

Beskrivning och värdering avseende fastigheterna

Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58

Selsmo 1:26, 1:27

i Örnsköldsviks kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-791-25-22

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 Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58 samt Selsmo 1:26, 1:27 i Örnsköldsviks kommun utgörs av fem fastigheter varav två är bebyggda (Seltjärn 1:23, Seltjärn 1:58). Seltjärn 1:23 håller bostadshus, ekonomibyggnader samt inägo- och skogsmark. Seltjärn 1:58 håller ett enklare äldre bostadshus samt ekonomibyggnad, inägo- och skogsmark. Övriga fastigheter är obebyggda skogsfastigheter. Enligt digital mätning omfattar fastigheterna totalt ca 131,7 ha.

Av totalarealen beräknas ca 110,9 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 9,9 ha av impediment myr/berg, ca 2,1 ha åkermark, ca 1,8 ha av väg och kraftledning. 0,9 ha tomtmark och 1,9 ha av övrig mark.

Skogsmarken utgörs i huvudsak av skog yngre än 70 år (89 %).

Skogen har en medelbonitet om 4,3.

Bägge bostadshusen är belägna i byn Seltjärn.

Marknadsvärdet för samlat värderingsobjekt bestående av fastigheterna Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58, Selsmo 1:26 och Selsmo 1:27 i Örnsköldsvik kommun bedöms till 6 100 000 kr.

Marknadsvärdet för ingående fastigheter enskilt enligt nedan:

Fastighet	Marknadsvärde
Seltjärn 1:23	870 000 kr
Seltjärn 1:50	480 000 kr
Seltjärn 1:58	3 350 000 kr
Selsmo 1:26	700 000 kr
Selsmo 1:27	705 000 kr

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde, både i sin helhet och fastighetsvis, som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58 samt Selsmo 1:26, 1:27 i Örnsköldsviks kommun
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-05-02.
<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 6).

Underlag

- Besiktning av värderingsobjektet 15-17 april 2025.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Marknadsinformation
- Kartmaterial
- skogsbruksplan upprättad 2024 tillhandahållen av fastighetsägaren

BESKRIVNING

Lagfaren

Privatperson.

Fastighetstyp

Enligt taxeringsinformationen är Seltjärn 1:23 och Seltjärn 1:50 samtaxerade och bebyggda lantbruksenheter, typkod 120. Seltjärn 1:58 och Selsmo 1:26 är samtaxerade obebyggda lantbruksenheter. Selsmo 1:27 är taxerad som obebyggd lantbruksenhet (110).

Läge

Värderingsobjektet, som består av flera fastigheter, har bostadscentrum på fastigheten Seltjärn 1:23 (skifte 1). Bostadshuset ligger i byn Seltjärn. Ytterligare ett bostadshus av enklare snitt ligger i byn Seltjärn på fastigheten Seltjärn 1:58 (skifte 1). Skogsskiftena ligger utsprida i och omkring byn Seltjärn. Se även kartbilaga.

Rättigheter

Laster: Elledning, avtalsservitut.

Inteckningar

Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58, Selsmo 1:26, 1:27 har 4 inteckningar om totalt 1 413 000 kr.

Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret i bilaga.

Förvärvstillstånd

Fastigheterna ligger i Örnsköldsviks kommun, Anundsjö socken och är utpekade som landsbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Areal Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastigheternas totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 131,7 ha hektar. Se stycket ägoslag nedan för fastighetsvis fördelning.

Övrigt I vissa ekonomibyggnader på fastigheten fanns en stor mängd lös egendom vid besiktningstillfället.

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 § utsökningbalken. 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 Seltjärn 1:58 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	63,6 ha
ÅKER	2,1 ha
TOMTMARK	0,4 ha
VATTEN	3,9 ha
ÖVRIG MARK	1,4 ha
SUMMA	71,4 ha

Per ägoslag fördelar sig Seltjärn 1:50 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	9,7 ha
VATTEN	0,2 ha
ÖVRIG MARK	0,2 ha
SUMMA	10,1 ha

Per ägoslag fördelar sig Seltjärn 1:23 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	15,8 ha
ÅKER	1,6 ha
TOMTMARK	0,5 ha
ÖVRIG MARK	0,2 ha
SUMMA	18,1 ha

Per ägoslag fördelar sig Selsmo 1:26 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	15,9 ha
ÖVRIG MARK	0,1 ha
SUMMA	16,0 ha

Per ägoslag fördelar sig Selsmo 1:27 enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	15,3 ha
VATTEN	0,1 ha
ÖVRIG MARK	0,1 ha
SUMMA	15,5 ha

Per ägoslag fördelar sig hela värderingsobjektet enligt följande:

SKOGSMARK INKL IMP	120,8 ha
ÅKER	3,7 ha
TOMTMARK	0,9 ha
VATTEN	4,2 ha
ÖVRIG MARK	2,1 ha
SUMMA	131,7 ha

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde redovisas i bilaga
"Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter"

BESKRIVNING SMÅHUS PÅ SELTJÄRN 1:23

<i>Småhus:</i>	1,5-plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1950 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Betong, gjuten källare.
<i>Stomme:</i>	Trä
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel
<i>Yttertak:</i>	Tegeltak
<i>Fönster:</i>	Tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Ca 110 kvm.

- Biarea:** Ca 50 kvm.
- Anslutningar:** El. Vatten delas med grannar enligt uppgift från fastighetsägaren. Enskilt avlopp-äldre septiktank enligt uppgift från fastighetsägaren.
- Uppvärmning:** Äldre vedpanna i källaren, utan ackumulatortankar. Vattenburen värme via vägghängda element. Kökspanna. Kamin i vardagsrum.



Bostadshus

Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré: Hall om ca 8 kvm, badrum till vänster och längre in toalett till höger, vardagsrum till vänster samt trappa upp till övervåningen. Rakt fram kök.
- Kök: Ca 25 kvm Plastmatta på golv, målade skivor i tak och målade väggar. Äldre kök med gamla vitvaror, kyl och frys fristående. Elspis med tre plattor. Rostfri diskbänk ca 3 m.
- Badrum: Ca 6 kvm. Våtrumsmatta och våtrumstapet. Duschhörna, äldre tvättmaskin.
- Toalett: Ca 2 kvm. Plastmatta på golv, skivor på väggar och i tak.
- Vardagsrum: Ca 25 kvm. Trägolv, väggtapet och målade skivor i tak.

- Sovrum: Ca 15 kvm. Matta på golv, väggtapet och skivor i tak.

Övre plan

Trapp går upp till övre hall samt ett sovrum om ca 15 kvm med delvis sluttande tak. Sovrummet har skivor i tak, plastmatta och tapetserade väggar.

Källare

Hel källare som nås via trapp i hallen. Källaren håller pannrum, två förrådsrum samt en matkällare.

Standard och skick

Invändigt förhållandevis låg standard och genomgående mycket slitet i hela huset. Utvändigt är huset i behov av ommålning/byte av panel. Tomten är vildvuxen. Huset var bebott vid besiktningstillfället.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, istället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshus samt ekonomibyggnader ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 5 000 kvm. Tomten består av gräsytor, körplan samt buskar och träd. Bostadshuset ligger ca 200 meter från närmaste bostadshus men i övrigt enskilt omgiven av skog och åker.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER PÅ SELTJÄRN 1:23

Förråd

Förråd om ca 45 kvm uppförd i timmer samt har plåttak. Anslutningar saknas. Dåligt skick.



Förråd

Stuga

Stuga om ca 20 kvm uppförd i timmer och med tegeltak. Anslutningar saknas. Dåligt skick.



Stuga

BESKRIVNING SMÅHUS PÅ SELTJÄRN 1:58



Bostadshus

Bostadshus som står på Seltjärn 1:58.
Timmerhus med tegeltak. Stengrund. Boarea bedöms till 150 kvm.

Huset bedöms vara uppfört under 1800-talet och är endast delvis moderniserat. El finns indraget i huset (oklar funktion) men bedöms i övrigt sakna anslutningar. Bedöms ha stått obebott under många år och är invändigt i vad som bedöms vara närmast vara original. Standard bedöms som låg, badrum/toalett saknas samt vatten och avlopp. Utvändigt är huset omålat och saknar häng/stuprännor. Skorsten trasig. Huset bedöms samlat vara i dåligt skick.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNAD PÅ SELTJÄRN 1:58

Stuga

Stuga om ca 20 kvm uppförd i timmer som är placerad bakom bostadshuset. Anslutningar bedöms saknas. Dåligt skick.



Stuga

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker) ger att den bedöms som normal till sämre för området vad avser produktion. På Seltjärn 1:23 är åkermarken ej hävdad på många år. Åkermarken uppgår till totalt ca 3,7 hektar för hela värderingsobjektet, fördelat enligt följande:

Seltjärn 1:23	ca 1,6 ha
Seltjärn 1:58	ca 2,1 ha

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

- Besiktning** Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av Skogsbruksplan upprättad av Holmen 2024-10-15, ortofoto samt laserdata. Inom skogsmark inryms även ingående skogsimpediment, så även under avsnittet värdering.
- Areal** Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs hela värderingsobjektet (5 fastigheter) av ca 110,9 hektar produktiv skogsmark. Se ägoslag ovan för fastighetsvis arealredovisning. Impedimentsmark totalt 9,9 ha.
- Skogstillstånd** Arronderingen bedöms som normal till något sämre än genomsnittet i området. Medeltransportavstånd vid avverkning är ca 250 meter. Medelboniteten är normal för området. Ovanstående gäller samlad bedömning för alla fastigheter.

Skogliga nyckeltal

SELTJÄRN 1:58

MEDELBNITET	4,3 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	5,0 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	134 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 8 169 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	61,2 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 54 % Gran 35 % Löv 11 %

SELTJÄRN 1:50

MEDELBNITET	4,5 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	3,8 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	97 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 901 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	9,3 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 24 % Gran 24 % Löv 52 %

SELTJÄRN 1:23

MEDELBNITET	4,4 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	7,2 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	207 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 2 232 m ³ sk

PRODUKTIV AREAL	10,8 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	20 %
	Gran	51 %
	Löv	29 %

SELSMO 1:26

MEDELBONITET	4,2m ³ sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	4,8 m ³ sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	101 m ³ sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 1 483 m ³ sk	
PRODUKTIV AREAL	14,7 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	70 %
	Gran	21 %
	Löv	9 %

SELSMO 1:27

MEDELBONITET	4,0 m ³ sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	4,9 m ³ sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	96 m ³ sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 1 397 m ³ sk	
PRODUKTIV AREAL	14,5 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	61 %
	Gran	29 %
	Löv	10 %

HELA VÄRDERINGSOBJEKTET

MEDELBONITET	4,2 m ³ sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	5,0 m ³ sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	129 m ³ sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 14 273 m ³ sk	
PRODUKTIV AREAL	110,9 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	49 %
	Gran	35 %
	Löv	16 %

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte

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

Ingående byggnader

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

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

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

I Småhusenhet och tomt

Bostadshuset har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2024-01-01. Urvalsområdet är inom ca 3 mils radie från värderingsobjektet, se karta nedan.

Urval på genomförda köp av småhus med kriterierna:

- Boarea mellan 50-200 kvm

Utfallet av sökningen gav 41 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 165 000 och 1 470 000 kr med ett medeltal om ca 520 000 kr eller 4 500 kr/kvm. Materialet har i genomsnitt 120 kvm boarea och tomtstorlek om ca 1 670 kvm.



Småhus på Seltjärn 1:23

Om ortsprismaterialets genomsnitt 4 500 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten (4 500 x 110) erhålls ca 495 000 kr för småhus på Seltjärn 1:23

Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,8. Applicerat på värderingsobjektets samlade taxeringsvärden för tomt (14 000 kr) och bostadshus (93 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om ca 192 000 kr. Värderingsobjektet bedöms som betydligt sämre än genomsnittet avseende standard och skick. Läget bedöms som sämre då huset ligger något utanför byn något nedsänkt och utan den utsikt som runtomkringliggande byarna i allmänhet har. Tomtstorleken är större för värderingsobjektet men det bedöms endast ha en marginellt värdehöjande effekt. Utifrån ovanstående resonemang bedöms marknadsvärde för småhus inklusive tänkt tomt om ca 5 000 kvm till **130 000 kr.**

Småhus på Seltjärn 1:58

Om ortsprismaterialets genomsnitt 4 500 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten (4 500 x 150) erhålls ca 675 000 kr för småhus på Seltjärn 1:58

Värderingsobjektets läge bedöms som jämförbart med genomsnittet i ortsprismaterialet då huset ligger mitt i byn. Bostadshuset bedöms vara avsevärt sämre avseende standard och skick då huset saknar vatten och avlopp, kök samt är i förhållandevis dåligt skick. Tomtstorleken är större för värderingsobjektet men det bedöms endast ha en marginellt värdehöjande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **80 000 kronor.**

II Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnader på Seltjärn 1:23

Både förråd och stuga på Seltjärn 1:23 är i dåligt skick och bedöms idag inte kunna fylla sin funktion innan genomgående renovering genomförts. Marknadsvärde bedöms till 10 000 kr.

Ekonomibyggnad på Seltjärn 1:58

Stuga på Seltjärn 1:58 är i dåligt skick och bedöms idag inte kunna fylla sin funktion innan genomgående renovering genomförs. Marknadsvärde bedöms till 5 000 kr.

III Jordbruksmark

Jordbruksmark på Seltjärn 1:23

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område är litet (1,6 ha) men bör kunna ge ett mervärde för den som vill utveckla fastigheten till till exempel en hästgård.

Marknadsvärdet bedöms till **15 000 kronor**.

Jordbruksmark på Seltjärn 1:58

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område är litet (2,1 ha) men bör kunna ge ett mervärde för den som vill utveckla fastigheten till till exempel en hästgård.

Marknadsvärdet bedöms till **20 000 kronor**.

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts-/kostnads metod 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.

Redovisade värden (bilaga 2) 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 kalkylränta om 3,0-3,5 % 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.

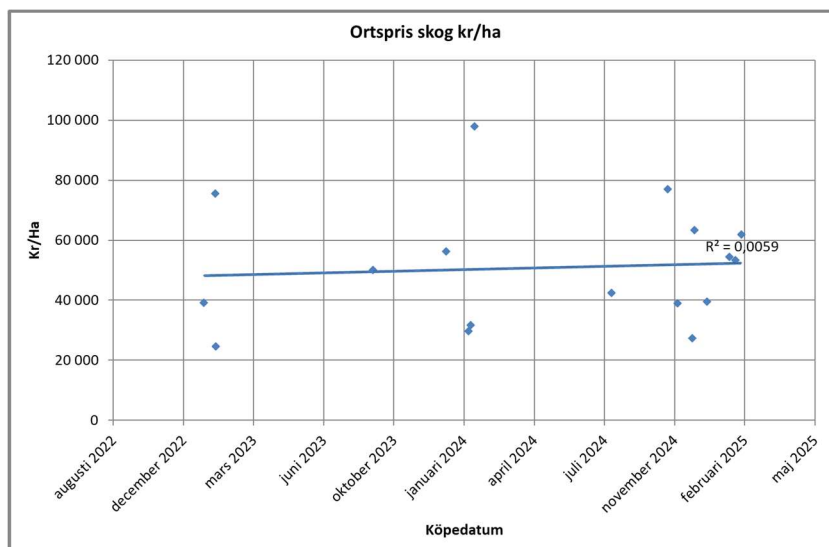
Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten har gällande virkesprislistor för timmer och massaved från Holmen använts i samband med värdeberäkning.

	Ett påslag har gjorts med 40 kr/m ³ to för tall och grantimmer och 55 kr/m ³ fub för massaved.
<i>Skogsvårdslagens ransoneringsregel</i>	Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken överstiger 50 ha. För de enskilda fastigheterna är det bara Seltjärn 1:58 som omfattas av ransoneringsreglerna, de övriga 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.
<i>Jaktvärde</i>	Jaktens värde har bedömts utifrån en uppskattad arrendenivå om ca 22 kr/ha i detta område. Nuvärdet efter 4 % diskontering blir då ca 550 kr/ha för all framtid.
<i>Avkastningsvärden</i>	Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till: Seltjärn 1:58 3 434 000 kr eller ca 56 100 kr/ha produktiv skogsmark. Seltjärn 1:50 385 000 kr eller ca 41 400 kr/ha produktiv skogsmark. Seltjärn 1:23 918 000 kr eller ca 85 000 kr/ha produktiv skogsmark. Selsmo 1:26 642 000 kr eller ca 43 700 kr/ha produktiv skogsmark. Selsmo 1:27 658 000 kr eller ca 45 400 kr/ha produktiv skogsmark. Samlat hela värderingsobjektet 6 075 000 kr eller ca 54 800 kr/ha 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 egenskapsmäss-

iga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar eller kr/m³sk. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av obebyggda, skogsdominerade fastigheter i Örnsköldsviks kommun i Västernorrlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2023-01-01 och framåt med virkesförråd över 50 m³sk/ha. Utfallet ger 17 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 119 m³sk/ha och boniteten är 4,7 m³sk/ha och år.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 421 kr/m³sk respektive 50 806 kr/ha inkl. jaktvärde. Då det i detta fall handlar om fastigheter med i huvudsak ungskog läggs störst vikt vid normeringsmättet kr/ha, dvs normeringen kr/m³sk är endast svagt vägledande. Vi befinner oss i en svagt stigande marknad, vilket ortsprisgrafen visar. Värdenivån sett till kr/ha bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 52 000 kr/ha.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde för skogsmark, impediment och jaktvärde om:

Seltjärn 1:58	3 200 000 kr
Seltjärn 1:50	430 000 kr
Seltjärn 1:23	562 000 kr

Selsmo 1:26 **765 000 kr**

Selsmo 1:27 **755 000 kr**

Samlat hela värderingsobjektet
5 770 000 kr

Samlat marknadsvärde I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet av skogsmarken för hela värderingsobjektet uppgår till; **5 900 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 53 000 kr/ha.

Samlat skogsmarksvärde för respektive fastighet bedöms enligt nedan till:

Seltjärn 1:58 **3 300 000 kr**

Seltjärn 1:50 **480 000 kr**

Seltjärn 1:23 **745 000 kr**

Selsmo 1:26 **700 000 kr**

Selsmo 1:27 **705 000 kr**

SUMMA DELVÄRDEN

Ägoslag	Seltjärn 1:58	Seltjärn 1:50	Seltjärn 1:23	Selsmo 1:26	Selsmo 1:27	Hela
						Värderingsobjektet
Skogsmark	3 300 000 kr	480 000 kr	745 000 kr	700 000 kr	705 000 kr	5 900 000 kr
Inägomark	20 000 kr		15 000 kr			35 000 kr
Småhus	80 000 kr		130 000 kr			210 000 kr
Ekonomibyggnader	5 000 kr		10 000 kr			15 000 kr
Summa	3 405 000 kr	480 000 kr	900 000 kr	700 000 kr	705 000 kr	6 160 000 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 det samlade marknadsvärdet för fastigheterna **Seltjärn 1:58, Seltjärn 1:50, Seltjärn 1:23, Selsmo 1:26 och Selsmo 1:27 i Örnsköldsvik kommun** vid värdetidpunkten 2025-05-02 till:

[6 100 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Seltjärn 1:58 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2025-05-02 till:

[3 350 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Seltjärn 1:50 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2025-05-02 till:

[480 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Seltjärn 1:23 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2025-05-02 till:

[870 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Selsmo 1:26 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2025-05-02 till:

[700 000 kr]

Marknadsvärdet för endast fastigheten Selsmo 1:27 i Örnsköldsvik kommun bedöms vid värdetidpunkten 2025-05-02 till:

[705 000 kr]

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittspris som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheterna 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

2025-05-02



Mattias Löfqvist
Skogs- och lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



BILAGOR

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

FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

Metria FastighetSök - Örnköldsvik Seltjärn 1:58



038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Örnköldsvik Seltjärn 1:58	UUID: 909a6a82-5e98-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-09-30
Nyckel: 220171483	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-28
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Anundsjö Socken: Anundsjö	Distriktskod 321041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-25

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7052747.9	645500.9
2	7052017.6	646408.9
3	7054384.0	644776.3
4	7051245.8	641986.1
5	7051892.8	642612.5
6	7050812.2	641063.9
7	7053564.8	644014.9
Områdesinformation: Andel i oregistrerad samfällighet		
8	7052996.0	645748.4
9	7052477.5	645192.9

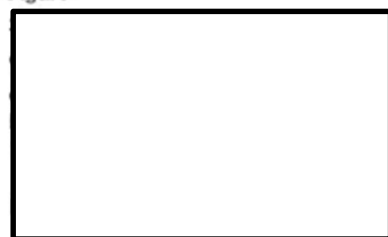
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	73 4200 kvm	73 4200 kvm	

Metria FastighetSök - Örnköldsvik Seltjärn 1:58

Lagfart

Ägare



Andel

1/1

Inskrivningsdag

1973-07-11

Akt

73/1031

Köp (även transportköp): 1973-06-13
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader,
utslagsnummer 01-78387-25

2025-02-14

D-2025-00054258:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:26

Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26

Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:26

Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26

Belastar örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:23

Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader,
utslagsnummer 01-221980-25

2025-04-25

D-2025-00143807:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:26

Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26

Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:26

Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26

Belastar örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:23

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Seltjärn 1:58

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.413.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	418.000 SEK	1999-05-06	99/1420

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo

1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50

2	530.000 SEK	2006-08-01	06/14393
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo

1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50

3	105.000 SEK	2009-11-06	09/21761
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo

1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50

4	360.000 SEK	2010-10-21	10/21009
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo

1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Datum

Akt

Natura 2000-område: Moälven

2284-P07/0329/12

Anmärkning: Området redovisas inte i registerkartan

Fornlämningar

Anmärkning

Akt

Fornlämning

L1936:3562

Fornlämning

L1936:3563

Fornlämning

L1936:3979

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Seltjärn 1:58

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

326056-7

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2023	1.984.000 SEK

Ingående värden

Skogsmark	1.941.000 SEK	70 ha
Skogsimpediment	14.000 SEK	6 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	29.000 SEK	3 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		7 ha

Samtaxering för registerenhet

Ömsköldsvik Selsmo 1:26

Ömsköldsvik Seltjärn 1:58

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet skog 006401498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
1.941.000 SEK	0002203	
Areal	Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv
70 ha	123 kbm/ha	23 kbm/ha
Bonitetsklass		
D		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 006402498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
14.000 SEK	0002203
Areal	
6 ha	

Värderingsenhet åkermark 006403498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
29.000 SEK	0022008	Produktionsförmåga normal (3)
Areal	Dränering	
3 ha	Tillfredsställande (1)	

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Seltjärn 1:58

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig		
Skattetal		
Skattetal	Skattetyper	
3/8	Seland	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning ABB	1923-05-23	22-ANU-671
Fastighetsreglering	1991-01-11	2284-90/127
Fastighetsreglering	2010-10-13	2284K-10/142
Ursprung		
Ömsköldsvik Seltjärn 1:10		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Anundsjö Seltjärn 1:58	1989-09-27	2284-89/58
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:	
	Härnösand	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet



038 Allmän+Taxering 2025-05-04

Fastighet

Beteckning
Örnsköldsvik Seltjärn 1:23

UUID:
909a6a82-5e75-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
220171448

Län- och kommunkod
2284

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-28

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

Distrikt
Anundsjö

Distriktskod
321041

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-02

Socken: Anundsjö

Adress

Adress
Seltjärn 212
895 93 Bredbyn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7052076.8	645322.5
2	7059302.0	644795.7
3	7051623.0	643113.9
4	7059635.6	644699.4

Areal

Område	Totalareal	Dära v landareal	Dära v vattenareal
Totalt	17 2000 kvm	17 2000 kvm	

Anmärkning: Arealen grafiskt bestämd 1972-04-27

Metria FastighetSök - Örnköldsvik Seltjärn 1:23

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

1/1

1982-11-24

82/2377

Arv: 1982-10-20

Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25

2025-02-14

D-2025-00054258:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Belastar örnköldsvik seltjärn 1:58, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:26

Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-221980-25

2025-04-25

D-2025-00143807:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik selsmo 1:26, örnköldsvik seltjärn 1:58

Belastar örnköldsvik seltjärn 1:58, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:26

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Seltjärn 1:23

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.413.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	418.000 SEK	1999-05-06	99/1420

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:50, 1:58

2	530.000 SEK	2006-08-01	06/14393
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:50, 1:58

3	105.000 SEK	2009-11-06	09/21761
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:50, 1:58

4	360.000 SEK	2010-10-21	10/21009
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Ömsköldsvik Seltjärn 1:50, 1:58

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Datum

Akt

Natura 2000-område: Moälven

2284-P07/0329/12

Anmärkning: Området redovisas inte i registerkartan

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

325893-7

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2023	1.007.000 SEK	93.000 SEK	14.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	14.000 SEK	
Bostadsbyggnad	93.000 SEK	
Skogsmark	849.000 SEK	18 ha
Skogsimpediment	11.000 SEK	5 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	30.000 SEK	3 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	10.000 SEK	
Övrig mark		2 ha

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Seltjärn 1:23

Samtaxering för registerenhet
Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 058620498.

Taxeringsvärde 14.000 SEK	Riktvärdeområde 2284900	
Tomtareal 1 500 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 058621498.

Taxeringsvärde 93.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 111 kvm	Biutrymmesyta 71 kvm	Värdleyta 125 kvm
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 1979	Värdeår 1954
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 058616498.

Taxeringsvärde 849.000 SEK	Riktvärdeområde 0002203		
Areal 18 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 230 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 058617498.

Taxeringsvärde 11.000 SEK	Riktvärdeområde 0002203
Areal 5 ha	

Värderingsenhet åkermark 058618498.

Taxeringsvärde 30.000 SEK	Riktvärdeområde 0022008	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 3 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Seltjärn 1:23

Värderingsenhet ekonomibyggnad 058619498.

Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0022008	
Byggnadsyta 80 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring Lagfart	1892-09-24	
Servitutsutbrytning	1955-03-12	22-ANU-2107

Ursprung

Ömsköldsvik Seltjärn 1:5

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Anundsjö Seltjärn 1:23	1989-09-27	2284-89/58

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Selsmo 1:27

**metria** | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Ömsköldsvik Selsmo 1:27	UUID: 909a6a82-5e50-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-09-28
Nyckel: 220171411	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-28
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Anundsjö Socken: Anundsjö	Distriktskod 321041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-25

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7051712.0	647378.4

Areal

Område	Totalareal	Dära v landareal	Dära v vattenareal
Totalt	15 0480 kvm	15 0480 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1991-02-08	91/1767

Köp (även transportköp): 1990-11-03
Köpeskilling: 10.000 SEK, avser hela fastigheten.

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Selsmo 1:27

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25	2025-02-14	D-2025-00054258:1
Anmärkningar:		
Avser inteckning 06/14393FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Avser inteckning 09/21761FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Avser inteckning 10/21009FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Avser inteckning 99/1420FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Belastar ömsköldsvik seltjärn 1:58, ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:23		
Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-221980-25	2025-04-25	D-2025-00143807:1
Anmärkningar:		
Avser inteckning 06/14393FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Avser inteckning 09/21761FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Avser inteckning 10/21009FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Avser inteckning 99/1420FASTIGHET ömsköldsvik seltjärn 1:23, ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:58		
Belastar ömsköldsvik seltjärn 1:58, ömsköldsvik seltjärn 1:50, ömsköldsvik selsmo 1:26, ömsköldsvik seltjärn 1:23		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.413.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	418.000 SEK	1999-05-06	99/1420
Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo 1:26 Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			
2	530.000 SEK	2006-08-01	06/14393
Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo 1:26 Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			
3	105.000 SEK	2009-11-06	09/21761
Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo 1:26 Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			
4	360.000 SEK	2010-10-21	10/21009
Beviljad i/Belastar även: Ömsköldsvik Selsmo 1:26 Ömsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Natura 2000-område: Moälven		2284-P07/0329/12
Anmärkning: Området redovisas inte i registerkartan		

Metria FastighetSök - Örnköldsvik Selsmo 1:27

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

340334-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2023	292.000 SEK

Ingående värden

Skogsmark	280.000 SEK	10 ha
Skogsimpediment	12.000 SEK	5 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare Andel**Juridisk form**

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet skog 033108498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
280.000 SEK	0002203

Areal	Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv	Virkesförråd, totalt
10 ha	0 kbm/ha	0 kbm/ha	120 kbm/ha

Bonitetsklass

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 033109498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
12.000 SEK	0002203

Areal
5 ha**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

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

Skattetal

Skattetal	Skattetyper
5/32	Seland

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Selsmo 1:27

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning ABC	1923-05-23	22-ANU-670
Rågångsåtgärd	1927-07-15	22-ANU-741

Ursprung

Ömsköldsvik Selsmo 1:14

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Anundsjö Selsmo 1:27	1989-09-27	2284-89/58

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning:
Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Seltjärn 1:50	UUID: 909a6a82-5e90-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-06-10
Nyckel: 220171475	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-17
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Anundsjö Socken: Anundsjö	Distriktskod 321041	Aktuellitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7053467.3	645627.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	10 6010 kvm	10 6010 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1982-11-24	82/2377

Arv: 1982-10-20
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25	2025-02-14	D-2025-00054258:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnsköldsvik seltjärn 1:27, örnsköldsvik seltjärn 1:23, örnsköldsvik seltjärn 1:26, örnsköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnsköldsvik seltjärn 1:23, örnsköldsvik seltjärn 1:27, örnsköldsvik seltjärn 1:26, örnsköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnsköldsvik seltjärn 1:27, örnsköldsvik seltjärn 1:23, örnsköldsvik seltjärn 1:26, örnsköldsvik seltjärn 1:58

Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnsköldsvik seltjärn 1:23, örnsköldsvik seltjärn 1:27, örnsköldsvik seltjärn 1:26, örnsköldsvik seltjärn 1:58

Belastar örnsköldsvik seltjärn 1:58, örnsköldsvik seltjärn 1:27, örnsköldsvik seltjärn 1:26, örnsköldsvik seltjärn 1:23

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 4

Totalt belopp: 1.413.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	418.000 SEK	1999-05-06	99/1420

Beviljad i/Beviljad även: Örnköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:58

2	530.000 SEK	2006-08-01	06/14393
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Beviljad även: Örnköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:58

3	105.000 SEK	2009-11-06	09/21761
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Beviljad även: Örnköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:58

4	360.000 SEK	2010-10-21	10/21009
---	-------------	------------	----------

Beviljad i/Beviljad även: Örnköldsvik Selsmo
1:26, 1:27

Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:58

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut	2019-05-27	D-2019-00245455:1

Anmärkning:

Ändamål elledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900245455:1.1
	Beskrivning: Elledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1936:3563

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

325893-7

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därför byggnadsvärde	därför markvärde
2023	1.007.000 SEK	93.000 SEK	14.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	14.000 SEK
----------	------------

Bostadsbyggnad	93.000 SEK	
Skogsmark	849.000 SEK	18 ha
Skogsimpediment	11.000 SEK	5 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	30.000 SEK	3 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	10.000 SEK	
Övrig mark		2 ha
Samtaxering för registerenhet		
Örnsköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50		

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 058620498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
14.000 SEK	2284900	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 500 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 058621498.

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng
93.000 SEK	Småhus på lantbruk	23
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
111 kvm	71 kvm	125 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1950	1979	1954
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Värderingsenhet skog 058616498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
849.000 SEK	0002203		
Areal	Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv	Virkesförråd, totalt
18 ha	0 kbm/ha	0 kbm/ha	230 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 058617498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
11.000 SEK	0002203
Areal	
5 ha	

Värderingsenhet åkermark 058618498.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
30.000 SEK	0022008	Produktionsförmåga normal (3)

Areal 3 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	
Värderingsenhet ekonomibyggnad 058619498,		
Taxeringsvärde 10,000 SEK	Riktvärdeområde 0022008	
Byggnadsyta 80 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår
Under byggnad Nej		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1922-06-15	22-ANU-4008
Hemmansskrivning Ab:iii	1923-05-23	22-ANU-671
Ursprung		
Örnsköldsvik Seltjärn 1:10		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Anundsjö Seltjärn 1:50	1989-09-27	2284-89/58
Ajourföra inregistreringsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbetäckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet



036 Allmän 2025-04-28

Fastighet

Beteckning
Ömsköldsvik Selsmo 1:26

UUID:
909a6a82-5e4f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
220171410

Län- och kommunkod
2284

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-28

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

Distrikt
Anundsjö

Distriktskod
321041

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-25

Socken: Anundsjö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
7051798.1

E (SWEREF 99 TM)
6473 10.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	16 2670 kvm	16 2670 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1973-07-11	73/1032

Köp (även transportköp): 1973-06-13
Ingen köpeskilling redovisad.

Metria FastighetSök - Örnköldsvik Selsmo 1:26

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 23 883 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78387-25	2025-02-14	D-2025-00054258:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Belastar örnköldsvik seltjärn 1:58, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik seltjärn 1:23

Utmätning 2025-04-23, 24 285 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-221980-25	2025-04-25	D-2025-00143807:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/14393FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Avser inteckning 09/21761FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Avser inteckning 10/21009FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Avser inteckning 99/1420FASTIGHET örnköldsvik seltjärn 1:23, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:58
 Belastar örnköldsvik seltjärn 1:58, örnköldsvik selsmo 1:27, örnköldsvik seltjärn 1:50, örnköldsvik seltjärn 1:23

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.413.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	418.000 SEK	1999-05-06	99/1420
Beviljad i/Belastar även: Örnköldsvik Selsmo 1:27 Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			
2	530.000 SEK	2006-08-01	06/14393
Beviljad i/Belastar även: Örnköldsvik Selsmo 1:27 Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			
3	105.000 SEK	2009-11-06	09/21761
Beviljad i/Belastar även: Örnköldsvik Selsmo 1:27 Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			
4	360.000 SEK	2010-10-21	10/21009
Beviljad i/Belastar även: Örnköldsvik Selsmo 1:27 Örnköldsvik Seltjärn 1:23, 1:50, 1:58			

Metria FastighetSök - Ömsköldsvik Selsmo 1:26

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

326056-7

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

Taxeringsår Taxeringsvärde

2023 1.984.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Ömsköldsvik Selsmo 1:26

Ömsköldsvik Seltjärn 1:58

Taxerad Ägare Andel

--

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Skattetal

Skattetal Skattetyyp

5/32 Seland

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Hemmansklyvning ABB

1923-05-23

22-ANU-670

Ursprung

Ömsköldsvik Selsmo 1:14

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

Y-Anundsjö Selsmo 1:26

1989-09-27

2284-89/58

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

SKOGSTILLSTÅND HELA VÄRDERINGSOBJEKTET

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-05-08
Körningsnr: 22-4-4218/05

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Seltjärn 1:58 mfl
Församling:
Kommun: Ömsköldsvik
Län: Västernorrlands län
Värderare: M.Löfqvist
Fältnöje: april 2025
Värderingstidpunkt: Maj 2025

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp	År 7
m3sk	%	m3sk %
Tall	6069 49	8093 53
Gran	4978 35	5333 34
Löv	2326 16	2083 13
Björk	0 0	0 0
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0
Virkesförråd m3sk	14273	15509
Virkesförråd m3sk/ha	129	140

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 110.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 9.9 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 3.7 ha
Övrig mark 3.0 ha
Vatten 4.2 ha
Totalareal 131.7 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.0

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot /ha	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	16.3	15	4.7	0	0	0.0	0	0.0	0	0
1-10	0.3	0	4.7	0	0	0.0	0	0.0	0	0
11-20	11.4	10	3.7	360	32	0.0	0	0.0	0	0
21-30	12.9	12	4.1	939	73	0.0	0	1.2	113	0
31-40	17.9	16	4.4	2371	132	1.2	165	0.0	0	0
41-50	7.1	6	4.1	1104	155	2.5	369	0.0	0	0
51-60	31.9	29	4.4	6883	216	0.4	40	0.0	0	63
61-70	3.4	3	4.5	631	186	0.0	0	2.0	497	0
71-80	0.8	1	4.1	137	171	0.0	0	0.8	117	0
81-90	1.5	1	3.5	236	157	1.1	139	0.0	0	0
91-100	1.2	1	4.2	366	305	1.2	359	0.0	0	0
101-110	1.9	2	3.2	386	203	1.0	291	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
121+	4.3	4	3.1	786	183	0.7	200	0.0	0	0
ÖF	(1.2)	-	3.8	42	35	(1.2)	41	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.7)	-	4.7	32	46	(0.0)	0	(0.0)	0	-
SUMMA	110.9	100	---	14273	---	8.1	1604	0	4.0	727

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 4.2 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 5.7 ha, förråd 0 m3sk

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
 FORUM FASTIGHETSEKONOMI
 ÖSTERSUND

SKOGSVÄRDERING
 värdeberäkning för fastigheten
Seltjärn 1:58 mfl

R02
 Sida: 1 (2)
 Datum: 2025-05-08
 Körningsnr: 22-4-4218/05

Församling:
 Kommun: Ömsköldsvik
 Län: Västernorrlands län

Värderare: M.Löfqvist
 Fältarbete: april 2025
 Värderingstidpunkt: Maj 2025

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	110.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	9.9 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	3.7 ha
Övrig mark	3.0 ha
Vatten	4.2 ha
Totalareal	131.7 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	6969	49	8093	53
Gran	4978	35	5333	34
Löv	2326	16	2083	13
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	14273		15509	
Virkesförråd per ha	129		140	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.2			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	5.0			

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	16.3	0.3	11.4	12.9	17.9	7.1	31.9	3.4	0.8	1.5	1.2	1.9	4.3
Areal, %	15	0	10	12	16	6	29	3	1	1	1	2	4
Förråd, m3sk	0	0	360	971	2371	1104	6883	631	137	236	366	428	786

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	901	63	505	939	58	505	0	0	515	501
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	914	54	505	939	57	505	0	0	515	505
11 - 20	915	59	505	936	63	505	0	0	515	530
21 - 30	920	59	505	942	60	505	0	0	515	513

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

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3

SKOGSVÄRDERING

R02

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 2 (2)

ÖSTERSUND

Seltjärn 1:58 mfl

Datum: 2025-05-08

Körningsnr: 22-4-4218/05

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	139	0	14	153	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	143	179	14	160	0
11 - 20	118	193	14	141	0
21 - 30	128	204	14	167	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN 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	3000	0	0	54
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	10000	0	3000	0	0	79
11 - 20	10000	0	3000	0	0	157
21 - 30	10000	0	3000	0	0	76

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,00% Diskonteringsprocent 2: 3,50% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	1604	0	612356	0	20400	0	591956	591956
1 - 3	0	0	0	0	173010	23285	-196295	-184929
4 - 10	790	0	299392	0	38613	54332	206447	161507
11 - 20	8900	0	3699675	0	299835	77617	3322223	2009971
21 - 30	5635	0	2140996	0	198388	77617	1864991	823579
31 - 40	4826	0	1952816	0	168651	77617	1708548	545218
41 +	--	--	--	--	--	--	--	2047665

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	5 994 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	54 086 kr
Markvärde	9900 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	420 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde (inkl grot)	0 kr		
Summa värde	9900 kr				

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	5 994 967 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	9 900 kr
Summa avrundat värde	6 005 000 kr

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

Datum: 2025-05-08
Köringsnr: 22-4-4218/05

R03

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Seltjärn 1:58 mfl
Församling:
Kommun: Ömsköldsvik
Län: Västernorrlands län
Värderare: M.Löfqvist
Fältarbete: april 2025
Värderingstidpunkt: Maj 2025

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 110.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 9.9 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 3.7 ha
Övrig mark 3.0 ha
Vatten 4.2 ha
Totalareal 131.7 ha

SKOGSEGENSKAPER
(exkl. hänsynsmark)

Tall	6969	49	8093	53
Gran	4978	35	5333	34
Löv	2326	16	2083	13
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	14273		15509	
Virkesförråd m3sk/ha	129		140	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.2
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.0

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FORRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LOP m3sk
K1	9.2	8	4.4	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	9.2	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	7.1	6	5.1	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	0.3	0	4.7	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.3	0.5
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	6.4	6	3.9	163 25	0	0.0	5.6	73	0.7	0.7	3.8
R21	1.2	1	3.8	13 11	0	0.0	1.2	0	0.0	0.0	2.1
G1	74.5	67	4.3	11758 158	93	0.8	0.0	717	4.7	4.1	6.3
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	4.4	4	4.0	633 144	620	4.4	0.0	0	0.0	4.4	5.5
S2	2.9	3	4.3	865 298	850	2.9	0.0	0	0.0	2.9	5.9
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	4.9	4	2.9	767 157	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	3.2
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	(1.2)	-	3.8	42 35	41	(1.2)	-	0	(0.0)	-	1.0
ÖVR.SK	(0.7)	-	4.7	32 46	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	4.0
SUMMA	110.9	100	---	14273 --	1604	8.1	6.8	790	5.4	21.6	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 4.2 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 5.7 ha, förråd 0 m3sk

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Seltjärn 1:58 mfl	Värderare : M.Löfqvist
Församling :	
Kommun : Örnsköldsvik	Kartunderlag : §Ortofoto mm
Län : Y	Fältnöje : april 2025
Länsdel : 2	Värderingstidpunkt : Maj 2025
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Y 90825	
Huggningskostnadstabell : AC40123	
Terrängtransportkostnadstabell : AC40123	
Indirekta avverkningskostnader : 14 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
Självförnyringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnyringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 55 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 55 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 55 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 55 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 55 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : Y 10108	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 : 3,00 %
	2 : 3,50 %
	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

Län: Västernorrlands län
Församling:

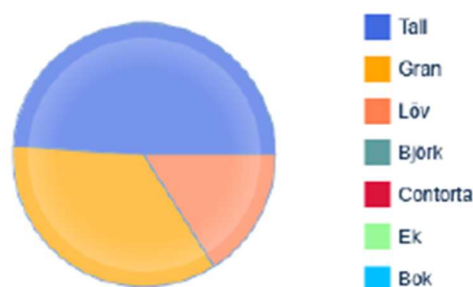
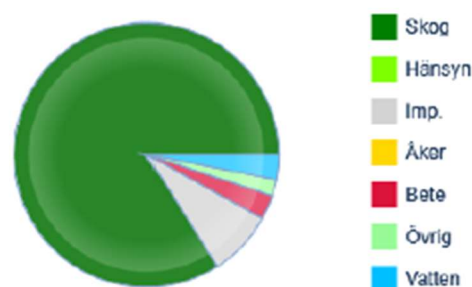
Kommun: Ömsköldsvik
Fältnamn: april 2025

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	110,9	84
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	9,9	8
Åkermark	0,0	0
Betesmark	3,7	3
Övrig mark	3,0	2
Vatten	4,2	3
Total areal	131,7	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	6 969	49
Gran	4 978	35
Löv	2 326	16
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	14 273	
Förråd per ha	129	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,2 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,0 m3sk
Ideal prod.förmåga:	489,4 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	2 331 m3sk
Gallring	63 m3sk

Totalt 2 394 m3sk

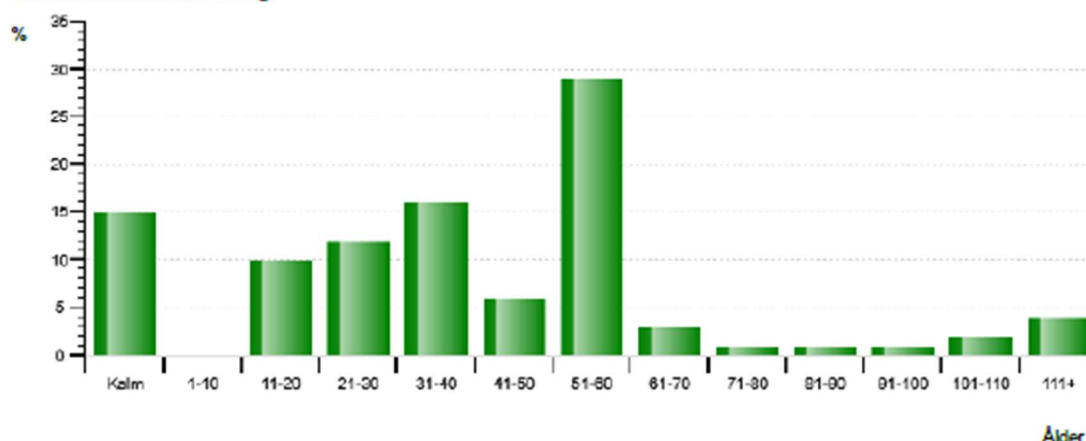
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	250 m
Gallring:	247 m
Medel:	248 m

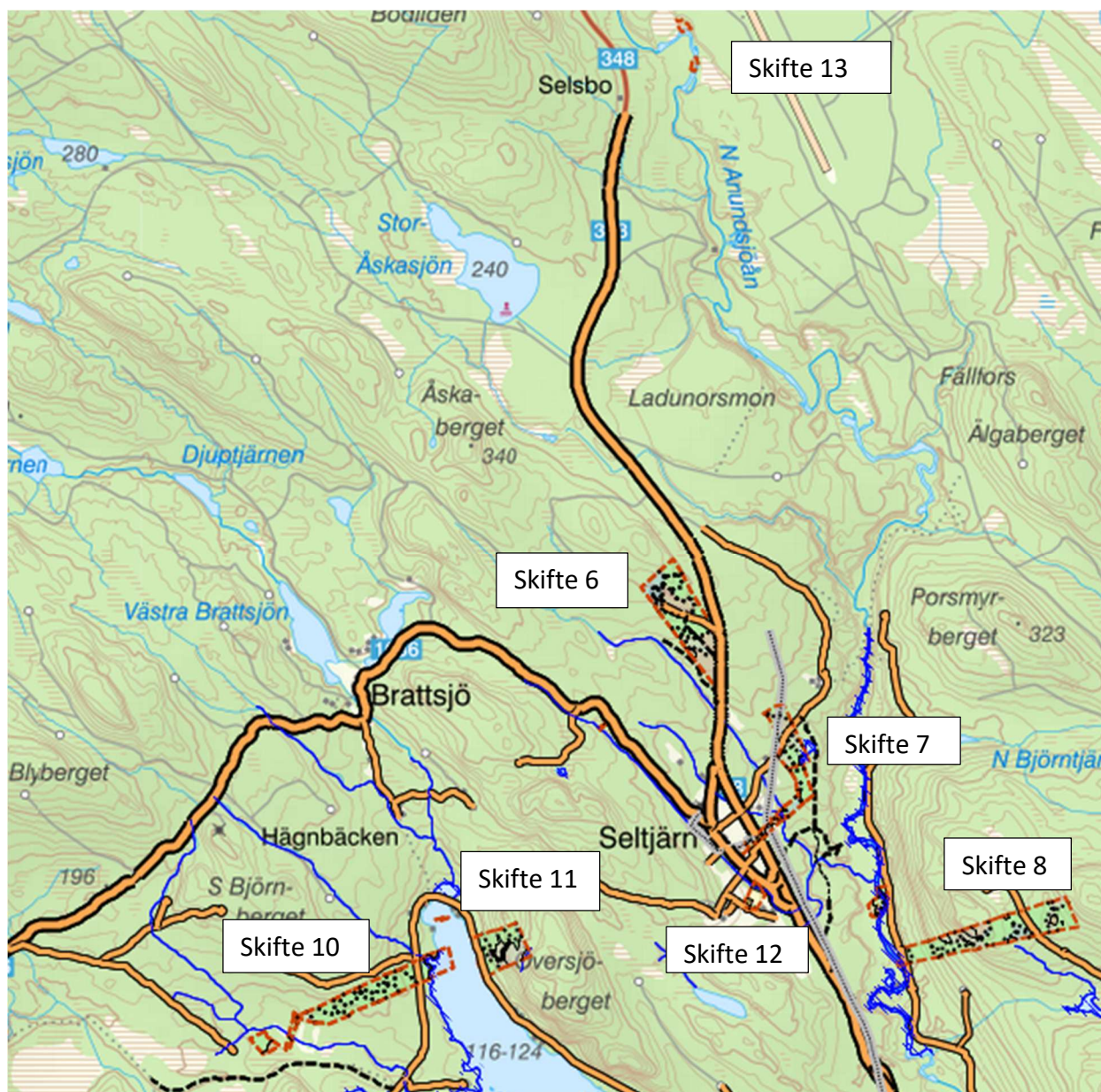
Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	148 m3sk
Gallring	63 m3sk
Medel trp.avst	271 m

Ålderklassfördelning



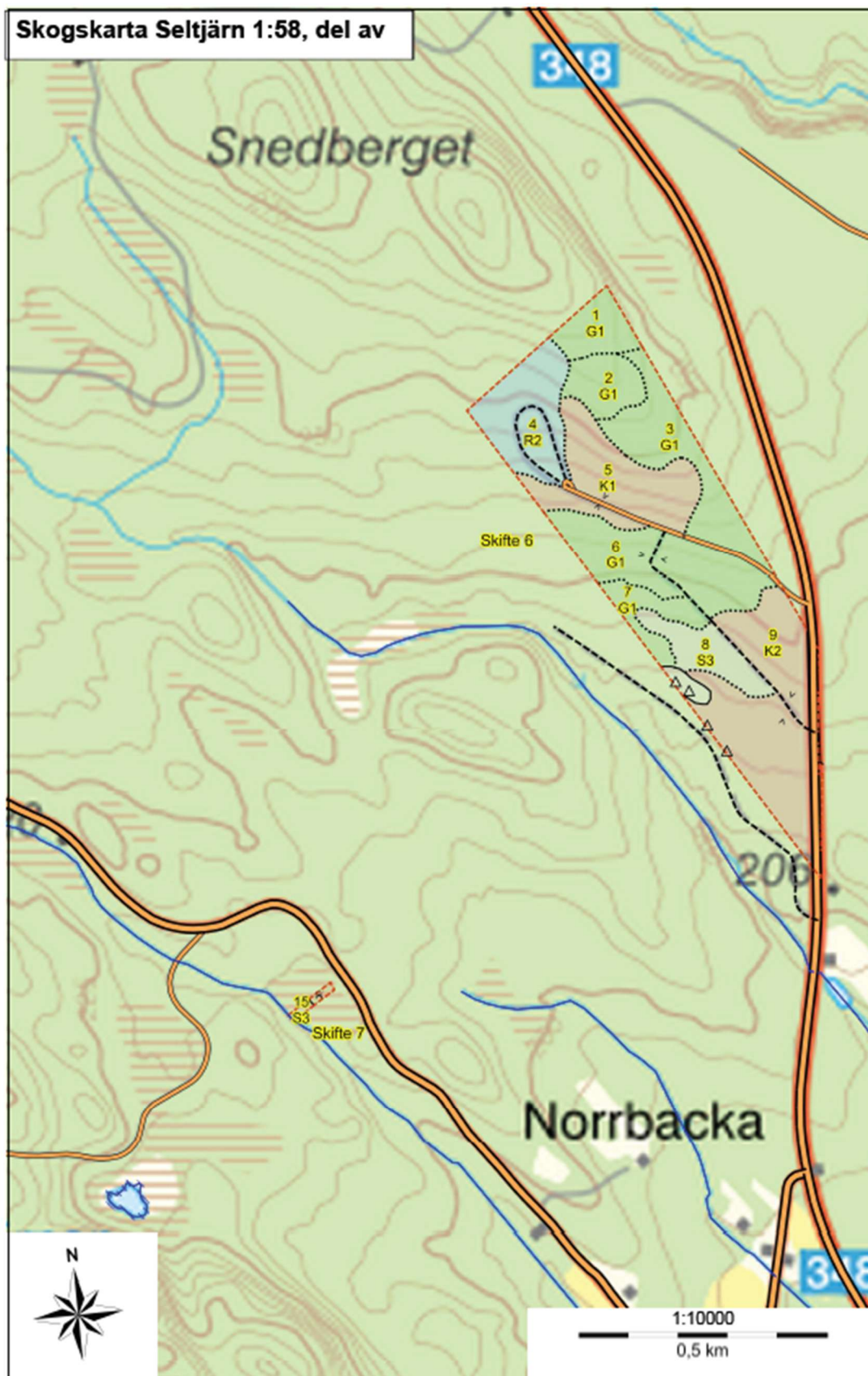
ÖVERSIKTSKARTA

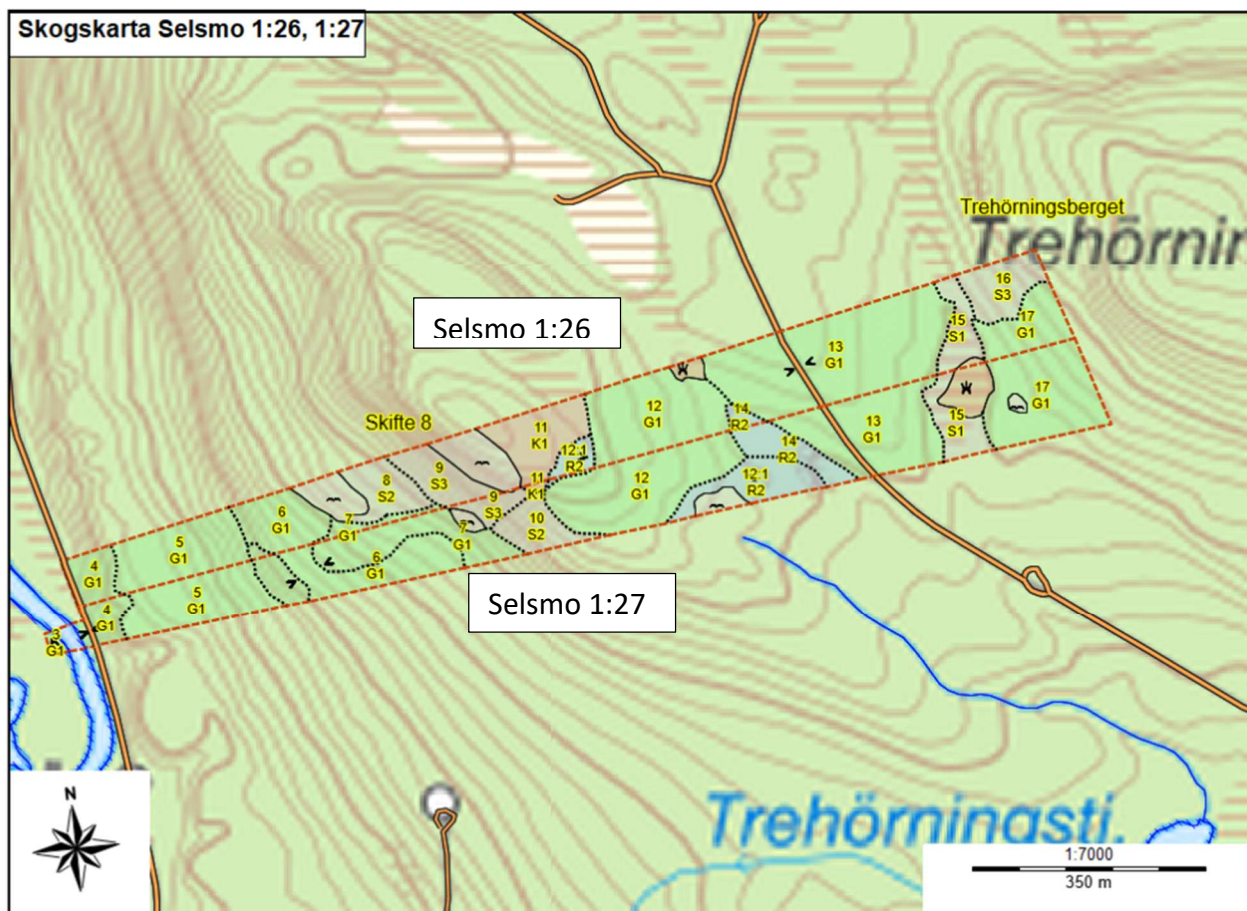
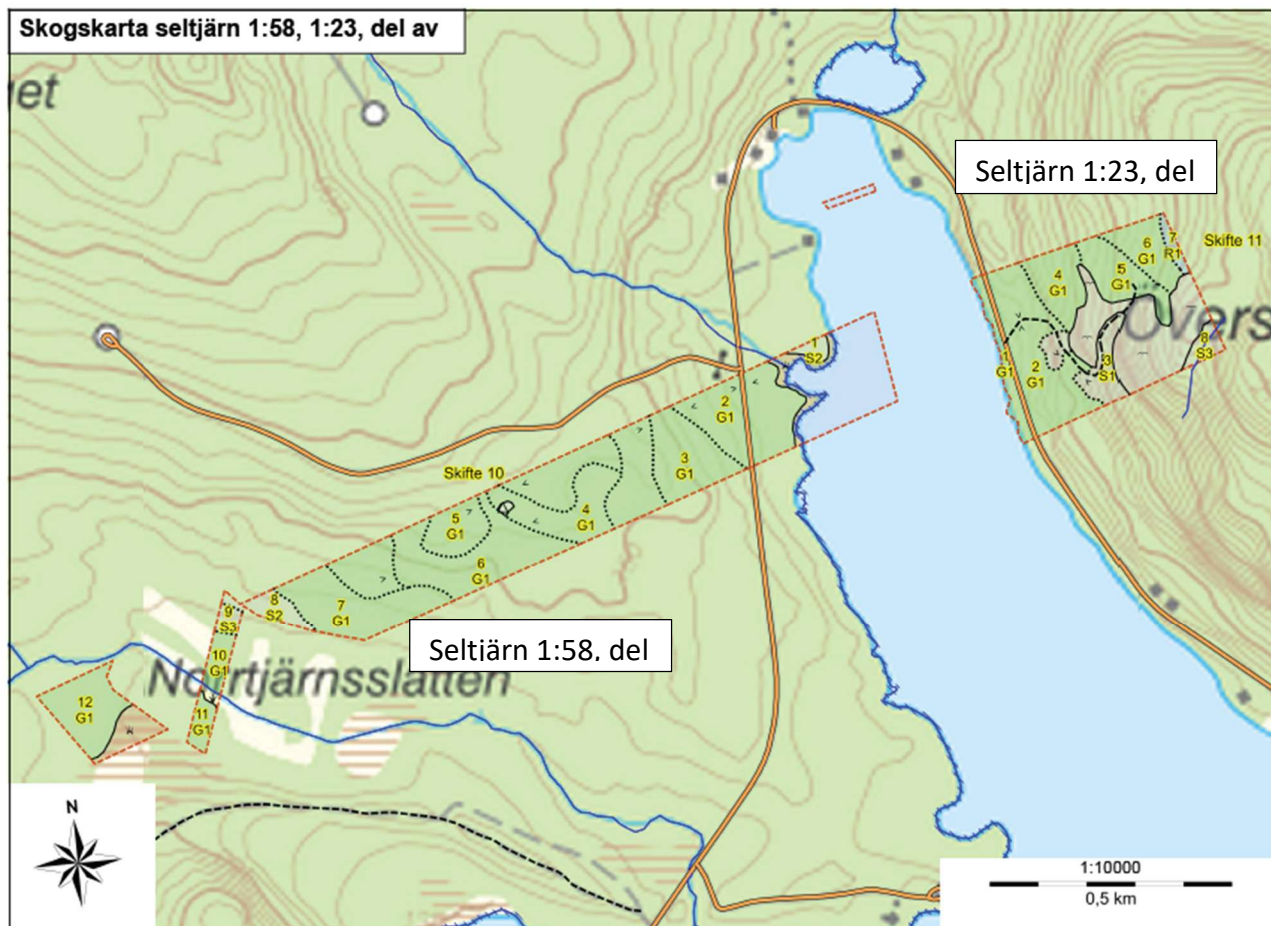


SKOGSKARTOR











ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen för Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtråtar, 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningsstillfället.

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 specialkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsdatumet (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 värderingsdatumet.

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 värderingsdatumet 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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.