

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Håkansgård 1:7

i Östersunds kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-680-26-23

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	RÄDHUSEPLANADEN 16B 903 28 UMEÅ TEL 076-846 99 55	STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	--	---	--	---



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Östersund Håkansgård 1:7 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 2 skiften som håller bostadshus, ekonomibyggnader, garage samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 4,7 ha. Av totalarealen beräknas ca 2,1 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 0,4 ha tomtmark och ca 1,9 ha betesmark. Skogsmarken utgörs till huvudsak av slutavverkningsmogen skog och har en medelbonitet om 3,7. Brukningscentrum är belägen i byn Bjärme, ca 15 km söder om Brunflo och 15 km norr om Hackås i Östersunds kommun.

Marknadsvärdet för Östersund Håkansgård 1:7 bedöms vid värdetidpunkten till 1 200 000 kronor.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Håkansgård 1:7 i Östersunds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2026-06-18.
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" (bilaga 4).

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2026-05-26. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger i byn Bjärme, ca 15 km söder om Brunflo och 15 km norr om Hackås i Östersunds kommun.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	
<i>Rättigheter</i>	Laster: Starkström, elledning
<i>Inteckningar</i>	8 inteckningar om totalt 594 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Östersunds kommun och är inte utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen. En privatperson, boende utanför kommunen, behöver därför <i>inte</i> ansöka om förvärvstillstånd inför ett köp.
<i>Areal</i>	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 4,7 hektar.

Övrigt

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	2,1 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	1,9 ha
TOMTMARK	0,4 ha
IMPEDIMENTMARK	0,3 ha
SUMMA	4,7 ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGS- VÄRDE (2023)		
TOMTMARK	290 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	562 000 SEK	
ÖVRIK MARK		5 ha
SUMMA	852 000 SEK	5 ha

BESKRIVNING SMÅHUS

<i>Småhus:</i>	1,5-plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1948 enligt fastighetstaxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Gjuten källare.
<i>Stomme:</i>	Gjuten.
<i>Fasad:</i>	Stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Tegel.
<i>Fönster:</i>	Isolerglasfönster och kopplade tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Uppskattat till ca 90 kvm.
<i>Biarea:</i>	Uppskattat till ca 80 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Solcellspaneler på yttertak. Enskilt vatten året om, eget avlopp med trekammarbrunn. Fiber.
<i>Uppvärmning:</i>	Vattenburna element. Jordvärme.



Bostadshus



Bostadshus



Bostadshus

Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Hallen håller dörröppning in mot kök, vardagsrum, allrum, badrum samt trapp till övervåning och källarplan. Klickgolv. Tapetserade väggar och målade skivor i tak.
- Kök: Målade skivor i tak, tapetserade väggar, klickgolv, integrerade vitvaror, kombinerad kyl och frys från Whirlpool, uppskattad till äldre än 10 år. Diskmaskin från Electrolux, uppskattad till äldre än 10 år. Stekhäll och ugn från Atlas, uppskattat till äldre än 10 år. Vedspis, funktion oklar.
- Vardagsrum: Trägolv, tapet på väggar och målade skivor i tak. Öppen spis, funktion oklar.
- WC/badrum: Renoverat ca 2020. Våtrumsmatta på väggar och golv, målat tak. Toalettstol, handfat, dusch.
- Allrum: Trägolv, tapetserade väggar och målade skivor i tak.

Övre plan

- Hall/trapphus: Håller dörröppning in mot sovrumen samt balkongdörr ut till balkong. Tapetserade väggar, trägolv, målade skivor i tak. Snedtak.
- Sovrum 1: Tapetserade väggar, trägolv, målade skivor i tak. Håller dörr till rum/kattvind med snedtak.
- Sovrum 2: Tapetserade väggar, trägolv, målade skivor i tak. Håller dörr till rum/kattvind med snedtak.
- Rum: Tapetserade väggar, trägolv, målade skivor i tak. Snedtak.

Källare

Källare under hela huset nås via en trapp ner från hallen samt ingång från utsidan huset. Totalt 5 rum uppskattat till ca 60 kvm. Samtliga rum håller gjutna golv, väggar och tak. Ett rum håller matkällare, ett rum håller jordvärmeanläggning.

Standard och skick

Huset har äldre standard och är allmänt slitet. Badrum renoverat för ca 5 år sedan.

Huset beboddes vid besiktningstillfället inte av fastighetsägaren, stått tomt i ca 2 år enligt närvarande dödsbodelägaren.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshuset samt garage ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 4 000 kvm. Tomten består av stora gräsytor med bland annat jordgubbsland samt buskar och träd. Bostadshuset ligger i lantlig miljö och i någorlunda enskilt läge med skog och betesmark runt omkring.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH FRITIDSHUS

Garage:

Byggnad uppskattad till ca 40 kvm byggnadsarea. Uppförd i ett plan med väggar av stående träpanel och yttertak med plåt. Elanslutning.





Fritidshus:

Stuga med träpanel och plåttak. Stugan håller ett allrum med vedkamin, kök samt ett sovrum. Allrum håller obehandlad träpanel på väggar, golv och i tak. Sovrum håller tapetserade väggar, obehandlad träpanel på tak och golv. Kök håller tapetserade väggar, obehandlad träpanel på tak och golv. Elanslutning.



Lada:

Timrad lada med plåttak i fallfärdigt skick.



Lada:

Lada med stående träpanel och plåttak av enklare standard. El ej indraget.



BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning Okulär besiktning av jordbruksmarken ger att den bedöms som normal vad avser produktion jämfört området i stort.
Marken uppgår till ca 1,9 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 2,1 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd Fastigheten har 2 skiften och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum på skifte ett samt hela skifte två. Tillgången på närbelägna vägar är relativt god. Boniteten är normal till låg för området.
Bestånd 3 har stora variationer i ålder och diameter och består till huvuddelen av lövträd.

Skogliga nyckeltal

MEDEL BONITET	3,7 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	5,5 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	244 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	512 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	2,1 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 15 % Gran 49 % Löv 23 % Björk 13 %

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Ingående byggnader Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fyra delar:

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

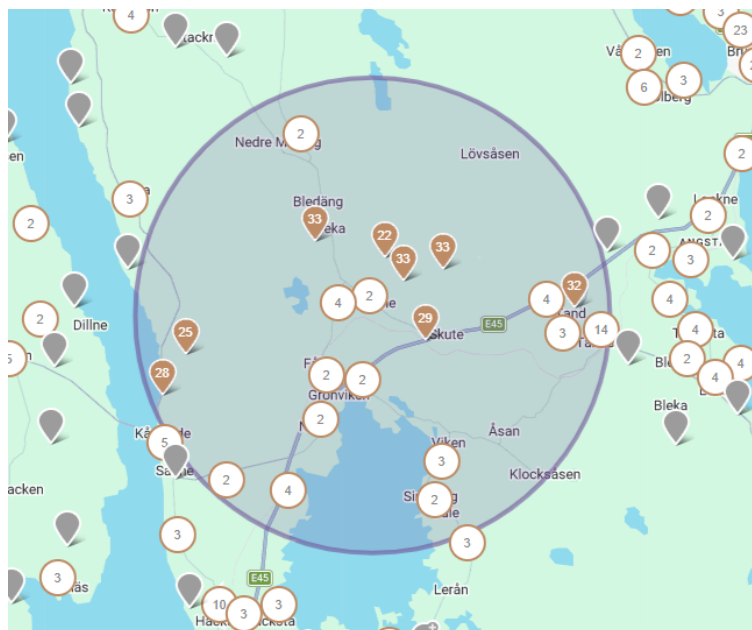
Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

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 2023-06-16 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet ligger mellan orterna Brunflo, Orrviken och Hackås i Östersunds kommun. Urval på genomförda köp av småhus 2023-06-16 till värdetidpunkten med kriterierna:

- Boarea under 120 kvm

Utfallet av sökningen gav 32 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 140 000 och 2 875 000 kr med ett medeltal om ca 1 330 710 kr eller 15 313 kr/kvm. Materialet har i genomsnitt 90 kvm boarea och tomtstorlek om ca 12 848 kvm.



Söksområde småhus

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Boarea	STD-poäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
ÖSTERSUND	GRÖNVIKEN 1:4	Grönviken 235	2026-01-02	118,0	44	1909	17 527	2 875 000 kr	24 364 kr	1,7
ÖSTERSUND	TAND 3:36	Tand 120	2024-03-01	104,0	32	1940	2 488	2 650 000 kr	25 480 kr	3,5
ÖSTERSUND	MÅLÄNG 1:4	Målång 215	2024-08-30	80,0	29	2006	53 000	2 500 000 kr	31 250 kr	1,5
ÖSTERSUND	MÅLÄNG 1:10	Målång 240	2025-10-31	70,0	23	1936	48 061	2 400 000 kr	34 285 kr	2,9
ÖSTERSUND	TAND 1:12	Tand 655	2024-09-26	112,0	36	1937	80 850	2 300 000 kr	20 535 kr	1,5
ÖSTERSUND	TAND 3:37	Tand 305	2025-03-14	110,0	31	1990	5 395	2 225 000 kr	20 227 kr	1,6
ÖSTERSUND	TAND 2:109	Korgstigen 3	2023-08-22	90,0	29	1957	1 941	2 100 000 kr	23 333 kr	3,7
ÖSTERSUND	TAND 2:99	Författarvägen 8	2026-04-16	106,0	25	1962	2 160	1 995 000 kr	18 820 kr	1,8
ÖSTERSUND	NÄS-ÅLSTA 3:45	Näs-Ålsta 320	2024-11-28	110,0	25		3 380	1 900 000 kr	17 272 kr	2,2
ÖSTERSUND	BJÄRME 3:2 m.f.	Bjärme 520	2025-04-29	112,0	23	1948	47 650	1 800 000 kr	16 071 kr	1,8
ÖSTERSUND	TAND 2:111	Författarvägen 13	2025-05-22	87,0	43		1 797	1 800 000 kr	20 689 kr	1,5
ÖSTERSUND	TAND 2:108	Författarvägen 3	2024-03-27	120,0	28	1962	2 010	1 685 000 kr	14 041 kr	2,3
ÖSTERSUND	NÄS-VIKEN 2:28	Näs-Viken 220	2023-06-22	55,0	28	1980	1 543	1 570 000 kr	28 545 kr	2,7
ÖSTERSUND	TAND 2:111	Författarvägen 13	2023-11-15	87,0	43		1 797	1 500 000 kr	17 241 kr	2,0
ÖSTERSUND	NÄS-ÅSEN 4:3	Olle-Jämsvägen 30	2024-08-19	115,0	28	1969	1 415	1 300 000 kr	11 304 kr	1,5
ÖSTERSUND	NÄS-ÅSEN 3:16	Olle-Jämsvägen 24	2023-12-01	117,0	28	1969	1 463	1 175 000 kr	10 042 kr	1,5
ÖSTERSUND	TAND 2:18 m.f.	Tand 218	2024-05-17	44,0	23	1919	28 982	950 000 kr	21 590 kr	1,4
ÖSTERSUND	KUNGSNÄSET 1:20	Månstäviken 110	2024-12-16	53,0	15	1929	2 276	875 000 kr	16 509 kr	1,4
ÖSTERSUND	GRÖNVIKEN 2:20	Grönviken 120	2023-10-20	116,0	26	1936	32 425	775 000 kr	6 681 kr	0,5
ÖSTERSUND	BJÄRME 8:20	Skute 105	2024-05-31	84,0	20	1920	3 274	700 000 kr	8 333 kr	1,5
ÖSTERSUND	TAND 2:94	Författarvägen 12	2025-06-25	114,0	31	1967	1 715	700 000 kr	6 140 kr	0,6
ÖSTERSUND	SINNBERG 1:19	Sinnberg 170	2026-02-02	120,0	28	1897	2 140	697 000 kr	5 808 kr	0,8
ÖSTERSUND	NÄS-VIKEN 2:12	Näs-Viken 225	2025-10-20	75,0	27	1948	2 396	680 000 kr	9 066 kr	0,9
ÖSTERSUND	TAND 2:10 m.f.	Tand 630	2025-10-27	120,0	14	1909		680 000 kr	5 666 kr	1,3
ÖSTERSUND	SINNBERG 2:18	Sinnberg 155	2024-09-30	78,0	24	1959	1 710	600 000 kr	7 692 kr	1,0
ÖSTERSUND	BJÄRME 7:14	Bjärme 142	2023-09-11	52,0	22	1971	1 393	575 000 kr	11 057 kr	1,3
ÖSTERSUND	SINNBERG 2:22	Sinnberg 115	2025-05-28	30,0	17	1995	1 572	550 000 kr	18 333 kr	1,5
ÖSTERSUND	FÅKER 1:22	Fåker 220	2025-06-23	101,0	32	1980	2 090	450 000 kr	4 455 kr	0,4
ÖSTERSUND	KUNGSNÄSET 1:6	Månsta 550	2025-10-28	58,0	24	1934	43 190	280 000 kr	4 827 kr	0,3
ÖSTERSUND	TAND 2:26	Författarvägen 34	2025-04-03	80,0	20	1922	809	140 000 kr	1 750 kr	0,2
				90	27		12 848	1 330 710 kr	15 313 kr	1,6

Om ortsprismaterialets genomsnitt 15 313 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (15 313 kr x 90) erhålls ca 1 378 000 kr. Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,6. Applicerat på värderingsobjektets framräknade taxeringsvärden för tomt (290 000 kr) och bostadshus (759 000 kr) ger en marknadsvärde-nivå om 1 678 400 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som jämförbart med genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till avstånd till närmaste samhälle. Bostadshuset bedöms ligga i nivå avseende standard (framräknad standardpoäng bedöms till 31) jämfört med genomsnittet i materialet (27), men betydligt sämre vad gäller skick då bostadshuset har ett genomgående renoveringsbehov. Detta bedöms som värdesänkande. Tomtstorleken är mindre för värderingsobjektet men det bedöms inte ha en värdesänkande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **1 100 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader

Garagebyggnaden är liten med funktionella ytor. Med tanke på skick och användningsområde så bedöms marknadsvärdet till 25 000 kr.

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

Ladorna bedöms som funktionell till dåligt skick och ett gemensamt marknadsvärde bedöms till 10 000 kr.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **80 000 kronor.**

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter och Jordbruksverkets prisstatistik. Bedöms som normal till sämre beskaffenhet.

Marknadsvärdet bedöms till **20 000 kronor.**

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

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

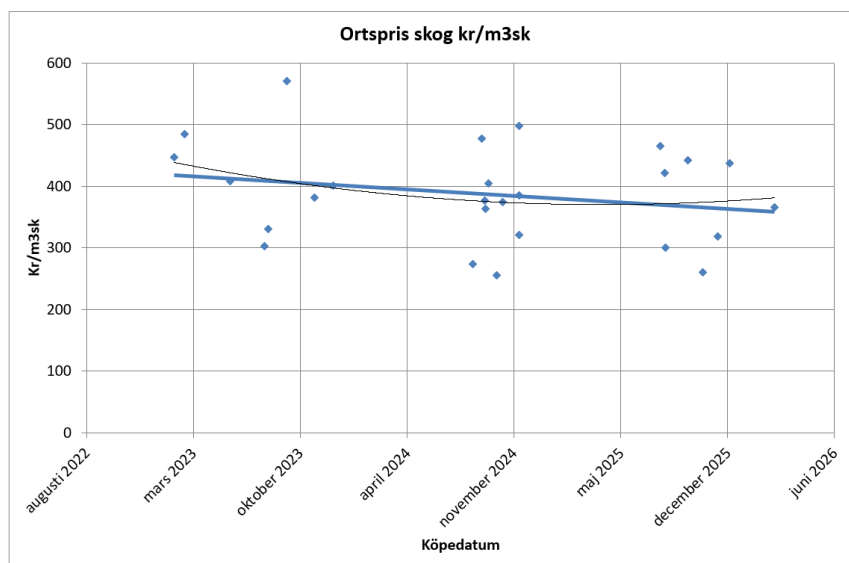
Skogsmarken på värderingsobjektet består uteslutande av gallringsskog.

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

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

Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

<i>Prislista</i>	För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning.
<i>Skogsvårdslagens ransoneringsregel</i>	Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 50 ha.
<i>Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)</i>	I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (2 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna. Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 182 000 kr.
<i>Jaktvärde</i>	Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 2 000 kr för hela fastigheten.
<i>Avkastningsvärden</i>	Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till 184 000 kr eller motsvarande ca 360 kr/m ³ sk produktiv skogsmark.
<i>Ortsprismetoden</i>	Skogsmarken har även värderats med <i>ortsprismetoden</i> som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normeringar av olika slag göras, t.ex kr/hektar eller kr/m ³ sk. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Östersund och Bergs kommun i Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2023-01-01 och framåt med virkesförråd över 80 m ³ sk/ha. Utfallet ger 26 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden.
Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 132 m³sk/ha och boniteten är 4,5 m³sk/ha och år.

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

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 387 kr/m³sk respektive 52 162 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit svagt utplanande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten vara ca 385 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om; **195 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 380 kr/m³sk.

Samlat marknadsvärde

I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt och ungefär lika stor vikt läggs vid dem, men något närmare ortsprismetoden som visar trenden för marknaden. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till;

190 000 kronor. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 380 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 1 390 000 kr.

Bostadshus m tomt	1 100 000 kr
Ekonomibyggnader	80 000 kr
Jordbruksmark	20 000 kr
Skog och jakt	190 000 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 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 Håkansgård 1:7, i Östersunds kommun, vid värdetidpunkten 2026-06-18 till:

[1 200 000 kr]

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

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2026-06-18.



Linnéa Andersson
Skogs- och lantbruksvärderare



Mattias Löfqvist
Skogs- och lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE



BILAGOR

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

BILAGA 1 - FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Östersund Håkansgård 1:7	UUID 909a6a84-61ca-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230108848	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-12-27
Län- och kommunkod 2380	Distrikt Näs Socken: näs	Distriktskod 322013	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-31 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-19

Adress

Adress
Bjärne 320
845 93 Fåker

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag 2024-11-18	Akt D-2024-00386195:1

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-03-26, 580 468 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-164069-26	Inskrivningsdag 2026-03-30	Akt D-2026-00115434:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

- Avser inteckning 82/1067
- Avser inteckning 82/1068
- Avser inteckning 82/1069
- Avser inteckning 93/12362
- Avser inteckning 94/14166
- Avser inteckning 11/13310
- Avser inteckning 13/5187
- Avser inteckning D-2017-00331052:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 594 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	27 900 SEK	1982-02-24	82/1067
2	4 900 SEK	1982-02-24	82/1068
3	11 900 SEK	1982-02-24	82/1069
4	283 200 SEK	1993-07-16	93/12362
5	50 000 SEK	1994-07-29	94/14166
6	134 700 SEK	2011-09-07	11/13310
7	50 000 SEK	2013-04-02	13/5187
8	31 400 SEK	2017-08-09	D-2017-00331052:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Avtalsservitut elledning	2021-12-13	D-2021-00566224:1

Ajourföra inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Härnösand

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Gemensamhetsanläggningar

Östersund Håkansgård GA:1

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2380K-2003/42.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Jämtkraft Elnät AB

Last

Östersund Bjärne 1:2,5, 3:1,4, 6:1,4, 8:18,24, 10:1

Östersund Bledäng 1:5,8,13, 2:1

Östersund Fannbyn 1:44-45

Östersund Grönviken 2:18,25

Östersund Håkansgård 1:2,7

Östersund Mäläng 1:3,5-6,8-9,14,18, 2:29, 3:2

Östersund Näs-Bleka 1:3,5-6,11, S:1

Östersund Näs-Gärde 1:4,13

Östersund Orrviken 5:20

Östersund Stackris 1:7,9, 2:16
Östersund Sunne Prästbord 1:1
Östersund Sunne-Gärde 2:19-20, 3:2, 4:1
Östersund Sunne-Svedje 1:3,6, 3:3,5

Ändamål Elledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D202100566224:1.1
Beskrivning Elledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Östersund Elkraften 2			
Last Östersund Håkansgård 1:7			

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, bebyggd (120)	Taxeringsenhetsnummer 197485-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2023		Taxeringsvärde 852 000 SEK	Areal 5 ha
Ingående värden			
Tomtmark		290 000 SEK	
Bostadsbyggnad		562 000 SEK	
Ekonomibyggnad			
Jordbruksvärde			
Skogsbruksvärde			
Skogsimpediment			
Övrig mark			5 ha
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Oskiftade dödsbon

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 23433484 (2023)

Taxeringsvärde 562 000 SEK	Bebyggelseyp Frilliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 90 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 90 kvm	Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår
Värdeår 1948	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 23432484 (2023)

Taxeringsvärde 290 000 SEK	Riktvärdeområde 2380900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer
än 150 m

Enskilt vatten
Enskilt avlopp

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring fasta	1873-06-20	23-NÄS-AVS59
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	2003-07-28	2380K-2003/42

Ursprung

Östersund Håkansgård 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6987254.9	480190.1
2	Markområde	6988160.2	480477.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	48 743 m ²	48 743 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Näs Håkansgård 1:7	1992-06-03	2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

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

BILAGA 2 - SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Håkansgård 1:7

R12A
Datum: 2026-06-16
Köringsnr: 23-6-0001/00

Län: Jämtlands län
Församling:

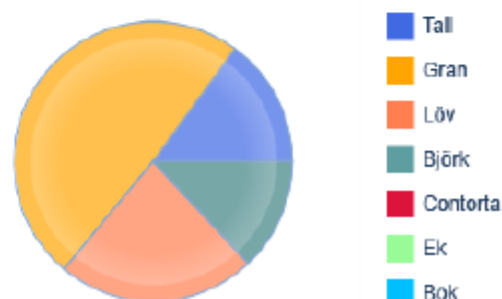
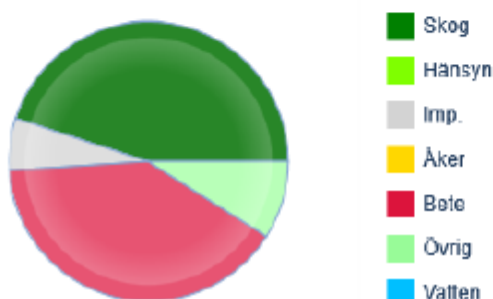
Kommun: Östersund
Fältarbete: 2026-05

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	2,1	45
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,3	6
Åkermark	0,0	0
Betesmark	1,9	40
Övrig mark	0,4	9
Vatten	0,0	0
Total areal	4,7	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	79	15
Gran	251	49
Löv	118	23
Björk	64	13
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	512	
Förråd per ha	244	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,7 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,5 m3sk
Ideal prod.förmåga:	7,8 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	423 m3sk
Gallring	0 m3sk

Totalt 423 m3sk

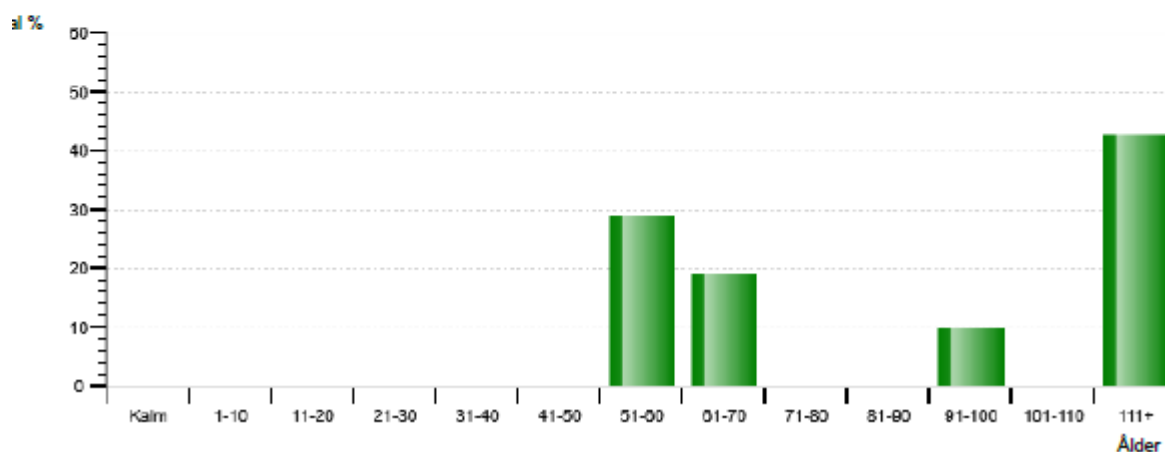
Medeltransportavstånd

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

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	141 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttp.avst	300 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Håkansgård 1:7
Församling:
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län
Värderare: L.A
Fältnöje: 2026-05
Värderingstidpunkt: 2026-06-16

SKOGSEGENSKAPER
(exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	79	15	28	33
Gran	251	49	18	19
Löv	118	23	0	0
Björk	64	13	41	48
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	512		85	
Virkesförråd m3sk/ha	244		40	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	2.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.3 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.9 ha
Övrig mark	0.4 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	4.7 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.5

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	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	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.6	29	4.9	148	247	0.6	140	0	0.0	0	0
61-70	0.4	19	2.7	70	175	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	0.2	10	2.7	33	165	0.2	31	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.9	43	3.6	261	290	0.9	252	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	2.1	100	---	512	--	1.7	423	0	0.0	0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.3 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Håkansgård 1:7
Församling:
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län
Värderare: L.A.
Fältnummer: 2026-05
Värderingstidpunkt: 2026-06-16

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 2.1 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.3 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 1.9 ha
Övrig mark 0.4 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 4.7 ha

SKOGSEGENSKAPER
(exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	79	15	28	33
Gran	251	49	16	19
Löv	118	23	0	0
Björk	64	13	41	48
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	512		85	
Virkesförråd m3sk/ha	244		40	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.5

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL		BON	FORRÅD, m3sk	AVVERKNING		SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING		SKOGS- VÄRDha	LOP
	ha	%	m3	tot /ha	m3sk	ha		m3sk	ha		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	1.0	48	4.0	218 218	140	0.6	0.0	0	0.0	0.6	6.0
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	0.2	10	2.7	33 165	31	0.2	0.0	0	0.0	0.2	3.8
S2	0.9	43	3.6	261 290	252	0.9	0.0	0	0.0	0.9	5.4
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	2.1	100	---	512 --	423	1.7	0.0	0	0.0	1.7	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.3 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

FIGUR			MARK		BESTÅND				TRÄD				AVVERKNING				SKOGSV.										
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000				RES NR: 0																				
Av- del- ning Nr	R e r N n r t	O s d N n r t	Areal ha	Ä n d e l l i k	Ä/ g M o å s l l i k	Hkl i k t	S k i k t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	SI	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t d g p	A n m
0001	0	0	0,40	55																							
0002	0	0	1,90	42																							
0003	0	0	0,60	PG	G1		3	G22		55	245	147	T G L	10 10 80	30 28 24												
0004	0	0	0,90	PG	S2		3	G18		120	290	261	T G B	5 85 10	33 27 22												
0005	0	0	0,20	PG	S1		3	T16		100	165	33	T B	90 10	22 18												
0006	0	0	0,40	PG	G1		3	T16		70	175	70	T G B	30 20 50	25 22 16												
0007	0	0	0,30	2																							

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Håkansgård 1:7	Värderare : L.A
Församling :	
Kommun : Östersund	Kartunderlag : Ortofoto
Län : Z	Fältningsår : 2026-05
Länsdel : 7	Värderingstidpunkt : 2026-06-16
Totalareal : 4,70	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 70128	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 8 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnyngskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnyngskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 50 kr/m3fub	Tallmassa : 20 kr/m3fub
Grantimmer : 50 kr/m3fub	Granmassa : 20 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 20 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 20 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

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

DISKONTERING

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

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	105	105	100	100
Grantimmer	105	105	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	105	105	100	100
Granmassa	105	105	100	100
Lövmassa	105	105	100	100
Björkmassa	105	105	100	100
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Församling:
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands länVärderare: L.A
Fältarbete: 2026-05
Värderingstidpunkt: 2026-06-16

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	2.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.3 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.9 ha
Övrig mark	0.4 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	4.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk %	År 7 m3sk %
Tall	79 15	28 33
Gran	251 49	16 19
Löv	118 23	0 0
Björk	64 13	41 48
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0

Virkesförråd totalt	512	85
Virkesförråd per ha	244	40

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.5

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.4	0.0	0.0	0.2	0.0	0.9
Areal, %	0	0	0	0	0	0	29	19	0	0	10	0	43
Förråd, m3sk	0	0	0	0	0	0	148	70	0	0	33	0	261

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	kr/m3sk
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	816	58	439	998	62	439	0	0	356	448
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	783	61	420	969	54	420	0	0	0	394
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	ved	tim.	tim. and.	mav	kr/m3f
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	0	0	439	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	420	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	118	0	8	126	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	139	0	8	147	0
21 - 30	0	0	0	0	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Förnygring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	0	0	0	9
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	10000	0	3500	0	0	2
21 - 30	0	0	3500	0	0	0

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

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNAN OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	423	0	153502	0	0	0	153502	153502
1 - 3	0	0	0	0	17000	441	-17441	-16531
4 - 10	0	0	0	0	0	1029	-1029	-819
11 - 20	90	0	26777	0	9742	1470	15565	8084
21 - 30	0	0	0	0	1400	1470	-2870	-1356
31 - 40	0	0	0	0	0	1470	-1470	-458
41 +	--	--	--	--	--	--	--	39555

				SUMMA NUVÄRDE		181 977 kr
				AVRUNDAT VÄRDE		181 000 kr
				Medelvärde per ha		86 655 kr
				Medelvärde per m3sk		355 kr
				VÄRDESAMMANSTÄLLNING		
				Skog		181 977 kr
				Hänsyn		0 kr
				Impediment		300 kr
				Summa avrundat värde		182 000 kr

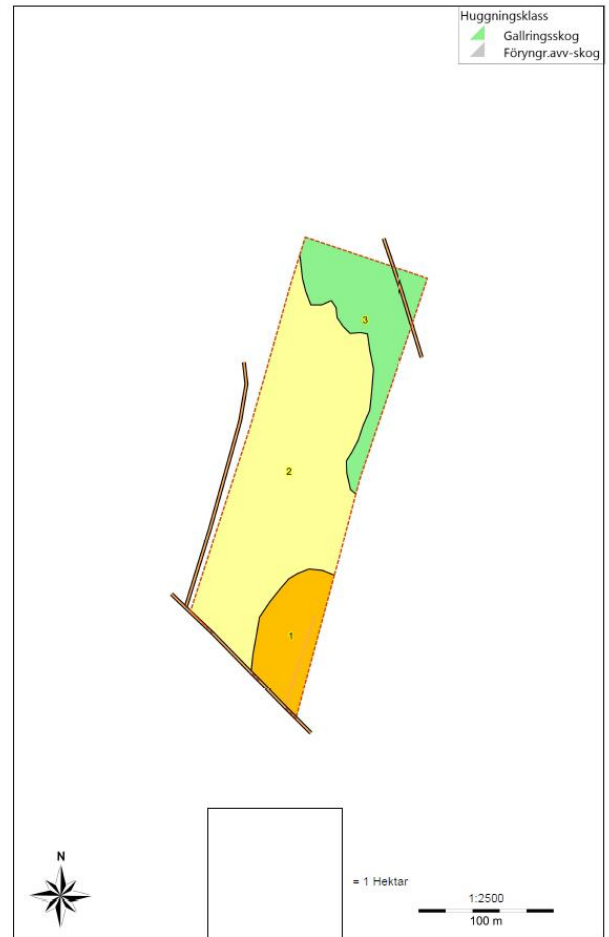
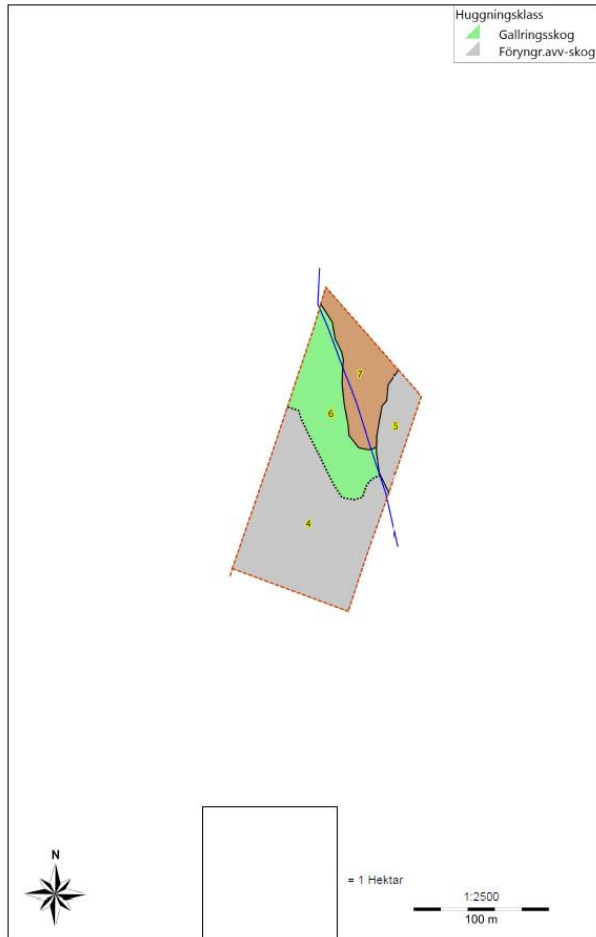
.....
 Ort & Datum

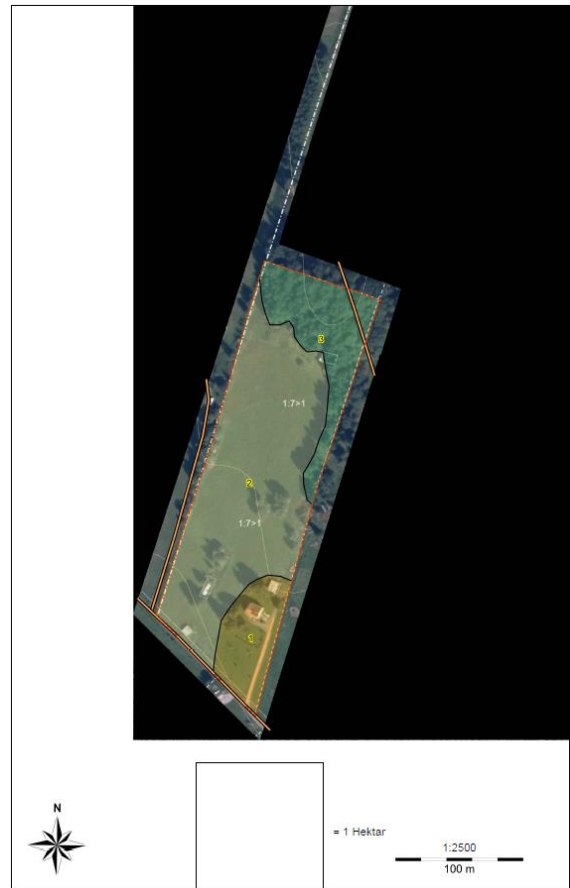
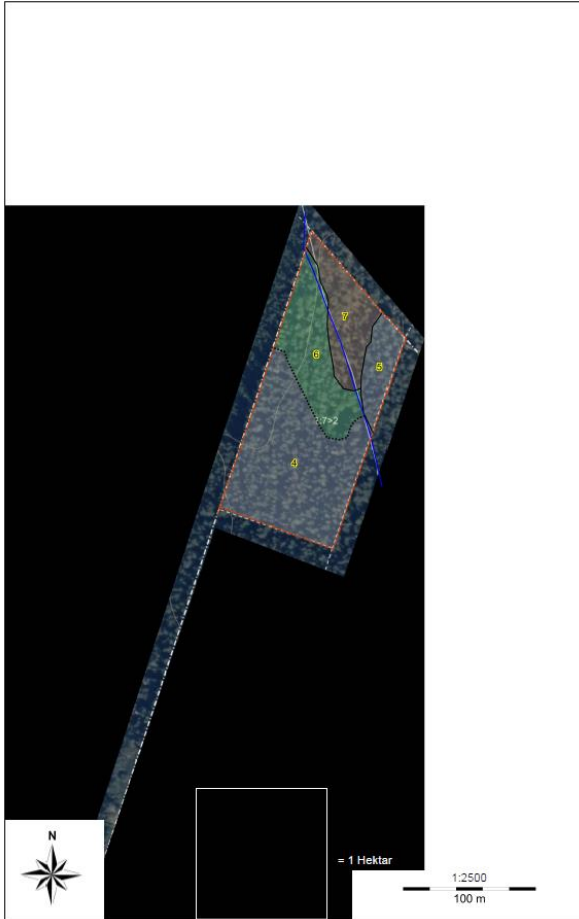
.....
 Värderare

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 - SKOGSKARTA





BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01