

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Handsjön 2:12

i Bergs kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-1993-25-23

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 Berg Handsjön 2:12 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 2 skiften som innehåller tre bostadshus, ekonomibyggnader och komplementbyggnader samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 2,2 ha.

Av totalarealen beräknas ca 0,7 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 0,8 ha åkermark och 0,7 ha övrig mark. Skogsmarken utgörs av olikåldrig gallringsskog. Skogen har en medelbonitet om 4,1 m3sk/ha år. Brukningscentrum är beläget i Handsjöbyn, ca 117 km sydost om Östersund, 14 km sydväst om Rätan.

Marknadsvärdet för Berg Handsjön 2:12 bedöms vid värdetidpunkten till 500 000 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>	Handsjön 2:12 i Berg kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-12-10
<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 2025-11-25 tillsammans med markägaren. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Laserdata
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 14 km sydväst om Rätan inom Rätan-Klövsjö socken som är klassad som glesbygd. I glesbygd krävs förvärvstillstånd för köp av jord och skogsfastigheter.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Rättigheter</i>	Laster: Elledning, Ledningsrätt starkström. Se Bil 1 FDS
<i>Inteckningar</i>	5 inteckningar om totalt 325 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Bergs kommun, Revsund-Klövsjö socken 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 2,2 hektar.
<i>Inskrivningar:</i>	Fastigheten belastas av ett servitut för kraftledning och ett för väg.

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	0,7 ha
IMPEDIMENTMARK	0 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	0,8 ha
ÖVRIG MARK	0,7 ha
TOMTMARK	0 ha
SUMMA	2,2ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

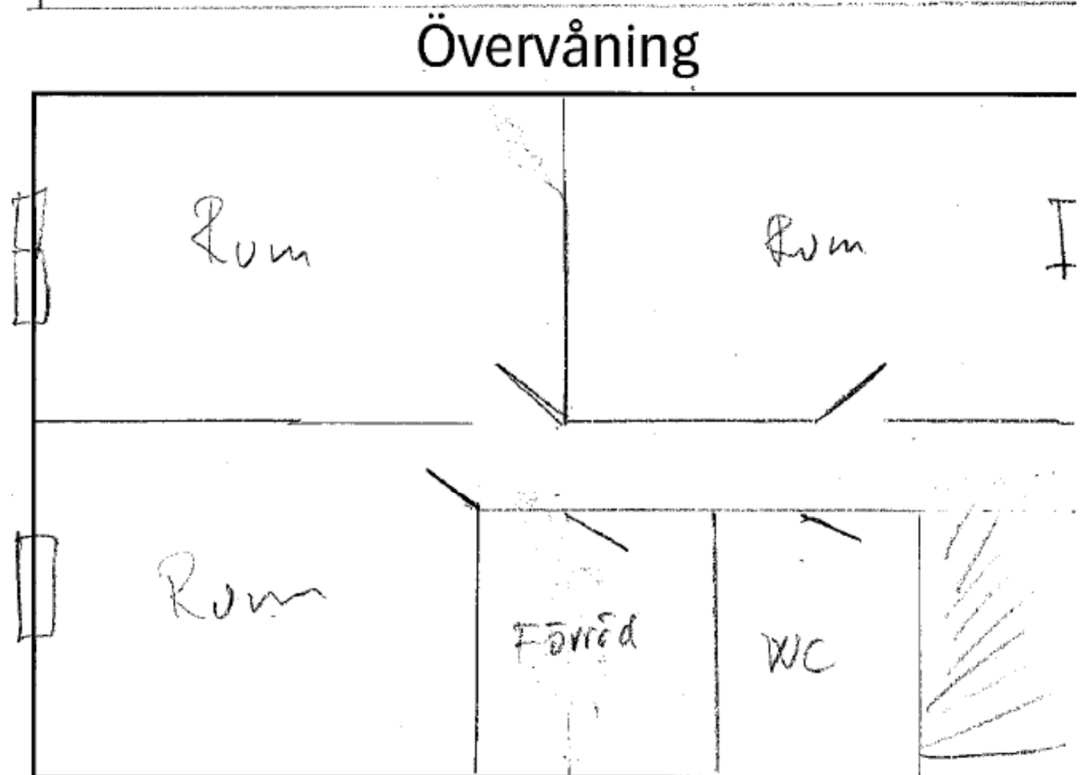
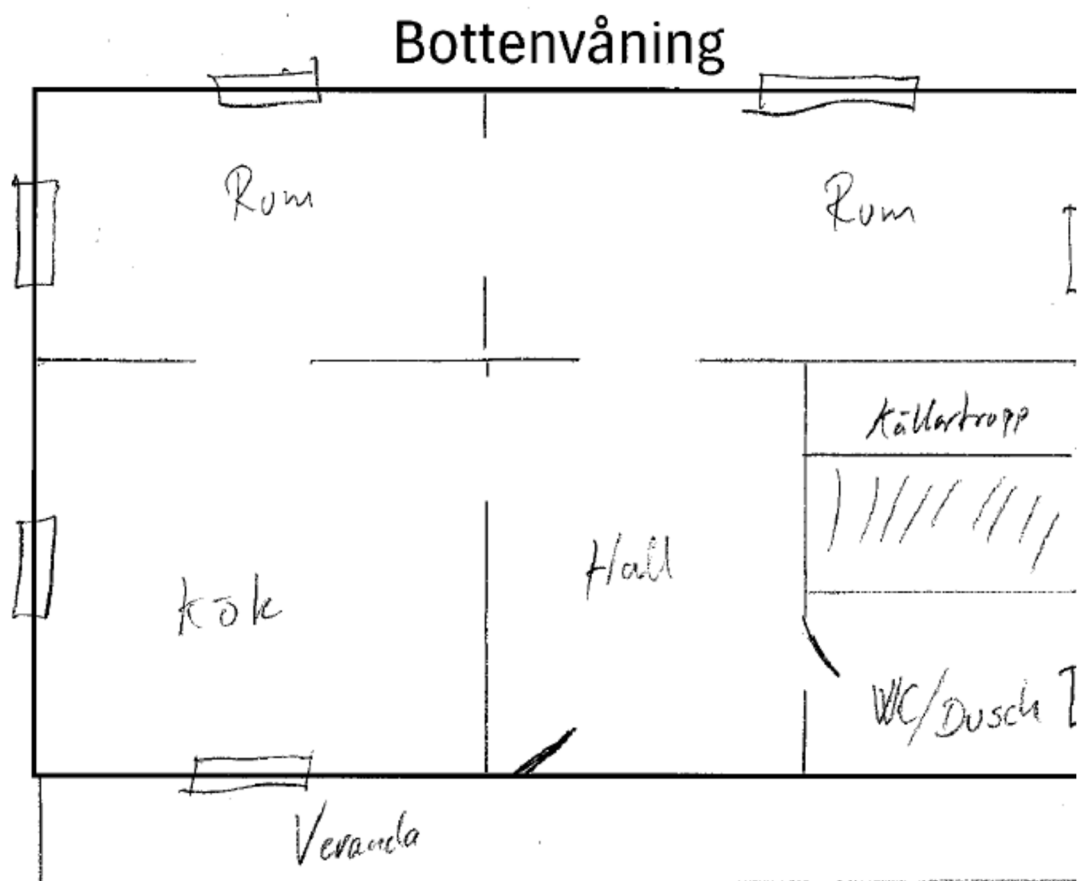
FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	0 SEK	0ha
IMPEDIMENTMARK	0 sek	0ha
ÅKERMARK	24 000 SEK	2 ha
ÖVRIG MARK	0 sek	1ha
TOMTMARK	43 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	715 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	23 000 SEK	
SUMMA	805 000 SEK	3ha

BESKRIVNING BOSTADSHUS 1

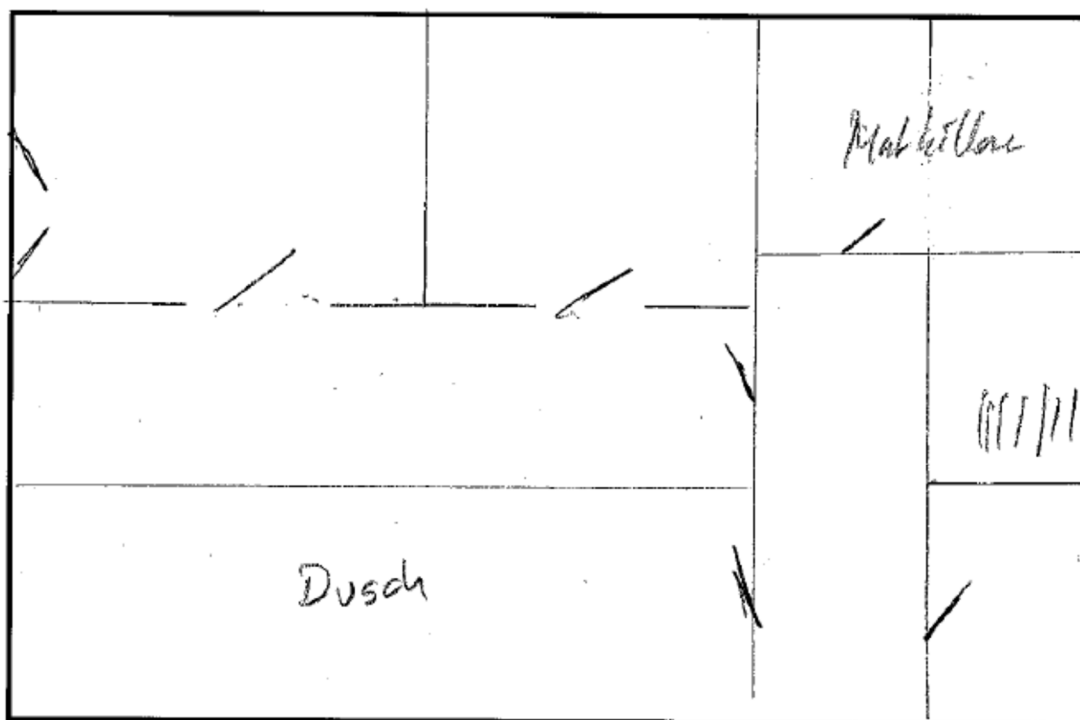
<i>Småhus:</i>	2 plans hus med källare.
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1961 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Gjuten källare under hela huset.
<i>Stomme:</i>	Betong och trä.
<i>Fasad:</i>	Tegel.
<i>Yttertak:</i>	Tegelpannor.
<i>Fönster:</i>	Kopplade tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Uppskattat till ca 144 kvm, värdeyta 158 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Pelletspanna med elpatron, vattenburen värme samt i matrumsdelen en luftvärmepump.

Bostadshus





Källarplan



Rumsbeskrivning

Entréplan

- Veranda: En större takförsedd veranda framför huset. Nyttjas delvis som kallförråd.
- Entré/hall: Entrén korridor liknande med kök till vänster. Rum i fil rakt fram med genomgång emellan. Höger mot toalett och dusch. Trapp till övervåning. Plastgolv, tapet och plattor i tak.
- Kök: Plastgolv, målade väggar, plattor i tak. Mindre kökskamin, funktion osäker. Kopplade 2 glasfönster. Enligt fastighetsägaren problem med vattenläckage vid avloppet.
- Rum i fil x 2: Mot söder plastgolv i det ena och parkett i det andra, tapet/målad vägg samt takskivor. Kopplade 2 glasfönster.
- WC/duschrum: Våtrumstapet samt våtrumsmatta, toalett, handfat samt duschkabin. Enligt fastighetsägaren problem med duschavlopp.

Övervåning

- Entré/hall: Trappen kommer från hallen på nedervåningen upp till korridor. Hela övervåningen är plastgolv, målade eller tapetserade väggar samt takskiva. Fönstren är kopplade 2 glas, det finns vattenradiatorer i några av rummen
- Rum x 3: Ett rum i västlig riktning samt två i östlig riktning.
- WC: Direkt efter trappen på vänster sida. Wc samt handfat.

Källare

Trapp med access från hallen samt utifrån. Gjuten källare med ett tidigare garage omgjort till sovrum. Matkällare, pannrum/tvättstuga samt duschrum ordnat i ett rum. Källaren har målade betongväggar, golv samt tak. Pannrum med en äldre pelletspanna med elpatron enligt fastighetsägaren.

Standard och skick

Sämre till dåligt skick invändigt. Vitvaror samt ytskick mer än 15 år gammalt. Toalett och duschrum är likväl också mer än 15 år sedan senaste renoveringen. Status och skick på el, skorsten, vatten och avlopp oklart. Vattnet är enskilt men enligt fastighetsägaren så ligger källan på annan fastighet och de är flera fastigheter som delar på den.

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

Huset är ett äldre trähus i 1 ½ plan på 140 kvm, byggår 1909. Enligt fastighetsägaren har det stått kallställt sedan 2002. Vatten, el, värme samt avlopp är alla av okänd status. Enligt fastighetsägaren så bodde de där tills de flyttade in i det större huset 2002. Sedan den flytten har inget åtgärdats eller underhållit i denna byggnad. I dag nyttjas den mest som upplag för skräp samt överflödiga saker. Bostadshus 2 bedöms inte som beboligt i befintligt skick utan bedöms som ett kallförråd.

Bostadshus 2



BESKRIVNING BOSTADSHUS 3

Huset är ett äldre trähus i 1 ½ plan med bedömt byggnadsår 1900 som stått övergivet sedan en brand 2005. Vatten, el, värme samt avlopp är alla av okänd status. Enligt fastighetsägaren så bodde en släkting där till branden 2005. Huset är brandskadat och inga åtgärder har gjorts på byggnaden sedan 2005. Bostadshus 3 bedöms inte vara beboligt i det skick det är, ej heller lämpligt som förråd på grund av brandlukten.

Bostadshus 3



BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Äldre ladugård

Byggnad enligt taxering ca 208 kvm byggnadsarea. Uppförd i 1 1/2 plan. Uppfört i trä med plåttak. Elanslutning finnes, används idag som förråd samt verkstad. En del har nyttjats som höns hus. Delvis sämre skick.

Bryggstuga.

Bryggstuga eller pigkammare i den befintliga ladugården. Elanslutning finnes, nyttjas som förråd.



Bryggsuga



Ladugård



Loge



Båthus



Skjul

Utöver de nämnda byggnaderna finns det en loge, båthus samt ett flertal mindre träskjul av varierande skick.

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åkermark) ger att den bedöms som normal vad gäller produktion. Marken uppgår till ca 0,8 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

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

Areal Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 0,7 hektar produktiv skogsmark.

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

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	4,1 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	6,0 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	150 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	105 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	0,7 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 15 %
	Gran 53 %
	Löv 32 %

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 2022-01-01 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet är Berg och Ånge kommun längs väg 315 och i närhet av sjön Gruckhån.

Utfallet av sökningen gav 50 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 15 000 och 2 200 000 kr med ett medeltal om ca 400 440 kr eller 4 300 kr/kvm.



Söksområde småhus

Om ortsprismaterialets genomsnitt 4 300 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten (4 300 x 144) erhålls 619 000 kr. Genomsnittligt köpeskillning/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,6. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för tomt (43 000 kr) och bostadshus (450 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 789 000 kr.

Beteckning	Adress	Datum	Boa	Tomta	Köpesu	Kvm	K/
TURINGEN 4:49	Vålevägen 49	2025-09-21	87,0	50 335	350 000	4 022	1,0
HANDSJÖN 1:98	Handsjön 604	2025-09-08	71,0	1 596	260 000	3 661	1,5
RÄTANSBYN 4:48	Lustbodarna 115 m.f.	2025-08-29	95,0	470 510	1 500 000	15 789	1,0
HANDSJÖN 3:30	Handsjön 512 m.f.	2025-03-11	100,0	126 797	1 000 000	10 000	1,3
HANDSJÖN 3:53	Handsjön 510	2025-03-11	55,0	1 450	500 000	9 090	3,0
HANDSJÖN 1:74	Handsjön 672	2024-07-10	76,0	1 801	300 000	3 947	2,1
HANDSJÖN 2:52	Handsjön 552	2023-07-17	102,0	2 031	75 000	735	0,5
TURINGEN 6:51 m.f.	Ytterturingen 406	2023-04-03	109,0	5 295	1 250 000	11 467	4,1
TURINGEN 2:62	Turingevägen 152	2023-03-03	122,0	25 900	500 000	4 098	3,2
HANDSJÖN 2:50	Handsjön 554	2022-10-28	87,0	1 805	595 000	6 839	2,2
TURINGEN 4:65	Genvägen 5 m.f.	2022-10-25	94,0	1 894	400 000	4 255	2,8
HANDSJÖN 2:52	Handsjön 552	2022-06-15	102,0	2 031	75 000	735	0,5
TURINGEN 4:56	Vålevägen 41	2022-05-10	105,0	9 775	300 000	2 857	1,5
HANDSJÖN 3:70	Handsjön 430	2022-04-26	110,0	331 307	2 200 000	20 000	4,9
TURINGEN 6:69	Ytterturingen 469	2022-04-11	100,0	22 270	860 000	8 600	5,9
TURINGEN 19:2	Ytterturingen 471	2022-04-11	115,0	14 857	40 000	347	0,3
HANDSJÖN 3:32	Handsjön 424	2022-04-06	55,0	1 502	300 000	5 454	2,0
HANDSJÖN 1:77	Handsjön 666	2022-04-01	142,0	3 276	580 000	4 084	1,2
HANDSJÖN 3:27	Handsjön 402 m.f.	2021-10-26	79,0	38 000	100 000	1 265	0,6
TURINGEN 6:51 m.f.	Ytterturingen 406	2021-07-01	109,0	5 295	890 000	8 165	7,4
HANDSJÖN 1:77	Handsjön 666	2021-02-28	142,0	3 276	530 000	3 732	1,1
HANDSJÖN 3:64	Handsjön 521	2020-11-30	55,0	1 631	50 000	909	0,4
HANDSJÖN 2:52	Handsjön 552	2020-02-12	102,0	2 031	75 000	735	0,0
TURINGEN 2:63	Turingevägen 78	2019-08-01	100,0	2 640	15 000	150	0,2
TURINGEN 4:98	Vålevägen 25	2019-06-06	69,0	1 400	200 000	2 898	2,0
TURINGEN 4:68	Länsterån 107	2018-12-03	62,0	25 200	110 000	1 774	0,9
RÄTANSBYN 3:14		2018-01-18	61,0	434 088	575 000	9 426	0,5
HANDSJÖN 3:19	Handsjön 414	2017-12-15	150,0	119 187	570 000	3 800	1,8
TURINGEN 6:51 m.f.	Ytterturingen 406	2017-11-15	109,0	5 295	600 000	5 504	6,0
HANDSJÖN 1:74	Handsjön 672	2017-10-21	76,0	1 801	150 000	1 973	1,0
RÄTANSBYN 4:71	Sågbäcksvägen 8	2017-08-26	88,0	92 908	300 000	3 409	0,6
TURINGEN 4:61	Länsterån 114	2016-11-08	87,0	22 940	125 000	1 436	1,0
TURINGEN 20:4	Folkets Husvägen 4	2016-08-01	75,0	2 348	262 000	3 493	2,5
HANDSJÖN 2:50	Handsjön 554	2016-05-04	87,0	1 805	360 000	4 137	1,4
HANDSJÖN 1:34	Handsjön 534 m.f.	2016-05-02		91 730	750 000		0,0
HANDSJÖN 3:68	Handsjön 520	2015-04-14	79,0	1 610	140 000	1 772	1,0
TURINGEN 5:30	Ytterturingen 206	2014-10-27	83,0	1 430	60 000	722	0,6
TURINGEN 4:79	Länsterån 105	2014-10-22	70,0	25 520	170 000	2 428	1,0
TURINGEN 4:71	Turingevägen 21	2014-10-10	70,0	1 290	50 000	714	0,5
TURINGEN 3:46	Bursnäs vägen 49	2014-09-26	53,0	1 464	250 000	4 716	2,8
HANDSJÖN 1:18	Handsjön 601 m.f.	2014-09-15	71,0	236 440	865 000	12 183	1,0
TURINGEN 2:76	Turingevägen 82	2014-02-21	72,0	2 365	150 000	2 083	1,3
TURINGEN 4:56	Vålevägen 41	2013-10-14	105,0	9 775	180 000	1 714	1,2
HANDSJÖN 2:52	Handsjön 552	2013-09-17	102,0	2 031	70 000	686	0,4
TURINGEN 5:40 m.f.	Ytterturingen 127	2013-08-02	74,0	1 462	180 000	2 432	1,5
TURINGEN 3:36	Bursnäs vägen 50	2012-12-17	67,0	189 790	760 000	11 343	1,2
HANDSJÖN 3:32	Handsjön 424	2012-08-31	55,0	1 502	90 000	1 636	1,3
TURINGEN 4:71	Turingevägen 21	2011-07-22	70,0	1 290	120 000	1 714	1,3
TURINGEN 5:40		2010-08-04	74,0	320	150 000	2 027	0,0
TURINGEN 19:2	Ytterturingen 471	2010-05-29	115,0	14 857	40 000	347	0,4
			86,8	48 343	400 440	4 306	1,6

Värderingsobjektets läge bedöms i paritet med genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till läge samt avstånd till närmsta samhälle. Bostadshuset bedöms ligga lägre avseende standard och sämre vad gäller skick då bostadshuset har ett större renoveringsbehov. De två andra nummersatta adresserna på fastigheten består av två bostadsbyggnader i sämre alternativt dåligt skick. Detta bedöms som värdesänkande.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **400 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader o Komplementbyggnader

Den äldre ladugården är stor, enligt taxeringen över 200 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.

Lada är timrad och är i normalt skick.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **50 000 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 **15 000 kronor**.

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

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

Skogsmarken på värderingsobjektet består nästan uteslutande av gallringsskog och skog i slutavverkningsbar ålder.

Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en

analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta på 2,7- 4,0 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

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

Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 30 kr/m^{3fub} för tall- och grantimmer och 10 kr/m^{3fub} för massaved. Ytterligare har ett transportavdrag gjorts för massaveden med -10 kr/m^{3fub}.

*Skogsvårdslagens
ransoneringsregel*

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

*Naturvårdshänsyn
(30 § SVL, 1979:429)*

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

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 41 000 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 0,7 ha bedöms det totala jaktvärdet till 1 050 kr för all framtid.

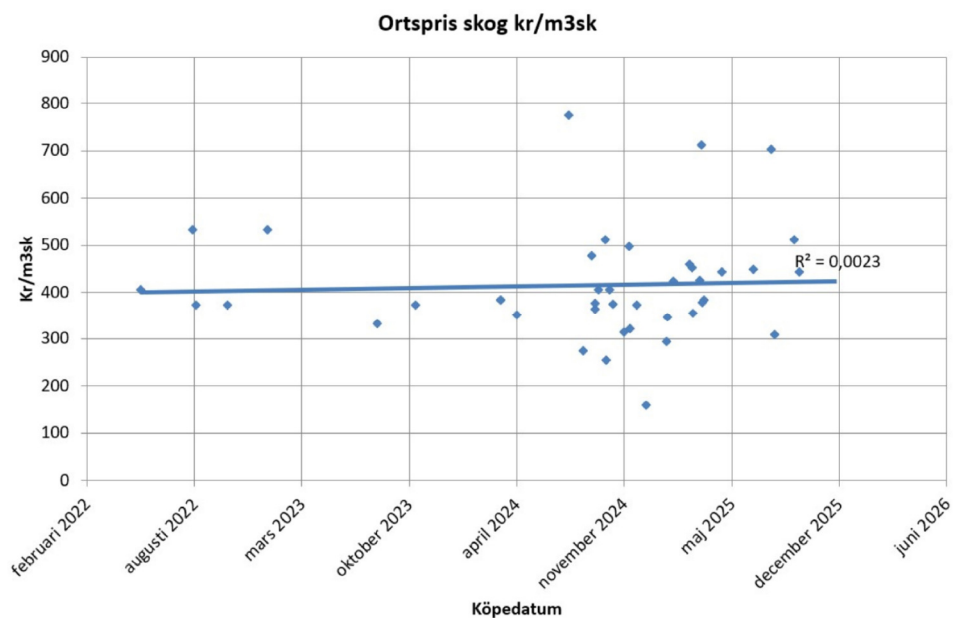
Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **42 000 kr** eller motsvarande ca 400 kr/m^{3sk}.

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 Bergs och Härjedalens kommuner i Jämtlands län.
Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2022-01-01 och framåt. Utfallet ger 40 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden.
Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 89 m³sk/ha och boniteten är 3,9 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något bättre 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 415 kr/m³sk respektive 35 495 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit avvaktande till svagt stigande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 420 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillningarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **44 100 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 420 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 då det verkar svagt stigande. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **44 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 420 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 509 000 kr.

Bostadshus m tomt	400 000 kr
Ekonomibyggnader	50 000 kr
Jordbruksmark	15 000 kr
Skog och jakt	44 000 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 Handsjön 2:12, i Bergs kommun, vid värdetidpunkten 2025-12-10 till:

[500 000 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

2025-12-10



Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

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

BIL. 1-FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Berg Handsjön 2:12	UUID 909a6a82-c589-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230003311	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-06-09
Län- och kommunkod 2326	Distrikt Rätan Socken: rätan	Distriktskod 322001	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-27 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Anmärkningar

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

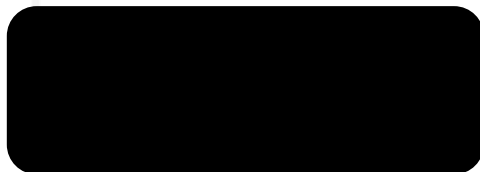
Adress

Adress

Handsjön 682, 684, 686
841 95 Överturingen

Inskrivningsinformation

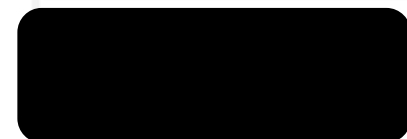
Lagfart



Inskrivningsdag
2002-06-28

Akt
02/8597

02/8597, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2002-06-11
Köpeskilling: 170 000 SEK (avser
hela fastigheten)



Inskrivningsdag
2002-06-28

Akt
02/8596

Berört fång
02/8596, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2002-06-11
Köpeskilling: 170 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Föreläggande att ansöka om samt åtgärda avloppsanläggning	Inskrivningsdag 2017-02-24	Akt D-2017-00083665:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll

Anmärkningar

Löpande vite D-2017-00083665:2

Frist till 2017-06-01 D-2017-00083665:3

Utmätning 2025-05-08, 82 830 sek (beslutsnummer 12252604710)

Utmätning 2025-05-08, 116 291 sek (beslutsnummer 12252604728)

Utmätning 2025-05-08, 116 291 sek (beslutsnummer 12252606400)

Anmärkningar

Avser inteckning 86/1385

Avser inteckning 87/4725

Avser inteckning 02/8598

Utmätning 2025-05-08, 82 830 sek (beslutsnummer 12252606418)

Anmärkningar

Avser inteckning 86/1385

Avser inteckning 87/4725

Avser inteckning 02/8598

Förordnande att hela fastigheten ska säljas

Förordnande att hela fastigheten ska säljas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 325 000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

120 000 SEK

1978-12-13

78/6477

2

50 000 SEK

1984-05-23

84/2181

3

86 000 SEK

1986-04-09

86/1385

4

20 000 SEK

1987-12-09

87/4725

5

49 000 SEK

2002-06-28

02/8598

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Härnösand

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

2326-96/12.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Berg Kvarntorp 1:3

Last

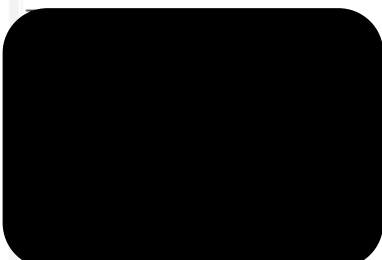
Berg Digerberget 1:6, 2:8-9,11, 3:5, 4:2-5

Berg Handsjön 1:9,18,30-32,34,42,58,83-84,92, 2:5,12,14,39-41,47,54,59, 3:5,13,18-21,27,30,45-46,70-71, 4:3, 8:1

Berg Västerskucku 1:56

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2326-96/36.1
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Berg Handsjön 1:9			
Last			
Berg Handsjön 2:12			

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	203913-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		805 000 SEK	2 ha
Ingående värden			
Tomtmark		43 000 SEK	
Bostadsbyggnad		715 000 SEK	
Skogsmark		0 SEK	0 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		24 000 SEK	2 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		23 000 SEK	0 ha
Övrig mark			1 ha
		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 39198484 (2023)

Taxeringsvärde 24 000 SEK	Riktvärdeområde 23004	Areal 2 ha	Beskaffenhet Normal produktionsförmåga
Dränering Tillfredsställande (1)			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 39199484 (2023)			
Taxeringsvärde 23 000 SEK	Riktvärdeområde 23004	Byggnadsyta 208 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 39201484 (2023)			
Taxeringsvärde 265 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 140 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 140 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 39202484 (2023)			
Taxeringsvärde 450 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 144 kvm
Biutrymmesyta 72 kvm	Värdeyta 158 kvm	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår
Värdeår 1961	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 39200484 (2023)			
Taxeringsvärde 43 000 SEK	Riktvärdeområde 2326903	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 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	1867-06-26	23-RÄT-AVS87
Laga skifte av utmark BE	1893-03-07	23-RÄT-82
Gränsbestämning	1931-09-19	23-RÄT-261
Gränsbestämning	1942-02-16	23-RÄT-466
Laga skifte av samfällighet	1952-08-11	23-RÄT-680
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	1996-05-06	2326-96/12
Fastighetsreglering	1996-08-05	2326-96/36

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Inställd åtgärd eller förrättning		2025-03-03	2326-2025/8
Inställd åtgärd eller förrättning		2025-06-09	2326-2025/26
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Säkerställande av gränsmärke		1970-00-00	23-RÄT-972
Ursprung			
Berg Handsjön 2:6-7,10-11			
Avskild mark			
Berg Handsjön 2:17,51,55-56,58			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6929172.1	486022.9
2	Markområde	6928986.6	485921.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	20 940 m ²	20 940 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Z-Rätan Handsjön 2:12	1992-06-03	2380-92/20	

Källa: Lantmäteriet

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Handsjöbyn

R12A

Datum: 2025-12-08
Körningsnr: 23-1-0001/12

Län: Jämtlands län
Församling:

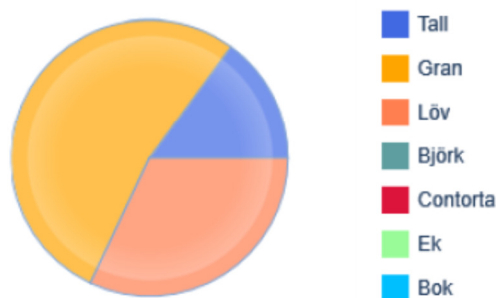
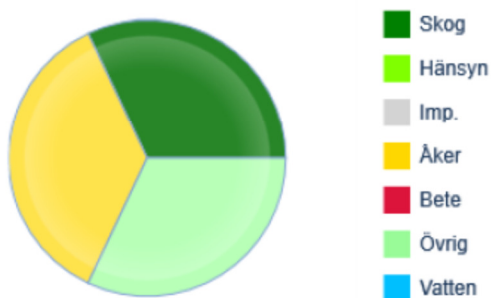
Kommun: Berg
Fältarbete: 20251125

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	0,7	32
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,8	36
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,7	32
Vatten	0,0	0
Total areal	2,2	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	16	15
Gran	55	53
Löv	34	32
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	105	
Förråd per ha	150	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,1 m3sk per ha
Tillväxt per år:	6,0 m3sk
Ideal prod.förmåga:	2,9 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	0 m3sk

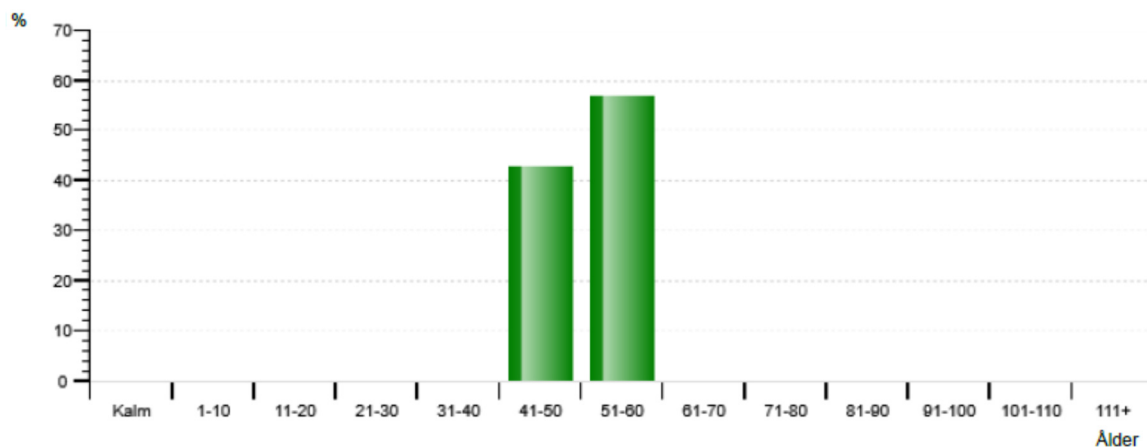
Medeltransportavstånd

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

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	0 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Handsjöbyn
Församling:
Kommun: Berg
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: 20251125
Värderingstidpunkt: 2025-12-08

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 0.7 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.8 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.7 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	16	15	20	15
Gran	55	53	70	53
Löv	34	32	43	32
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	105		133	
Virkesförråd m3sk/ha	150		190	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.1
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	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	0.3	43	4.1	52	173	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.4	57	4.1	53	133	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	0.7	100	---	105	--	0.0	0	0	0.0	0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Handsjöbyn
Församling:
Kommun: Berg
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: 20251125
Värderingstidpunkt: 2025-12-08

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 0.7 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.8 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.7 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	16	15	20	15
Gran	55	53	70	53
Löv	34	32	43	32
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	105		133	
Virkesförråd m3sk/ha	150		190	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.1
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	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.7	100	4.1	105 150	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	6.0
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
SUMMA	0.7	100	---	105 --	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.											
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																				
Avdelning	R O s d N n r t	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ g M o ä l i k	Hkl	S k i t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ungskog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	D t o	Kvalitet				Timmerpris just	Huggningskostnadsjust	Natur %	Skogsvård T i t d g p	Å K o m
0001	0 0	0,30	PG	G1		1	G20		50	170	51	T G L	15 50 35	20 20 20												
0002	0 0	0,40	PG	G1		1	G20		55	130	52	T G L	15 55 30	20 22 20												
0900	0 0	0,80		41																						
0950	0 0	0,70		55																						

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Handsjöbyn	Värderare : PAH
Församling :	
Kommun : Berg	Kartunderlag : Orto
Län : Z	Fältarbete : 20251125
Länsdel : J	Värderingstidpunkt : 2025-12-08
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 70525	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 3000 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnygringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnygringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 30 kr/m3fub	Tallmassa : 10 kr/m3fub
Grantimmer : 30 kr/m3fub	Granmassa : 10 kr/m3fub
Lövtimmer : 30 kr/m3fub	Lövmassa : 10 kr/m3fub
Björktimmer : 30 kr/m3fub	Björkmassa : 10 kr/m3fub
Contortatimmer : 30 kr/m3fub	Contortamassa : 10 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

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

DISKONTERING

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

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	100	100	100	100
Grantimmer	100	100	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	100	100	100	100
Granmassa	100	100	100	100
Lövmassa	100	100	100	100
Björkmassa	100	100	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:
Kommun: Berg
Län: Jämtlands län

Värderare: PAH
Fältarbete: 20251125
Värderingstidpunkt: 2025-12-08

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	0.7 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.8 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.7 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	2.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

Invent.tidp.

m3sk %

År 7

m3sk %

Tall	16	15	20	15
Gran	55	53	70	53
Löv	34	32	43	32
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 105 133

Virkesförråd per ha 150 190

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.1

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

ÅLDESKLASSFÖRDELNING

	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	0.0	0.0	0.0	0.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	0	0	0	43	57	0	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	0	0	0	52	53	0	0	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	kr/m3sk
	kr/m3to	and.	kr/m3fub	kr/m3to	and.	kr/m3fub	kr/m3to	and.	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	895	67	460	1004	63	460	0	0	440	407
21 - 30	891	63	460	992	66	460	0	0	440	498

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

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT. TERR. TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	173	12	185	0
21 - 30	109	0	12	121	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring barr, löv kr/ha	ädellov kr/ha	Röjning barr, löv kr/ha	ädellov kr/ha	Övriga åtgärder kr/ha	
0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0
21 - 30	10000	0	0	0	0	4

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	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	147	-147	-138
4 - 10	0	0	0	0	0	343	-343	-273
11 - 20	15	0	3710	0	0	490	3220	1915
21 - 30	196	0	79662	0	6636	490	72536	29625
31 - 40	0	0	0	0	2100	490	-2590	-979
41 +	--	--	--	--	--	--	--	11193

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	41 343 kr	
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	AVRUNDAT VÄRDE 41 000 kr	
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per ha 59 061 kr	
Grotvärde	0 kr	Summa värde		Medelvärde per m3sk 394 kr	
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	41 343 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	41 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

BILAGA 3 – SKOGSKARTOR

SKOGSKARTA

Plan Berg Handsjön 2:12
Församling Rätan-Klövsjö
Kommun Berg
Län Jämtlands län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare -
Utskriftsdatum 2025-12-08



pcSKOG

Huggningsklass



Gallringsskog



1:5000
250 m

SKOGSKARTA

Plan	Berg Handsjön 2:12
Församling	Rätan-Klövsjö
Kommun	Berg
Län	Jämtlands län
Planen avser	2025 - 2034
Planläggare	-
Utskriftsdatum	2025-12-08



pcSKOG



1:5000
250 m

BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Föresättningar för värdeutlåtande

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

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen 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 föresättningar 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