17	2025-10-16	91,0	1951	1 947	280 000	3 076	2,2
ANUNDSJÖ-NORRFLÄRKE 6:20	2025-10-10	85,0	1950	1 610	870 000	10 235	2,7
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:231	2025-09-26	72,0	2019	2 150	1 025 000	14 236	1,3
BREDBYN 20:75	2025-09-23	63,0	1958	1 266	220 000	3 492	1,2
SJÖLAND 1:25	2025-09-19	62,0	1989	1 060	1 000 000	16 129	2,0
SELTJÄRN 1:79	2025-09-17	105,0	1951	1 640	260 000	2 476	1,6
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:47	2025-09-11	120,0	1936	4 290	600 000	5 000	2,0
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:184	2025-09-01	136,0	1980	925	575 000	4 227	1,0
OMSJÖ 1:74	2025-08-23	69,0	2003	1 867	80 000	1 159	0,5
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:134	2025-08-04	105,0	1975	942	850 000	8 095	1,8
ANUNDSJÖ-NÄS 2:67	2025-08-01	99,0	1964	970	875 000	8 838	2,5
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:171	2025-06-30	111,0	1979	969	1 470 000	13 243	2,9
ANUNDSJÖ-NÄS 5:56	2025-06-27	134,0	1971	1 500	400 000	2 985	1,1
SKORPEDS-HOLM 3:14	2025-06-04	100,0	1930	11 340	400 000	4 000	2,4
ANUNDSJÖ-NÄS 4:56	2025-06-02	90,0	1962	1 060	450 000	5 000	1,3
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:224	2025-05-16	110,0	1948	1 853	565 000	5 136	1,3
MYCKELGENSJÖ 3:39	2025-05-08	122,0	1958	3 925	60 000	491	0,4
ANUNDSJÖ-NÄS 1:11 m.f.	2025-04-16	85,0	1930	4 070	300 000	3 529	1,2
SKORPED 2:76	2025-04-15	100,0	1958	1 145	250 000	2 500	1,3
SKORPED 1:12 m.f.	2025-04-02	98,0	1951	47 007	900 000	9 183	0,0
MOSJÖ 7:128	2025-03-12	180,0	1939	1 860	300 000	1 666	0,6
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:174	2025-03-06	148,0	1980	799	750 000	5 067	1,3
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:180	2025-03-05	132,0	1980	966	1 195 000	9 053	2,5
SKALMSJÖ 19:1 m.f.	2025-02-26	90,0	1956	22 390	435 000	4 833	2,5
ANUNDSJÖ-NÄS 5:42	2025-02-03	110,0	1971	1 000	425 000	3 863	1,2
ANUNDSJÖ PRÄSTBORD 1:146	2025-02-03	107,0	1976	764	400 000	3 738	0,8
			Medel	**3 685**	**548 250**	**5 330**	**1,5**



Sökområde småhus

Småhus på Seltjärn 1:23

Om ortsprismaterialets genomsnitt 5 300 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten (5 300 x 110) erhålls ca 583 000 kr för småhus på Seltjärn 1:23

Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,8. Applicerat på värderingsobjektets samlade taxeringsvärden för tomt (14 000 kr) och bostadshus (93 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om ca 192 000 kr. Värderingsobjektet bedöms som betydligt sämre än genomsnittet avseende standard och skick. Läget bedöms som sämre då huset ligger något utanför byn något nedsänkt och utan den utsikt som runtomkringliggande byarna i allmänhet har. Tomtstorleken är större för värderingsobjektet men det bedöms endast ha en marginellt värdehöjande effekt. Utifrån ovanstående resonemang bedöms marknadsvärde för småhus inlusive tänkt tomt om ca 5 000 kvm till **130 000 kr.**

Småhus på Seltjärn 1:58

Om ortsprismaterialets genomsnitt 5 300 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten (5 300 x 150) erhålls ca 795 000 kr för småhus på Seltjärn 1:58

Värderingsobjektets läge bedöms som jämförbart med genomsnittet i ortsprismaterialet då huset ligger mitt i byn. Bostadshuset bedöms vara avsevärt sämre avseende standard och skick då huset saknar vatten och avlopp, kök samt är i förhållandevis dåligt skick.

Tomtstorleken är större för värderingsobjektet men det bedöms endast ha en marginellt värdehöjande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **80 000 kronor.**

II Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnader på Seltjärn 1:23
Både förråd och stuga på Seltjärn 1:23 är i dåligt skick och bedöms idag inte kunna fylla sin funktion innan genomgående renovering genomförts. Marknadsvärde bedöms till 10 000 kr.

Ekonomibyggnad på Seltjärn 1:58
Stuga på Seltjärn 1:58 är i dåligt skick och bedöms idag inte kunna fylla sin funktion innan genomgående renovering genomförts. Marknadsvärde bedöms till 5 000 kr.

III Jordbruksmark

Jordbruksmark på Seltjärn 1:23
Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område är litet (1,6 ha) men bör kunna ge ett mervärde för den som vill utveckla fastigheten till tillexempel en hästgård.
Marknadsvärdet bedöms till **15 000 kronor.**

Jordbruksmark på Seltjärn 1:58
Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område är litet (2,1 ha) men bör kunna ge ett mervärde för den som vill utveckla fastigheten till tillexempel en hästgård.
Marknadsvärdet bedöms till **20 000 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.
Redovisade värden (bilaga 2) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket realt avkastningskrav köparna haft. En kalkylränta om 3,0-3,5 % 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 har gällande virkesprislistor för timmer och massaved från Holmen använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 40 kr/m^{3}to för tall och grantimmer och 55 kr/m^{3}fub för massaved.

Skogsvårdslagens ransoneringsregel

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken överstiger 50 ha. För de enskilda fastigheterna är det bara Seltjärn 1:58 som omfattas av ransoneringsreglerna, de övriga understiger 50 ha.

Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)

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

Jaktvärde

Jaktens värde har bedömts utifrån en uppskattad arrendenivå om ca 22 kr/ha i detta område.
Nuvärdet efter 4 % diskontering blir då ca 550 kr/ha för all framtid.

Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till:

Seltjärn 1:58
3 527 000 kr eller ca 57 800 kr/ha produktiv skogsmark.

Seltjärn 1:50
419 000 kr eller ca 45 000 kr/ha produktiv skogsmark.

Seltjärn 1:23
930 000 kr eller ca 86 000 kr/ha produktiv skogsmark.

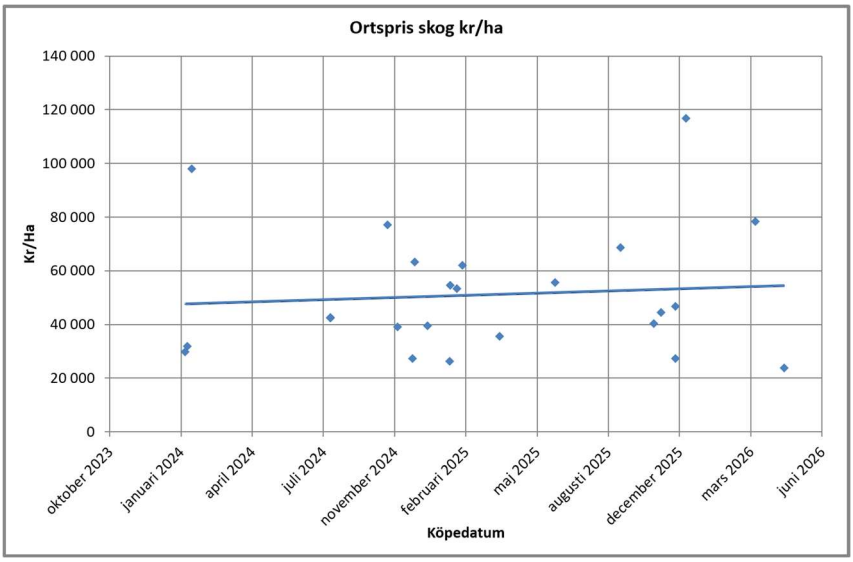
Selsmo 1:26
684 000 kr eller ca 46 500 kr/ha produktiv skogsmark.

Selsmo 1:27
702 000 kr eller ca 48 400 kr/ha produktiv skogsmark.

Samlat hela värderingsobjektet
6 262 000 kr eller ca 56 500 kr/ha produktiv skogsmark.

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. Inför värdebedömning bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar eller kr/m^{3}sk. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av obebyggda, skogsdominerade fastigheter i Örnsköldsviks kommun i Västernorrlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2024-01-01 och framåt med virkesförråd över 50 m^{3}sk/ha. Utfallet ger 24 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 119 m^3sk/ha och boniteten är 4,7 m^3sk/ha och år.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 439 kr/m^3sk respektive 51 013 kr/ha inkl. jaktvärde. Då det i detta fall handlar om fastigheter med i huvudsak ungskog läggs störst vikt vid normeringsmåttet kr/ha, dvs normeringen kr/m^3sk är endast svagt vägledande. Vi befinner oss i en svagt stigande marknad, vilket ortsprisgrafen visar. Värdenivån sett till kr/ha bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 54 000 kr/ha.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde för skogmark, impediment och jaktvärde om:

Seltjärn 1:58	**3 304 000 kr**
Seltjärn 1:50	**402 000 kr**
Seltjärn 1:23	**583 000 kr**
Selsmo 1:26	**794 000 kr**
Selsmo 1:27	**783 000 kr**

Samlat hela värderingsobjektet
5 866 000 kr

Samlat marknadsvärde

I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet av skogsmarken för hela värderingsobjektet uppgår till; **6 100 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 55 000 kr/ha.

Samlat skogsmarksvärde för respektive fastighet bedöms enligt nedan till:

Seltjärn 1:58	**3 415 000 kr**
Seltjärn 1:50	**410 000 kr**
Seltjärn 1:23	**757 000 kr**
Selsmo 1:26	**748 000 kr**
Selsmo 1:27	**743 000 kr**

SUMMA DELVÄRDEN

Ägoslag	Seltjärn 1:58	Seltjärn 1:50	Seltjärn1:23	Selsmo 1:26	Selsmo 1:27	Hela Värderingsobjektet
Skogsmark	3 415 000 kr	410 000 kr	757 000 kr	748 000 kr	743 000 kr	6 100 000 kr
Inägomark	20 000 kr		15 000 kr			35 000 kr
Småhus	80 000 kr		130 000 kr			210 000 kr
Ekonomibyggnader	5 000 kr		10 000 kr			15 000 kr
Summa	**3 520 000 kr**	**410 000 kr**	**912 000 kr**	**748 000 kr**	**743 000 kr**	**6 360 000 kr**

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte 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 något lägre än summan av delvärdena då potentiell köpare inte bedöms värdesätta alla delar fullt ut.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms det samlade marknadsvärdet för fastigheterna **Seltjärn 1:58, Seltjärn 1:50, Seltjärn 1:23, Selsmo 1:26 och Selsmo 1:27 i Örnsköldsvik kommun** vid värdetidpunkten 2026-10-19 till:

[6 250 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Seltjärn 1:58 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2026-10-19 till:

[3 500 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Seltjärn 1:50 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2026-10-19 till:

[410 000 kr]

FORUM

Marknadsvärdet för endast fastigheten Seltjärn 1:23 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2026-10-19 till:

[900 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Selsmo 1:26 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2026-10-19 till:

[748 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Selsmo 1:27 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2026-10-19 till:

[743 000 kr]

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittspris som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheterna 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
2026-10-19

Mattias Löfqvist
Skogs- och lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM

BILAGOR

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

FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering

Beteckningar

BETECKNING	UUID	FASTIGHETSNYCKEL	SENASTE ÄNDRINGEN I ALLMÄNNA DELEN
Örnsköldsvik Seltjärn 1:58	909a6a82-5e98-90ec-e040-ed8f66444c3f	220171483	2016-09-30
LÄN- OCH KOMMUNKOD	**DISTRIKT**	**DISTRIKTSKOD**	**SENASTE ÄNDRINGEN I INSKRIVNINGSDELEN**
2284	Anundsjö Socken: anundsjö	321041	2025-10-24
			AKTUALITETSDATUM I INSKRIVNINGSDELEN
			2026-10-16

NOTERA

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

Inskrivningsinformation

Lagfart

ÄGARE	ANDEL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
[redacted]		1973-07-11	73/1031

BERÖRT FÅNG
73/1031, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1973-06-13
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25	2025-02-14	D-2025-00054258:1

NOTERA

Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50

Avser inteckning 99/1420

Avser inteckning 06/14393

Avser inteckning 09/21761

Avser inteckning 10/21009

Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-221980-25	2025-04-25	D-2025-00143807:1

FORUM

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-09-22, 24 956 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-486019-25	2025-09-24	D-2025-00341624:1
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-09-30, 11 903 sek jämte ränta och kostnader (01-504039-25)	2025-10-02	D-2025-00353888:2
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-10-21, 24.323 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-544326-25	2025-10-23	D-2025-00385290:1
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 413 000 SEK

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
1	418 000 SEK	1999-05-06	99/1420
NOTERA Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50 Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50			
2	530 000 SEK	2006-08-01	06/14393

FORUM

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50

3	105 000 SEK	2009-11-06	09/21761

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50

4	360 000 SEK	2010-10-21	10/21009

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50

Ajourförande inskrivningsmyndighet

MYNDIGHET
Lantmäteriet

KONTORBETECKNING
Härnösand

TELEFONNUMMER
0771-63 63 63

E-MAIL
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

BESTÄMMELSE	DATUM	AKT
Natura 2000-område Moälven		2284-P07/0329/12

ANMÄRKNINGAR
Området redovisas inte i registerkartan

Fornlämningar

ANTIKVARIATISK BEDÖMNING	AKT
Fornlämning	L1936:3979
Fornlämning	L1936:3563
Fornlämning	L1936:3562

Taxeringsenheter

Taxeringsenhet 1 - Lantbruk

TYPKOD	TAXERINGSENHETSNUMMER	SAMTAXERAD	TYP AV FASTIGHET
Lantbruksenhet, obebyggd (110)	326056-7	Ja	Fastighet

SAMTAXERING FÖR REGISTERENHET
Örnsköldsvik Selsmo 1:26
Örnsköldsvik Seltjärn 1:58

TAXERINGSÅR	TAXERINGSVÄRDE	AREAL
2026	2 371 000 SEK	90 ha

Ingående värden

Tomtmark		
Bostadsbyggnad		
Skogsmark	2 320 000 SEK	70 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	16 000 SEK	6 ha
Åkermark	35 000 SEK	3 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		7 ha

Taxerade ägare

ÄGARE	ANDEL	JURIDISK FORM
[redacted]	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenheter

Värderingsenhet åkermark 6403498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL	BESKAFFENHET
35 000 SEK	22008	3 ha	Normal produktionsförmåga

DRÄNERING
Tillfredsställande (1)

Värderingsenhet skog 6401498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL	VIRKESFÖRRÅD BARR
2 320 000 SEK	2203	70 ha	114 kbm/ha

VIRKESFÖRRÅD LÖV	VIRKESFÖRRÅD TOTALT	BONITETSKLASS
23 kbm/ha		D

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 6402498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL
16 000 SEK	2203	6 ha

Allmänna delen

Skattetal

SKATTETAL	SKATTETYP
3/8	Seland

Åtgärd

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	DATUM	AKT
Hemmansklyvning ABB	1923-05-23	22-ANU-671
Fastighetsreglering	1991-01-11	2284-90/127
Fastighetsreglering	2010-10-13	2284K-10/142

Ursprung

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering

Beteckningar

BETECKNING	UUID	FASTIGHETSNYCKEL	SENASTE ÄNDRINGEN I ALLMÄNNA DELEN
Örnsköldsvik Seltjärn 1:23	909a6a82-5e75-90ec-e040-ed8f66444c3f	220171448	-

LÄN- OCH KOMMUNKOD	DISTRIKT	DISTRIKTSKOD	SENASTE ÄNDRINGEN I INSKRIVNINGSDELEN
2284	Anundsjö Socken: anundsjö	321041	2025-10-24

AKTUALITETSDATUM I INSKRIVNINGSDELEN
2026-10-16

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

Adress

ADRESS

Seltjärn 212
895 93 Bredbyn

Inskrivningsinformation

Lagfart

ÄGARE	ANDEL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
[redacted]		1982-11-24	82/2377

BERÖRT FÅNG
82/2377, andel 1/1
Arv: 1982-10-20
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25	2025-02-14	D-2025-00054258:1

NOTERA
Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58

Avser inteckning 99/1420

Avser inteckning 06/14393

Avser inteckning 09/21761

Avser inteckning 10/21009

Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-221980-25	2025-04-25	D-2025-00143807:1

FORUM

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-09-22, 24 956 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-486019-25	2025-09-24	D-2025-00341624:1
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-09-30, 11 903 sek jämte ränta och kostnader (01-504039-25)	2025-10-02	D-2025-00353888:2
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-10-21, 24.323 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-544326-25	2025-10-23	D-2025-00385290:1
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 413 000 SEK

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
1	418 000 SEK	1999-05-06	99/1420
NOTERA Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58 Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58			
2	530 000 SEK	2006-08-01	06/14393

FORUM

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58

3	105 000 SEK	2009-11-06	09/21761

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58

4	360 000 SEK	2010-10-21	10/21009

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26-27, Örnsköldsvik Seltjärn 1:50,58

Ajourförande inskrivningsmyndighet

MYNDIGHET	KONTORBETECKNING
Lantmäteriet	Härnösand
TELEFONNUMMER	**E-MAIL**
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

BESTÄMMELSE	DATUM	AKT
Natura 2000-område Moälven		2284-P07/0329/12

ANMÄRKNINGAR
Området redovisas inte i registerkartan

Taxeringsenheter

Taxeringsenhet 1 - Lantbruk

TYPKOD	TAXERINGSENHETSNUMMER	SAMTAXERAD	TYP AV FASTIGHET
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	325893-7	Ja	Fastighet

SAMTAXERING FÖR REGISTERENHET
Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50

TAXERINGSÅR	TAXERINGSVÄRDE	AREAL
2026	1 032 000 SEK	28 ha

Ingående värden

Tomtmark	14 000 SEK	
Bostadsbyggnad	125 000 SEK	
Skogsmark	834 000 SEK	18 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	13 000 SEK	5 ha
Åkermark	36 000 SEK	3 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha

FORUM

Ekonomibyggnad	10 000 SEK	0 ha
Övrig mark		2 ha

Taxerade ägare



ANDEL	JURIDISK FORM
1 / 1	Fysisk person

Värderingsenheter

Värderingsenhet åkermark 58618498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL	BESKAFFENHET
36 000 SEK	22008	3 ha	Normal produktionsförmåga

DRÄNERING
Tillfredsställande (1)

Värderingsenhet ekonomibyggnad 58619498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BYGGNADSYTA	BYGGNADSKATEGORI
10 000 SEK	22008	80 kvm	Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)

BESKAFFENHET	VÄRDEÅR	UNDER UPPFÖRANDE
Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)		Nej

Värderingsenhet skog 58616498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL	VIRKESFÖRRÅD BARR
834 000 SEK	2203	18 ha	

VIRKESFÖRRÅD LÖV	VIRKESFÖRRÅD TOTALT	BONITETSKLASS
	176 kbm/ha	

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 58617498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL
13 000 SEK	2203	5 ha

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 58621498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	BEBYGGELSETYP	TOTAL STANDARDPOÄNG	BOSTADSYTA
125 000 SEK	Friliggande	23	111 kvm

BIUTRYMMESYTA	VÄRDEYTA	NYBYGGNADSÅR	TILLBYGGNADSÅR
71 kvm	125 kvm	1950	

VÄRDEÅR	UNDER BYGGNAD	ANTAL LIKA	JUSTERINGSORSAK
1954	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 58620498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	FASTIGHETSRÄTTLIGA FÖRHÅLLANDEN	TOMTAREAL
14 000 SEK	2284900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1500 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	DATUM	AKT
Avsöndring lagfart	1892-09-24	
Servitutsutbrytning	1955-03-12	22-ANU-2107

Ursprung

Örnsköldsvik Seltjärn 1:5

Läge, Karta

En översiktskarta visar var fastigheten ligger.

OMRÅDE	TYP	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7052076.8	645322.5
2	Markområde	7059302.0	644795.7
3	Markområde	7051623.0	643113.9
4	Markområde	7059635.6	644699.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

OMRÅDE	TOTALAREAL	DÄRAV LANDAREAL	DÄRAV VATTENAREAL
Total	172 000 m^2	172 000 m^2	0 m^2

ANMÄRKNINGAR

Arealen grafiskt bestämd 1972-04-27

Tidigare beteckningar

BETECKNING	OMREGISTRERINGSDATUM	AKT
Y-Anundsjö Seltjärn 1:23	1989-09-27	2284-89/58

Källa: Lantmäteriet

Beteckningar

BETECKNING	UUID	FASTIGHETSNYCKEL	SENASTE ÄNDRINGEN I ALLMÄNNA DELEN
Örnsköldsvik Selsmo 1:27	909a6a82-5e50-90ec-e040-ed8f66444c3f	220171411	2016-09-28
LÄN- OCH KOMMUNKOD	**DISTRIKT**	**DISTRIKTSKOD**	**SENASTE ÄNDRINGEN I INSKRIVNINGSDELEN**
2284	Anundsjö Socken: anundsjö	321041	2025-10-24
			AKTUALITETSDATUM I INSKRIVNINGSDELEN 2026-10-16

NOTERA

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

Inskrivningsinformation

Lagfart

ÄGARE	ANDEL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
[redacted]		1991-02-08	91/1767

BERÖRT FÅNG
91/1767, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1990-11-03
Köpeskilling: 10 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25	2025-02-14	D-2025-00054258:1

NOTERA

Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58

Avser inteckning 99/1420

Avser inteckning 06/14393

Avser inteckning 09/21761

Avser inteckning 10/21009

Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-221980-25	2025-04-25	D-2025-00143807:1

FORUM

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-09-22, 24 956 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-486019-25	2025-09-24	D-2025-00341624:1
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-09-30, 11 903 sek jämte ränta och kostnader (01-504039-25)	2025-10-02	D-2025-00353888:2
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		
Utmätning 2025-10-21, 24.323 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-544326-25	2025-10-23	D-2025-00385290:1
NOTERA Belastar Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58 Avser inteckning 99/1420 Avser inteckning 06/14393 Avser inteckning 09/21761 Avser inteckning 10/21009		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 413 000 SEK

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
1	418 000 SEK	1999-05-06	99/1420
NOTERA Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58 Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58			
2	530 000 SEK	2006-08-01	06/14393

FORUM

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58

3	105 000 SEK	2009-11-06	09/21761

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58

4	360 000 SEK	2010-10-21	10/21009

NOTERA
Belastar även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58
Avsåg ursprungligen även: Örnsköldsvik Selsmo 1:26, Örnsköldsvik Seltjärn 1:23,50,58

Ajourförande inskrivningsmyndighet

MYNDIGHET
Lantmäteriet

KONTORBETECKNING
Härnösand

TELEFONNUMMER
0771-63 63 63

E-MAIL
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

BESTÄMMELSE	DATUM	AKT
Natura 2000-område Moälven		2284-P07/0329/12

ANMÄRKNINGAR
Området redovisas inte i registerkartan

Taxeringsenheter

Taxeringsenhet 1 - Lantbruk

TYPKOD	TAXERINGSENHETSNUMMER	SAMTAXERAD	TYP AV FASTIGHET
Lantbruksenhet, obebyggd (110)	340334-7	Nej	Fastighet

TAXERINGSÅR	TAXERINGSVÄRDE	AREAL
2026	334 000 SEK	15 ha

Ingående värden

Tomtmark		
Bostadsbyggnad		
Skogsmark	320 000 SEK	10 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	14 000 SEK	5 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		0 ha

FORUM

Taxerade ägare

ÄGARE	ANDEL	JURIDISK FORM
[redacted]	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenheter

Värderingsenhet skog 33108498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL	VIRKESFÖRRÅD BARR
320 000 SEK	2203	10 ha	
VIRKESFÖRRÅD LÖV	**VIRKESFÖRRÅD TOTALT**	**BONITETSKLASS**	
	109 kbm/ha		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 33109498 (2026)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	AREAL
14 000 SEK	2203	5 ha

Allmänna delen

Skattetal

SKATTETAL	SKATTETYP
5/32	Seland

Åtgärd

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	DATUM	AKT
Hemmansklyvning ABC	1923-05-23	22-ANU-670
Rågångsåtgärd	1927-07-15	22-ANU-741

Ursprung

Örnsköldsvik Selsmo 1:14

Läge, Karta

En översiktskarta visar var fastigheten ligger.

OMRÅDE	TYP	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7051712.0	647378.4

ⓘ Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

OMRÅDE	TOTALAREAL	DÄRAV LANDAREAL	DÄRAV VATTENAREAL
Total	150 480 m^2	150 480 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

BETECKNING	OMREGISTRERINGSDATUM	AKT
Y-Anundsjö Selsmo 1:27	1989-09-27	2284-89/58

FORUM

SKOGSTILLSTÅND HELA VÄRDERINGSOBJEKTET

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

R01
Datum: 2026-10-21
Körningsnr: 22-4-4218/06

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET:	Seltjärn 1:58 mfl framskr.
Församling:	
Kommun:	Ömsköldsvik
Län:	Västernorrlands län
Värderare:	M.Löfqvist
Fältarbete:	april 2025
Värderingstidpunkt:	Okt -26

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	110.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	9.9 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	3.7 ha
Övrig mark	3.0 ha
Vatten	4.2 ha
Totalareal	131.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	7642	50	8573	52
Gran	5355	34	5600	34
Löv	2562	16	2216	14
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	15559		16389	
Virkesförråd m3sk/ha	140		148	

Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	5.2

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS-KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot	/ha	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	16.3	15	4.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.3	0	4.7	1	3	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	4.9	4	4.0	133	27	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	17.0	15	4.0	1253	74	0.0	0	0	0.7	79	0
31-40	17.2	16	4.5	2448	142	1.2	183	0	0.5	35	109
41-50	8.1	7	3.5	1248	154	0.4	59	0	0.0	0	0
51-60	18.7	17	4.3	4001	214	2.1	345	0	0.0	0	60
61-70	16.8	15	4.6	4055	242	0.4	43	0	1.5	386	0
71-80	2.7	2	4.1	492	182	0.0	0	0	2.7	530	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	2.1	2	3.6	467	222	1.7	362	0	0.0	0	0
101-110	0.6	1	4.7	163	272	0.6	160	0	0.0	0	0
111-120	1.9	2	3.2	402	212	1.0	302	0	0.0	0	0
121+	4.3	4	3.1	814	189	0.7	206	0	0.0	0	0
ÖF	(1.2)	-	3.8	44	37	(1.2)	44	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.7)	-	4.7	38	54	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	110.9	100	---	15559	--	8.1	1704	0	5.4	1030	169

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	4.2 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	5.7 ha, förråd	0 m3sk

FORUM

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

R03

Datum: 2026-10-21
Körningsnr: 22-4-4218/06

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET:	Seltjärn 1:58 mfl framskr.
Församling:	
Kommun:	Örnsköldsvik
Län:	Västernorrlands län
Värderare:	M.Löfqvist
Fältarbete:	april 2025
Värderingstidpunkt:	Okt -26

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	110.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	9.9 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	3.7 ha
Övrig mark	3.0 ha
Vatten	4.2 ha
Totalareal	131.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	7642	50	8573	52
Gran	5355	34	5600	34
Löv	2562	16	2216	14
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	15559		16389	
Virkesförråd m3sk/ha	140		148	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.2

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG-NINGS-KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot	/ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS-VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS-VÅRDha	LOP m3sk
K1	9.2	8	4.4	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	9.2	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	7.1	6	5.1	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	0.3	0	4.7	1	3	0	0.0	0.3	0	0.0	0.0	0.8
R11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	6.4	6	3.9	204	32	0	0.0	4.4	79	0.7	0.7	4.1
R21	1.2	1	3.8	17	14	0	0.0	1.2	0	0.0	0.0	2.4
G1	74.5	67	4.3	12869	173	102	0.8	0.0	1120	10.1	5.5	6.5
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	4.4	4	4.0	689	157	675	4.4	0.0	0	0.0	4.4	5.5
S2	2.9	3	4.3	900	310	883	2.9	0.0	0	0.0	2.9	5.9
S21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	4.9	4	2.9	797	163	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	3.2
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	(1.2)	-	3.8	44	37	44	(1.2)	-	0	(0.0)	-	1.0
ÖVR.SK	(0.7)	-	4.7	38	54	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	4.3
SUMMA	110.9	100	---	15559	--	1704	8.1	5.9	1199	10.8	22.7	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	4.2 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	5.7 ha, förråd	0 m3sk

FORUM

Körningsnr: 22-4-4218/06

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET	: Seltjärn 1:58 mfl framskr.	Värderare	: M.Löfqvist
Församling	:		
Kommun	: Örnsköldsvik	Kartunderlag	: §Ortofoto mm
Län	: Y	Fältarbete	: april 2025
Länsdel	: 2	Värderingstidpunkt	: Okt -26
Totalareal	: 131,70		

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista	: Y 20226
Huggningskostnadstabell	: AC40123
Terrängtransportkostnadstabell	: AC40123

Indirekta avverkningskostnader	: 14 kr/m3f	Röjningskostnad	: 3000 kr/ha
Kulturkostnad	: 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv	: 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv	: 0 kr/ha	Allmänna omkostnader	: 70 kr/ha,år
Självföryngringskostnad	: 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde	: 1000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv	: 0 kr/ha		

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer	: 60	kr/m3fub	Tallmassa	: 55	kr/m3fub
Grantimmer	: 60	kr/m3fub	Granmassa	: 55	kr/m3fub
Lövtimmer	: 0	kr/m3fub	Lövmassa	: 55	kr/m3fub
Björktimmer	: 0	kr/m3fub	Björkmassa	: 55	kr/m3fub
Contortatimmer	: 0	kr/m3fub	Contortamassa	: 55	kr/m3fub
Ektimmer	: 0	kr/m3fub	Ekved	: 0	kr/m3fub
Boktimmer	: 0	kr/m3mi	Bokmassa	: 0	kr/m3fub
			Grot	: 0	kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell	: Y 10124	Redovisa hänsynsmark?	: Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-)	: 0	Ransonering	: Nej
Ädellöv (justering antal år +/-)	: 0	Småträdsavdrag?	: Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %)	: 0	Grotuttag?	: Nej
Ädellöv (justering antal %)	: 0	Naturprocent	: 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande

Diskonteringsprocent : 1 : 2,40 %
2 : 2,60 %
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

FORUM

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 **Sammanställning över fastigheten:** **R12A**
FORUM FASTIGHETSEKONOMI **Seltjärn 1:58 mfl framskr.** Datum: 2026-10-21
ÖSTERSUND Körningsnr: 22-4-4218/06

Län: Västernorrlands län
Församling:

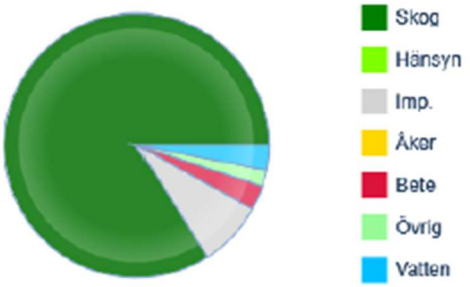
Kommun: Örnsköldsvik
Fältarbete: april 2025

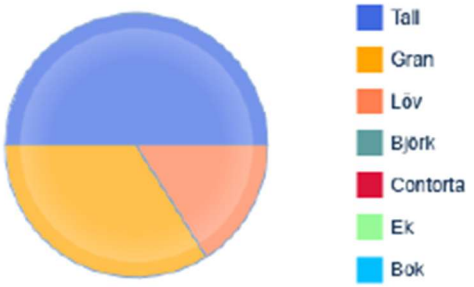
Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	110,9	84
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	9,9	8
Åkermark	0,0	0
Betesmark	3,7	3
Övrig mark	3,0	2
Vatten	4,2	3
Total areal	131,7	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	7 642	50
Gran	5 355	34
Löv	2 562	16
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	15 559	
Förråd per ha	140	





Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,2	m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,2	m3sk
Ideal prod.förmåga:	469,4	m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	2 734 m3sk
Gallring	169 m3sk
Totalt	2 903 m3sk

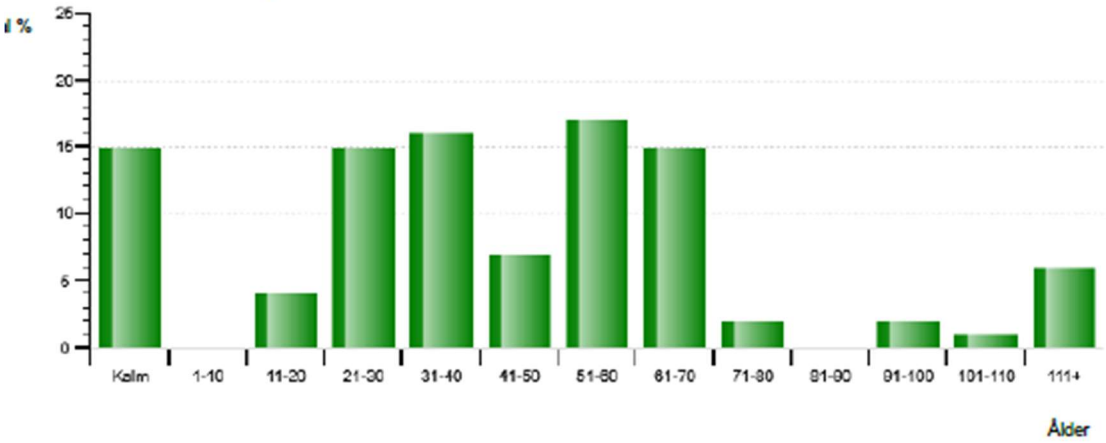
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	250 m
Gallring:	245 m
Medel:	247 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	161 m3sk
Gallring	56 m3sk
Medel ttrp.avst	255 m

Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSVÄRDERING
värdeberäkning för fastigheten
Seltjärn 1:58 mfl framskr.

R02
Sida: 1 (2)
Datum: 2026-10-21
Körningsnr: 22-4-4218/06

Församling:
Kommun: Örnsköldsvik
Län: Västernorrlands län

Värderare: M.Löfqvist
Fältarbete: april 2025
Värderingstidpunkt: Okt -26

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	110.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	9.9 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	3.7 ha
Övrig mark	3.0 ha
Vatten	4.2 ha
Totalareal	131.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	**Invent.tidp.** m3sk	%	**År 7** m3sk	%
Tall	7642	50	8573	52
Gran	5355	34	5600	34
Löv	2562	16	2216	14
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	15559		16389	
Virkesförråd per ha	140		148	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.2

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	16.3	0.3	4.9	17.0	17.2	8.1	18.7	16.8	2.7	0.0	2.1	0.6	6.2
Areal, %	15	0	4	15	16	7	17	15	2	0	2	1	6
Förråd, m3sk	0	1	133	1291	2448	1248	4001	4055	492	0	467	207	1216

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO-VÄRDE
	tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	Virke kr/m3sk
0	855	58	453	873	52	453	0	0	432	441
1 - 3	0	0	0	881	33	453	0	0	432	366
4 - 10	739	45	435	837	47	435	0	0	415	412
11 - 20	759	55	435	838	58	435	0	0	415	449
21 - 30	733	52	435	839	50	435	0	0	415	426

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO-VÄRDE
	tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	tim. kr/m3to	tim. and. %	ved kr/m3fub	tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	Grot 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

FORUM

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 | **SKOGSVÄRDERING** | **R02**

FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

värdeberäkning för fastigheten
Seltjärn 1:58 mfl framskr.

Sida: 2 (2)
Datum: 2026-10-21
Körningsnr: 22-4-4218/06

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub	INDIREKTA DRIVNINGS-KOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGS-KOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
0	135	0	14	149	0
1 - 3	182	0	14	196	0
4 - 10	142	185	14	162	0
11 - 20	118	190	14	140	0
21 - 30	129	203	14	173	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER Föryngring barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	Röjning barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	Övriga åtgärder kr/ha	NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
0	0	0	3000	0	0	59
1 - 3	10000	0	0	0	0	15
4 - 10	10000	0	0	0	0	71
11 - 20	10000	0	3000	0	0	177
21 - 30	10000	0	3000	0	0	59

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,40% Diskonteringsprocent 2: 2,60% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING m3sk	Grot m3s	ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
0	1704	0	552172	0	17700	0	534472	534472
1 - 3	35	0	7105	0	173010	23285	-189190	-180415
4 - 10	1164	0	329789	0	52111	54332	223346	186163
11 - 20	9847	0	3367223	0	322777	77617	2966829	2027863
21 - 30	4879	0	1399834	0	175455	77617	1146762	613384
31 - 40	5589	0	1814821	0	181831	77617	1555373	648493
41 +	--	--	--	--	--	--	--	2421650

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	9900 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	9900 kr	(inkl grot)	0 kr

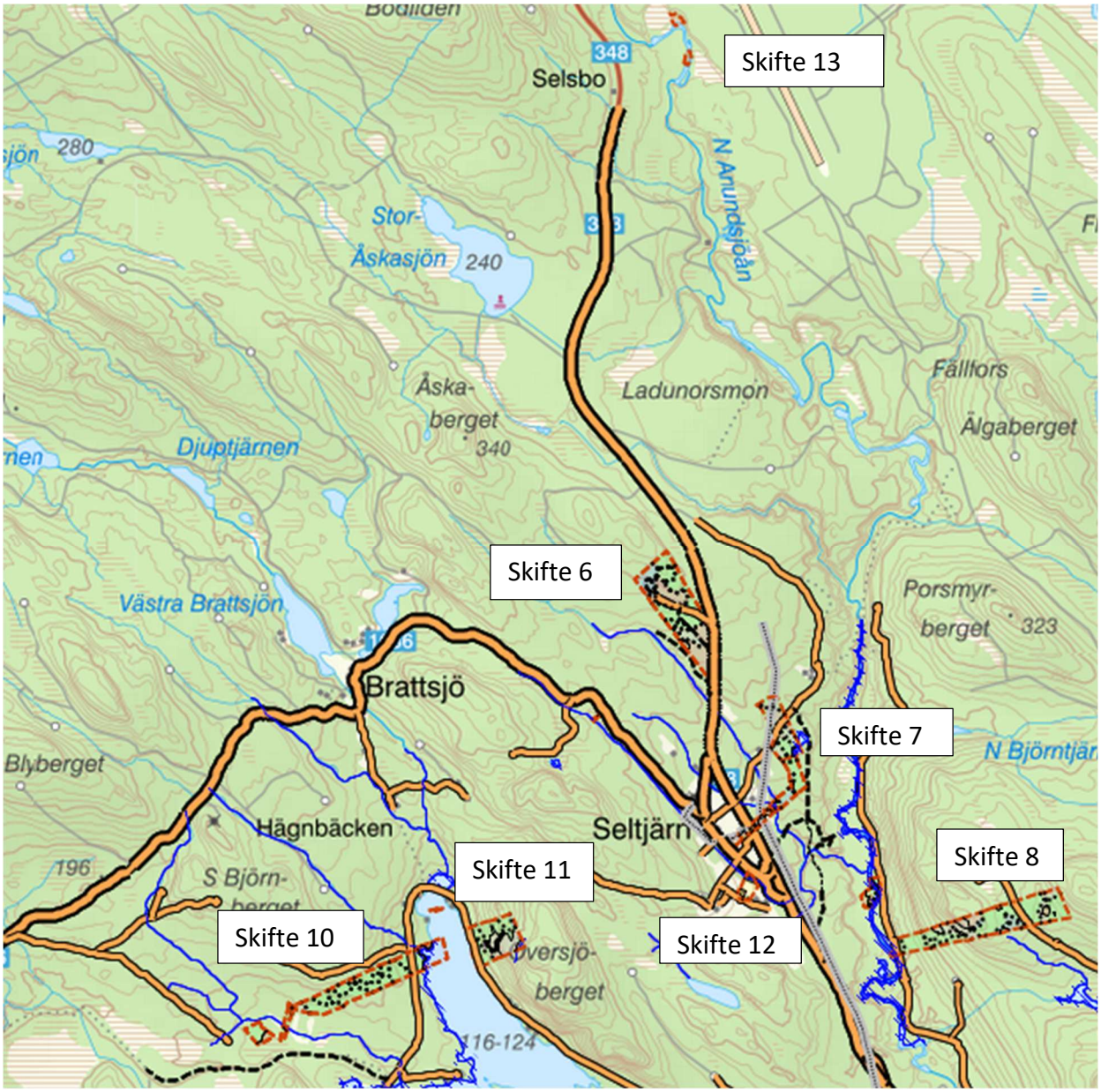
SUMMA NUVÄRDE	6 251 610 kr
AVRUNDAT VÄRDE	6 251 000 kr
Medelvärde per ha	56 380 kr
Medelvärde per m3sk	402 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	6 251 610 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	9 900 kr
Summa avrundat värde	**6 262 000 kr**

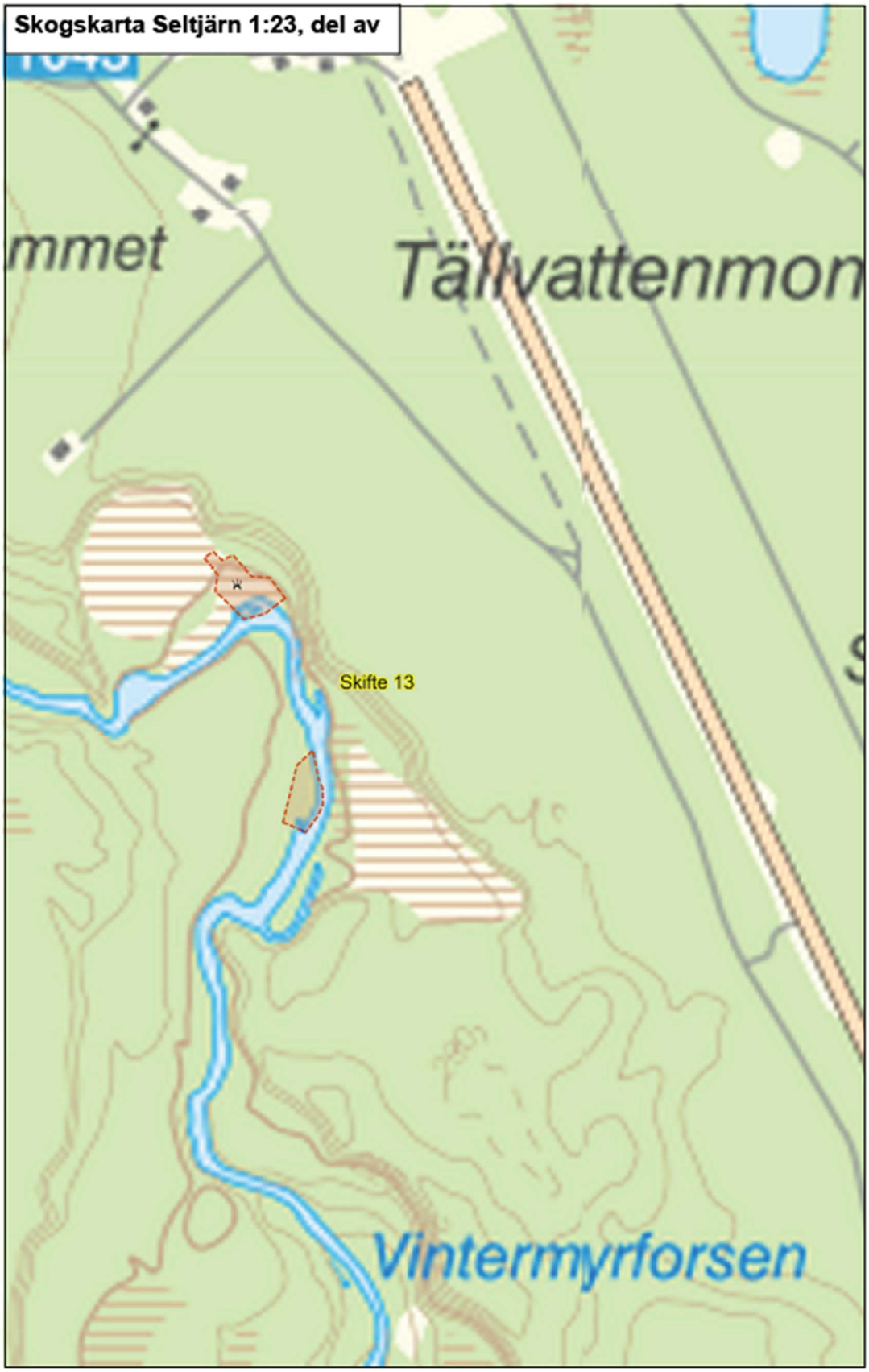
FORUM

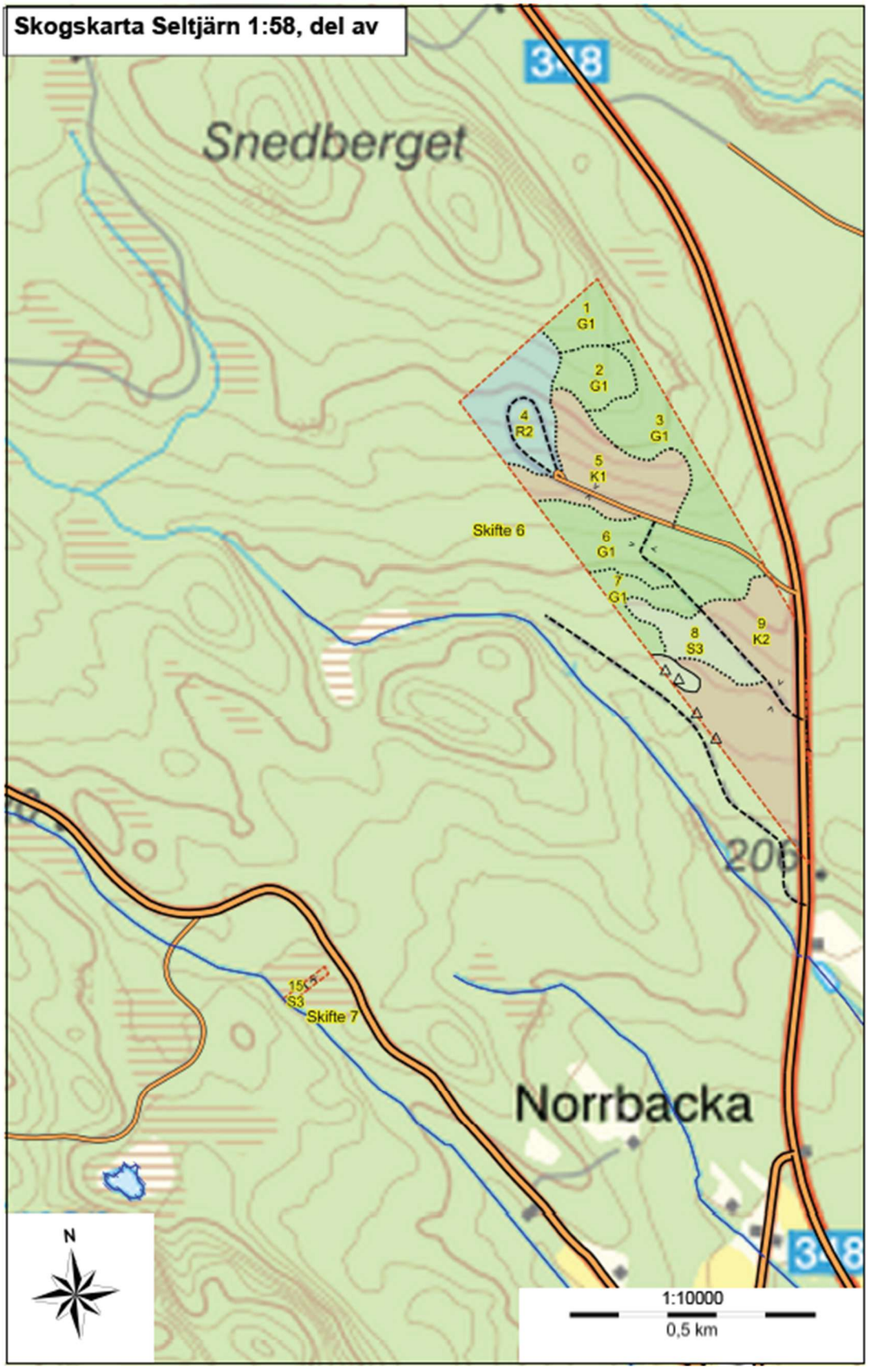
ÖVERSIKTSKARTA

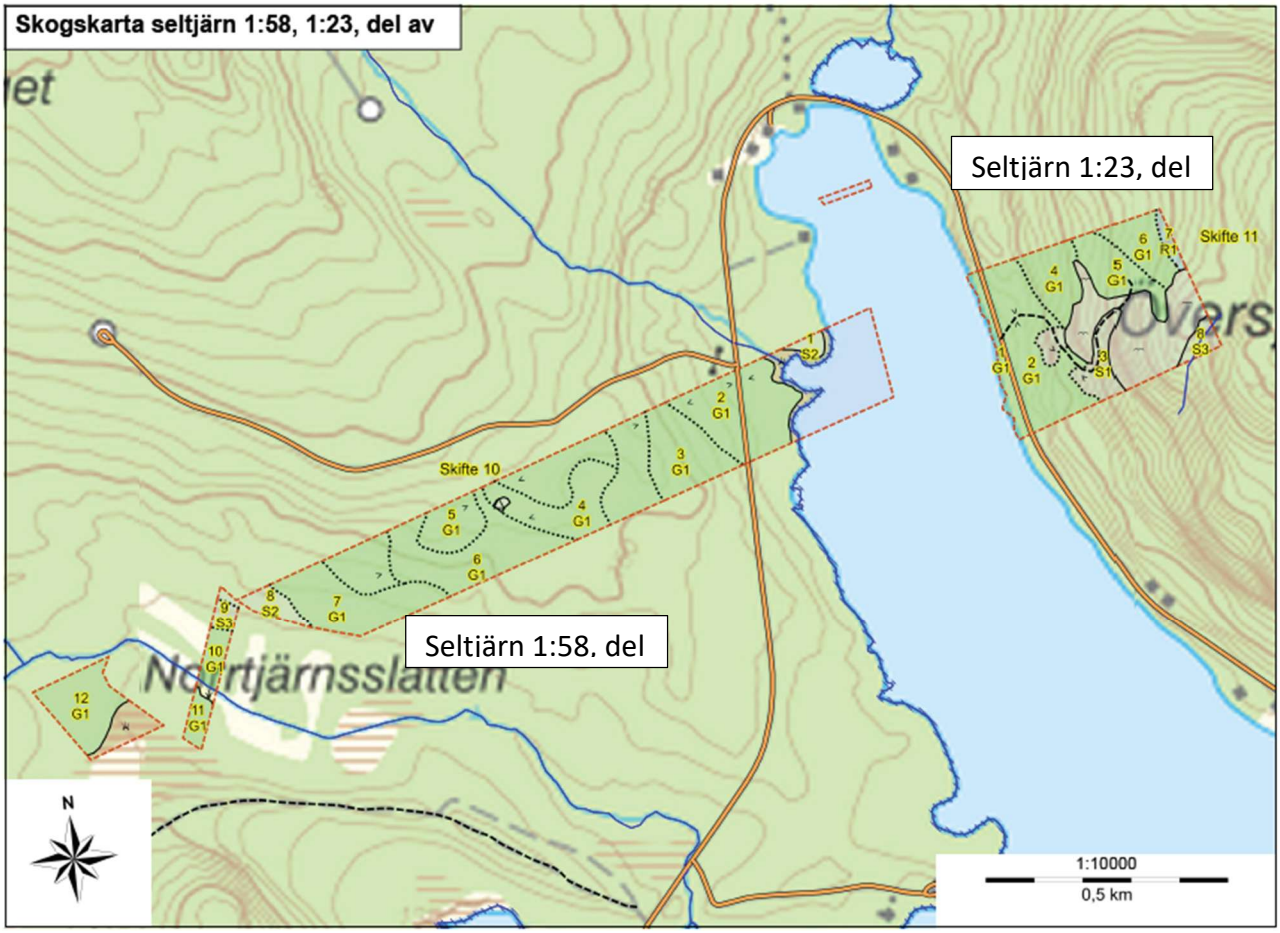


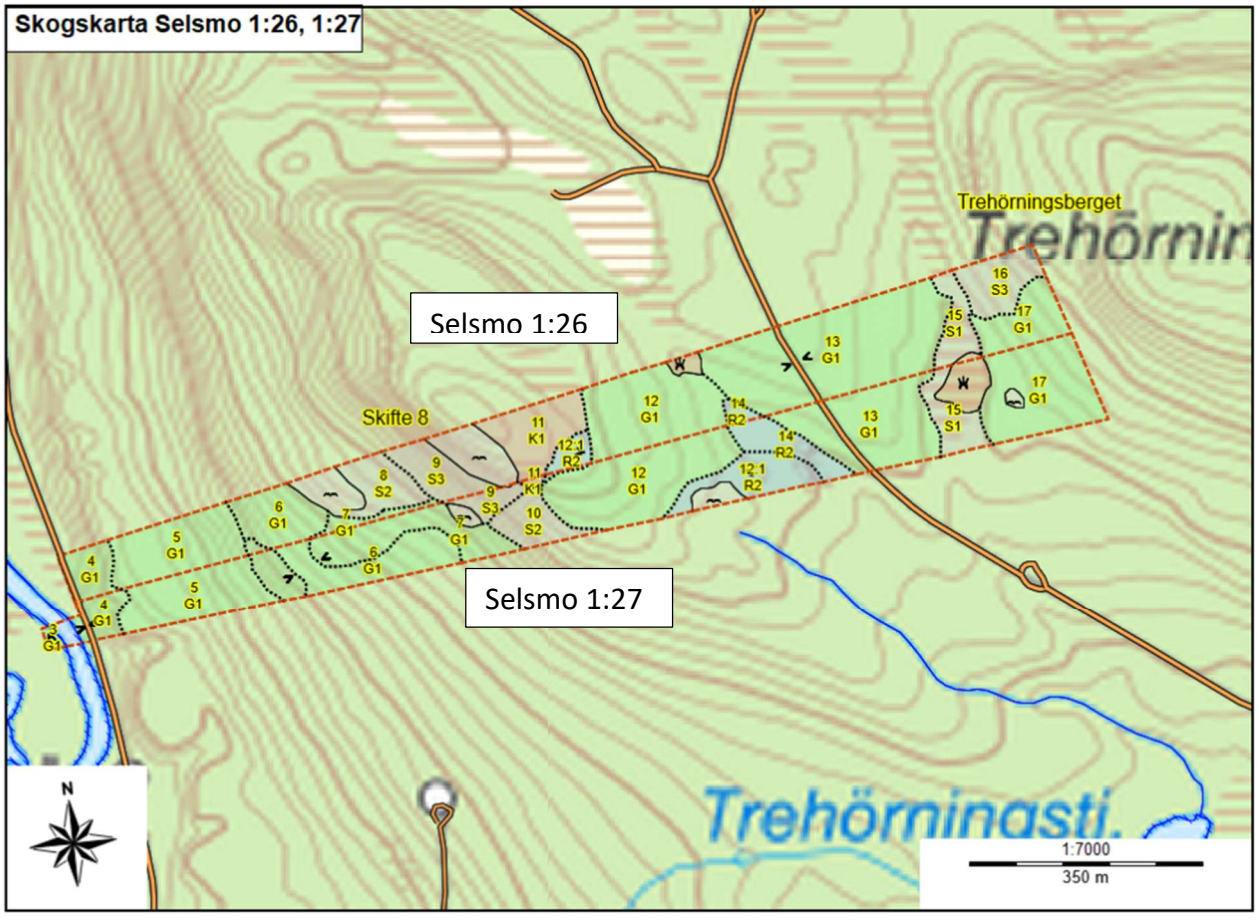
SKOGSKARTOR




Skogskarta Seltjärn 1:23, del av
mmet
Tällvattenmon
Skifte 13
Vintermyrforsen


Skogskarta Seltjärn 1:58, del av
Snedberget
1
G1
2
G1
3
G1
4
R2
5
K1
Skifte 6
6
G1
7
G1
8
S3
9
K2
Skifte 7
Norrbacka
N
1:10000
0,5 km


Skogskarta seltjärn 1:58, 1:23, del av
Seltjärn 1:23, del
Seltjärn 1:58, del
Skifte 10
Skifte 11
N
1:10000
0,5 km


Skogskarta Selsmo 1:26, 1:27
Selsmo 1:26
Selsmo 1:27
Skifte 8
Trehörningsberget
N
1:7000
350 m


Skogskarta Seltjärn 1:58, del av
Seltjärn 1:58, del av
Skifte 8
3
G1
1
G1
2
S3
N
1:5000
250 m

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

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 arrendeavtal 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 myndighetstillstånd 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (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 värderingstidpunkten.

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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

FORUM