

Beskrivning och värdering avseende fastigheten

Åse 1:17 i Krokoms kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-2703-25-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

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



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Krokoms Åse 1:17 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som håller bostadshus, ekonomibyggnad, garage samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 18,3 ha. Av totalarealen beräknas ca 14,6 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 1,8 ha tomtmark, ca 1,4 ha betesmark och 0,5 ha övrig mark. Skogsmarken utgörs till huvudsak av gallringsskog och har en medelbonitet om 5,1. Brukningscentrum är belägen i byn Åse, ca 19 km väster om Krokoms och 5 km öster om Trångsviken i Krokoms kommun.

Marknadsvärdet för Krokoms Åse 1:17 bedöms vid värdetidpunkten till 1 600 000 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>	Åse 1:17 i Krokoms kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2026-03-12
<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 2026-02-17. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger i byn Åse, ca 19 km väster om Krokoms och 5 km öster om Trångsviken i Krokoms kommun.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Förmån: Officialservitut väg i samfälld vägmark.
<i>Rättigheter</i>	Laster: Vattentäkt, ledningsrätt starkström.
<i>Inteckningar</i>	6 inteckningar om totalt 1 140 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Krokoms kommun och är utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt behöver 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 18,3 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 fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	14,6 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	1,4 ha
TOMTMARK	1,8 ha
ÖVRIG MARK	0,5 ha
SUMMA	18,3 ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGS- VÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	605 000 SEK	14 ha
SKOGSIMPEDIMENT		
ÅKERMARK	39 000 SEK	2 ha
BETESMARK	5 000 SEK	1 ha
TOMTMARK	145 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	436 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD		
SUMMA	1 230 000 SEK	18 ha

BESKRIVNING SMÅHUS

<i>Småhus:</i>	1-plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1953 enligt fastighetsägaren vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Gjuten källare.
<i>Stomme:</i>	Gjuten.
<i>Fasad:</i>	Puts.
<i>Yttertak:</i>	Profilerad plåt.
<i>Fönster:</i>	Isolerade tre-glasfönster.
<i>Boarea:</i>	Uppskattat till ca 80 kvm.
<i>Biarea:</i>	Uppskattat till ca 80 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp med trekammarbrunn.
<i>Uppvärmning:</i>	Luftvärmepump. El-element. Vedpanna med två ackumulator-tankar om 750 l.



Bostadshus



Bostadshus



Bostadshus

Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Hallen håller dörröppning in mot kök, vardagsrum, två sovrum, badrum samt trapp till källarplan. Klickgolv i inre hall, klinkergolv vid entrén. Målade väggar och målade skivor i tak.
- Kök: Ca 10 kvm. Målade skivor i tak, målade väggar, klickgolv-golv, integrerade vitvaror, kombinerad kyl och frys från Evita, yngre än 10 år. Ingen diskmaskin. Stekhäll och ugn, uppskattat till äldre än 10 år.
- Vardagsrum: Ca 22 kvm. Heltäckningsmatta på golv, tapet på väggar och målade skivor i tak. Öppen spis, funktion oklar. Luftvärmepump.
- WC/badrum: Ca 5 kvm. Renoverat ca 2022. Våtrumsmatta på väggar och golv, målade skivor i tak. Toalettstol, handfat, dusch.
- Sovrum 1: Ca 15 kvm. Plastmatta på golv, tapetserade väggar och målade skivor i tak.
- Sovrum 2: Ca 10 kvm. Plastmatta på golv, tapetserade väggar och målade skivor i tak.

Källare

Källare under hela huset nås via en trapp ner från hallen. Totalt 5 rum uppskattat till ca 80 kvm. Samtliga rum håller gjutna golv, väggar och tak. Rum till vänster från hallrummet har tvättmaskin från Cylinda. Rum innanför "tvättstuga" har vedpanna och ackumulatortankar.

Standard och skick

Huset har äldre standard och är allmänt slitet.
Huset beboddes vid besiktningstillfället av fastighetsägaren.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshuset samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 18 000 kvm. Tomten består av stora parkeringsytor/uppställningsytor för verksamhet, gräsytor samt buskar och träd. Bostadshuset ligger i lantlig miljö och i någorlunda enskilt läge med skog och betesmark runt omkring.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

Garage:

Byggnad uppskattad till ca 250 kvm byggnadsarea. Uppförd i ett plan med väggar och yttertak med plåt. Elanslutning.



Lada:

Timrad lada med plåttak av enklare standard. El ej indraget.



BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning Okulär besiktning av jordbruksmarken ger bedömningen att den endast delvis har nyttjats för produktion senaste åren. Området bedöms som normal vad gäller produktion och dränering. Marken var snötäckt vid besiktningen. Marken uppgår till ca 1,4 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laserdata. Marken var snötäckt vid inventering.

Areal Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 14,6 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum. Tillgången på närbelägna vägar är relativt god. Boniteten är normal för området. Bestånd 6 har stora variationer i ålder och diameter.

Skogliga nyckeltal

MEDEL BONITET	5,1 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	6,0 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	156 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	2280 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	14,6 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 58 % Gran 29 % Löv 13 %

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

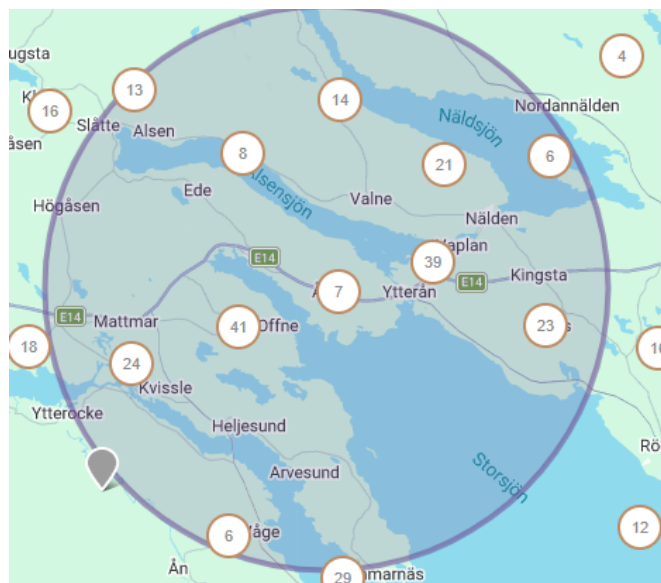
Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

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 2024-03-12 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet ligger mellan orterna Krokoms i Krokoms kommun och Mattmar i Åre kommun. Urval på genomförda köp av småhus 2024-03-12 till värdetidpunkten med kriterierna:

- Boarea under 100 kvm

Utfallet av sökningen gav 35 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 300 000 och 2 250 000 kr med ett medeltal om ca 1 109 000 kr eller 16 421 kr/kvm. Materialet har i genomsnitt 70 kvm boarea och tomtstorlek om ca 8 000 kvm.



Söksområde småhus

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
KROKOM	VALNE 2:40	2025-08-29	85	27	1935	98 270	2 250 000 kr	26 470 kr	2,0
KROKOM	NÄSKOTTIS-ÖNET 1:44	2025-07-31	87	49	1948	727	2 125 000 kr	24 425 kr	1,7
KROKOM	FÄXNÄLDEN 4:120	2024-05-31	98	40	1978	1 233	2 050 000 kr	20 918 kr	2,0
ÅRE	HALABACKEN 1:19	2024-11-15	80	30	1941	4 330	2 050 000 kr	25 625 kr	2,8
KROKOM	YTTERÅN 1:90	2025-01-09	51	35	1932	1 375	1 950 000 kr	38 235 kr	1,9
ÅRE	MON 1:18	2024-08-09	54	12	1967	2 550	1 650 000 kr	30 555 kr	2,5
KROKOM	LANDVERK 3:2	2025-08-01	67	35	1980	2 352	1 600 000 kr	23 880 kr	2,3
KROKOM	KÖSTA 5:28	2025-10-10	84	28	1972	1 209	1 560 000 kr	18 571 kr	2,3
KROKOM	ALSSENS-HOV 1:16	2024-12-06	70	31	1909	1 322	1 500 000 kr	21 428 kr	2,3
KROKOM	FÄXNÄLDEN 4:58	2025-12-12	89	36	1952	2 470	1 400 000 kr	15 730 kr	1,2
KROKOM	ALSSENS-FINNSÄTER 1:10	2024-06-03	96	29	1909	2 644	1 250 000 kr	13 020 kr	2,5
KROKOM	SMEDSÅSEN 1:184	2025-12-19	72	31	1951	1 664	1 250 000 kr	17 361 kr	0,8
ÅRE	GÄJE 1:11	2025-10-15	86	25	1950	1 527	1 150 000 kr	13 372 kr	1,9
KROKOM	MO 1:120	2024-09-02	75	40	1980	1 947	1 150 000 kr	15 333 kr	1,4
KROKOM	SLÄTTE 2:7	2024-10-22	77	34	1920	980	1 120 000 kr	14 545 kr	1,9
KROKOM	MO 1:124	2025-09-16	55	33	1979	1 876	1 045 000 kr	19 000 kr	1,8
KROKOM	SMEDSÅSEN 1:204	2025-09-12	86	23	1961	1 807	1 000 000 kr	11 627 kr	1,2
KROKOM	YTTERÅN 9:30	2025-09-25	80	31	1992	26 970	1 000 000 kr	12 500 kr	1,0
KROKOM	YTTERÅN 9:35	2025-09-15	96	25	1909	4 240	1 000 000 kr	10 416 kr	1,4
KROKOM	MO 1:121	2025-12-01	53	37	1972	2 083	900 000 kr	16 981 kr	1,6
KROKOM	SMEDSÅSEN 1:172	2024-10-25	70	30	1909	1 642	850 000 kr	12 142 kr	1,0
KROKOM	RÖNNINGSBERG 2:13	2024-10-03	31	9	2013	2 225	825 000 kr	26 612 kr	1,7
KROKOM	ALSSENS-HOV 2:12	2024-10-17	88	21	1940	11 307	800 000 kr	9 090 kr	1,6
KROKOM	HUVULSVIKEN 1:52	2025-07-01	40	22	2009	4 200	800 000 kr	20 000 kr	1,0
ÅRE	KVISSLE 2:23	2025-11-03	33	36	1973	1 896	800 000 kr	24 242 kr	1,0
ÅRE	MATTMARS-BYE 2:32	2025-10-01	98	33	1982	5 367	800 000 kr	8 163 kr	0,8
KROKOM	SMEDSÅSEN 1:213	2025-07-16	80	26	1925	788	800 000 kr	10 000 kr	1,1
KROKOM	SMEDSÅSEN 2:40	2025-11-14	75	22	1933	49 600	700 000 kr	9 333 kr	1,2
KROKOM	RÖNNINGSBERG 2:4	2025-10-06	40	18	1902	7 500	690 000 kr	17 250 kr	2,1
KROKOM	LANDVERK 4:7	2024-07-19	49	19	1968	1 816	650 000 kr	13 265 kr	3,1
ÅRE	NYGÅRD 1:43	2024-10-24	84	24	1969	1 806	500 000 kr	5 952 kr	0,9
ÅRE	ARVESUND 1:40	2025-11-05	50	31	1955	1 073	490 000 kr	9 800 kr	0,9
KROKOM	LANDVERK 1:18	2025-08-19	75	18	1850	2 240	400 000 kr	5 333 kr	1,3
KROKOM	RÖNNINGSBERG 2:23	2025-05-19	50	21	1983	24 539	400 000 kr	8 000 kr	0,8
KROKOM	SMEDSÅSEN 2:31	2025-06-01	54	27	1964	1 519	300 000 kr	5 555 kr	0,3
			70	28		7974,4	1 108 714 kr	16 421 kr	1,6

Om ortsprismaterialets genomsnitt 16 421 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (16 421 kr x 80) erhålls ca 1 300 000 kr.

Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,6. Applicerat på värderingsobjektets framräknade taxeringsvärden för tomt (145 000 kr) och bostadshus (453 000 kr) ger en marknadsvärde-nivå om 957 000 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som jämförbart med genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till avstånd till närmsta samhälle, samt att värderingsobjektet är beläget intill Europaväg 14. Bostadshuset bedöms ligga i nivå avseende standard (framräknad standardpoäng bedöms till 30) jämfört med genomsnittet i materialet (28), men något sämre vad gäller skick då bostadshuset har ett genomgående renoveringsbehov. Detta bedöms som värdesänkande.

Tomtstorleken är mindre för värderingsobjektet men det bedöms inte ha en värdesänkande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **850 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader

Garagebyggnaden är stor med funktionella ytor. Med tanke på skick och användningsområde så bedöms marknadsvärdet till 50 000 kr.

Timrade ladan bedöms som funktionell men i sämre skick.

Marknadsvärdet bedöms till 10 000 kr.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **60 000 kronor**.

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter och Jordbruksverkets prisstatistik. Mindre del, söder om vägen, arrenderas ut på årsbasis, men övrig areal står i träda. Bedöms som normal till sämre beskaffenhet.

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.

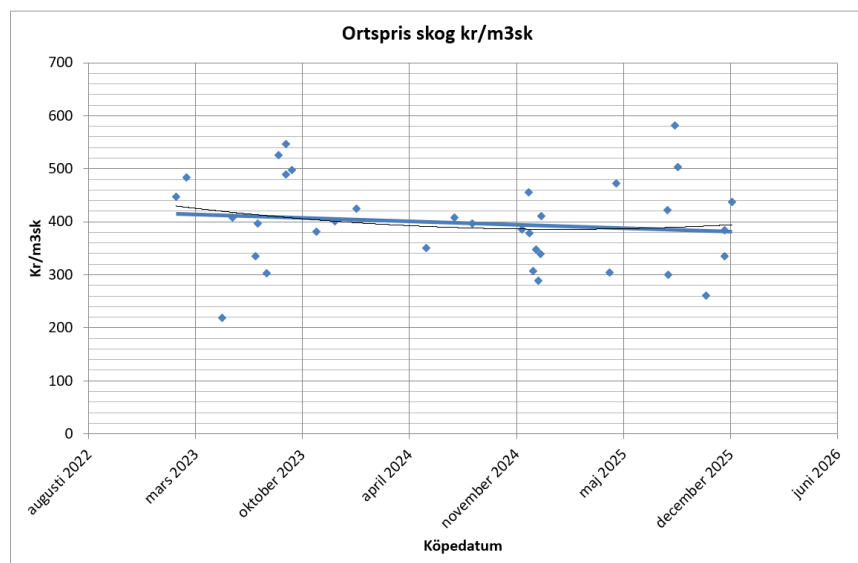
Skogsmarken på värderingsobjektet består uteslutande av gallringsskog.

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

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

Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

<i>Prislista</i>	För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning.
<i>Skogsvårdslagens ransoneringsregel</i>	Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 50 ha.
<i>Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)</i>	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 806 000 kr.
<i>Jaktvärde</i>	Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 15 000 kr för hela fastigheten.
<i>Avkastningsvärden</i>	Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till 821 000 kr eller motsvarande ca 360 kr/m ³ sk produktiv skogsmark.
<i>Ortsprismetoden</i>	Skogsmarken har även värderats med <i>ortsprismetoden</i> 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 skogsdominerade fastigheter i Krokoms, Östersund och Åre kommun i Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2023-01-01 och framåt med virkesförråd över 80 m ³ sk/ha. Utfallet ger 35 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden.
Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 133 m³sk/ha och boniteten är 4,6 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något högre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är även det något högre än jämförelsematerialet. Värderingsobjektet har arrondering som är jämförbar med jämförelsematerialet.
Värderingsobjektet bedöms sammantaget som jämförbart med jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 398 kr/m³sk respektive 52 854 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit svagt utplanande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten vara ca 385 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om; **890 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 390 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, men något närmare ortsprismetoden som visar trenden för marknaden. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till;

865 000 kronor. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 380 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 1 795 000 kr.

Bostadshus m tomt	850 000 kr
Ekonomibyggnader	60 000 kr
Jordbruksmark	20 000 kr
Skog och jakt	865 000 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 marknadsvärdet för fastigheten Åse 1:17, i Krokoms kommun, vid värdetidpunkten 2026-03-12 till:

[1 600 000 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

2026-03-12



Linnéa Andersson
Skogs- och lantbruksvärderare



Mattias Löfqvist
Skogs- och lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE



BILAGOR

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

BILAGA 1 - FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Krokom Åse 1:17	909a6a83-9e09-90ec-e040-ed8f66444c3f	230058735	2022-11-23
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2309	Alsen Socken: alsen	322037	2025-10-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-17

Anmärkningar

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

Adress

Adress
Åse 360
835 96 Trångsviken

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19580617-8231	1/1	2008-06-03	08/9082

08/9082, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2008-05-23
Köpeskilling: 400 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-29, 558 042 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-498795-25	2025-10-01	D-2025-00351482:1

Anmärkningar

Avser inteckning 91/4595
Avser inteckning 08/9083

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 140 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	302 980 SEK	1991-05-29	91/4595



Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	297 020 SEK	2008-06-03	08/9083
3	50 000 SEK	2008-08-18	08/13055
4	150 000 SEK	2009-06-15	09/9230
5	100 000 SEK	2010-07-15	10/12081
6	240 000 SEK	2010-07-15	10/12082

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning
Fornlämning

Akt
L1948:9783

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	23-ALS-351.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Krokom Åse 1:17,51-52,62-63,82 Last Krokom Åse 3:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfärd vägmark	Förmån	Officialservitut	23-ALS-351.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Krokom Åse 1:17,51-52,55,62-63,65,82 Last Krokom Åse 3:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Last	Officialservitut	2309-91/30.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Krokom Åse 1:80 Last Krokom Åse 1:17			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Krokom Åse 1:80

Last

Krokom Åse 1:17

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2309-97/24.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholms Energi Produktion AB

Affärsverket Svenska Kraftnät

Last

Krokom Alsens-Finnsäter 1:43,45, S:1

Krokom Alsens-Trång 1:11,15,44

Krokom Dvärsätt 1:6, 2:7,9,16,19, 4:14,22-23, 5:10, 6:9, 7:9, 13:1, 17:1

Krokom Faxnålden 1:16, 3:32

Krokom Granbo 1:8,22,24-25, 2:4

Krokom Halåsen 1:1

Krokom Hägra 1:22,24,35,44,56, 2:6, 4:11,27, 8:1, 11:1

Krokom Kingsta 1:13,42,44,61

Krokom Kingstamo 1:11,15

Krokom Kälen 1:2-3,15, 3:11,13-14,16-17

Krokom Landsom 2:3, 3:5, 4:5

Krokom Mo 1:8,17,25,48,52,80,169

Krokom Näskotts-Önet 1:6,20,25,32

Krokom Rödöns-Backen 2:10,16

Krokom Rödöns-Säter 3:2,8,18

Krokom Rönningsberg 1:2,7,11,20,22, S:2, 2:3,6,10

Krokom Tomte 1:17

Krokom Torsta 1:15

Krokom Trollsåsen 1:5,17,19

Krokom Tullus 1:5, 2:1

Krokom Täng 1:7, 2:82, 4:1

Krokom Ytterån 1:5,9,30,36,39-40,57,59,108, 3:4,8, 6:4, 10:44

Krokom Ås-Backen 4:2-3, 5:2, 9:1, 10:1, 11:1, 12:1

Krokom Ås-Hov 1:6

Krokom Åse 1:17,52,71, 2:39, 3:1

Krokom Åskott 1:3

Krokom Ösa 1:24

Ragunda Näverede 1:26

Ragunda Stugubyn 1:40,124

Åre Eggfors 12:1

Åre Hallen 1:20,59,91,101-102,104-105

Åre Hårsta 2:1

Åre Högen 1:3,12

Åre Järpen 1:13-14,24, 2:6,13,19,21,27,71,73, 3:2-3,30,33,50, 7:1,6

Åre Kluk 2:3, 3:6,14

Åre Krokom 1:6-7

Åre Mattmars Prästbord 1:1

Åre Mattmars-Bye 1:12, 2:7,18

Åre Myckelgård 1:5,16

Åre Mällbyn 1:4,11,27, 2:3,21

Åre Mörsils-Bye 1:6,8,21,36,45, 2:7,14-15, 3:5-6,11,33,37, 4:1

Åre Mörsils-Eggen 2:5,222,234

Åre Mörsils-Sällsjö 1:23

Åre Norrgård 1:2,33, 2:1

Åre Notvallen 1:9
 Åre Rista 1:1
 Åre Tossberg 3:28
 Åre Ugård 1:3,15
 Åre Uppland 1:11,26,31,35,43
 Åre Österuppland 1:4,8-9,19,32,47
 Åre Överocke 1:2-3
 Östersund Brynje 1:12
 Östersund Fjäl 1:55, 2:12,21,25, 6:19
 Östersund Halåsen 1:2-3, 2:4,6
 Östersund Hölje 1:6,17, 2:6, 3:4, 4:7
 Östersund Korsta 4:7
 Östersund Lillsjöhögen 2:46
 Östersund Lits-Backen 1:16
 Östersund Lits-Bye 1:32,34,40,49
 Östersund Lits-Böle 1:10
 Östersund Lits-Åsen 1:2,4-6,8,12,14, 2:7, 3:4-5,7, 4:4-7, 5:2
 Östersund Mo 1:5, 2:15, 3:5,15, 4:8,23
 Östersund Nyby 4:20
 Östersund Näset 3:5
 Östersund Palleråsen 1:4,8,13,20,24,26,32-33
 Östersund Smedsta 1:2,8-9
 Östersund Åsmundgården 1:9,16, 2:2

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	198770-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		1 230 000 SEK	18 ha
Ingående värden			
Tomtmark		145 000 SEK	
Bostadsbyggnad		436 000 SEK	
Skogsmark		605 000 SEK	14 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		39 000 SEK	2 ha
Betesmark		5 000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad		0 SEK	0 ha
Övrig mark			1 ha
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 26666484 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaflenhet
39 000 SEK	23008	2 ha	Normal produktionsförmåga
Dränering			
Tillfredsställande (1)			

Värderingsenhet betesmark 26667484 (2023)

Taxeringsvärde 5 000 SEK	Riktvärdeområde 23008	Samfällid Nej	Beskaffenhet 30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden
Värderingsenhet skog 26665484 (2023)			
Taxeringsvärde 605 000 SEK	Riktvärdeområde 2308	Areal 14 ha	Virkesförråd barr
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 163 kbm/ha	Bonitetsklass	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 26669484 (2023)			
Taxeringsvärde 436 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 81 kvm
Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 96 kvm	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår
Värdeår 1953	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 26668484 (2023)			
Taxeringsvärde 145 000 SEK	Riktvärdeområde 2309027	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring fasta	1863-05-22	23-ALS-AVS323
Laga skifte AD	1937-07-31	23-ALS-351
Ledningsrättsåtgärd	1978-03-31	23-ALS-852
Ledningsrättsåtgärd	1997-08-13	2309-97/24

Ursprung

Krokom Åse 1:2

Avskild mark

Krokom Åse 1:80

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7022156.4	454857.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

BILAGA 2 - SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Åse 1:17

R12A

Datum: 2026-03-04
Köringsnr: 23-6-0003/00

Län: Jämtlands län
Församling:

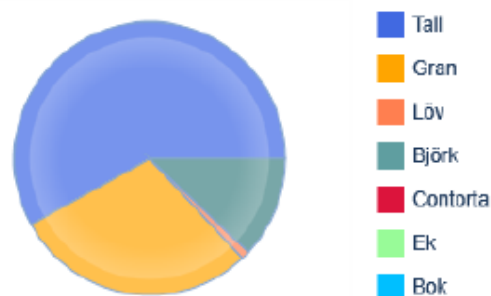
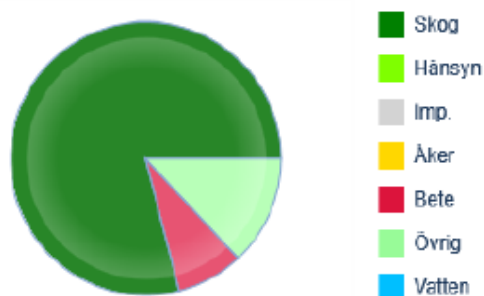
Kommun: Krokom
Fältarbete: 2026-02-17

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	14,6	79
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	1,4	8
Övrig mark	2,3	13
Vatten	0,0	0
Total areal	18,3	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	1 317	58
Gran	666	29
Löv	19	1
Björk	278	12
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	2 280	
Förråd per ha	156	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,1 m3sk per ha
Tillväxt per år:	6,0 m3sk
Ideal prod.förmåga:	73,8 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 471 m3sk
Gallring	131 m3sk

Totalt 1 602 m3sk

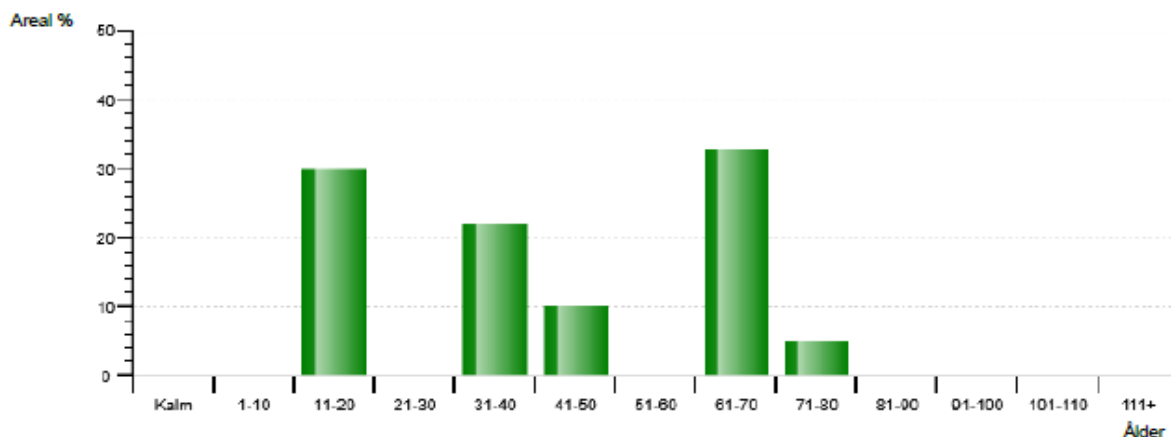
Medeltransportavstånd

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

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	490 m3sk
Gallring	66 m3sk
Medel ttp.avst	300 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Åse 1:17
Församling:
Kommun: Krokoms
Län: Jämtlands län
Värderare: L.A.
Fältnöje: 2026-02-17
Värderingspunkt: 2026-02-19

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp	År 7
m3sk	%	m3sk %
Tall	1317 58	532 44
Gran	666 29	398 33
Löv	19 1	51 3
Björk	278 12	240 20
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0
Virkesförråd m3sk	2280	1221
Virkesförråd m3sk/ha	156	84

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	14.6 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.4 ha
Övrig mark	2.3 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	18.3 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

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.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	4.4	30	5.1	48	11	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	3.2	22	5.1	623	195	0.0	0	0	0.0	0	87
41-50	1.5	10	4.9	315	210	0.0	0	0	0.0	0	44
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	4.8	33	5.1	1154	240	0.0	0	0	4.8	1339	0
71-80	0.7	5	4.9	140	200	0.7	132	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+ ÖF	0.0 (0.0)	0 -	0.0 0.0	0 0	0 0	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	-
SUMMA	14.6	100	—	2280	—	0.7	132	0	4.8	1339	13

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: Åse 1:17
Församling:
Kommun: Krokom
Län: Jämtlands län
Värderare: L.A
Fältarbete: 2026-02-17
Värderingstidpunkt: 2026-02-19

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 14.6 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 1.4 ha
Övrig mark 2.3 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 18.3 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	1317	58	532	44
Gran	666	29	398	33
Löv	19	1	51	3
Björk	278	12	240	20
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2280		1221	
Virkesförråd m3sk/ha	156		84	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LOP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	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	4.4	30	5.1	48 11	0	0.0	4.4	0	0.0	0.0	2.5
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	9.5	65	5.0	2092 220	0	0.0	0.0	1470	9.5	4.8	7.6
G2	0.7	5	4.9	140 200	132	0.7	0.0	0	0.0	0.7	5.8
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	14.6	100	---	2280 --	132	0.7	4.4	1470	9.5	5.5	--

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 Nr	R e r N n r t	O s d N n r t	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ g M o å s l i k	Hkl i t	S k i k	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	SI	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag K o d 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 d g s t	A n m
0001	0	0	4,40	PG	R2		3	T22	111	15			T G L	50 10 40													
0002	0	0	3,20	PG	G1		3	T22		40	195	624	T G B	60 10 30	19 19 15												
0003	0	0	3,80	PG	G1		3	T22		65	255	969	T G	90 10 25	25 25												
0004	0	0	1,00	PG	G1		3	G22		65	185	185	T G	10 90 20	20 20												
0005	0	0	1,50	PG	G1		3	G22		45	210	315	G B	80 20 20	16 12												
0006	0	0	0,70	PG	G2		3	G22		80	200	140	T G B	20 60 20	25 20 17												
0100	0	1	1,50																								
0100	0	2	1,50																								
0101	0	0	1,80																								
0103	0	0	0,40																								

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Åse 1:17	Värderare : L.A
Församling :	
Kommun : Krokoms	Kartunderlag : Ortofoto
Län : Z	Fältningsår : 2026-02-17
Länsdel : 7	Värderingsstidpunkt : 2026-02-19
Totalareal : 18,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 70126	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 8 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturstyrkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturstyrkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnygringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnygringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 50 kr/m3fub	Tallmassa : 20 kr/m3fub
Grantimmer : 50 kr/m3fub	Granmassa : 20 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 20 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 20 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 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? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

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

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	105	105	100	100
Grantimmer	105	105	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	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	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Församling:

Värderare: L.A

Kommun: Krokom

Fältarbete: 2026-02-17

Län: Jämtlands län

Värderingstidpunkt: 2026-02-19

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	14.6 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.4 ha
Övrig mark	2.3 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	18.3 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk %	År 7 m3sk %
Tall	1317 58	532 44
Gran	666 29	398 33
Löv	19 1	51 3
Björk	278 12	240 20
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0

Virkesförråd totalt	2280	1221
Virkesförråd per ha	156	84

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.1

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

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	0.0	4.4	0.0	3.2	1.5	0.0	4.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	30	0	22	10	0	33	5	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	48	0	623	315	0	1154	140	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	kr/m3sk
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	821	56	439	1030	43	439	0	0	0	436
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	793	57	420	970	50	420	0	0	0	450
11 - 20	800	48	420	980	42	420	0	0	0	386
21 - 30	802	48	420	972	46	420	0	0	340	416

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	ved	tim.	tim. and.	mav	kr/m3f
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	0	0	439	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	420	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	146	0	8	154	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	120	241	8	138	0
11 - 20	0	211	8	219	0
21 - 30	143	237	8	190	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, 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	3
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	10000	0	0	0	0	28
11 - 20	0	0	3500	0	0	0
21 - 30	10000	0	0	0	0	10

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

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO	GROTNETTO	SKOGSV. KOSTN.	ALLMANNNA OMKOSTN.	SKOGS-NETTO	NUVARDE
	m3sk	Grot m3s	kr	kr	kr	kr	kr	kr
0	132	0	44587	0	15400	0	29187	29187
1 - 3	0	0	0	0	7000	3066	-10066	-9508
4 - 10	1470	0	517664	0	45509	7154	465001	354959
11 - 20	329	0	68972	0	19250	10220	39502	22559
21 - 30	771	0	213271	0	14222	10220	188829	79783
31 - 40	1155	0	367869	0	35589	10220	322060	99157
41 +	--	--	--	--	--	--	--	229795

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

SUMMA NUVÄRDE 805 932 kr

AVRUNDAT VÄRDE 805 000 kr

Medelvärde per ha 55 200 kr

Medelvärde per m3sk 353 kr

VARDESAMMANSTÄLLNING

Skog 805 932 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 0 kr

Summa avrundat värde 806 000 kr

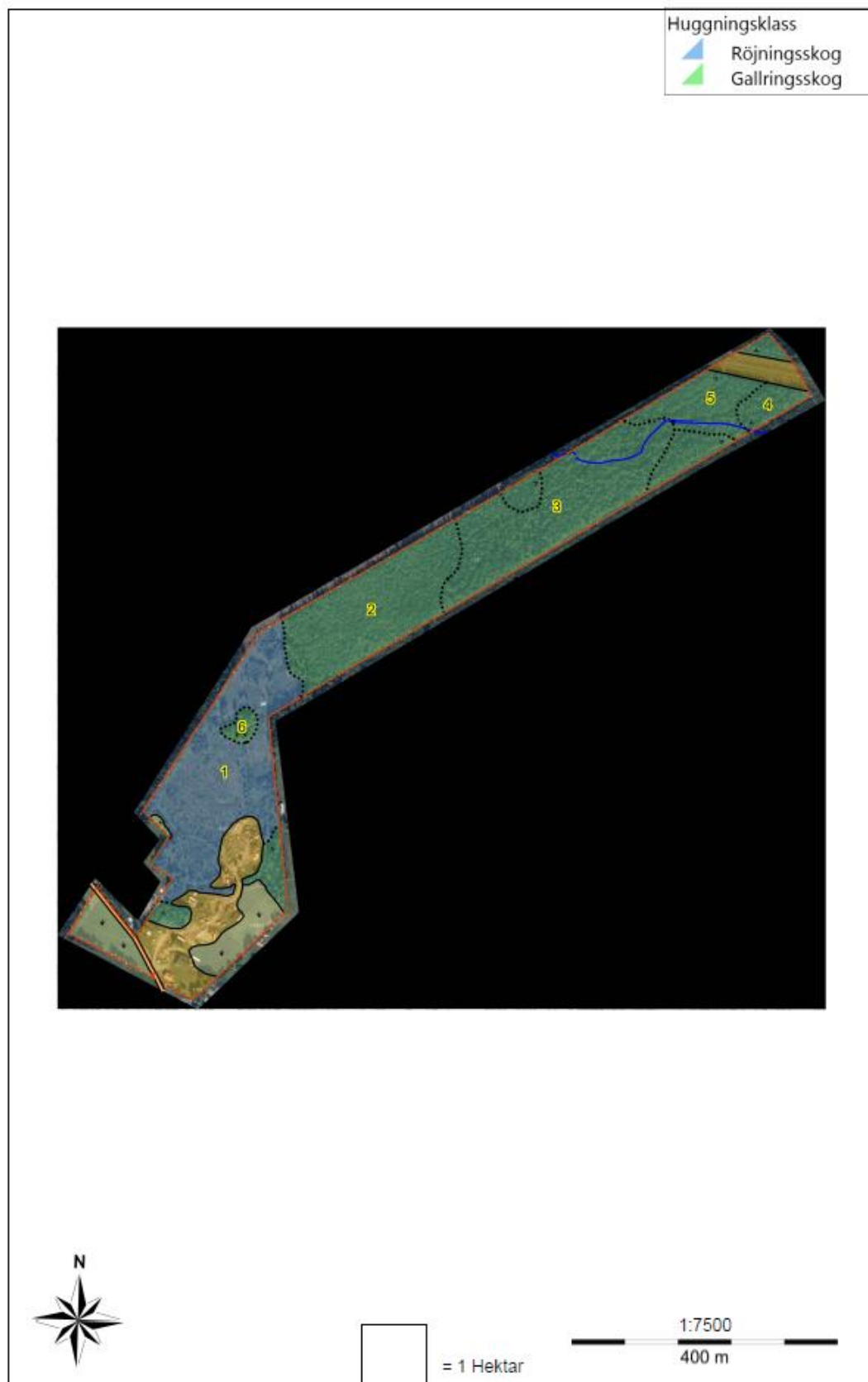
Ort & Datum

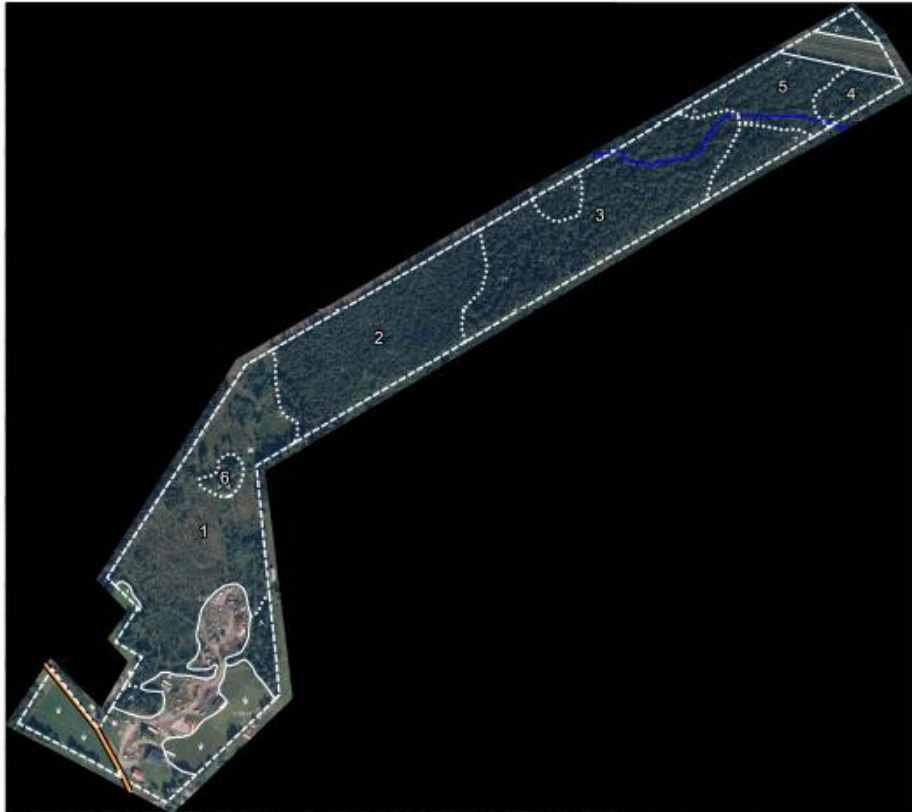
Värderare

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 - SKOGSKARTA





= 1 Hektar

1:7500
400 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 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 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.

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