

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Ytterån 1:49

i Krokoms kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-2605-25-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 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 Krokoms Ytterån 1:49 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 2 skiften som innehåller ett bostadshus, ekonomibyggnader och komplementbyggnader samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 3,2 ha.

Av totalarealen beräknas ca 1,1 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 1,8 ha betesmark och övrig mark ca 0,3 ha.

Skogsmarken utgörs till viss del av igenväxande hagmark eller betesmark samt lite äldre gallringsskog. Skogen har en medelbonitet om 3,8 m³sk ha/år

Brukningscentrum är beläget i Ytterån, ca 16 km väster om Krokoms.

Marknadsvärdet för Krokoms Ytterån 1:49 bedöms vid värdetidpunkten till 2 200 000 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>	Ytterån 1:49 i Krokoms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2026-03-03
<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 2026-02-16 tillsammans med markägaren. Besiktningen skedde på snö. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Laserdata
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 16 km väster om Krokoms inom Näskotts socken som inte är klassad som glesbygd. I glesbygd krävs förvärvstillstånd för köp av jord och skogsfastigheter.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Rättigheter</i>	Laster: Elledning, servitut. Se Bil 1 FDS
<i>Inteckningar</i>	4 inteckningar om totalt 1 200 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Krokoms kommun, Näskotts socken och är inte utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen. Du behöver därför inte 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 3,2 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	1,1 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	1,8 ha
ÖVRIG MARK	0,3 ha
SUMMA	3,2ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde Ytterån1:49 (2023) fördelar sig enligt följande:

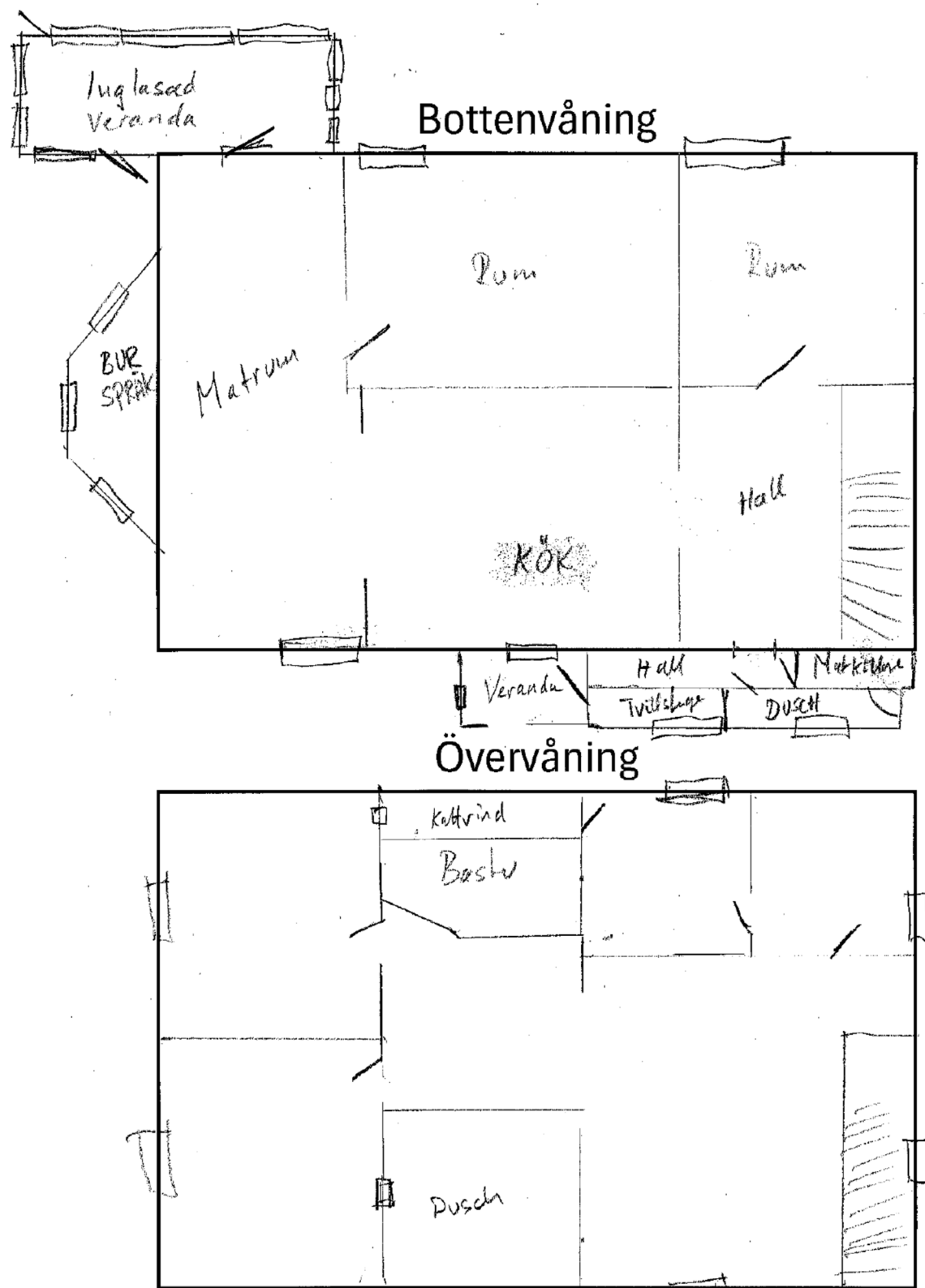
FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
BETESMARK	17 000 SEK	2 ha
JORDBRUKSMARK	17 000 SEK	1 ha
TOMTMARK	155 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	906 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	324 000 SEK	
SUMMA	1 419 000 SEK	3 ha

BESKRIVNING BOSTADSHUS

<i>Småhus:</i>	2 plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1933, tillbyggnad 1996, värdeår 1952 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Grundläggning var skymd då snödjupet var stort – till ny och utbyggnaderna var det cementsten. Äldre delen såg ut att vara torpgrund.
<i>Stomme:</i>	Trä/timmer.
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Plåttak i form av takpannor, hängrännor och stuprör.
<i>Fönster:</i>	Kopplade tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Enligt taxering 185 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	Enligt taxering, el, enskilt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Vedeldad kökspanna, albin ackumulatortank samt elpatron. Vattenburen värme. Huset är delvis kallställt vilket har orsakat problem i det övre badrummet. All enligt uppgift från fastighetsägaren.

Bostadshus





Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/Inbyggd veranda:
- Hall: Plastmatta, målade väggar samt plattor i tak. Tvättstuga och duschrum i fil samt kallskaffer i rakt fram.
- Tvättstuga: plastmatta, delvis tapet samt målade plattor i tak. Tvättho, tvättmaskin och torktumlare samtliga av äldre slag.
- WC/duschrum: Våtrumstapet samt våtrumsmatta, målade plattor i tak, toalett, handfat, duschkabin.
- Kallskaffer i.
- Trapphall med ackumulatortank under trapp.
- Rum: Äldre trägolv, delvis tapet samt trätak.
- Kök: Plastmatta på golv, delvis tapetserat, delvis kaklat i anslutning till murstock samt ovanför diskbänk. Målade plattor i tak. Köksinredning med vitvaror av varierande ålder, märke och skick. Vissa delar utbytta emedan vissa kvar från ombyggnation. Kyl och frys av något yngre årgång dock äldre än 5 år. Om spishällen finns det funderingar om funktion. Ovanför ugn ser det ut att funnits en mikrovågsugn, idag ett tomt hål. Stor kökspanna vedeldad som förser ackumulatortank med varmvatten för uppvärmning av huset.
- Matrum: Klickgolv, tapet samt plattor i tak. Burspråk mot sydost.
- Rum innanför kök: Tapet på väggar, plastmatta, träpanel i tak.
- Inglasad veranda i sydligt hörn:

Övervåning

- Allrum/hall: Trappen kommer från hallen på nedervåningen till ett stort allrum, trägolv, tapet samt träpanel i tak.
- Rum: Plastmatta, tapet samt platta i tak.
- Rum: Plastmatta, tapet samt platta i tak.
- Kattvind: Äldre trägolv samt tapet.
- Förrum med bastu och duschrum samt ingång till två rum. Äldre trägolv, träpanel i tak, väggarna är inte färdigställda.
- Bastu: Bastu inredd med plastmatta, bastupanel och bastulavar.
- Duschrum: Inrett med våtrumsmatta, våtrumstapet samt plattor i tak. Toalett, handfat samt dusch, handfatet frusit sönder enligt fastighetsägaren.

- 2 rum i riktning sydost plastmatta, tapet samt plattor i tak. Antydning till läckage från element med missfärgning på golv.

Standard och skick

Utvändigt är det behov av underhåll då fönster samt ytterpanel är i stort behov av ny färg samt eventuellt utbyte av ruttna trädetaljer.

Invändigt är det ett stort behov av underhåll, ytskikten är slitna och i vissa fall till viss del borta. Vitvaror samt ytskick mer än 10 år gammalt. Toalett och duschrum mer än 10 år sedan senaste renoveringen.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Maskinhall

Byggnad enligt taxeringen ca 108 kvm byggnadsyta. Uppförd i 1 1/2 plan. Uppförd i trä med plåttak. Vissa delar kan vara isolerade och möjliga till att hålla varma. Elanslutning finnes, används idag som stall, vindskydd för häst, förråd, garage samt verkstad. Byggnaden bedöms ha ett större underhållsbehov. Enligt taxeringen är byggnaden taxerad till 196 000 kr. I det skick byggnaden är idag är värdet betydligt lägre.

Stall - Vindskydd

Djurstall oisolerad i trä med plåttak i behov av underhåll. Enligt taxering är byggytan på 105 kvm samt värdet 128 000 kr. Byggnaden är i behov av underhåll samt att det skick byggnaden är i idag så är värdet betydligt lägre än det taxerade värdet,

Carport

Komplementbyggnad: Carport i träpanel med plåttak. Enligt fastighetsägaren finns det el indraget.

Maskinhall – Vindskydd för hästar



Carport



Stall Vindskydd



BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (betesmark) ger att den bedöms som normal vad gäller produktion. Marken uppgår till ca 1,8 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laserdata.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 1,1 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 2 skiften och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum samt i sydvästlig riktning från brukningscentrat. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	3,8 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	3.8 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	115 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	127 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	1,1 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 33 %
	Gran 50 %
	Löv 8 %
	Björk 9 %

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:

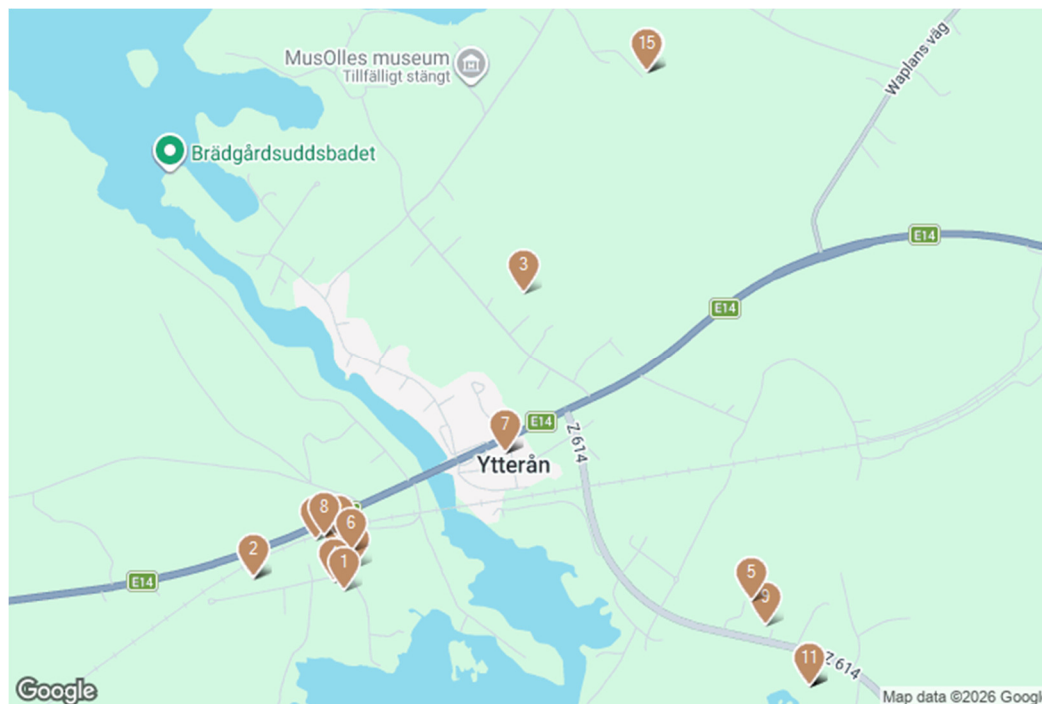
- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

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 Ytterån och ej strandnära.

Utfallet av sökningen gav 15 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 200 000 och 3 075 000 kr med ett medeltal om ca 1 443 000 kr eller 12 000 kr/kvm.



Söksområde småhus.

Om ortsprismaterialets genomsnitt 12 000 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (12 000 x 185) erhålls 2 220 000 kr.

Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,6. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för tomt (155 000 kr) och bostadshus (906 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 1 698 000 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som normalt jämfört med genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till läge samt avstånd till närmsta samhälle. Bostadshuset bedöms ligga lägre avseende standard och sämre vad gäller skick då bostadshuset har större underhålls och renoveringsbehov. Detta bedöms som värdesänkande.

Samlat marknadsvärde för bostadshuset och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **1 900 000 kronor**.

Ortsprisunderlag bostadshus

Beteckning	Datum	Boa	St	By	Tomta	Köpesum	Kvmpr	K/l
YTTERÅN 9:5	2025-10-01	110,0	27	1979	2 010	1 300 000	11 818	1,0
YTTERÅN 9:35	2025-09-15	96,0	25	1909	4 240	1 000 000	10 416	1,4
YTTERÅN 1:55	2025-05-25	125,0	44	1909	17 751	2 200 000	17 600	1,8
YTTERÅN 9:29	2024-09-16	112,0	24	1918	3 850	2 075 000	18 526	2,7
YTTERÅN 4:41	2024-03-20	160,0	33	1981	1 666	2 000 000	12 500	1,6
YTTERÅN 10:2 m.f.	2024-01-04	120,0	23	1909	4 888	500 000	4 166	0,9
YTTERÅN 2:13	2023-02-03	65,0	29	1938	1 767	725 000	11 153	1,5
YTTERÅN 10:13 m.f.	2022-01-11	149,0	32	2013	1 214	3 075 000	20 637	1,6
YTTERÅN 4:16	2021-11-26	82,0	24	1953	12 098	200 000	2 439	0,4
YTTERÅN 4:41	2021-10-06	160,0	33	1981	1 666	1 875 000	11 718	1,5
YTTERÅN 7:9	2021-07-29	134,0	34	2000	7 413	2 300 000	17 164	1,6
YTTERÅN 2:13	2021-01-28	65,0	20	1938	1 767	650 000	10 000	2,0
YTTERÅN 9:29	2020-11-26	112,0	24	1918	3 850	1 850 000	16 517	3,7
YTTERÅN 4:41	2020-01-31	160,0	33	1981	1 666	1 575 000	9 843	1,6
YTTERÅN 1:114	2020-01-13	47,0	23	1978	1 066	320 000	6 808	1,1
					4 461	1 443 000	12 087	1,6

II Ekonomibyggnader o Komplementbyggnader

Ekonomibyggnaderna är taxerade till ett gemensamt värde om 324 000 kr vilket kan vara korrekt i ett läge där de befann sig i ett bättre skick. I dagsläget är maskinhallen utnyttjad för hästhållning och ser ut att behöva en hel del underhåll.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **250 000 kronor.**

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område har aktivt nyttjats som bete under de senaste åren. Arealen är flerdelad och liten för aktivt brukande med moderna ekipage.

Marknadsvärdet bedöms till **32 000 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 nästan uteslutande av gallringsskog och skog i slutavverkningsbar ålder. 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.

Skogsvårdslagens ransoneringsregel

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 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 51 159 kr.

Jaktvärde

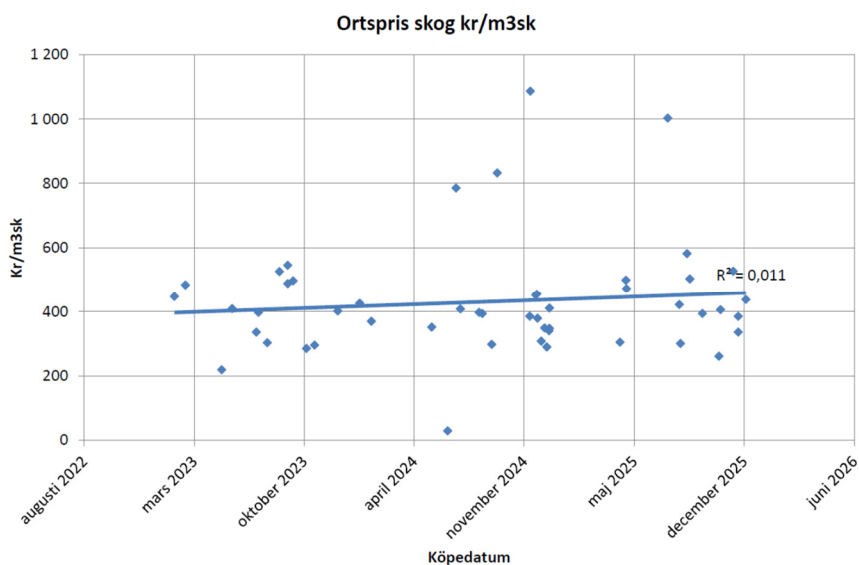
Det bedömda jaktvärdet uppgår till 60 kr/hektar och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1500 kr/hektar. Applicerat på områdets produktiva skogsmarksareal om 1,1 ha bedöms det totala jaktvärdet till 1650 kr för all framtid.

Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **52 800 kr** eller motsvarande ca 416 kr/m³sk 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. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Östersunds, Krokoms och Åre kommuner i Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2022-01-01 och framåt. Utfallet ger 50 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 125 m³sk/ha och boniteten är 4,4 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något sämre bonitet jämfört med genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är i paritet med jämförelsematerialet.

Värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga något lägre än jämförbart med jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 431 kr/m³sk respektive 52 000 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit svagt stigande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 431 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **54 700 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 431 kr/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; **54 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 425 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 2 236 000 kr.

Bostadshus m tomt	1 900 000 kr
Ekonomibyggnader	250 000 kr
Jordbruksmark	32 000 kr
Skog och jakt	54 000 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 i paritet med summan av delvärdena.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Ytterån 1:49, i Krokoms kommun, vid värdetidpunkten 2026-03-03 till:

[2 200 000 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

2026-03-03



Per-Anders Hedström
Skogs & 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 Krokom Ytterån 1:49	UUID 909a6a83-98ac-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230057362	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-10-04
Län- och kommunkod 2309	Distrikt Näskott Socken: näskott	Distriktskod 322034	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-02
Adress			
Adress Sjövik 426 835 95 Nälden			
Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare 	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-05-09	Akt 14/6711
Berört fång 14/6711, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2014-04-30 Köpeskilling: 1 500 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Twist d-2025-00087656:1			
Anteckningar			
Innehåll Utmätning 2025-10-24 328 723 sek jämte ränta och kostnader 01-550392-25		Inskrivningsdag 2025-10-27	Akt D-2025-00388952:1
Anmärkningar Avser inteckning 89/3143 Avser inteckning 89/3144 Avser inteckning 89/3145 Avser inteckning 14/6712			
Utmätning 2025-10-27, 387 308 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-557279-25		2025-10-29	D-2025-00392829:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Avser inteckning 89/3143 Avser inteckning 89/3144 Avser inteckning 89/3145 Avser inteckning 14/6712		
Utmätning 2025-10-27, 387 642 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-557883-25	2025-10-29	D-2025-00392833:1
Anmärkningar Avser inteckning 89/3143 Avser inteckning 89/3144 Avser inteckning 89/3145 Avser inteckning 14/6712		
Inteckningar		
Totalt antal inteckningar: 4		
Totalt belopp: 1 200 000 SEK		
Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	425 000 SEK	1989-05-03
2	152 000 SEK	1989-05-03
3	340 000 SEK	1989-05-03
4	283 000 SEK	2014-05-09
Inskrivningar		
Totalt antal inskrivningar: 1		
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag
5	Avtalsservitut elledning	2018-09-18
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Gemensamhetsanläggningar

Krokom Ytterån GA:1

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Elledning	Last	Avtalsservitut	D201800458227:1.1
Beskrivning			
Elledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Östersund Elkraften 2			
Last			
Krokom Ytterån 1:49			

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	236230-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal	
2023	1 419 000 SEK	3 ha	
Ingående värden			
Tomtmark	155 000 SEK		
Bostadsbyggnad	906 000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Åkermark	17 000 SEK	1 ha	
Betesmark	17 000 SEK	2 ha	
Ekonomibyggnad	324 000 SEK	0 ha	
Övrig mark		0 ha	
	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet åkermark 96474 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
17 000 SEK	23001	1 ha	Mycket sämre produktionsförmåga
Dränering			
Otillfredsställande (2)			

Värderingsenhet betesmark 96473 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
17 000 SEK	23001	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden

Värderingsenhet ekonomibyggnad 96471 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
196 000 SEK	23001	108 kvm	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
	1996	Nej	

Godtagbar utformning och i
godtagbart skick (2)

Värderingsenhet ekonomibyggnad 300511537 (2023)

Taxeringsvärde 128 000 SEK	Riktvärdeområde 23001	Byggnadsyta 105 kvm	Byggnadskategori Djurstall för får, getter och strutsar, värdeår 1980
Beskaffenhet Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)	Värdeår 2006	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 96476 (2023)

Taxeringsvärde 906 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 185 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 185 kvm	Nybyggnadsår 1933	Tillbyggnadsår 1996
Värdeår 1952	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 96475 (2023)

Taxeringsvärde 155 000 SEK	Riktvärdeområde 2309040	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring lagfart	1891-03-11	23-NÄT-AVS266
Fastighetsreglering	2004-03-12	2309-04/15
Anläggningsåtgärd	2007-01-15	2309-06/37

Ursprung

Krokom Ytterån 1:46

Avskild mark

Krokom Ytterån 1:19,116

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7021934.5	458360.5
2	Markområde	7021619.6	458358.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	33 191 m ²	33 191 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
Z-Näskott Ytterån 1:49	1992-06-03		2380-92/20
Z-Näskott Ytterå Myra Och Avradsland 1:49	1945-12-20		23-AD35/1946

Källa: Lantmäteriet

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

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Ytterån 1:49

R12A

Datum: 2026-02-25
Körningsnr: 23-5-0025/49

Län: Jämtlands län
Församling:

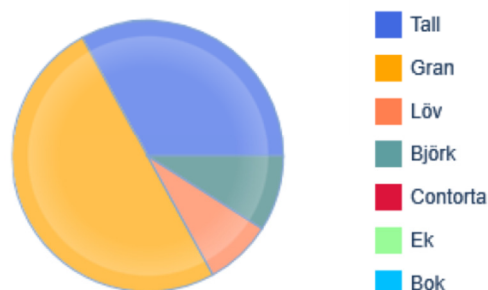
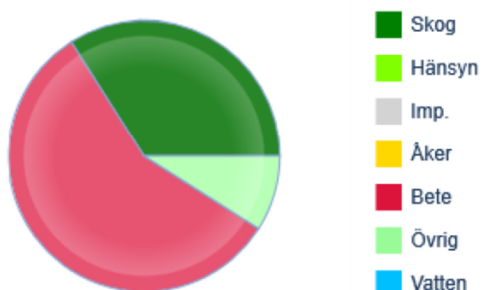
Kommun: Krokom
Fältarbete: 2026-02-16

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	1,1	34
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	1,8	57
Övrig mark	0,3	9
Vatten	0,0	0
Total areal	3,2	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	42	33
Gran	63	50
Löv	10	8
Björk	12	9
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	127	
Förråd per ha	115	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,8 m3sk per ha
Tillväxt per år:	3,8 m3sk
Ideal prod.förmåga:	4,2 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	9 m3sk

Totalt 9 m3sk

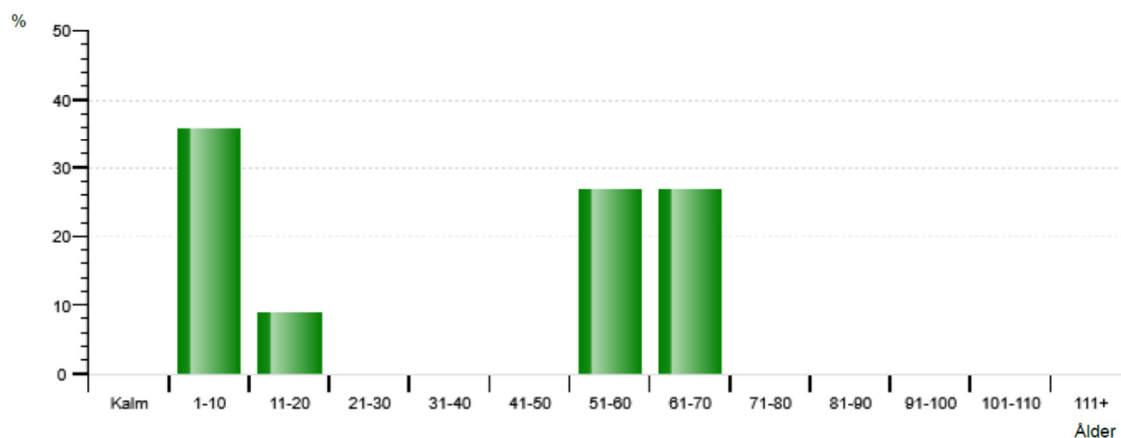
Medeltransportavstånd

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

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	9 m3sk
Medel ttp.avst	100 m

Alderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ytterån 1:49
Församling:
Kommun: Krokom
Län: Jämtlands län
Värderare:
Fältarbete: 2026-02-16
Värderingstidpunkt: 2026-02-25

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 1.1 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 1.8 ha
Övrig mark 0.3 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 3.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	42	33	48	32
Gran	63	50	71	47
Löv	10	8	12	8
Björk	12	9	20	13
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	127		151	
Virkesförråd m3sk/ha	115		137	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.8
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.8

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha %		BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.4	36	3.3	22	55	0.0	0	0	0.0	0	9
11-20	0.1	9	3.1	12	120	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.3	27	4.1	45	150	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	0.3	27	4.3	48	160	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	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	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	1.1	100	---	127	--	0.0	0	0	0.0	0	9

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ytterån 1:49
Församling:
Kommun: Krokom
Län: Jämtlands län
Värderare:
Fältarbete: 2026-02-16
Värderingstidpunkt: 2026-02-25

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 1.1 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 1.8 ha
Övrig mark 0.3 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 3.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	42	33	48	32
Gran	63	50	71	47
Löv	10	8	12	8
Björk	12	9	20	13
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	127		151	
Virkesförråd m3sk/ha	115		137	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.8
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.8

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
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	0.2	18	3.1	0 0	0	0.0	0.2	0	0.0	0.0	1.2
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.9	82	3.9	127 141	0	0.0	0.0	9	0.2	0.0	4.4
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
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	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	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	1.1	100	---	127 --	0	0.0	0.2	9	0.2	0.0	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

FIGUR			MARK				BESTÅND				TRÄD				AVVERKNING				SKOGSV.									
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000				RES NR: 0																					
Av- del- ning	R e s d N n r t	O r t	Areal ha	A n d e l	Ä/ g M o å l i k	Hk l i k	S k i t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t p	Ä l d g s t	A n m
0001	0	0	0,30	PG	G1		1	T20		65	160	48	T G L	45 40 15	22 21 22													
0002	0	0	0,20	PG	G1		1	G18		5	110	22	T G L	25 70 5	20 19 18													
0003	0	0	0,30	PG	G1		1	G20		60	150	45	T G L	30 65 5	22 21 21													
0910	0	0	0,30		42																							
0950	0	0	0,30		51																							

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**INFORMATION**

FASTIGHET : Ytterån 1:49	Värderare :
Församling :	
Kommun : Krokom	Kartunderlag : Orto
Län : Z	Fältarbete : 2026-02-16
Länsdel : J	Värderingstidpunkt : 2026-02-25
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 70426	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 22 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 12000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1500 kr/ha
Självföryngringskostnad 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? : 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 : 2,70 %
	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	100	100	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: Krokom

Län: Jämtlands län

Värderare:

Fältarbete: 2026-02-16

Värderingstidpunkt: 2026-02-25

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	1.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.8 ha
Övrig mark	0.3 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	3.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	42	33	48	32
Gran	63	50	71	47
Löv	10	8	12	8
Björk	12	9	20	13
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 127 151

Virkesförråd per ha 115 137

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.8

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.8

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	36	9	0	0	0	27	27	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	22	12	0	0	0	45	48	0	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	810	56	420	986	54	420	0	0	340	474
11 - 20	794	63	420	976	61	420	0	0	340	458
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	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	420	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	420	0	0	0	0	0	0	0

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	182	22	204	0
11 - 20	119	0	22	141	0
21 - 30	205	0	22	227	0

SKOGS- OCH NATURVÄRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	3500	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	12000	0	0	0	0	3
21 - 30	12000	0	3500	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,70% Diskonteringsprocent 2: 4,00% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	0	0	0	0	700	0	-700	-700
1 - 3	0	0	0	0	0	231	-231	-216
4 - 10	9	0	2814	0	0	539	2275	1895
11 - 20	164	0	57348	0	7964	770	48614	27483
21 - 30	20	0	2972	0	4725	770	-2523	-1328
31 - 40	9	0	3148	0	700	770	1678	692
41 +	--	--	--	--	--	--	--	23333

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	51 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	46 508 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	403 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	51 159 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	51 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

BILAGA 3 – ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 – SKOGSKARTOR

SKOGSKARTA

Plan	Ytterån 1:49
Församling	Näskott
Kommun	Krokom
Län	Jämtlands län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	-
Utskriftsdatum	2026-02-18



pcSKOG



1:5000
250 m

SKOGSKARTA

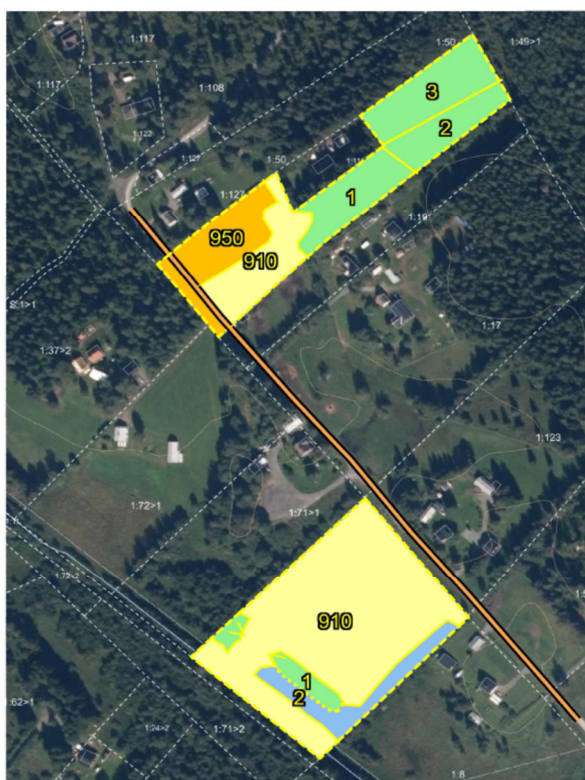
Plan Ytterån 1:49
Församling Näskott
Kommun Krokoms
Län Jämtlands län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-02-18



pcSKOG

Huggningsklass

 Röjningsskog
 Gallringsskog



1:5000
250 m

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