

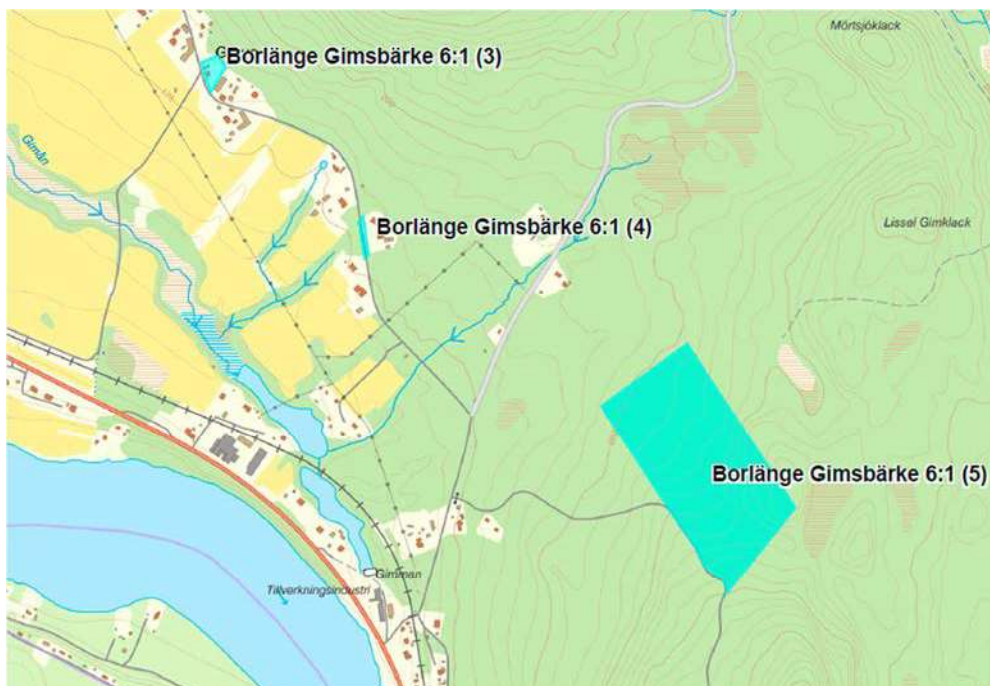
F-1206-24-20

VÄRDEUTLÅTANDE

**Gimsbärke 6:1
Borlänge kommun**

Bedömning av marknadsvärde

1 200 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget	3
2. Objektsbeskrivning.....	3
3. Värderingsmetod	6
3.1. Värdering.....	6
4. Slutlig marknadsvärdebedömning	8

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Kartor
3. Skogsvärdering
4. Foton

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten Försäljning Mellersta.
Uppdrag	Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde inför en exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan enbart bedömas. Värdebedömningen görs i huvudsak med stöd av den sk ortsprismetoden vilket innebär att jämförelse görs med köp av närliggande objekt som bedöms vara jämförbara och som har sålts under den senaste tiden.
Värderingsobjekt	Borlänge Gimsbärke 6:1 med ärendenummer: F-1206-24-20
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är augusti 2024.
Besiktning	Besiktningen av skogen är utförd den 29 juli 2024 av undertecknad och besiktning av byggnaderna utfördes den 20 augusti 2024 i närvaro av uppdragsgivaren.
Förutsättningar	En okulär besiktning har utförts av Tommy Lundberg vid Norrbryggan AB. Fastigheten består av tomtmark med äldre byggnader samt skogsmark och vägområde. Arealuppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från fastighetsregisterutdraget och har även uppmätts i flygbild. Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

2. Objektsbeskrivning

Fastighetsuppgifter	Fastighetsbeteckningen är Borlänge Gimsbärke 6:1. Adressen till gårdsskiftet är Gimsbärke 456, 781 90 Borlänge. Se kartor.
Allmän beskrivning	Fastigheten består av ett gårdsskifte med ett äldre bostadshus och enkla ekonomibygnader samt ett skogsskifte om 9 hektar. Totalt är det tre skiften varav ett mindre endast består av vägmark under byvägen. Fastigheten är belägen utmed byvägen i byn Gerus strax norr om riksväg 70 i nordvästra delen av Borlänge kommun. Det är ca 13 km till Borlänge där handelscentrum och samhällsservice finns.
Beskrivning mark	Fastighetens totala areal är 9,3300 ha eller 93 300 m ² . Arealen fördelas på tre områden/skiften: <ol style="list-style-type: none">1 900 m². Gårdsskifte med byggnader.700 m². Vägmark.90 700 m². Skogsmark.
Planförhållanden	Värderingsobjekten ligger utanför detaljplanelagt område. Fastigheten berörs inte av Natura 2000 område eller registrerade nyckelbiotoper, enligt Länsstyrelsens webb GIS.

Anslutningar	Kommunals vatten finns indraget. Enskilt avlopp med infiltrering. El finns indraget. Ingen uppgift om bredband.								
Servitut, rättigheter	Inskrivna rättigheter och belastningar framgår av fastighetsutdraget. De två viktigaste bedöms vara avtalsservitut för infiltrationsanläggning till förmån för värderingsobjektet samt officialservitut för rätt att använda befintlig väg för skogsbrukskörslor (se under beskrivning skog). Nyttjanderätt grustäkt från 1978. Det är sannolikt fråga om grus för husbehov. Rättigheten kan vara överspelad då naturgrus normalt ej får brytas längre. Lantmäteriakterna är inte tillgängliga i skrivande stund.								
Samfälligheter	Fastigheten äger del i samfälligheterna: Borlänge Gimsbärke FS:4 samfällt fiske med undantag av Gimmen. Borlänge Gimsbärke FS:5, samfällt fiske i Gimmen. Borlänge Gimsbärke s:3, gemensam vägmark och badplats.								
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). Fritidshus är dock undantagna.								
Taxeringsvärde	Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 120 vilket betyder bebyggd lantbruksenhet, se fastighetsutdrag. Vid 2023 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden; <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Tomtmarksvärde</td> <td style="text-align: right;">400 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Bostadsbyggnadsvärde</td> <td style="text-align: right;">547 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Skogsmark</td> <td style="text-align: right;">540 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Totalt taxeringsvärde</td> <td style="text-align: right;">1 487 000 kr</td> </tr> </table>	Tomtmarksvärde	400 000 kr	Bostadsbyggnadsvärde	547 000 kr	Skogsmark	540 000 kr	Totalt taxeringsvärde	1 487 000 kr
Tomtmarksvärde	400 000 kr								
Bostadsbyggnadsvärde	547 000 kr								
Skogsmark	540 000 kr								
Totalt taxeringsvärde	1 487 000 kr								
Inteckningar	Värderingsobjektet har flera inteckningar i fastighetsregistret. I slutet av juli 2024 var det 12 med summan 1 237 500 kr, se bifogad fastighetsutdrag.								
Omgivning	Fastighetens gårdsskifte är belägen utefter byvägen i Gerus, som ligger strax norr om riksvägen och järnvägen i Gimsbärke. Omgivande bebyggelse är främst äldre gårdar, jordbruksmark och skogspartier. Det är ca 13 km till Borlänge där handelscentrum och samhällsservice finns.								
Gårdsbeskrivning	Gårdsskiftet har en areal om 1 900 m ² enligt fastighetsutdraget. Det är en plan gräsbevuxen öppen trädgård som är avgränsad med staket. På gården finns ett äldre bostadsbyggnad och enkla ekonomibyggnader. Observera att fastighetsgränsens läge på fastighetskartan inte stämmer överens med den i verkligheten hävdade tomtens utsträckning. Gränsbestämning är ej gjord.								

Bostad	<p>Bostadsbyggnad i 1,5 plan utan källare. Byggnaden är byggd i trä och står på en murad torpargrund. Elektricitet och kommunalt vatten finns indraget men avloppet är enskilt (sannolikt en brunn som måste tömmas regelbundet). Den taxerade bostadsytan är 76 m² vilken bedöms överensstämma med den verkliga boytan. Bostadsytan fördelas sig på nedre botten med ett sammanhängande kök – allrum samt hall och WC med tvätt och dusch och på övervåningen med två ungefär lika stora rum. Uppvärmning sker med luftvärmepump. Det finns en äldre vedspis och vedpanna centralt i köket. Det verkar inte vara använd den senaste tiden och ingen uppgift finns om brandskyddskontroll av rökkanalerna. Ett gammalt vattenburet värmesystem finns installerat sedan gammalt. Det värmesystemet verkar dock ej vara i drift. Nya automatsäkringscentraler finns på övervåningen. Äldre kopplade tvåglasfönster. Relativt ny maskinutrustning i köket och badrummet. Byggnadens skick är eftersatt. Fukt- och mögelanvisningar konstaterades i badrummet. Avståndet mellan marken och trossbotten är litet och utgör en risk för fuktproblem.</p>
Ekonomibyggnader	<p>På gården finns: En enkel förrådslänga om ca 24 m², där delar håller på att isoleras. Skicket är godtagbart. Ett litet höns hus i trä om ca 4 m². Nytt i gott skick. På gården finns också en uteplats med trä-däck och tomten omges av ett staket i trä.</p>
Försäkring	Ingen uppgift om försäkring av egendomen finns.
Uppvärmning	Uppvärmningsmöjlighet i bostadshuset är luftvärmepump. Äldre vedspis och äldre kökspanna. Funktionen för eldstäderna är oklar och ingen uppgift om brandskyddskontroll finns.
Byggnadsareor	<p>Bostadsbyggnadsarea är i taxeringen angiven till 76 m². Arealuppgifterna i taxeringen bedöms överensstämma med verklig byggnadsarea. Översiktlig mätning av byggnadsytorna gjordes i fält. Ekonomibyggnadernas totala yta skattades till ca 30 m² vid besiktningen.</p>
Beskrivning skog	<p>Den produktiva skogsmarken uppmättes till 8,9 ha. Virkesförrådet skattades till 985 m³sk och består av gallringsskog. All skog är mellan 20 – 40 år gammal och skogen är nyligen röjd och gallrad. Kalmark utan återväxtåtgärder finns på 1,5 ha. Det är nyligen avverkat och den kala ytan framgår ej av bifogad flygbild. En mindre del om 0,2 ha återstår av den äldre skogen som sparats av naturvårdsskäl. Bilvägen bedöms ej längre vara farbar med bil och lastbil då den är skadad av tidigare regnande när vattenmassor gröpt ur delar av vägmaterialet. Terrängtransportavståndet till godkänd bilväg är ca 400 meter i genomsnitt. Mer detaljerade uppgifter framgår av bifogad skogsvärdering med fältuppgifter och sammanställningar.</p>
Jakt	Fastigheten har jakträtt och ligger inom Norra Tuna Viltvårdsområde om 5 762 hektar.

3. Värderingsmetoder

Värdebedömningen har i huvudsak gjorts med ortsprismetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande, nyligen försålda fastigheter. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till fastighetens bostadsyta, markareal, virkesförråd eller till fastighetens taxeringsvärde. Värderingen avser en bedömning av fastighetens marknadsvärde i befintligt skick, men utifrån antagandet att försäljningen sker på en fri och öppen marknad. Skogsmarken har också värderats med stöd av avkastningsmetoden som innebär att nuvärdet för aktuella och framtida netton från skogsmarken beräknas. Slutligen görs en samlad bedömning av delvärdena och ett marknadsvärde för hela fastigheten bedöms.

3.1. Värdering

Vid värdering enligt ortsprismetoden så sker normalt en jämförelse i första hand med fastigheter som har sålts nyligt i samma ort eller riktvärdeområde. I detta fall består fastigheten av två delar, skogsmark och bebyggd tomtmark. Av den anledningen görs dels en jämförelse med obebyggda skogsobjekt som sålt på marknaden och dels en jämförelse med småhusobjekt med enkla byggnader som sålts i liknande lägen.

Ortsprismetod småhusfastigheter (typkod 220). Här görs en jämförelse med småhusfastigheter innehållande byggnader av motsvarande storlek och standard som värderingsobjektet. Området som undersöks är norra delen av Borlänge kommun samt östra delarna av Gagnef kommun. Centralorterna är ej med i materialet och inte heller strandnära lägen. Ortspriset har gallrats från köp med byggnader med en standardpoäng över 30 eller köp som antas ha haft nyrenoverade bostadshus vid försäljningstillfället.

Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Standardpoäng
UTBY 40:1	2024-02-09	1 100	17 460	1,79	570	63	25
BÄSNA 30:12	2024-01-19	865	12 357	1,24	1 141	70	25
GIMSBÄRKE 73:5	2023-10-06	1 170	14 625	1,44	2 445	96	24
BÄSNA 79:6	2023-08-28	405	10 658	1,10	2 350	38	16
BÄSNA 80:1	2023-08-11	1 450	31 522	2,36	2 110	48	29
LENNHEDEN 54:5	2023-08-01	1 200	12 632	1,80	8 577	95	30
BÄSNA 30:8	2023-07-10	795	30 577	2,32	1 034	26	21
DUVNÄS 3:6	2023-02-24	1 725	22 115	2,14	2 245	79	28
SIFFERBO 13:25	2023-01-16	1 250	17 123	1,43	2 876	87	24
LENNHEDEN 27:8	2022-10-06	760	23 030	2,02	1 958	33	20
LENNHEDEN 63:1	2021-12-17	400	11 429	1,05	1 542	35	19
GIMSBÄRKE 10:7	2021-09-27	1 375	22 917	1,76	4 991	70	23
GIMSBÄRKE 69:2	2021-08-13	580	16 571	1,34	2 077	35	18
Medel ovägt		1 006	18 694	1,68	2 609	60	23

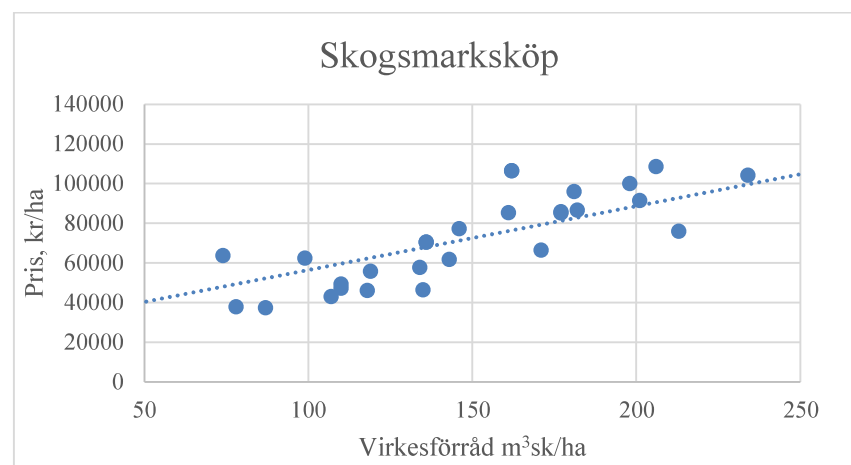
Efter ovanstående gallring återstår ett antal objekt där genomsnittet i viss mån kan användas som underlag för värdebedömningen.

Genomsnittsojekt har samma standardpoäng som värderingsobjektet. Värderingsobjektet har något större värdeyta på bostaden. Å andra sidan har genomsnittsförsäljningen en större tomtarea, 2 600 m² att jämföra med värderingsobjektets 1 900 m². Genomsnittspriset var drygt 1,0 mkr. Köpeskillingskoefficienten (K/T) som är 1,68 som anger att jämförelseobjekten har sålt för taxeringsvärdet x 1,68. Nu är det självständiga småhusfastigheter som ingår i jämförelsematerialet. De har andra taxeringsperioder och värdeparametrar än lantbruksenheter (småhus på lantbruk). Av den anledningen är det mindre lämpligt att använda K/T som jämförelse i detta fall.

I genomgången av köpeskillingarna finns tre sålda objekt i byn de senaste tre åren (om de sjönära objekten tas bort). Köpeskillingarna på dessa bekräftar att det inte är så höga priser på objekten i närområdet. Bedömningen är att gården har ett värde under genomsnittspriset i ovan material eftersom skicket bedöms vara sämre än genomsnittet. Marknaden har dessutom gått ned något det senaste året då vi haft höga låneräntor. Det ser ljusare ut med räntelägen framöver men objekt i dessa lägen förväntas inte öka nämnvärt i värde än så länge. Ett ungefärligt värde ligger en bra bit under miljonen sett som ett självständigt objekt, sannolikt kring 800 000 kr.

Ortsprismetod skogsmark (typkod 110).

Här görs en jämförelse med objekt från marknaden i södra halvan av Dalarna som vid försäljningstillfället var obebyggda och till 90 % eller mer bestod av produktiv skogsmark. Dessutom förekommer lite myrmark och vågmark samt jakträtt i jämförelseobjekten.



Diagrammet visar prisnoteringar på skogsmark i södra delen av Dalarna - från Gagnef och söderut till Avesta under det senaste året.

De objekt likt värderingsobjektet med virkesförrådet strax över 100 m³sk/ha såldes det senaste året för ett pris mellan 42 000 – 60 000 kr per hektar produktiv skogsmark inom området. Trendlinjen i diagrammet indikerar 60 000 kr/ha. Det pekar mot en möjlig värdenivå för skogsdelen inklusive jakträtt på **535 000 kr** sett som ett självständigt försäljningsobjekt.

Avkastningsmetod skogsmark. Skogsvärdering bifogas.

En avkastningskalkyl görs med Mellanskogs senaste prislsta som grund. Tillägg har gjorts för leveranspremier. Inget transportavdrag tillämpas. Kostnader för avverkning, terrängtransport och skogsvård bygger på regionala erfarenhetstal. Diskontering av framtida netton till nutid görs med 4 %. Det är en marknadsanpassning som bedöms vara lämplig med beaktande av rådande ränteläge och värderingsobjektets fysiska egenskaper (läge, produktionsförmåga och ålder på skogen). Skogens avkastningsvärde blir **504 000 kr**. Skogsvärdering bifogas.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

För skogens del så indikerar de två alternativa värderingsmetoderna i stort sett samma värdenivå. Summan av delvärderingarna för skog och gård hamnar mellan 1 300 000 - 1 340 000 kr. Skiftet i vägmarken bedöms inte tillföra något värde. Vid försäljning av hela objektet till samma köpare görs en sammanvägning av resultatet. En köpare bedöms inte vilja betala "fullt pris" som om det vore två separata försäljningsobjekt i detta geografiska läge.

Med beaktande av värderingsobjektets egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området och bifogad avkastningskalkyl bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Borlänge Gimsbärke 6:1 - vid värdetidpunkten augusti 2024, vara:

1 200 000 kr
ENMILJON TVÅHUNDRATUSEN KRONOR

Falun 2024-08-21



Tommy Lundberg
Auktoriserad lantbruksvärderare
Norrbyggan AB

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE





038 Allmän+Taxering 2024-07-23

Fastighet**Beteckning**Borlänge Gimsbärke
6:1**UUID:**

909a6a77-64d1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2018-12-03

Nyckel:

200027936

Län- och kommunkod

2081

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-07-05

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

Distrikt

Stora Tuna

Distriktskod

217022

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-07-22

Socken: Stora Tuna

Observera

Pågående ärenden

Status**Ärende**Lantmäteriförrättning
pågår - beslut taget

24 0255

Adress**Adress**Gerus
Gimsbärke 456
781 90 Borlänge**Läge, karta****Område****N** (SWEREF 99 TM)**E** (SWEREF 99 TM)

3 6713324.1 514916.0

4 6712982.3 515218.9

5 6712481.5 515895.7

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

9 3300 kvm

9 3300 kvm

3 1 900 kvm

1 900 kvm

4 700 kvm

700 kvm

5 9 0700 kvm

9 0700 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-----	1/2	2022-03-17	D-2022-00112302:1

Köp (även transportköp): 2022-03-09
 Köpeskilling: 1.650.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2022-03-17	D-2022-00112302:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2022-03-09
 Köpeskilling: 1.650.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-07-02 1 270 956 sek, beslutsnr 12243943839	2024-07-04	D-2024-00214949:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande ef48adbf-b5a9-411B-993D-2ACED7F74C74
 Avser inteckning 12/20429
 Avser inteckning 12/31322
 Avser inteckning 80/1239
 Avser inteckning 80/1240
 Avser inteckning 91/5661
 Avser inteckning 91/5663
 Avser inteckning 91/5665
 Avser inteckning 99/4810
 Avser inteckning 99/4811
 Avser inteckning d-2015-00353264:1
 Avser inteckning d-2019-00022737:3
 Avser inteckning d-2022-00112302:3

Utmätning 2024-07-02 1 270 956 sek, beslutsnr 12243943946	2024-07-04	D-2024-00214943:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande fe18c195-45E7-4E47-817A-52DC18B25A5A
 Avser inteckning 12/20429
 Avser inteckning 12/31322
 Avser inteckning 80/1239
 Avser inteckning 80/1240
 Avser inteckning 91/5661
 Avser inteckning 91/5663
 Avser inteckning 91/5665
 Avser inteckning 99/4810
 Avser inteckning 99/4811
 Avser inteckning d-2015-00353264:1
 Avser inteckning d-2019-00022737:3
 Avser inteckning d-2022-00112302:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 1.237.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	6.000 SEK	1980-03-19	80/1239
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6347			
3	27.000 SEK	1980-03-19	80/1240
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6348			
4	51.000 SEK	1991-04-18	91/5661
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6349			
5	18.000 SEK	1991-04-18	91/5663
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6350			
6	21.000 SEK	1991-04-18	91/5665
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6351			
7	162.000 SEK	1999-07-15	99/4810
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6352			
8	115.000 SEK	1999-07-15	99/4811
Anmärkning: Fastighetsreglering 05/6353			
11	67.500 SEK	2012-08-23	12/20429
Anmärkning: Beviljad 12/27895			
12	92.000 SEK	2012-12-13	12/31322
13	430.500 SEK	2015-08-13	D-2015-00353264:1
14	142.500 SEK	2019-01-09	D-2019-00022737:3
15	105.000 SEK	2022-03-17	D-2022-00112302:3

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt grustäkt	1978-01-18	78/139
9	Avtalsservitut väg	1981-10-21	81/6075
Anmärkning: Anmärkning 05/7251 Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 01/787 Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 05/6365			
10	Avtalsservitut väg	1981-10-28	81/6238
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 05/6366			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Väg	Avtalsservitut	20-IM1-81/6075.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Väg	Avtalsservitut	20-IM1-81/6238.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Infiltrationsanläggning	Avtalsservitut	D201800595296:1.1
Väg	Förmån Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda befintlig väg 6 meter bred litt ah för skogsbrukskörslor	Officialservitut	2026-1628.125

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Lennheden	2018-08-23 Laga kraft: 2018-09-24	2081-P2019/8

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

159728-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	1.487.000 SEK	547.000 SEK	400.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	400.000 SEK		
Bostadsbyggnad	547.000 SEK		
Skogsmark	540.000 SEK	9 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 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	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel	Juridisk form	Ägandetyper
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 009987453.

Taxeringsvärde 400.000 SEK	Riktvärdeområde 2081001	
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 009988453.

Taxeringsvärde 547.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 76 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 76 kvm
Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 009986453.

Taxeringsvärde 540.000 SEK	Riktvärdeområde 0002013		
Areal 9 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 199 kbm/ha
Bonitetsklass			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Borlänge Gimsbärke FS:4, FS:5, S:3

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Storskifte Av inägor F	1841-05-06	20-STU-93
Åbodelning Av skogsmark F	1842-03-07	20-STU-155
Gränsbestämning	1958-07-25	20-STU-3721
Äganderättsutredning	1973-04-13	20-STU-4983
Fastighetsreglering	1978-04-14	20-1978/323
Fastighetsreglering	1979-09-07	20-1979/1291
Fastighetsreglering	2005-03-09	2026-1628

Avskild mark

Borlänge Gimsbärke 6:2, 6:3, 93:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

W-Stora Tuna Gimsbärke 6:1

Omregistreringsdatum Akt

1991-02-27

2081-406

Ajourforande inskrivningsmyndighet

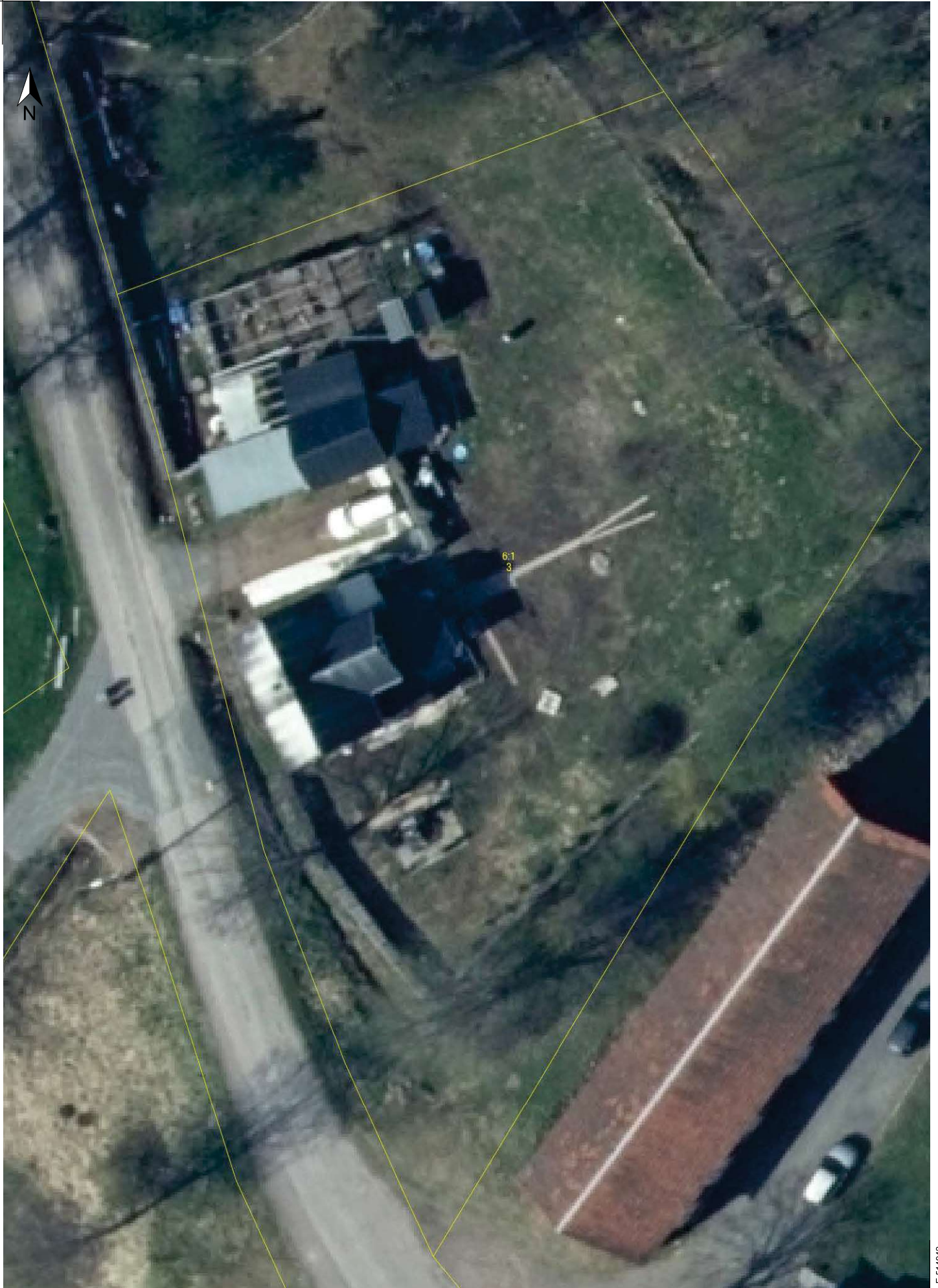
Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Mora**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

N 6713348

E 514885



E 514842

N 6713269

0 10 20 30 m

Skala 1:300. SWEREF 99 TM. RH 2000.

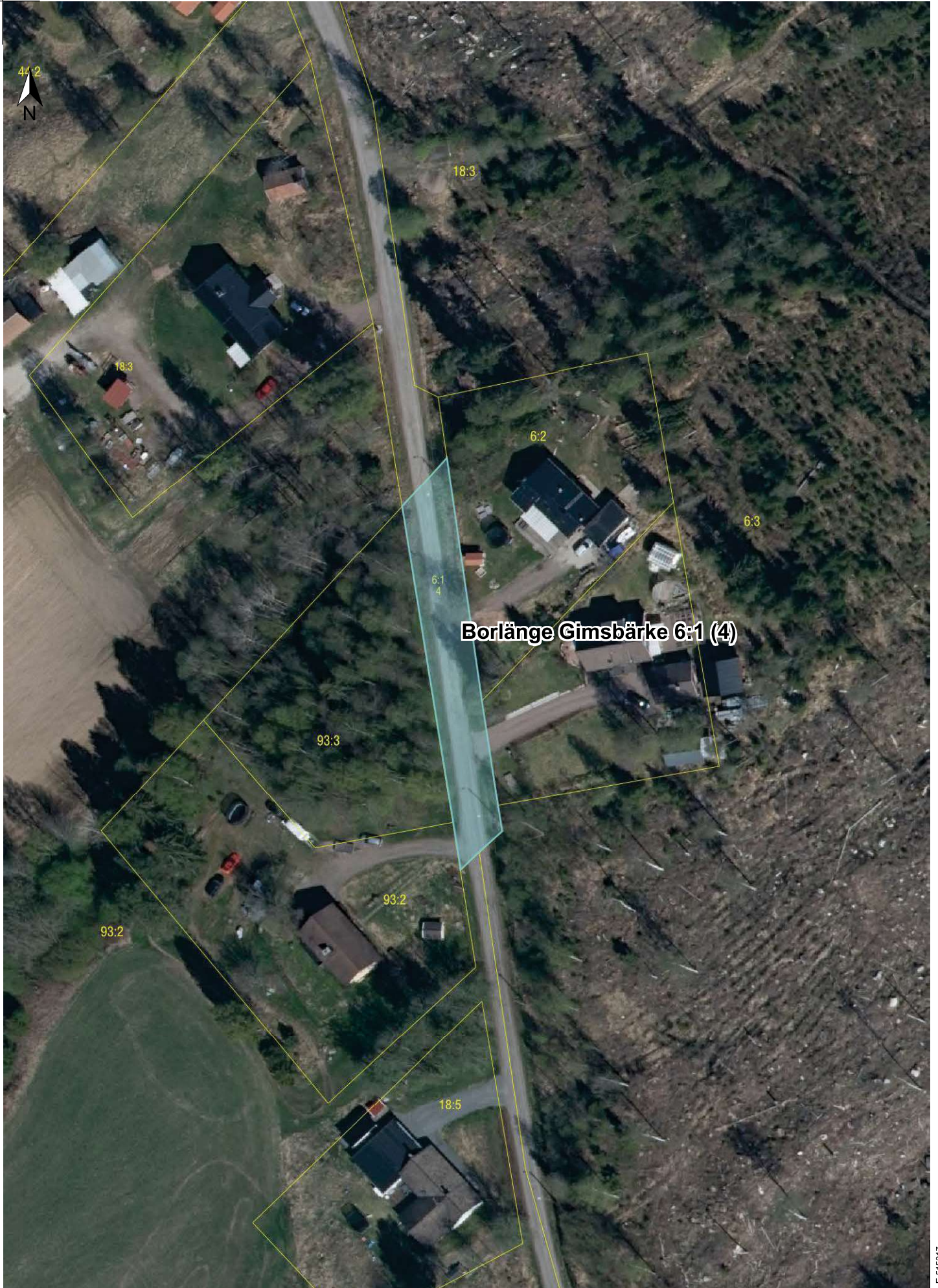


Vägområde

N 6713112

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

E 515128



E 515317

0 20 40 60 m
Skala 1:1 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

N 6712849

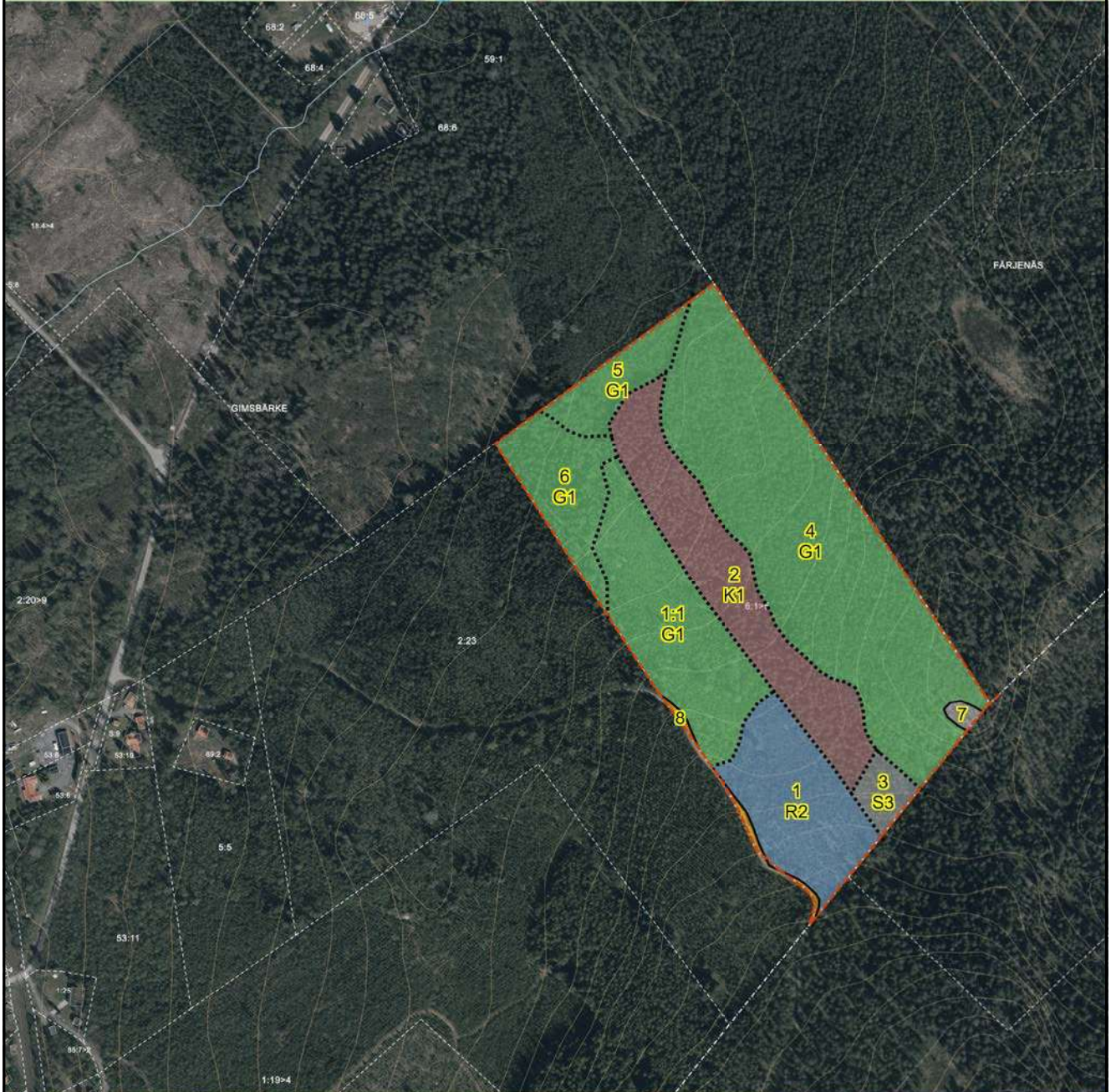
LANTMÄTERIET

Skogskarta över

Gimsbärke 6:1

Stora Tuna församling
Borlänge kommun
Dalarnas län

Utskriftsdatum 2024-07-30



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Gimsbärke 6:1 skogsskiftet
Församling:
Kommun: Borlänge
Län: Dalarnas län
Värderare: Tommy Lundberg
Fältarbete: 2024-07-29
Värderingstidpunkt: 2024-07-30

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	588	60	693	58
Gran	310	31	384	32
Löv	0	0	0	0
Björk	87	9	114	10
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	985		1191	
Virkesförråd m3sk/ha	111		134	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	8.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.1 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.1 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	9.1 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.8

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10			
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk		SLUTAVVERKN.		GALLR	SLUTAVVERKN.		GALLR
	ha	%	m3	tot	/ha	ha	m3sk	m3sk	ha	m3sk	m3sk
Kalm.	1.5	17	5.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	2.5	28	5.3	130	52	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	4.7	53	6.6	815	175	0.0	0	0	0.0	0	120
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	0.2	2	5.7	40	200	0.0	0	0	0.2	46	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	8.9	100	---	985	--	0.0	0	0	0.2	46	120

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.1 ha, förråd	0 m3sk

Församling:

Kommun:

Län:

Borlänge

Dalarnas län

Värderare:

Fältarbete:

Värderingstidpunkt:

Tommy Lundberg

2024-07-29

2024-07-30

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	8.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.1 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.1 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	9.1 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	588	60	693	58
Gran	310	31	384	32
Löv	0	0	0	0
Björk	87	9	114	10
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 985 1191

Virkesförråd per ha 111 134

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.1

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.8

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	1.5	0.0	2.5	0.0	4.7	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	17	0	28	0	53	0	0	2	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	130	0	815	0	0	40	0	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	928	52	550	974	62	550	0	0	0	572
11 - 20	924	56	550	966	61	550	0	0	0	562
21 - 30	943	60	550	945	53	550	0	0	0	557

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	580	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	580	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	580	0	0	0	0	0	0	0

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	94	136	0	124	0
11 - 20	0	126	0	126	0
21 - 30	0	140	0	140	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	8500	0	0	0	0	0
4 - 10	8500	0	0	0	0	3
11 - 20	0	0	3000	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Fast diskontering: 4,00%

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	12750	0	-12750	-11789
4 - 10	166	0	77476	0	1572	0	75904	57682
11 - 20	339	0	155383	0	5100	0	150283	83445
21 - 30	362	0	160369	0	0	0	160369	60158
31 - 40	1416	553	734864	82359	33793	0	783430	198533
41 +	--	--	--	--	--	--	--	115798

SUMMA NUVÄRDE 503 827 kr

IMPEDIMENT	HÄNSYNSMARK	
Avv volym 0 m3sk	Virkesförråd 0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE 504 000 kr
Virkesvärde 0 kr	Medelvärde 0 kr/ha	Medelvärde per ha 56 801 kr
Markvärde 100 kr	Medelvärde 0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk 511 kr
Grotvärde 0 kr	Summa värde	
Summa värde 100 kr	(inkl grot) 0 kr	

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 503 827 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 100 kr

Summa avrundat värde 504 000 kr

Ort & Datum

Värderare

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Gimsbärke 6:1 skogsskiftet
Församling:
Kommun: Borlänge
Län: Dalarnas län
Värderare: Tommy Lundberg
Fältarbete: 2024-07-29
Värderingstidpunkt: 2024-07-30

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	588	60	693	58
Gran	310	31	384	32
Löv	0	0	0	0
Björk	87	9	114	10
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	985		1191	
Virkesförråd m3sk/ha	111		134	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 8.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.1 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 9.1 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.8

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk		
K1	1.5	17	5.7	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
R2	1.1	12	4.8	39 35	0	0.0	0	0.0	3.4		
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
G1	6.1	68	6.4	906 149	0	0.0	120	3.6	7.7		
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S3	0.2	2	5.7	40 200	0	0.0	46	0.2	6.5		
E1	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		
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0 (0.0)	- 0.0		
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0 (0.0)	- 0.0		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
SUMMA	8.9	100	---	985 --	0	0.0	166	3.8	1.7 --		

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.1 ha, förråd 0 m3sk

KARTA NR 000 SKIFTE 0000 RES NR 0

AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt
0001	0	Skog	PG	1,10	R2	0	0	0	25523	28076
0001	1	Skog	PG	1,40	G1	65	91	609	39588	55424
0002	0	Skog	PG	1,50	K1	0	0	0	10098	15147
0003	0	Skog	PG	0,20	S3	200	40	493	98730	19746
0004	0	Skog	PG	3,60	G1	185	666	468	86736	312252
0005	0	Skog	PG	0,37	G1	111	41	403	44751	16558
0006	0	Skog	PG	0,70	G1	156	109	519	80890	56623
0007	0	Berg		0,10		0	0	0	1000	100
SUMMA :				8,97						503926
SUMMA TOTALT :				8,97						503926

Län: Dalarnas län
 Församling:

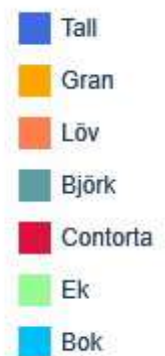
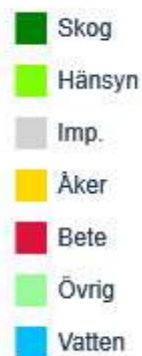
Kommun: Borlänge
 Fältarbete: 2024-07-29

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	8,9	98
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,1	1
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,1	1
Vatten	0,0	0
Total areal	9,1	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	588	60
Gran	310	31
Löv	0	0
Björk	87	9
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	985	
Förråd per ha	111	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	6,1 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,8 m3sk
Ideal prod.förmåga:	53,9 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	46 m3sk
Gallring	120 m3sk
Totalt	166 m3sk

Medeltransportavstånd

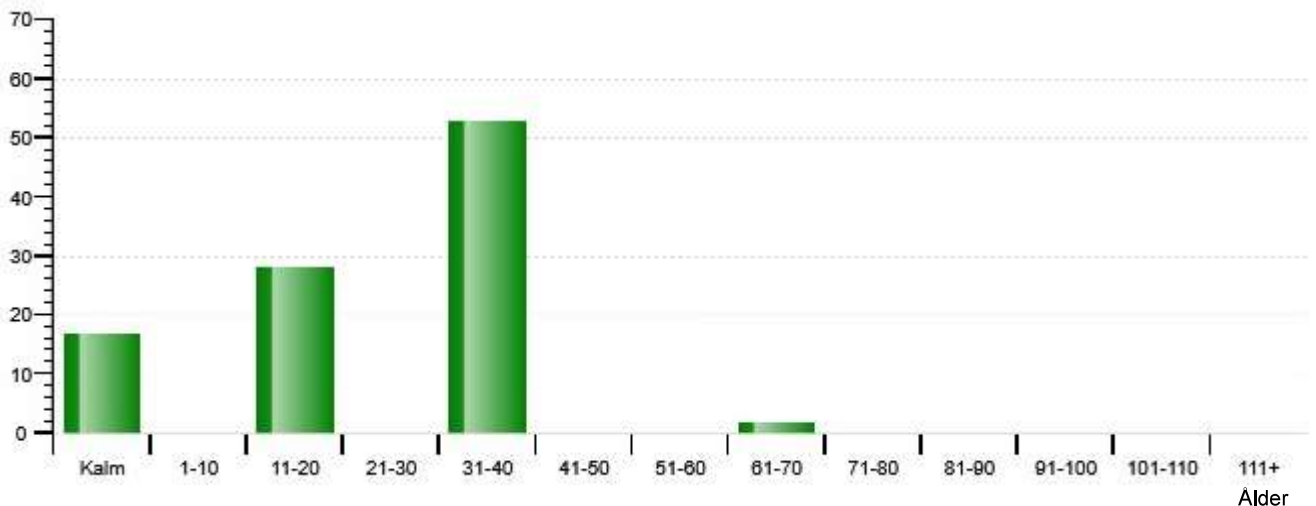
Slutavverkning:	400 m
Gallring:	398 m
Medel:	398 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	46 m3sk
Gallring	120 m3sk
Medel ttrp.avst	450 m

Ålderklassfördelning

Areal %



FOTOBILAGA – Gimsbärke 6:1



Byggnader sett från byvägen



Bostad sett från gården



Uthuslänga sett från gården



Bostad entré



Uthuslängan sett från infarten



Hönshus