

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Bollnäs

Fastighetsbeteckning

Vallsta 1:12

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra vid Vallsta 1:12.
Rödmålade byggnader med tegeltak och omgivande åker och betesmark.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Bollnäs Vallsta 1:12	Lagfaren ägare	F-1123-25-21
Objektets adress	Vinterstaden 2060 821 67 Vallsta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2015
		Besiktningstidpunkt	2025-06-05

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1925 i 2 plan samt delvis källare, 140 kvm Boarea, 11 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 4 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 mil norr om Bollnäs och ca 4 mil söder om Ljusdal, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av åkermark, skog, Ljusnan samt järnväg som korsar fastigheten. Förskola och skola finns i Vallsta ca 3,5 km bort. Hälsocentral finns i Arbrå ca 1 mil bort samt ytterligare utbud med service finns i Bollnäs.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	1 ekonomibyggnad på totalt 271 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 5 övriga byggnader på totalt 280 kvm Byggnadsarea (BYA), enligt okulärbesiktning.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 11 2811 kvm areal varav 11 2811 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 11,3 ha fördelat på 5,9 ha skogsmark, 3 ha åkermark samt 2,4 ha övrig mark (enligt analys).
Särskilda förutsättningar	Kvarvarande skog på skifte har enligt fastighetsägaren sålts till Mellanskog mot ett förskott på 158 000 kr. Avverkningsanmälan har ej noterats. 281 m ³ sk bedöms avverkas och beaktas i bedömningen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 300 000 kronor

Kr per kvm areal	10,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
------------------	------	------------------------------------	-----

Katrineholm 2025-06-16

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom
Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier, planritning & kartor


Peder Lindblom
Civilingenjör

Bilaga 2
Bilaga 3

Fastighetsutdrag
Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peder Lindblom i närvaro av fastighetsägaren och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2.
Bygglov	Inga kända avvikelser, enligt ägaren.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten. Vattenmätare ej lokaliserad, teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Äldre avloppsbrunn utan infiltration, Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun och teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej.
Övrigt	Fornlämning. Akt: L1951:1954 Egen strandlinje mot Ljusnan.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 11 2811 kvm areal varav 11 2811 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018

	bedöms den totala arealen till 11,3 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 5,9 ha Åkermark: 3 ha Övrig mark: 2,4 ha
--	---

Byggnadsbeskrivning – bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt delvis källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1925
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Tegelpannor Vattenburen via radiatorer. Spispanna med ackumulator tank (500 l), elpatron samt varmvattenberedare. Godkända rökkanaler ej verifierade. Teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation Öppen spis, kakelugnar och vedspisar. Beträffande eldstäder kontakta närmaste sotningsdistrikt för status avseende brandskyddskontroll och sotning.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förråd och matkällare, invändig access. Entré via farstu till hall, dusch/wc, kök, sovrum och vardagsrum. Våning 1 trappa med hall och 2 sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard i delvis slitet skick. Ljusa och träfärgade skåpluckor. Spis/ugn (okänt märke), vedspis (spispanna), fläkt (okänt märke), kyl/frys (ElektroHelios) och diskmaskin (okänt märke).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/tvätt. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och duschhörna.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (okänt märke) och utslagsback.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trä/laminat/plastmatta Tapet/målade Panel/målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med eftersatt underhåll. På gä läckande expansionskärl på vinden för ca 2 år sedan (enligt ägaren) har flera av innertaken rivits bort. Teknisk undersökning rekommenderas. Generellt äldre ytskikt invändigt och äldre inredning i kök och hygienrum. Nuvarande ägare har relativt nyligen investerat i ackumulatortank och varmvattenberedare. Eftersatt underhåll utvändigt, bl a äldre yttertak i tegel, träfasad och fönster i behov av underhåll, enstaka trasig fönsterruta m.m.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnad	Ladugård med djurstall, loge och verkstadsdel, byggnadsår okänt, med en total BYA på 271 kvm. Stomme av trä och tegel på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av tegel och plåt. Har nyligen nyttjats som djurstall för getter med 7 boxar. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning med vedkamin, osäker funktion. Ansluten till el. För godkänd Gödselhantering rekommenderas kontakt med kommunen. För godkänd ventilation rekommenderas kontakt med Länsstyrelsen.
----------------	---

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 1	Äldre ploghus, byggnadsår okänt med en total BYA på 35 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Saknar anslutningar.
Byggnad 2	Äldre spannmålslada, byggnadsår okänt med en total BYA på 70 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Saknar anslutningar.
Byggnad 3	Äldre hölada, byggnadsår okänt med en total BYA på 65 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Saknar anslutningar.
Byggnad 4	Äldre hölada, byggnadsår okänt med en total BYA på 65 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Saknar anslutningar.
Byggnad 5	Äldre härbe, byggnadsår okänt med en total BYA på 45 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Saknar anslutningar.
Fallfärdiga byggnader	Två mindre stugor/förråd i fallfärdigt skick, beaktas ej i denna värdering, se bilder i bilaga 1.

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-07 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i 2 antal skiften. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	5,9 ha
Skogsimpediment	
Virkesförråd	502 m3sk motsvarande 85 m3sk per ha varav slutavverkning 281 m3sk avverkningsanmält via Mellanskog.
Fördelning trädslag	Tall 20%, Gran 55%, löv 25%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	3 ha återväxtkontroll
Jakt	I egen regi
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas.
Övrigt	

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	3 ha i 3 skiften. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning - Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 2,4 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1 095 000 kr därav byggnadsvärde 531 000 kr därav markvärde 160 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 pantbrevsinteckningar om totalt 713 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Bollnäs Vallsta GA:5. Ändamål: Väg.

	Fastigheten har andel i samfälligheten Bollnäs Vallsta S:13. Ändamål: Väg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Avtalsservitut, Kraftledning, Last, Akt: 21-IM2-69/2161.1 Avtalsservitut, Kraftledning, Last, Akt: 21-IM2-92/9292.1 Avtalsservitut, Vattenledning, Last, Akt: 2183IM-12/18585.1 Avtalsservitut, Elledning, Last, Akt: D201500226052:1.1 Officialservitut, Gång-och cykelväg, Förmån, Akt: 21-84:74.1 Officialservitut, Väg, Last, Akt: 21-84:273.1 Officialservitut, Vattentäkt, Last, Akt: 21-84:182.1 Officialservitut, Väg, Last, Akt: 21-84:182.2 Officialservitut , Stark-och svagström, Last, Akt: 21-84:74.2 Officialservitut, Väg i samfälld vägmark, Last, Akt: 21-84:182.3 Officialservitut, Grindförbud, Last, Akt: 21-88:793.1 Officialservitut, Röjningsrätt, Last, Akt: 21-88:793.2 Officialservitut, Utrymme, Last, Akt: 21-88:793.3 Officialservitut, Väg, Last, Akt: 21-93:1.2 Officialservitut, Väg, Last, Akt: 2183-01/58.1 Officialservitut , Trädsäkring, Last, Akt: 2183-08/39.1 (Beskrivning: Inom mark som inte är ianspråktagen som tomt för bebyggelse har servitutshavaren rätt att utanför järnvägsfastigheten, inom ett avstånd av 20 meter på vardera sida om spårmitt, hålla fritt från träd och buskar. finns flera spår räknas avståndet från närmaste spårmitt. området benämns skötselgata. utanför skötselgatan har servitutshavaren rätt att fälla de träd som vid fall kan utgöra fara för spåranläggningen eller järnvägsdriften. rättigheten avser de träd som till följd av tillväxt kan utgöra fara inom en 15-årsperiod från varje avverkningstidpunkt. området benämns kantzon.) Officialservitut, Sikt, Last, Akt: 2183-2023/64.
Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Försäkring saknas, enligt ägaren.
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna normalt möblerade och delvis belamrade med diverse saker samt avställda bilar på tomten m.m. 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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Abrå socken, Bollnäs kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson krävs därför inte förvärvstillstånd inför köp. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. 2024 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 535 m3sk motsvarande -3,9 %. Största nedgång noteras för skogsfastigheter i norra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 7 under år 2024 ligger medelpriset på 434 kr/m3sk, vilket är en ökning med 14 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en något splittrad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 5,9 ha bedöms till 16 949 kr/ha motsvarande 452 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 100 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 5 utom Norrland där Bollnäs kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Nedre Norrland på 22 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 3 ha. (70 000 kr/ha x 3 ha).

Marknadsvärde åkermark: 210 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 2,4 ha. (15 000 kr/ha x 2,4 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 36 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

Ladugård med Loge

Bedömt marknadsvärde: (271 kvm x 1 500 kr) x 40 % (ålder) x 80 % (rationalitet) = 130 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 130 000 kr

Kr/kvm: 479

Övriga byggnader totalt 5 byggnader

Bedömt marknadsvärde: (280 kvm x 1 500 kr) x 30 % (ålder) x 80 % (rationalitet) = 100 tkr

Marknadsvärde övriga byggnader: 100 000 kr

Kr/kvm: 357

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 230 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om Bollnäs under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt är rensat från strandnära lägen samt byggår de senaste 20 åren. Sökningen genererade 14 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 8 427 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,65. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Adress	Datum	Bo area	Bi area	Std p	Bygg år	Tomt areal	Kvm pris	K/T	Värde år	Tax år	Typ kod
VALLSTA 8:8	Vallstaby 1884	2024-08-30	102,0		30	1935	3 580	8 823	1,40	1935	2024	220
ARBRÅ-ÅKRE 2:45	Sågvägen 6	2024-07-12	94,0	54,0	27	1936	1 235	7 446	2,15	1936	2021	220
ARBRÅ-ÅNGA 3:5	Ånga 2814	2024-06-14	90,0		30	1909	2 640	10 111	1,94	1929	2021	220
HOV 2:19	Hov 1238	2023-12-15	135,0	31,0	31	1932	1 758	7 407	1,53	1948	2021	220
SIMEÅ 16:5	Backarna 8124	2023-11-24	90,0		24	1976	2 516	6 944	1,02	1997	2021	220
ARBRÅ KYRKBY 13:56	Hovsätter 1086	2023-08-04	150,0	31,0	28	1980	1 905	9 666	1,72	1980	2021	220
ARBRÅ KYRKBY 13:57	Hovsätter 1110	2023-08-03	129,0		30	1981	2 432	10 658	1,66	1981	2021	220
HOV 2:24	Hov 1296	2022-11-11	160,0	42,0	31	1980	1 839	3 831	0,64	1980	2021	220
VALLSTA 2:67	Trollbovägen 12	2022-08-25	113,0	20,0	29	1913	844	13 716	2,78	1929	2021	220
SIMEÅ 12:44 m.f.	Simeå 8067	2022-07-14	100,0		23	1935	3 303	4 000	0,95	1935	2021	220
HOV 5:59	Parten 1687 m.f.	2022-06-25	84,0	45,0	23	1934	1 550	11 071	2,42	1934	2021	220
ARBRÅ-ÅKRE 3:52	Solängsvägen 6	2022-05-02	117,0	47,0	30	1979	2 160	7 692	1,63	1979	2021	220
ARBRÅ-ÅKRE 1:33	Vallsta Riksväg 7	2022-04-01	74,0	71,0	22	1958	1 205	4 729	1,36	1958	2021	220
UNDERSVIKS-DJUPA 6:1	Söromåsen 8314	2022-03-01	109,0	46,0	29	1982	1 346	11 880	1,86	1982	2021	220
Medel:								8 427	1,65			

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1925. Boarea 140 kvm samt biarea 11 kvm. Bostaden disponeras för eget bruk. Bostadsbyggnaden har omfattande underhållsbehov utvändigt såväl som invändigt. Bostaden har ett högt läge med utsikt mot egna marker ned mot Ljusnan. Viss trafikstörning från Riksväg 83 samt järnvägen.

Taxeringsvärde bostad 531 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 160 tkr, totalt 691 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 25.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 560 000 kr

Kr/kvm BOA 4 000, K/T 0,81

Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 560 000 kr

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark	100 000 kr
Åkermark	210 000 kr
Övrig mark	36 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	230 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	560 000 kr
Summa:	1 136 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet i Bollnäs, Ljusdal och Ovanåkers kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120. Sökningen genererade 15 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 23 kr/kvm total areal samt K/T 1,72. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Bo area	Kr/kvm areal	K/T	Areal kvm	Adress	Kommun del
LIUSDAL	UVÅS 8:8	2024-11-26	120	1	1		85,0	37	1,15	32 583	Uvåsvägen 38	Järvsö
BOLLNÄS	HÄNSÄTTER 9:8 m.f.	2024-10-09	120	5	1	4	164,0	20	1,36	107 700	Roren 2377	Arbrå
LIUSDAL	KALV 7:8	2024-05-17	120	5	1		125,0	44	2,35	63 292	Nordsjö Bredångevägen 14	Järvsö
BOLLNÄS	HÄNSÄTTER 4:13 m.f.	2024-05-05	120	3	1	2	109,0	38	1,92	57 428	Roren 2334	Arbrå
LIUSDAL	JÄRVSÖ-NYBO 25:2	2023-12-15	120	13	4		91,0	18	1,60	169 138	Nybovägen 52	Järvsö
LIUSDAL	KÅSJÖ 2:10	2023-11-01	120	6	1		120,0	5	0,26	84 000	Kåsjö Klacken 17	Järvsö
OVANÅKER	GALVEN 1:18	2023-09-15	120	2		2	126,0	21	0,63	38 000	Galven 1358	Alfta
BOLLNÄS	OFFERBERG 33:1	2023-08-15	120	1	4		110,0	16	0,50	76 989	Offerberg 9195	Arbrå
LIUSDAL	KALV 5:11	2023-03-31	120	9	2	1	89,0	11	1,56	132 000	Kalv Löfbergsvägen 3 m.f.	Järvsö
LIUSDAL	NORDSJÖ 7:7	2023-02-15	120	2	13	3	119,0	17	2,52	187 439	Nordsjö 22	Järvsö
BOLLNÄS	NORRÄNGE 1:2	2022-12-16	120	2	2	2	85,0	32	2,89	61 303	Roren 2352	Arbrå
BOLLNÄS	SNATEN 3:2	2022-11-30	120	14	9		160,0	9	1,80	269 446	Snaten 2872	Arbrå
LIUSDAL	KÅSJÖ 7:23	2022-11-04	120	11	3	2	178,0	26	3,75	220 000	Kåsjö Klackvägen 47	Järvsö
BOLLNÄS	HÄNSÄTTER 4:13 m.f.	2022-08-26	120	3	1	2	109,0	38	2,25	57 428	Roren 2334	Arbrå
BOLLNÄS	ARBÅ-ÄNGA 4:4 m.f.	2022-03-31	120	5	3			15	1,28	98 467	Änga 2818 m.f.	Arbrå
Medel								23	1,72			

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 10,6 kr/kvm total areal samt K/T 1,1.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 300 000 kronor

Kr/kvm areal	10,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
--------------	------	------------------------------------	-----

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, huvudbyggnaden, entréside, grusad infart, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, huvudbyggnaden, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, ekonomibyggnad, L-formad, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, ekonomibyggnad, L-formad, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, ekonomibyggnad, logbrygga.



Foto, övrig byggnad 1, äldre ploghus.



Foto, övrig byggnad 2, äldre spannmålslada.



Foto, övrig byggnad 3, äldre hölada.



Foto, övrig byggnad 4, äldre hölada.



Foto, övrig byggnad 5, äldre härbre.



Foton, fallfärdiga byggnader.





Foto, åker/bete väster om järnväg



Foto, åker/bete väster om järnväg



Foto, åker/bete öster om järnväg, Ljusnan i bakgrunden.



Foto, åker/bete öster om järnväg.

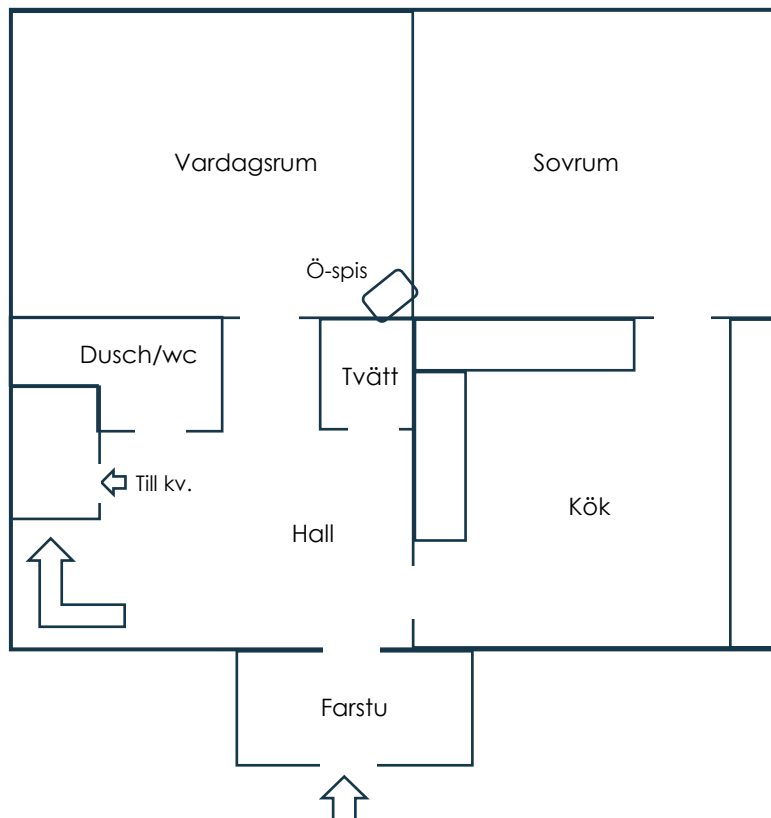


Foto, skog väster om riksväg 83

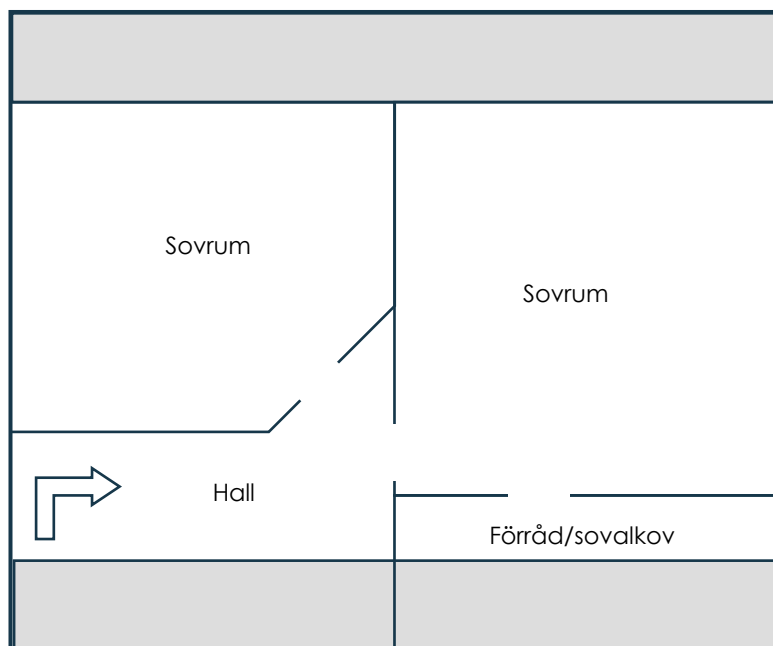


Foto, skog öster om järnväg, Ljusnan i bakgrunden.

Planritning

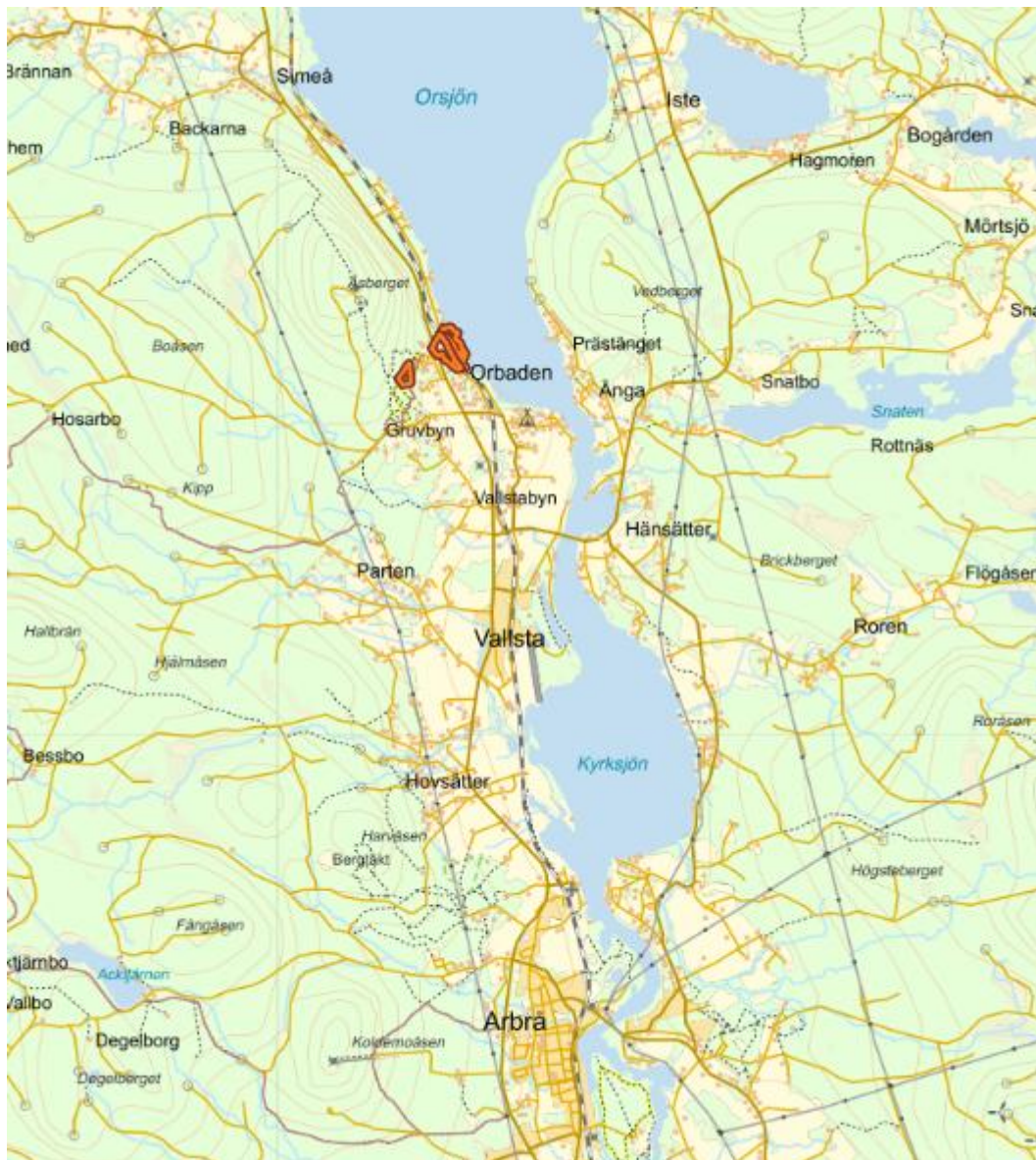


Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

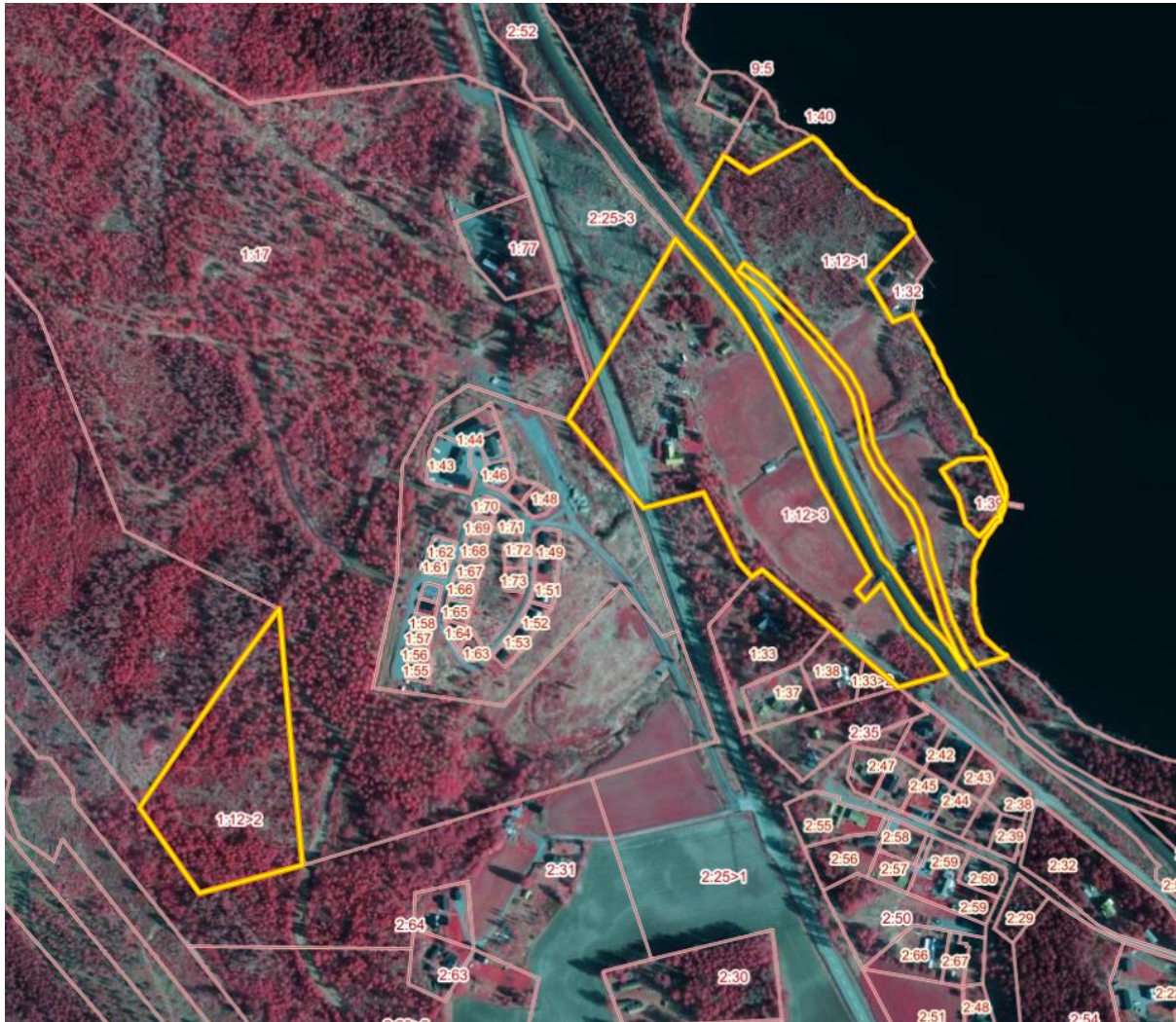
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-15

Fastighet

Beteckning Bollnäs Vallsta 1:12	UUID: 909a6a7d-7b93-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-12-01
Nyckel: 210047478	Län- och kommunkod 2183	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-26
Distrikt Arbrå Socken: Arbrå	Distriktskod 318019	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-15

Adress

Adress Vinterstaden 2060 821 67 Vallsta	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6824576.7	572075.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
2	6824198.2	571480.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
3	6824494.4	571977.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	11 2811 kvm	11 2811 kvm	

Anmärkning: Ang läge m m se förteckning f rum 470

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Gåva: 2014-07-21 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-21, 474 138 sek jämte ränta och kostnader, 01-94844-25	2025-02-25	D-2025-00066193:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 14/14092 Avser inteckning 94/9488 Avser inteckning d-2015-00181465:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 713.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	210.000 SEK	1994-08-23	94/9488
5	440.000 SEK	2014-07-24	14/14092
6	63.000 SEK	2015-05-05	D-2015-00181465:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1969-09-17	69/2161
2	Avtalsservitut kraftledning	1992-08-24	92/9292
4	Avtalsservitut vattenledning	2012-09-12	12/18585
7	Avtalsservitut	2015-06-01	D-2015-00226052:1

Anmärkning:
Ändamål elledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	21-IM2-69/2161.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	21-IM2-92/9292.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2183IM-12/18585.1
	Beskrivning: Vattenledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201500226052:1.1
	Beskrivning: Elledning		
Gång-och cykelväg	Förmån	Officialservitut	21-84:74.1 Akt
Väg	Last	Officialservitut	21-84:273.1 Akt
Vattentäkt	Last	Officialservitut	21-84:182.1 Akt
Väg	Last	Officialservitut	21-84:182.2 Akt
Stark-och svagström	Last	Officialservitut	21-84:74.2 Akt
Väg i samfällid vägmark	Last	Officialservitut	21-84:182.3 Akt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Anmärkningar: Andelsservitut, ursprungligen upplåtet i vallsta 1:12:s andel i samfällid väg		
Grindförbud	Last	Officialservitut	21-88:793.1 Akt
Röjningsrätt	Last	Officialservitut	21-88:793.2 Akt
Utrymme	Last	Officialservitut	21-88:793.3 Akt
Väg	Last	Officialservitut	21-93:1.2 Akt
Väg	Last	Officialservitut	2183-01/58.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
Trädsäkring	Last	Officialservitut	2183-08/39.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Inom mark som inte är ianspråktagen som tomt för bebyggelse har servitutshavaren rätt att utanför järnvägsfastigheten, inom ett avstånd av 20 meter på vardera sida om spårmit, hålla fritt från träd och buskar. finns flera spår räknas avståndet från närmaste spårmit. området benämns skötselgata. utanför skötselgatan har servitutshavaren rätt att fälla de träd som vid fall kan utgöra fara för spårinläggningen eller järnvägsdriften. rättigheten avser de träd som till följd av tillväxt kan utgöra fara inom en 15-årsperiod från varje avverkningsstidpunkt. området benämns kantzon.		
Sikt	Last	Officialservitut	2183-2023/64.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1978-10-25	21-78:1500 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Fornlämningar								Anmärkning	Akt
Fornlämning									L1951:1954

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
369665-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde därav byggnadsvärde		därav markvärde
Taxeringsår			

2023	1.095.000 SEK	531.000 SEK	160.000 SEK	
Ingående värden				
Tomtmark	160.000 SEK			
Bostadsbyggnad	531.000 SEK			
Skogsmark	229.000 SEK	6 ha		
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha		
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha		
Åkermark	128.000 SEK	4 ha		
Betesmark	0 SEK	0 ha		
Ekonomibyggnad	47.000 SEK			
Övrig mark		1 ha		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 046136446.				
Taxeringsvärde 160.000 SEK	Riktvärdeområde 2183908			
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp		
	Antal lika 1			
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 046137446.				
Taxeringsvärde 531.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 25		
Bostadsyta 140 kvm	Biutrymmesyta 11 kvm	Värdeyta 142 kvm		
Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929		
Under Byggnad Nej	Antal lika 1			
Värderingsenhet skog 046133446.				

Taxeringsvärde 229.000 SEK	Riktvärdeområde 0002111			
Areal 6 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 116 kbm/ha	
Bonitetsklass				
Värderingsenhet åkermark 046134446.				
Taxeringsvärde 128.000 SEK	Riktvärdeområde 0021014	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)		
Areal 4 ha	Dränering Tillfredsställande (1)			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 046135446.				
Taxeringsvärde 47.000 SEK	Riktvärdeområde 0021014			
Byggnadsyta 271 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)		
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår		
Under byggnad Nej				

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Bollnäs Vallsta GA:5

Samfälligheter

Bollnäs Vallsta S:13

Anmärkning: Bollnäs vallsta 1:2:s belöpande andel i strand-, vatten-och fiskerätt utanför vinterstaden mm se (akt 21-ARB-409, 21-84:74)

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring Lagfart	1882-06-30	Akt
Servitutsutbrytning AAA	1928-10-31	21-ARB-408 Akt
Ägoutbyte	1970-08-21	21-ARB-1452 Akt
Ledningsåtgärd Fastighetsreglering	1986-09-22	21-84:74 Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	1990-10-15	21-88:793 Akt
Fastighetsreglering	1993-02-18	21-93:1 Akt
Fastighetsreglering	1995-01-18	21-94:649 Akt
Anläggningsåtgärd	2003-02-25	2183-01/58 Akt
Fastighetsreglering	2009-11-19	2183-08/39 Akt
Fastighetsreglering	2023-12-01	2183-2023/64 Akt

Avskild mark

Bollnäs Vallsta 1:32, 1:39, 1:40

Ursprung

Bollnäs Vallsta 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Arbrå Vallsta 1:12	1980-06-01	21-80:510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisat av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	11,8 ha
Total skogsareal:	5,9 ha
Produktiv skogsareal:	5,9 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

	Original	Efter avverkning
Total volym:	502 m ³ sk	
Produktiv volym:	502 m ³ sk	
Total volym/ha:	85 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	85 m ³ sk	
Total medelhöjd:	13 m	
Produktiv medelhöjd:	13 m	
Total medeldiameter:	0,16 m	
Produktiv medeldiameter:	0,16 m	

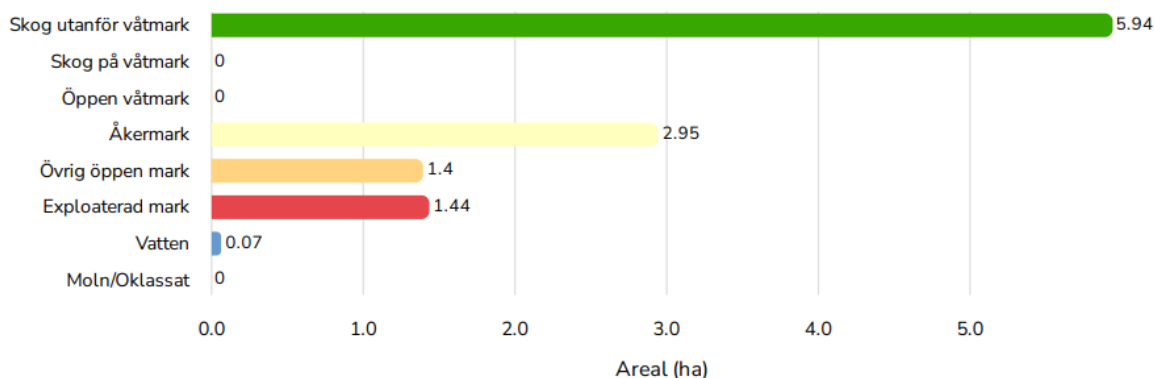
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå.

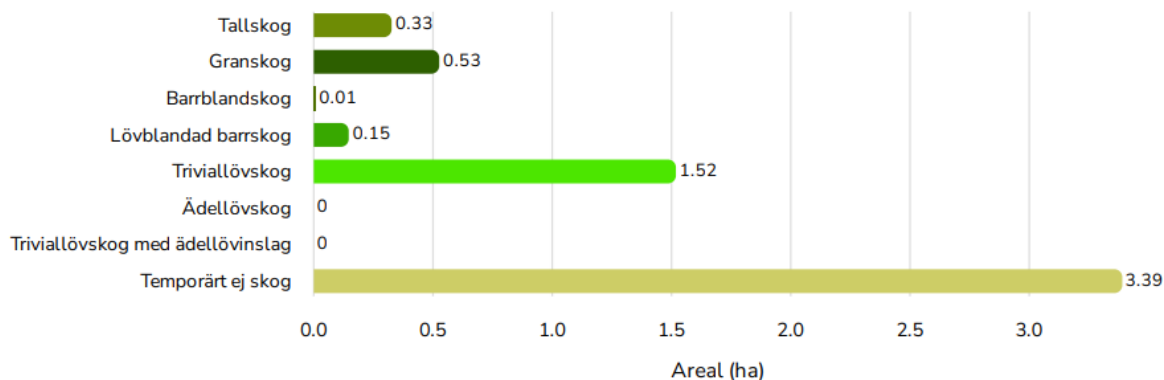
Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal	11,8 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

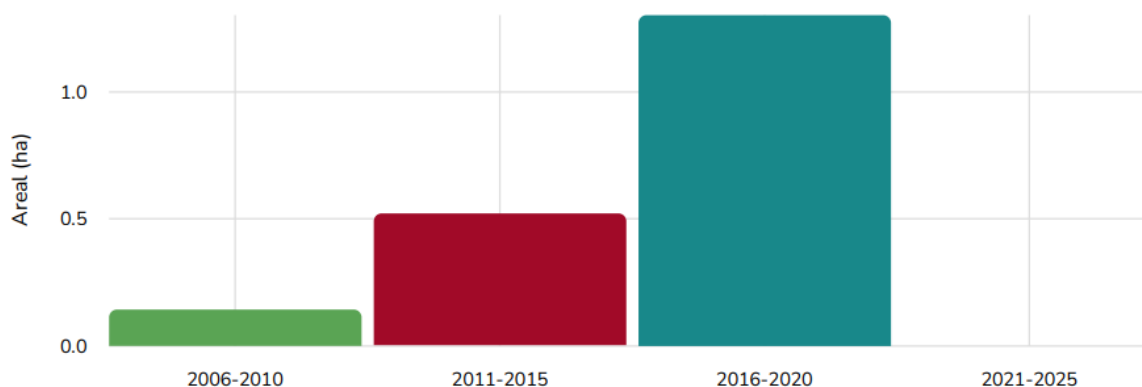
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

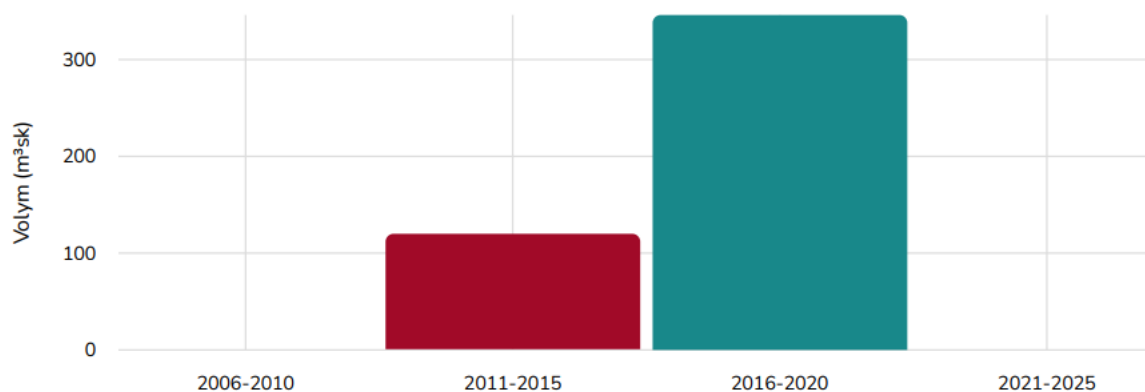
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2016-07-20	1,3 ha	346 m³sk
2015-08-23	0,5 ha	120 m³sk
2008-06-04	0,1 ha	-
2008-06-04	< 0.1 ha	-

Areal



Volym

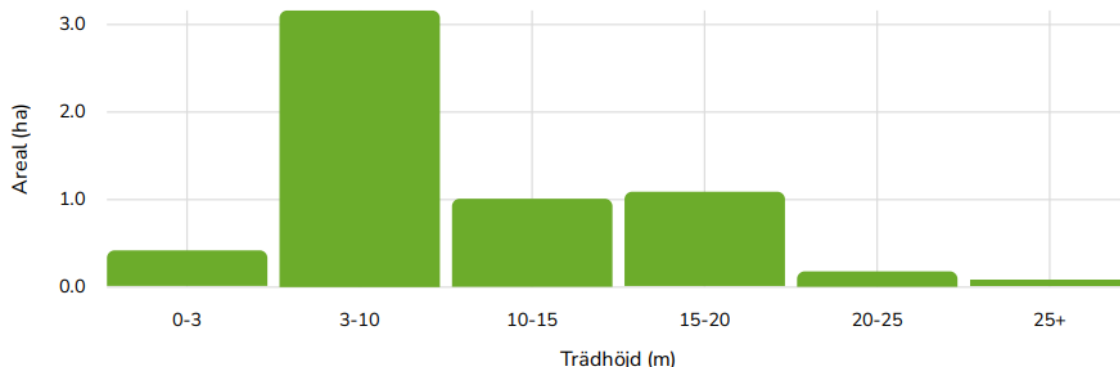


Huggningsklasser

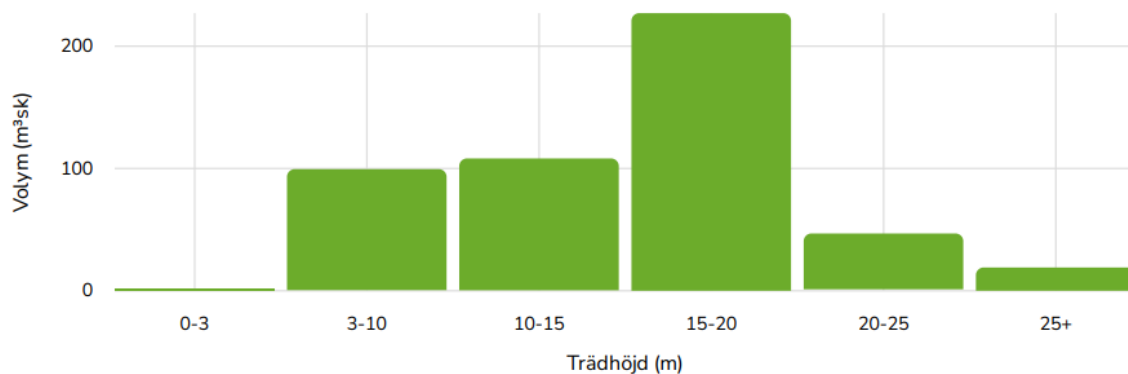
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	12,8 m
Referensdatum	2021-07
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	1	0,1 ha
Total areal		0,1 ha

