Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Ammer 2:6

i Bräcke kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-40-26-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29, BOX 7044, 103 86 STOCKHOLM, TEL 08-696 95 50

DROTTNINGGATAN 36, BOX 11492, 404 30 GÖTEBORG, TEL 031-10 78 50

ENGELBREKTSGATAN 6, 211 33 MALMÖ, TEL 040-12 60 70

DROTTNINGGATAN 32, 602 24 NORRKÖPING, TEL 011-12 61 21

V. KVARNGATAN 64, 611 32 NYKÖPING, TEL 0155-21 12 72

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 Bräcke Ammer 2:6 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som innehåller två bostadshus, ekonomibyggnader och komplementbyggnader samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 89,5 ha. Av totalarealen beräknas ca 77,1 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 6,3 ha åkermark, 5,2 ha skogimpediментmark och 0,9 ha övrig mark.
Skogsmarken utgörs till störst del av röjnings samt gallringsskog. Den slutavverkningsmogna skogen är till hälften S3 skog som kan avverkas men bör lämnas beroende på olika skäl. Skogen har en medelbonitet om 4,5.
Brukningscentrum är beläget i Ammer på Ammerön, ca 62 km sydost om Östersund.

Marknadsvärdet för Bräcke Ammer 2:6 bedöms vid värdetidpunkten till 7 000 000 kronor.

UPPDRAG

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
Syfte	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
Värderingsobjekt	Ammer 2:6 i Bräcke kommun.
Värdetidpunkt	2026-03-27
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 4).

FORUM

Underlag	- Besiktning av värderingsobjektet 2026-03-13 tillsammans med markägaren. Besiktningen skedde delvis på snö. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Skogsbruksplan delgiven av markägaren, Kartmaterial Laserdata

BESKRIVNING

Lagfaren	Privatperson.
Fastighetstyp	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
Läge	Fastigheten ligger ca 62 km sydost om Östersund inom Revsunds socken som är klassad som glesbygd. I glesbygd krävs förvärvstillstånd för köp av jord och skogsfastigheter.
Servitut, samfälligheter,	Se Bil 1 FDS
Rättigheter	Laster: Elledning, Ledningsrätt starkström. Se Bil 1 FDS
Inteckningar	3 inteckningar om totalt 1 958 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
Förvärvstillstånd	Fastigheten ligger i Bräcke kommun, Revsunds socken och är utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
Areal	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 89,5 hektar.
Inskrivningar:	Fastigheten belastas av ett servitut för kraftledning.

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	77,1 ha
IMPEDIMENTMARK	5,2 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	6,3 ha
ÖVRIG MARK	0,6 ha
TOMTMARK	0,3 ha
SUMMA	**89,5ha**

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

	FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)	
SKOGSMARK	2 094 000 SEK	62ha
IMPEDIMENTMARK	36 000 sek	16ha
ÅKERMARK	81 000 SEK	6 ha
BETESMARK	12 000 sek	3 ha
TOMTMARK	58 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	565 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	58 000 SEK	
SUMMA	**2 904 000 SEK**	**87ha**

BESKRIVNING BOSTADSHUS 1

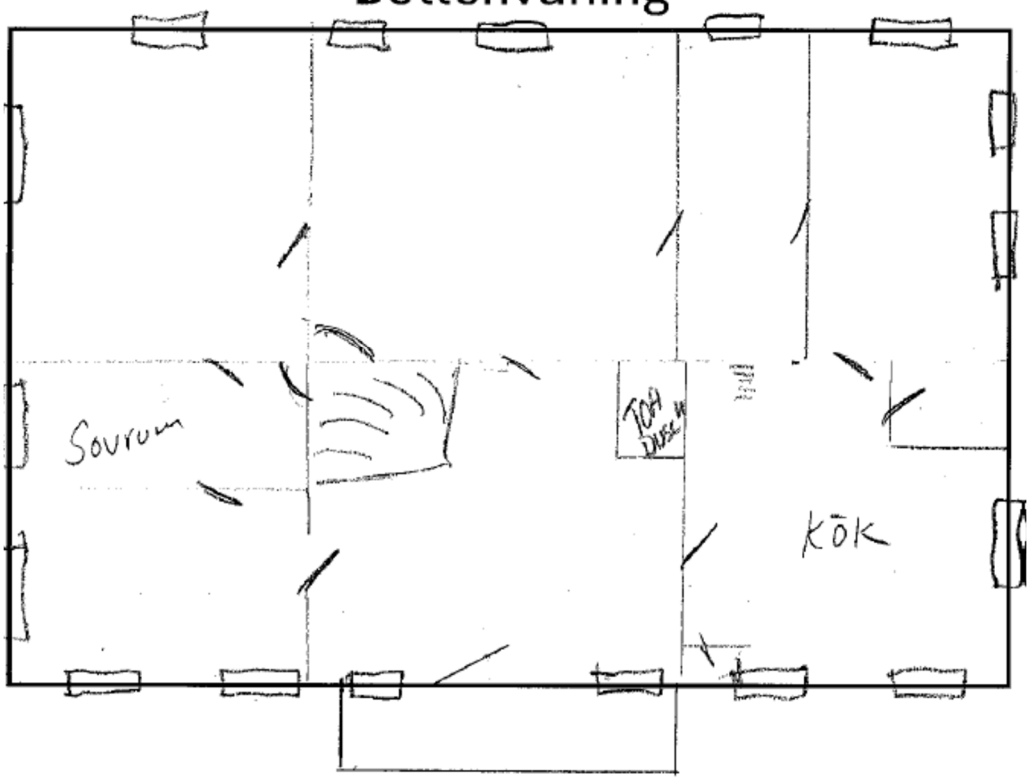
Småhus:	2 plans hus
Byggnadsår:	Nybyggnadsår 1909 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
Grundläggning:	Delvis källare utgrävd därefter cement, grundläggning i sten.
Stomme:	Trä/timmer.
Fasad:	Trä-liggande träpanel.
Yttertak:	Takpannor, bedöms som betongpannor.
Fönster:	Kopplade tvåglasfönster samt 1+1 glas fönster.
Boarea:	Uppskattat till ca 170 kvm.
Anslutningar:	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.
Uppvärmning:	Jordvärmepump, vattenburen värme. Enligt fastighetsägaren är det 5 kakelugnar/eldstäder, 3 på övervåningen samt 2 på nedervåningen, av dessa skall 4 st vara fungerande.

Bostadshus 1

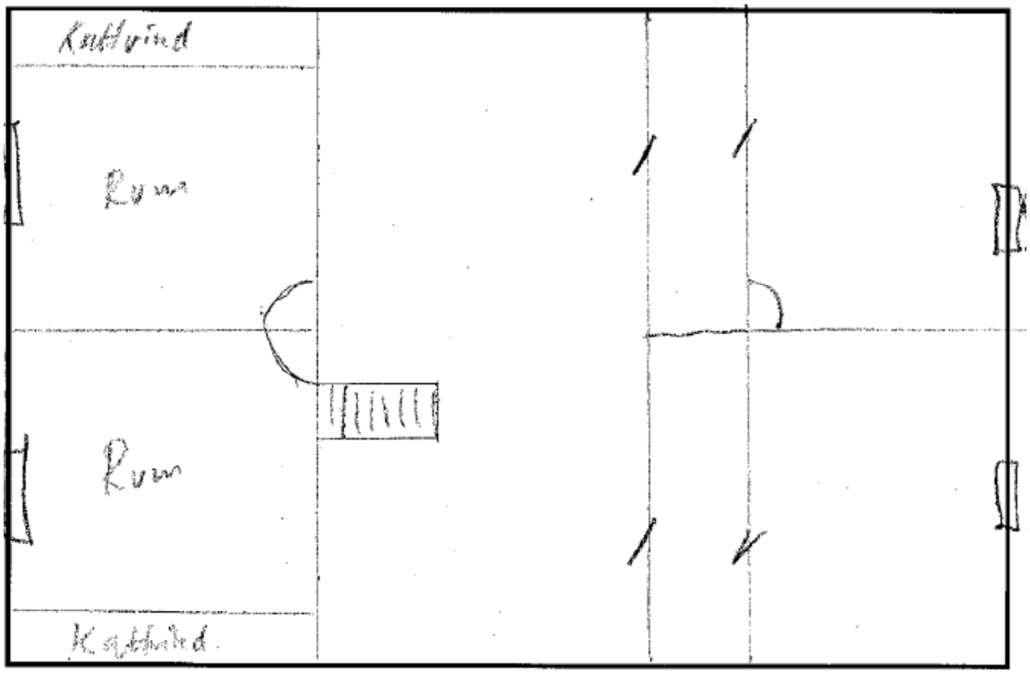




Bottenvåning



Övervåning



Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Entrén korridor liknande med kök samt rum på sidorna och rakt fram. Höger mot toalett och dusch. Trapp till övervåning.
- Generellt hela nedervåningen. Trägolv genomgående i hela huset. Tapetserade eller målade väggar, målade skivor eller trätak. På några ställen bedöms det vara spännduk som målats eller tapetserats.
- Kök: Bröstpanel, målade väggar med blomgirlanger samt målat tak i trä. Handgjord köksinredning med integrerade vitvaror, kyl och frys, köksspis uppskattat till äldre än 10 år. Vedspis bredvid spishäll. Fönster 1+1 glas, skafferi samt trapp ned till källare.
- Rum i fil x 4: Mot öster trägolv, tapet samt takskivor. 1+1 glasfönster, flera kakelugnar .
- Rum på gavel x 2: Tapet på väggar, trägolv, målade skivor i tak.
- WC/duschrum: Våtrumstapet samt våtrumsmatta, toalett, handfat, bidé samt duschkabin.

Övervånig

- Entré/hall: Trappen kommer från hallen på nedervåningen tilldörr som fungerar som värmesluss, övervåningen värms inte upp. Hela övervåningen är trägolv, målade eller tapetserade väggar samt tak i trä eller takskiva. Fönstren är 1+1 glas, det finns vattenradiatorer i några av rummen och det finns kakelugnar eller eldstad på tre ställen. Totalt finns det 4 st sovrum, två kattvindar, stort allrum i mitten samt mellanutrymmen och diverse skrubbar. Inget vatten eller avlopp samt inga hygienutrymmen på övervåningen. Några av rummen håller en spartansk standard medan några kan anses som oinredda.

Vind

- Vinden nås från lucka i taket på övervåningen och är oisolerad och oinredd.

Källare

Trapp med access från köket samt utifrån. Källaren sprängdes en gång i tiden in i berget och iordningställdes med cementgolv och tak. I källaren finns ett flertal rum dock är källaren bara en mindre del av grunden. Pannrum med en äldre NIBE jordvärmepump.

Standard och skick Normalt till bättre skick invändigt. Vitvaror samt ytskick mer än 10 år gammalt. Toalett och duschrum är likväl också mer än 10 år sedan senaste renoveringen. Status och skick på el, skorsten, vatten och avlopp oklart.

Tomt till bostadshus Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en ”tänkt” tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 2000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd.

BESKRIVNING BOSTADSHUS 2

Småhus: 2 plans hus

Byggnadsår: Nybyggnadsår 1909 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt. Information om om-/tillbyggnadsår saknas.

Grundläggning: Torpargund i betong.

Stomme: Trä/timmer.

Fasad: Stående och liggande träpanel.

Yttertak: Tegeltak.

Fönster: Kopplade tvåglasfönster.

Boarea: Uppskattat till ca 75 kvm.

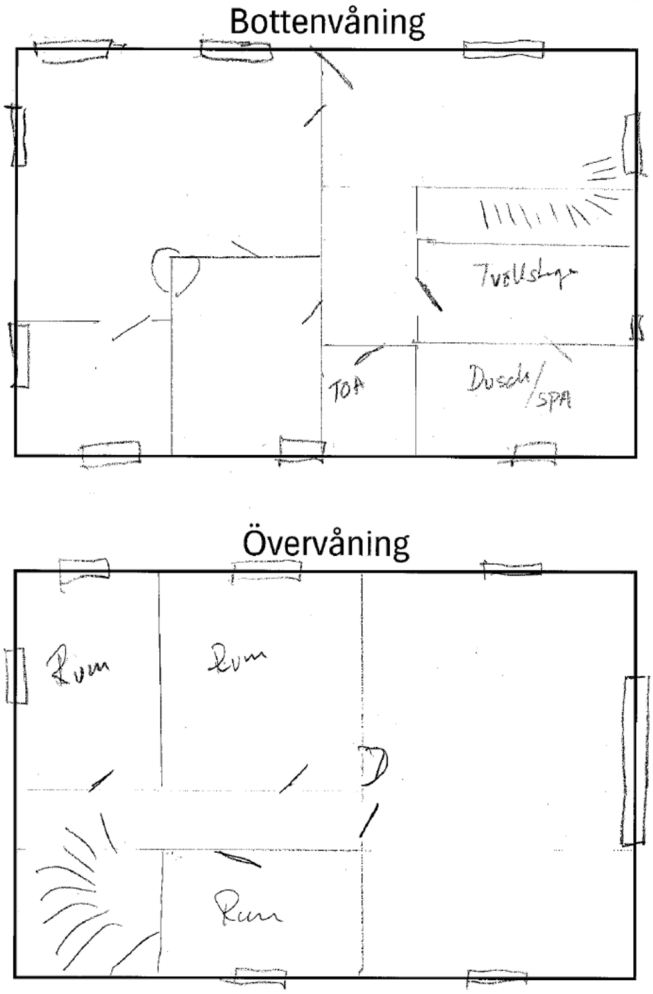
Anslutningar: El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.

Uppvärmning: Bergvärmepump Thermia ny 2024, vattenburen värme. Två kakelugnar på nedre botten samt en kamin på övervåningen.

Bostadshus 2







Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Till vänster trappa upp till övervåning, rakt fram kort korridor. Dörr till höger till rum, därefter dörr till kök samt rakt fram toalett. På vänster sida förråd samt dörr till tvättstuga samt dusch. Klinker golv, tapetserade väggar och målade skivor i tak.
- Kök: Tapet på väggar och skivor i tak, vitvaror, kyl och frys, köksspis uppskattat till äldre än 15 år. Klickgolv, smärre vedspis/kamin. Skafferi samt utrymme för återvinning i separat utrymme. Ingång till vardagsrum från köket.
- Vardagsrum: Höger direkt i hallen eller från köket. Trägolv samt trätak och tapet. Kakelugn centralt i rummet.
- Arbetsrum: Tapet på väggar, klickgolv samt trätak.

- WC/duschrum: Kakel och klinker, toalett, handfat samt duschutrymme.
- Tvättstuga: Tapet samt klinker, Tvättmaskin, torktumlare samt bergvärmepump.
- Toalett/Spa: Kakel och klinker med handfat, toalett samt ett bubbelbadkar.

Övervåning

- Entré/hall: Trapphall med två sovrum i fil på vänster sida samt ett mindre på höger sida. Samtliga med trägolv samt tapet och takskivor.
- Allrum: Trägolv med laserade träväggar samt trätak. Stora fönster på gavelsidan för utsikt. En kamin finns centralt placerad.

Standard och skick

Normalt till bättre skick invändigt. Vitvaror samt ytskick från 2003. Toalett och duschrum är likväl från 2003. Status och skick på el, vatten och avlopp oklart.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en ”tänkt” tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 1000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Äldre ladugård

Byggnad uppskattat till ca 600 kvm byggnadsarea. Uppförd i 1 1/2 plan. Uppfört i trä med plåttak. Elanslutning finnes, används idag som förråd samt verkstad. En del nyttjas som hönshus.
Delvis sämre skick.

Bryggstuga.

Timrad bryggstuga i 1 ½ plan i sämre skick. Elanslutning, plåttak, nyttjas som förråd samt garage.



Bryggsuga



Bastu



Äldre ladugård



Äldre ladugård



Härbre och Lada



Jaktstuga

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker o betesmark) ger att den bedöms som normal vad gäller produktion. Marken uppgår till ca 6,0 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

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

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 77,1 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum samt i sydlig riktning från brukningscentrat mot sjön. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	4,5 m^3sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	5.3 m^3sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	139 m^3sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	10 699 m^3sk	
PRODUKTIV AREAL	77,1 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	45 %
	Gran	45 %
	Löv	10 %
	Cont	%

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:

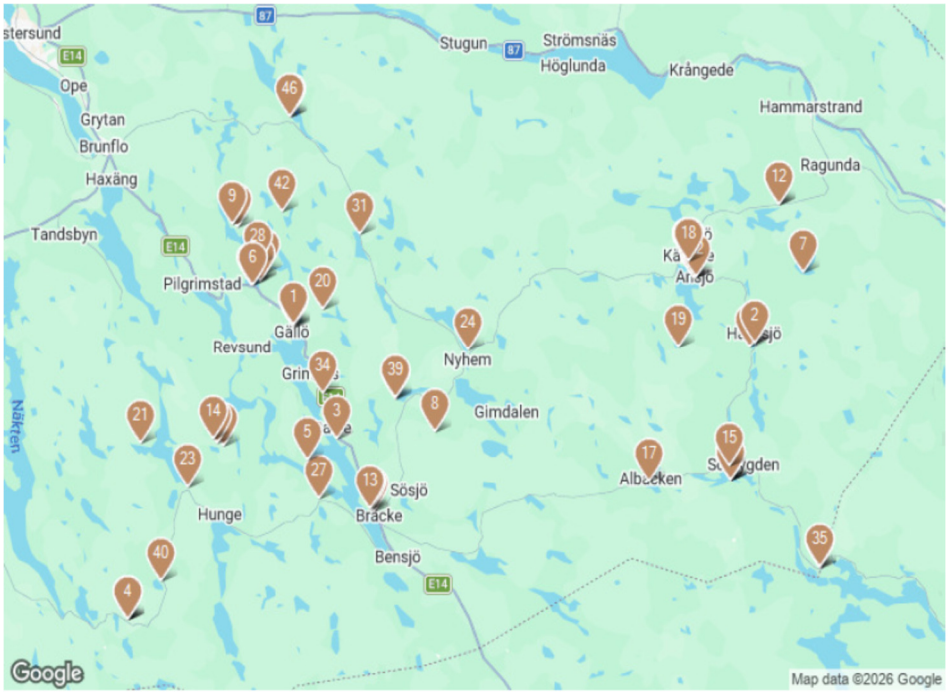
I Småhusenhet och tomt
II Ekonomibyggnader
III Jordbruksmark
IV Skogsmark och jakt

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 2023-01-01 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet är Bräcke kommun och småhusfastigheter som är strandnära.

Utfallet av sökningen gav 47 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 25 000 och 4 000 000 kr med ett medeltal om ca 808 000 kr eller 6 700 kr/kvm.



Sökområde småhus

Om ortsprismaterialets genomsnitt 6 700 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten (6 700 x 170) (6 700 x 75) erhålls 1 641 500 kr. Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 3,0. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för tomt (58 000 kr) och bostadshus (565 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 1 869 000 kr.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Tomtarea	Köpesumma	Kvmpris	K/T
GÄLLÖN 3:49	Norra Birgersvägen 1	2025-11-06	151,0	944	750 000	4 966	1,3
LUND 2:37	Hällesjö 302	2025-10-17	125,0	13 000	1 600 000	12 800	6,3
STAVRE 2:26	Stavre-Kolgårn 160	2025-10-12		1 740	180 000		7,2
KÄLEN 1:69	Turbo 105	2025-09-01	45,0	3 050	280 000	6 222	2,6
NOR 1:17	Nor 132 m.f.	2025-08-11	155,0	4 097	2 700 000	17 419	8,2
FANBYN 1:99	Dalhem 182	2025-05-27	24,0	1 650	45 000	1 875	0,2
HÅSJÖBYN 2:27	Stor-Kälsjön 215 m.f.	2025-05-22		22 030	25 000		1,0
ÖRATJÄRNDALEN 1:24	Öretjärnen 110 m.f.	2025-05-11		10 000	40 000		0,9
FJÄLLSTA 1:83	Lövsta 163 m.f.	2025-03-28		234 976	3 650 000		1,5
GÄLLÖN 3:50	Norra Birgersvägen 3	2025-02-19	175,0	855	450 000	2 571	0,8
LUND 1:89	Hällesjö 412	2025-01-31	45,0	1 446	550 000	12 222	2,7
VALLA 1:63 m.f.	Valla 268	2025-01-30	121,0	6 071	325 000	2 685	0,0
ÅRAN 14	Strandgatan 24	2025-01-20	134,0	927	700 000	5 223	1,5
DÖVIKEN 1:26	Döviken 122 m.f.	2024-12-23	165,0	312 614	2 100 000	12 727	1,4
VÄSTANBÄCK 1:46	Sörbygden 109 m.f.	2024-12-13	94,0	1 536	650 000	6 914	2,4
ÅRAN 8	Strandgatan 12	2024-12-04	139,0	1 052	620 000	4 460	1,0
ALANÄSET 2:61	Albacken 128	2024-10-04	51,0	1 070	150 000	2 941	0,9
ANSJÖ 3:118	Södervägen 36	2024-10-01	100,0	1 278	340 000	3 400	1,2
ANSJÖ 4:17	Vallsjön 140	2024-09-21	172,0	7 557	890 000	5 174	1,2
BINNÄSET 1:31		2024-08-13		4 782	80 000		1,7
BODSJÖBYN 1:36	Bodsjöbyn 251	2024-08-09	54,0	3 860	900 000	16 666	7,6
ANSJÖ 1:28 m.f.	Kälarne Ansjö 226 m.f	2024-08-05	98,0	45 259	4 000 000	40 816	0,0
VÅLE 1:78	Våle 230	2024-07-29		2 345	260 000		17,3
HÅVDSJÖ 2:34	Nyhem 613	2024-07-18	70,0	28 887	100 000	1 428	0,3
ANSJÖ 3:79	Hantverksvägen 6	2024-07-10	114,0	2 475	475 000	4 166	4,2
LUND 2:37	Hällesjö 302	2024-05-28	125,0	13 000	750 000	6 000	0,0
GRÖNVIKEN 2:29	Kvarnsved 110 m.f.	2024-03-08	159,0	8 060	1 700 000	10 691	4,8
FJÄLLSTA 1:79	Kringlan 15B	2024-01-02	60,0	1 126	325 000	5 416	1,4
STAMNÄS 1:2	Stamnäs 127	2023-12-01	194,0	244 929	3 400 000	17 525	1,8
ANSJÖ 3:127	Hantverksvägen 2	2023-11-30	148,0	2 030	100 000	675	0,7
ÖSTBYN 1:64	Östbyn 123	2023-11-18		1 396	250 000		11,9
ANSJÖ 3:148	Villavägen 3	2023-10-30	130,0	1 721	900 000	6 923	3,6
FANBYN 1:89	Dalhem 145	2023-10-24		1 518	230 000		2,5
MÄLGÅSEN 1:8	Svensta 110 m.f.	2023-10-17		5 960	200 000		4,8
LJUNGÅ 1:6	Hällan 110	2023-10-07	75,0	289 142	1 500 000	20 000	1,5
TORSÄNG 1:46	Torsäng 250	2023-09-28		3 715	475 000		4,4
GÄLLÖN 1:30	Sågvägen 12	2023-09-15	155,0	1 097	1 150 000	7 419	2,4
ANSJÖ 3:155	Villavägen 6	2023-09-01	109,0	810	300 000	2 752	2,0
STAVRE 1:63 m.f.	Grötingen 413 m.f.	2023-07-26	45,0	5 369	715 000	15 888	5,8
KÄLEN 1:75	Kälen 120	2023-06-04	49,0	3 193	380 000	7 755	4,0
HÄLLESJÖ-HEMSJÖ 1:14 m	Hemsjöviken 127 m.f.	2023-05-27	45,0	14 238	645 000	14 333	5,6
BJÖRSJÖ 1:20	Björsjö 121	2023-04-29	156,0	2 476	150 000	961	0,4
ANSJÖ 3:67	Södervägen 43	2023-02-28	130,0	3 134	375 000	2 884	2,1
BRÄCKE 5:6	Bangatan 6	2023-02-09	135,0	1 129	950 000	7 037	3,1
STAMNÄS 1:13	Stamnäs 132	2023-01-03	57,0	2 071	850 000	14 912	3,4
SUNDSJÖÅSEN 1:38	Åsgård 208	2023-01-03	72,0	3 594	750 000	10 416	2,6
			82,5	**28 153**	**807 553**	**6 729**	**3,0**

FORUM

Värderingsobjektets läge bedöms som bättre än genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till läge samt avstånd till närmsta samhälle. Bostadshusen bedöms ligga högre avseende standard och bättre vad gäller skick då bostadshusen har endast ett mindre renoveringsbehov. Detta bedöms som värdehöjande.

Samlat marknadsvärde för småhusenheter och tomter bedöms utifrån ovanstående resonemang till **2 000 000 kronor.**

II Ekonomibyggnader o Komplementbyggnader

Den äldre ladugården är stor, enligt taxeringen över 600 kvm och med vissa delar isolerade och möjliga till varmhållning. El är indraget. Byggnaden är dock gammal och sliten och bedöms som mest fylla funktion som verkstad och förråd.
Bryggstugan ligger bara ett fåtal meter från det huvudsakliga bostadshuset. Byggnaden är timrad men dock gammal och sliten och bedöms närmast fylla funktion som förråd. Härbre o lada är båda timrade och är i normalt skick. Bastun är i sämre skick då det gått in röta och fukt i byggnaden och bedöms därför kräva en större renovering. Jaktstugan är en timrad byggnad på ett näs ut mot sjön. Byggnaden är i behov av upprustning men bedöms klara några år innan behovet är akut.
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 är litet men har aktivt brukats under de senaste åren.
Marknadsvärdet bedöms till **100 000 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 realt 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^{3}to för tall- och grantimmer och 10 kr/m^{3}fub för massaved. Ytterligare har ett transportavdrag gjorts för massaveden med -10 kr/m^{3}fub.

Skogsvårdslagens ransoneringsregel

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

Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)

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

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 4 781 000 kr.

Jaktvärde

Det bedömda jaktvärdet uppgår till 60 kr/hektar och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1500 kr/hektar. Applicerat på områdets areal om 89,5 ha bedöms det totala jaktvärdet till 134 000 kr för all framtid.

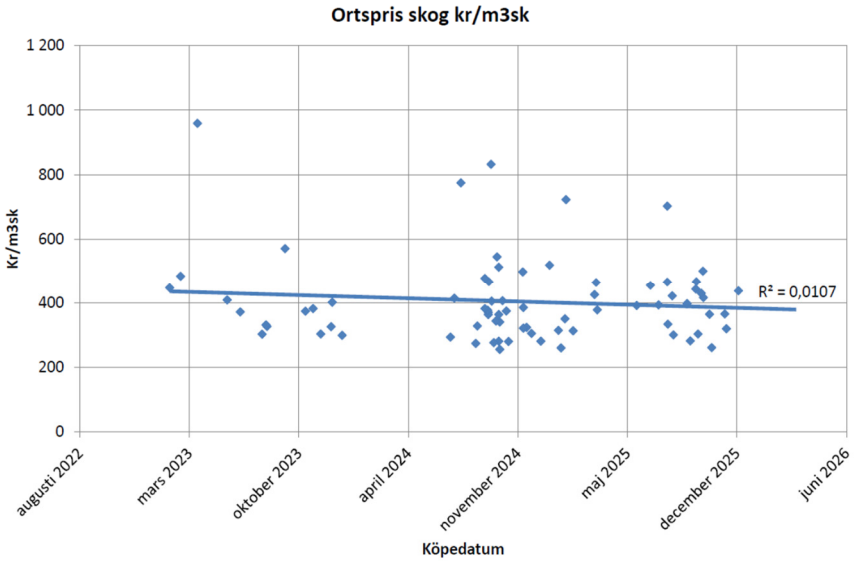
Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **4 915 000 kr** eller motsvarande ca 459 kr/m^{3}sk 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, Bergs, Ragunda, Ånge och Bräcke kommuner i Västernorrlands samt Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2023-01-01 och framåt. Utfallet ger 74 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 118 m^3sk/ha och boniteten är 4,6 m^3sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något sämre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är högre än jämförelsematerialet.
Värderingsobjektet bedöms sammantaget i stort som jämförbart med jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 404 kr/m^{3}sk respektive 46 517 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit sjunkande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m^{3}sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 390 kr/m^{3}sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **4 173 000 kr inkl. jaktvärde,** motsvarande ca 390 kr/m^{3}sk**.**

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 avkastningsmetoden. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till**; 4 650 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 435 kr/ m^{3}sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 7 000 000 kr.

Bostadshus m tomt	2 000 000 kr
Ekonomibyggnader	250 000 kr
Jordbruksmark	100 000 kr
Skog och jakt	4 650 000 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 i paritet med summan av delvärdena.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Ammer 2:6, i Bräcke kommun, vid värdetidpunkten 2026-03-27 till:

[7 000 000 kr]

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

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB
2026-03-27

Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

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

FORUM

BIL. 1-FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

metria | FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Bräcke Ammer 2:6	909a6a82-ecbd-90ec-e040-ed8f66444c3f	230013347	-

Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2305	Revsund Socken: revsund	322007	2026-01-14	2026-03-12

Anmärkningar

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

Adress

[redacted]

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
[redacted]	1/1	2003-09-01	03/12213

Berört fång	Berört fång
03/12213, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2003-07-04 Köpeskilling: 758 000 SEK (avser hela fastigheten)	13/21544, andel 1/2 Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-25, 1 492 912 sek jämte ränta och kostnader, 01-102587-25	2025-02-26	D-2025-00068184:1

Anmärkningar

Avser inteckning 13/12715

Avser inteckning 13/12716

Avser inteckning 13/12717

Utmätning 2026-01-09, 1 532 272 sek, beslutsnummer 122664600	2026-01-13	D-2026-00011906:1

FORUM

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 13/12715

Avser inteckning 13/12716

Avser inteckning 13/12717

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 958 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500 000 SEK	2013-08-13	13/12715
3	700 000 SEK	2013-08-13	13/12716
4	758 000 SEK	2013-08-13	13/12717

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1988-02-03	88/646

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 Gimån, uppströms holmsjön	2002-01-24	2305-P2024/16

Anmärkningar

Området redovisas inte i registerkartan

Berör även outrett område.berör även outrett samfällt område.

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	23-IM1-88/646.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

FORUM

Östersund Elkraften 2

Last
Bräcke Ammer 1:5, 2:6

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	249935-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	2 904 000 SEK	87 ha

Ingående värden

Tomtmark	58 000 SEK	
Bostadsbyggnad	565 000 SEK	
Skogsmark	2 094 000 SEK	62 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	36 000 SEK	16 ha
Åkermark	81 000 SEK	6 ha
Betesmark	12 000 SEK	3 ha
Ekonomibyggnad	58 000 SEK	0 ha
Övrig mark		0 ha

[redacted]

Andel	Juridisk form
1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 300026916 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
81 000 SEK	23002	6 ha	Normal produktionsförmåga

Dränering
Tillfredsställande (1)

Värderingsenhet betesmark 300026919 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfälld	Beskaffenhet
12 000 SEK	23002	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden

Värderingsenhet ekonomibyggnad 117166484 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
58 000 SEK	23002	604 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande
Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)		Nej

Värderingsenhet skog 300026923 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
2 094 000 SEK	2318	62 ha	118 kbm/ha

Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass

FORUM

29 kbm/ha	C

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 300026927 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal
36 000 SEK	2318	16 ha

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 117168484 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
424 000 SEK	Friliggande	33	170 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
80 kvm	186 kvm	1909	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 117169484 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
141 000 SEK	Friliggande	26	75 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	75 kvm	1909	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 117167484 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
50 000 SEK	2305008	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2000 kvm
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 151086484 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
8 000 SEK	2305008	Kan bilda självständig fastighet	1000 kvm
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
1/28	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte BAA	1932-06-15	23-REV-311

Ursprung

Bräcke Ammer 2:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6965672.3	514483.6

FORUM

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	868 910 m^2	868 910 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Revsund Ammer 2:6	1992-06-03	2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

FORUM

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 **Sammanställning över fastigheten:** **R12A**
FORUM **Bräcke Ammer 2:6** Datum: 2026-03-26
ÖSTERSUND Körningsnr: 23-6-0026/07

Län: Jämtlands län
Församling:

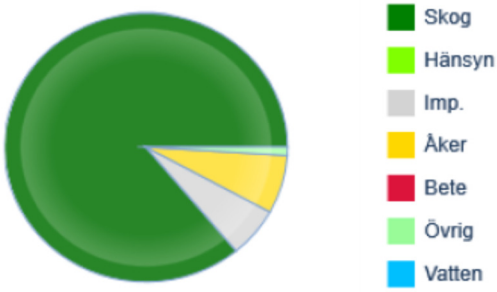
Kommun: Bräcke
Fältarbete: Mars 26

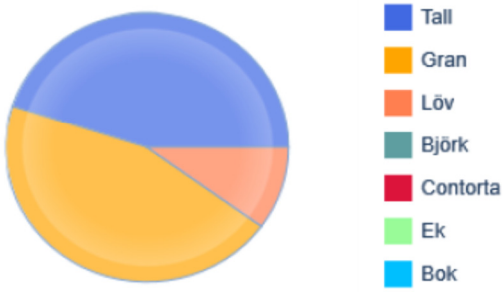
Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	77,1	86
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	5,2	6
Åkermark	6,3	7
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,9	1
Vatten	0,0	0
Total areal	89,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	4 814	45
Gran	4 768	45
Löv	1 029	10
Björk	0	0
Contorta	88	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	10 699	
Förråd per ha	139	





Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,5	m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,3	m3sk
Ideal prod.förmåga:	344,7	m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	4 648 m3sk
Gallring	682 m3sk
Totalt	5 330 m3sk

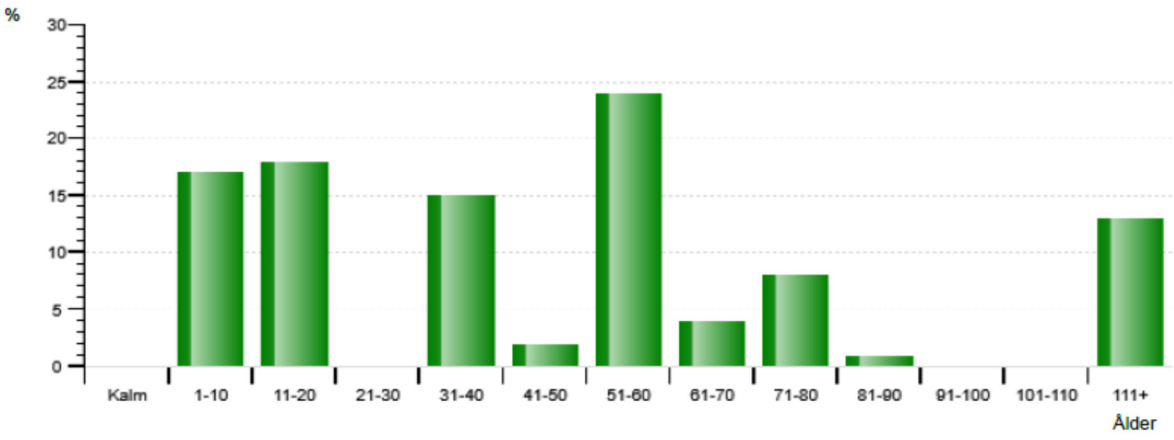
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	194	m
Gallring:	192	m
Medel:	192	m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	423 m3sk
Gallring	114 m3sk
Medel ttrp.avst	182 m

Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

R01
Datum: 2026-03-26
Körningsnr: 23-6-0026/07

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET:	Bräcke Ammer 2:6
Församling:	
Kommun:	Bräcke
Län:	Jämtlands län
Värderare:	PAH
Fältarbete:	Mars 26
Värderingstidpunkt:	2026-03-26

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	77.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	5.2 ha
Åkermark	6.3 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.9 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	89.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	4814	45	2668	34
Gran	4768	45	4168	54
Löv	1029	10	730	9
Björk	0	0	0	0
Contorta	88	0	256	3
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	10699		7822	
Virkesförråd m3sk/ha	139		101	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.3

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS-KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot	/ha	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	12.8	17	3.9	74	6	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	13.5	18	4.8	207	15	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	11.4	15	5.0	1849	162	0.9	233	0	0.0	0	26
41-50	1.5	2	4.5	331	221	0.0	0	0	0.0	0	39
51-60	18.8	24	5.0	4017	214	0.0	0	0	0.0	0	617
61-70	3.0	4	5.2	774	258	0.0	0	0	3.0	929	0
71-80	5.8	8	5.0	1376	237	3.2	824	0	2.6	634	0
81-90	0.6	1	4.1	114	190	0.6	111	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	5.1	7	2.5	1098	215	5.1	1076	0	0.0	0	0
121+	4.6	6	2.8	859	187	4.6	841	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	77.1	100	---	10699	--	14.4	3085	0	5.6	1563	682

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	4.8 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.4 ha, förråd	0 m3sk

FORUM

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

R03
Datum: 2026-03-26
Körningsnr: 23-6-0026/07

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET:	Bräcke Ammer 2:6
Församling:	
Kommun:	Bräcke
Län:	Jämtlands län
Värderare:	PAH
Fältarbete:	Mars 26
Värderingstidpunkt:	2026-03-26

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	77.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	5.2 ha
Åkermark	6.3 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.9 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	89.5 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	**Invent.tidp.** m3sk	%	**År 7** m3sk	%
Tall	4814	45	2668	34
Gran	4768	45	4168	54
Löv	1029	10	730	9
Björk	0	0	0	0
Contorta	88	0	256	3
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	10699		7822	
Virkesförråd m3sk/ha	139		101	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.3

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG-NINGS-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	7.2	9	4.6	38	5	0	0.0	4.9	0	0.0	2.3	0.6
R11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	19.1	25	4.3	243	13	0	0.0	14.7	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	34.7	45	5.0	6971	201	233	0.9	0.0	1611	19.1	3.9	8.0
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	7.9	10	4.6	1781	225	1220	5.3	0.0	634	2.6	7.9	6.2
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	8.2	11	2.5	1666	203	1632	8.2	0.0	0	0.0	8.2	3.8
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	77.1	100	---	10699	--	3085	14.4	19.6	2245	21.7	22.3	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	4.8 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.4 ha, förråd	0 m3sk

FORUM

FIGUR MARK BESTÅND TRÄD AVVERKNING SKOGSV.

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0001 RES NR: 0

Avdelning Nr	Res Nr	Ordnt	Areal ha	Ändel	Ägo Mål	Hkl	Skikt	Terräng transp. Avst	Kostnadsjust	SI	Ungskog korr	Ålder	Volym /ha	Volym tot	Tidp för avv	Trädslag K	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	Dto	Kvalitet 1	Kvalitet 2	Kvalitet 3	Kvalitet 4	Timmerprisjust	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård Tidp	Skogsvård Åtg	Skogsvård Kost	Anm
0001	0	0	2,60	PG		S1		3		T22		71	206	536		T	80	23														
																G	20	23														
0002	0	0	0,60	PG		G1		3		G20		31	112	67		T	10	15														
																G	90	15														
0003	0	0	4,40	PG		R2		3		C20	999	18	20	88		C	100															
0004	0	0	0,90	PG		G1		1		G23		36	253	228		G	100	19														
0005	0	0	0,90	PG		G1		1		B18		36	264	238		G	30	20														
																L	70	20														
0006	0	0	0,90	PG		G1		2		T22		51	239	215		T	70	21														
																G	20	21														
																L	10	21														
0007	0	0	3,00	PG		G1		3		G23		66	258	774		T	50	24														
																G	40	24														
																L	10	24														
0008	0	0	2,30	PG		R1		1		G18	919	6	5	12		T	10															
																G	60															
																L	30															
0009	0	0	3,60	PG		G1		2		T22		51	229	824		T	70	19														
																G	20	19														
																L	10	19														
0010	0	0	1,80	PG		S3		1		T15		131	204	367		T	50	18														
																G	40	18														
																L	10	18														
0011	0	0	2,10	PG		R2		1		G18	999	19	10	21		T	10															
																G	60															
																L	30															
0012	0	0	7,20	PG		G1		1		T22		51	219	1577		T	30	19														
																G	60	19														
																L	10	19														
0013	0	0	1,30	PG		S1		1		G22		76	257	334		T	40	24														
																G	60	24														
0014	0	0	0,80	PG		R2		2		G21	919	16	5	4		T	40															
																G	40															
																L	20															

FORUM

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 **FÄLTUPPGIFTER** **R10**

FORUM
ÖSTERSUND

Bräcke Ammer 2:6

Sida: 1
Datum: 2026-03-26
Körningsnr: 23-6-0026/07

FIGUR | MARK | BESTÅND | TRÄD | AVVERKNING | SKOGSV.

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

Avdelning Nr	Res Nr	Ordnt	Areal ha	Andel	Ägo Mål k	Hkl	Skikt	Terräng transp. Avst	Kostnadsjust	SI	Ungskog korr	Ålder	Volym /ha	Volym tot	Tidp för avv	Trädslag Kod	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	Dto	Kvalitet 1	Kvalitet 2	Kvalitet 3	Kvalitet 4	Timmerprisjust	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård Tidp	Skogsvård Åtg	Skogsvård Kost	Anm
0015	0	0	7,21	PG		G1		2		G23		31	150	1082		T G L	30 60 10	16 16 16														
0016	0	0	1,50	PG		S3		2		T18		146	213	320		T G	90 10	20 20														
0017	0	0	2,30	PG		R2		3		G20	999	9	10	23		T G L	10 70 20															
0018	0	0	1,20	PG		G1		1		T22		36	138	166		T G	70 30	17 17														
0019	0	0	1,50	PG		S1		1		G17		116	194	291		T G L	30 50 20	17 17 17														
0020	0	0	6,20	PG		R2		2		G20	919	19	15	93		G L	60 40															
0021	0	0	1,90	PG		S1		1		G22		76	267	507		T G	40 60	24 24														
0022	0	0	3,90	PG		G1		1		G22		51	167	651		G L	80 20	22 22														
0023	0	0	2,00	PG		G1		3		T20		56	259	518		T G	60 40	22 22														
0024	0	0	1,50	PG		G1		1		G21		41	221	332		T G L	20 60 20	20 20 20														
0025	0	0	4,90	PG		R1		2		T22	999	7	5	25		T G L	50 20 30															
0026	0	0	0,60	PG		G1		1		G24		31	118	71		T G	40 60	15 15														
0027	0	0	0,60	PG		S1		2		G20		81	190	114		G L	80 20	24 24														
0028	0	0	3,30	PG		R2		4		B16	999	9	4	13		T G L	40 10 50															
0029	0	0	1,30	PG		S3		4		T16		141	132	172		T L	80 20	18 18														
0030	0	0	1,20	PG		G1		3		T22		51	193	232		T G	70 30	20 20														
0031	0	0	3,60	PG		S3		2		T14		111	224	806		T G	90 10	18 18														
0041	0	0	4,80	2																												
0042	0	0	6,30	41																												
0043	0	0	0,40	3																												
0044	0	0	0,90	55																												

FORUM

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET	: Bräcke Ammer 2:6	Värderare	: PAH
Församling	:		
Kommun	: Bräcke	Kartunderlag	: Orto
Län	: Z	Fältarbete	: Mars 26
Länsdel	: J	Värderingstidpunkt	: 2026-03-26
Totalareal	: 1,00		

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

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

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer	: 50	kr/m3fub	Tallmassa	: 0	kr/m3fub
Grantimmer	: 50	kr/m3fub	Granmassa	: 0	kr/m3fub
Lövtimmer	: 0	kr/m3fub	Lövmassa	: 0	kr/m3fub
Björktimmer	: 0	kr/m3fub	Björkmassa	: 0	kr/m3fub
Contortatimmer	: 50	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	: Z J0124	Redovisa hänsynsmark?	: Ja
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	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

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

FORUM ÖSTERSUND

värdeberäkning för fastigheten
Bräcke Ammer 2:6

Sida: 1 (2)
Datum: 2026-03-26
Körningsnr: 23-6-0026/07

Församling:
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län

Värderare: PAH
Fältarbete: Mars 26
Värderingstidpunkt: 2026-03-26

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	77.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	5.2 ha
Åkermark	6.3 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.9 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	89.5 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	**Invent.tidp.** m3sk	%	**År 7** m3sk	%
Tall	4814	45	2668	34
Gran	4768	45	4168	54
Löv	1029	10	730	9
Björk	0	0	0	0
Contorta	88	0	256	3
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	10699		7822	
Virkesförråd per ha	139		101	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.3

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	12.8	13.5	0.0	11.4	1.5	18.8	3.0	5.8	0.6	0.0	0.0	9.7
Areal, %	0	17	18	0	15	2	24	4	8	1	0	0	13
Förråd, m3sk	0	74	207	0	1849	331	4017	774	1376	114	0	0	1957

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	GRAN tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	LÖV tim. kr/m3to	tim. and. %	mav kr/m3fub	BRUTTO-VÄRDE Virke kr/m3sk
0	889	49	419	1079	55	419	0	0	336	466
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	843	61	400	1025	60	400	0	0	320	466
11 - 20	865	53	400	1024	57	400	0	0	320	450
21 - 30	855	60	400	1026	62	400	0	0	320	491

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

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGS-KOSTNADER	DRIVNINGS-KOSTNAD medeltal	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub	kr / m3fub	kr / m3fub	kr / m3s
0	142	0	12	154	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	119	189	12	152	0
11 - 20	0	186	12	198	0
21 - 30	117	198	12	146	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN
	Föryngring barr, löv kr/ha	Föryngring ädellöv kr/ha	Röjning barr, löv kr/ha	Röjning ädellöv kr/ha	Övriga åtgärder kr/ha	Lämnad volym m3sk
0	0	0	3500	0	0	63
1 - 3	1200	0	0	0	0	0
4 - 10	1200	0	3500	0	0	32
11 - 20	0	0	3500	0	0	0
21 - 30	1200	0	0	0	0	123

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

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO	GROTNETTO	SKOGSV. KOSTN.	ALLMÄNNA OMKOSTN.	SKOGS-NETTO	NUVÄRDE
	m3sk	Grot m3s	kr	kr	kr	kr	kr	kr
0	3085	0	1078003	0	68600	0	1009403	1009403
1 - 3	0	0	0	0	17280	16193	-33473	-31552
4 - 10	2245	0	778373	0	14423	37783	726167	556220
11 - 20	1651	0	477908	0	70000	53977	353931	207464
21 - 30	7563	0	2865809	0	25150	53977	2786682	1168947
31 - 40	3413	0	1202195	0	87137	53977	1061081	341193
41 +	--	--	--	--	--	--	--	1521951

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	7800 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	7800 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE	4 773 626 kr
AVRUNDAT VÄRDE	4 773 000 kr
Medelvärde per ha	61 906 kr
Medelvärde per m3sk	446 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	4 773 626 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	7 800 kr
Summa avrundat värde	**4 781 000 kr**

.....
Ort & Datum

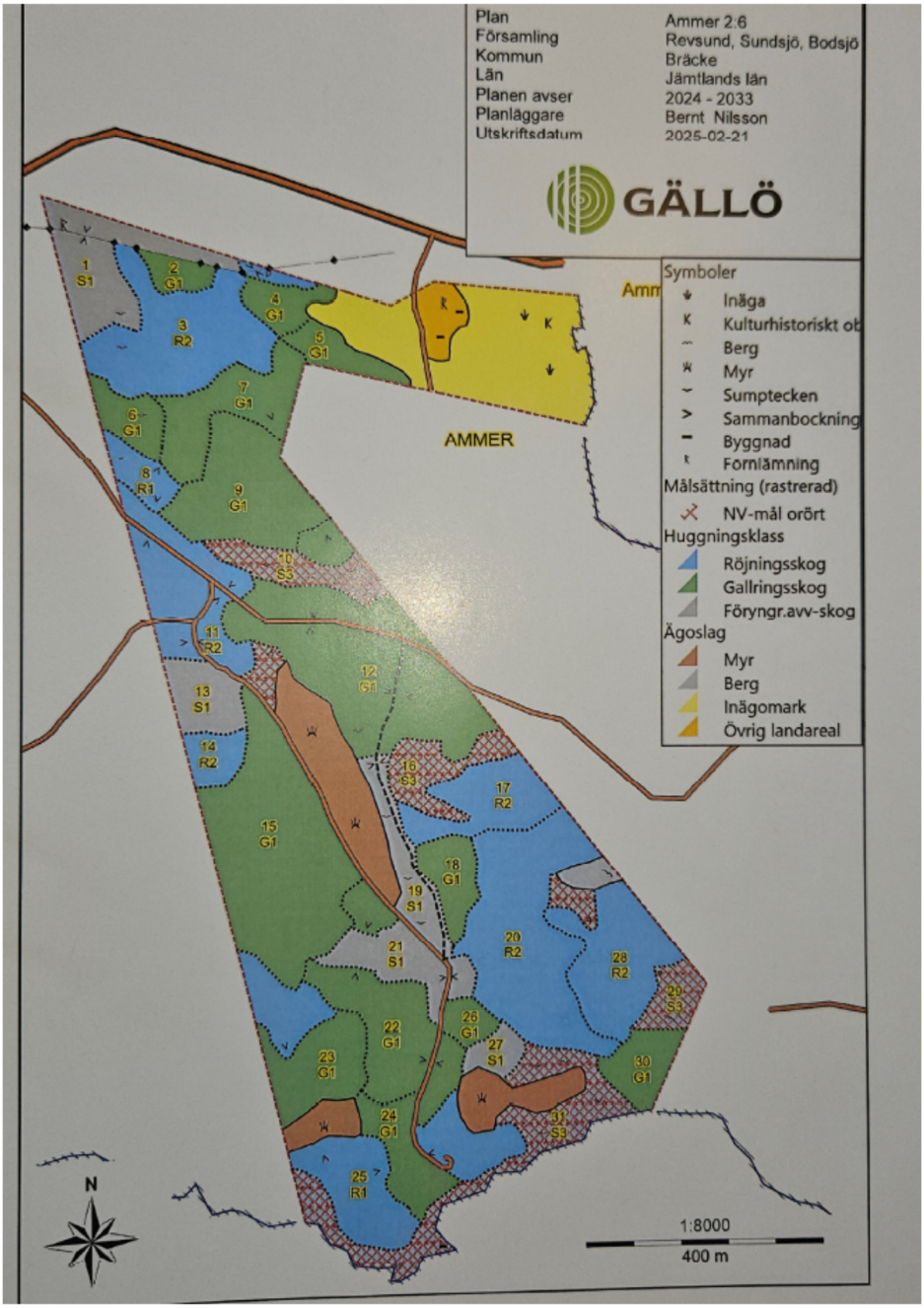
.....
Värderare

FORUM

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 – SKOGSKARTOR



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 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.

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 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.

2010-12-01

FORUM