

Beskrivning och värdering

Reviderad 251120
avseende fastigheten

Måsjön 1:21
i Bräcke kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-980-25-23

SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Bräcke Måsjön 1:21 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som håller bostadshus, ekonomibyggnad, komplementbyggnader samt skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 2,2 ha. Av totalarealen beräknas ca 1,8 ha utgöras av produktiv skogsmark och 0,4 ha tomtmark.

Skogsmarken utgörs av kalmark, skogen är nyligen avverkad. Skogen har en medelbonitet om 4,3 m³sk/ha/år.

Brukningssentrum är beläget i byn Måsjö, ca 45 km öster om Bräcke.

Marknadsvärdet för Bräcke Måsjön 1:21 bedöms vid den reviderade värdetidpunkten till 250 000 kronor.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Måsjön 1:21 i Bräcke kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-06-12 reviderad 251120
<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.

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2025-05-13 - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) bilaga 1. - Marknadsinformation - Kartmaterial
-----------------	--

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr typkod 113.
<i>Läge</i>	Fastigheten är belägen i byn Måsjö, ca 45 km öster om Bräcke. Bostadshuset ligger relativt enskilt.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se FDS bilaga 1
<i>Rättigheter</i>	Se FDS bilaga 1
<i>Inteckningar</i>	3 inteckningar om totalt 20 200 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Bräcke kommun och är utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
<i>Areal</i>	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 2,2 hektar.

Övrigt

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

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	1,8 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	0 ha
TOMTMARK	0,4 ha
SUMMA	2,2 ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	61 000 SEK	1 ha
ÅKERMARK	0 SEK	0 ha
ÖVRIGMARK	0 SEK	1 ha
TOMTMARK	0 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	0 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	0 SEK	
SUMMA	61 000 SEK	2 ha

BESKRIVNING SMÅHUS

<i>Småhus:</i>	1,5-plans hus med källare.
<i>Byggnadsår:</i>	Inga taxeringsuppgifter om huset då det har taxerats som 113 Bostadsbyggnad med ett värde understigande 50 000 kr.
<i>Grundläggning:</i>	Gjuten källare.
<i>Stomme:</i>	Trä.
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Profilerad plåt, med hängrännor och stuprör.
<i>Fönster:</i>	Englasfönster, 1 + 1 fönster.
<i>Boarea:</i>	Uppskattat till ca 50 kvm.
<i>Biarea:</i>	Ca 15 kvm, enligt skattning.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Luftvärmepump. lösa element. Kökspanna enligt ombud för fastighetsägaren ur funktion.

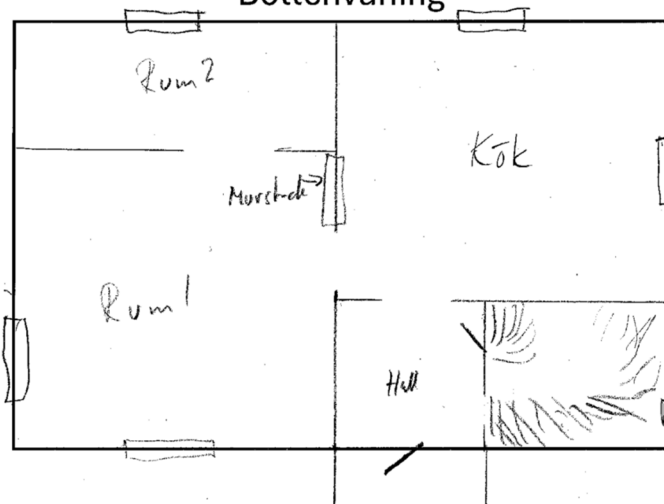


Bostadshus

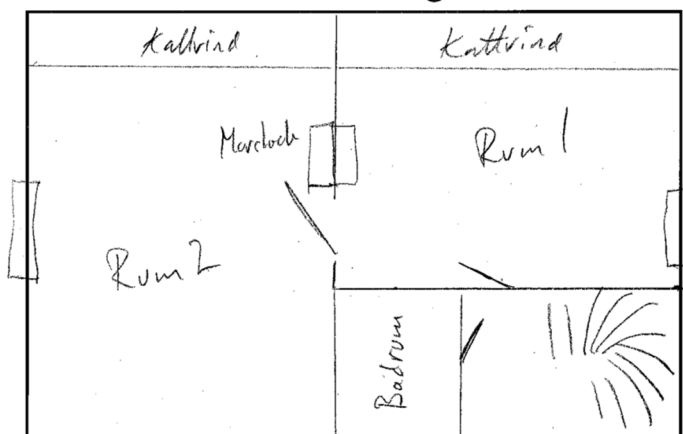


Bostadshus

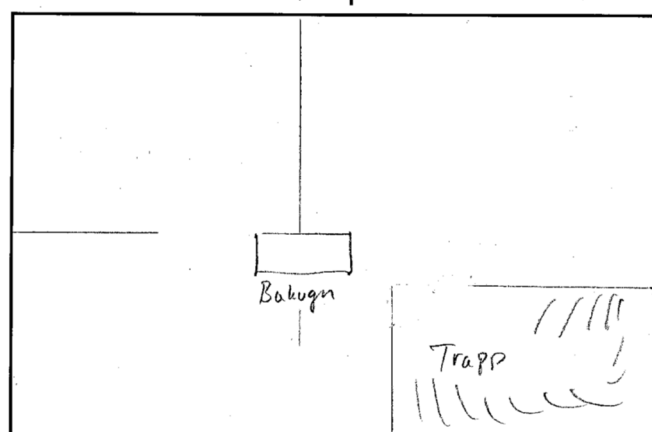
Bottenvåning



Övervåning



Källarplan



Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/Hall: Plastmatta på golv i hela entrén. Tapetserade väggar och målade skivor i tak. Trapp upp till övervåning samt trapp ned till källare.
- Kök: Målade skivor i taket, tapetserade väggar, plastgolv, vitvaror, kyl, frys av något modernare snitt. Äldre spis med plattor samt vedeldad kökspanna. Luftvärmepump mitsubishi. Äldre köksinredning, 1 + 1 fönster med vadd.
- Rum 1: Tapet på väggar, plastgolv, målade skivor i tak. Englasfönster.
- Rum 2: Tapet på väggar, plastgolv samt målade skivor i tak. En eller 1 + 1 glas.

Övre plan

Trapp går upp till trappavsats med ingång till badrum samt rum 1 och 2. Avsatsen är tapet på vägg samt plastgolv.

- Badrum: Målade skivor i taket, tapetserade väggar, plastgolv, badkar, handfat samt WC-stol.
- Rum 1: Tapet på väggar, klickgolv, målade skivor i tak. En eller 1 + 1 fönster.
- Rum 2: Tapet på väggar, klickgolv samt. målat trätak . En eller 1 + 1 glas fönster. Murstocken visar på att det har läckt in vatten.
- Kattvindar: Båda rummen har kattvindar på den södra sidan.

Källare

Trapp ner till källare: I källaren finns det en gammal bakugn i murstocken samt en äldre varmttänberedare. Funktion är okänd på dessa.

Standard och skick

Sämre skick invändigt, huset bedöms inte vara underhållet under senare år. Status och skick på el, skorsten, vatten och avlopp är enligt fastighetsägarens ombud inte tillfredställande. El abonnemang avslutades under vintern när fastighetsägarens ombud flyttade ifrån fastigheten. Fastigheten har stått kallställd sedan i vintras. Skorsten och vedpanna fungerar inte för eldning enligt ombud. Funktionalitet på vatten och avlopp är okända.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 4 000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar. Bostadshuset ligger ca 150 meter från sjön men längre från andra bostadshus, i övrigt relativt enskilt läge med skog runt omkring.

BESKRIVNING AVEKONOMIBYGGNAD

F.d. ladugård

Byggnad uppskattat till ca 100 kvm byggnadsarea. Sannolikt f.d. ladugård, stall, förråd mm. Uppförd i 1 1/2 plan. Uppfört i trä/tegel/betong med plåttak. Ingen information om funktionalitet på äldre befintliga elanslutningar. Byggnaden bedöms vara i normalt skick, huvudsakligen förråd. På baksidan är det tillbyggt ett dass.





F.d. ladugård, stall

BESKRIVNING AV KOMPLEMENTBYGGNADER

Besiktning

Okulär besiktning av komplementbyggnader exteriört. Byggnaderna i dåligt till mycket dåligt skick. Vatten/rötskador på några ställen Elledningar är klippta sedan några år enligt uppgift från fastighetsägarens ombud.



BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto. Skogen är nyligen avverkad och inga återplanteringsåtgärder är utförda. En eventuell köpare kommer att behöva säkerställa att återbeskogning sker enligt skogsvårdslagen.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 1,8 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området. Det finns ett bestånd med huggningsklass K1.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	4,3 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	0 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	0 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	0 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	1,8 ha

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:

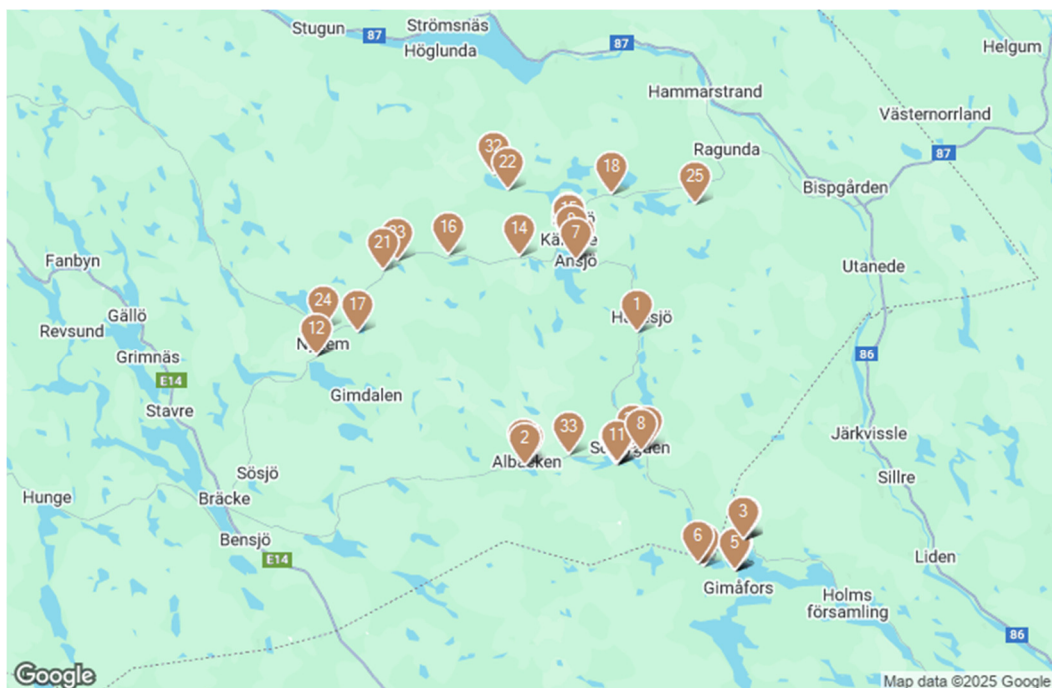
- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

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 med en boarea mellan 40 – 80 kvm som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2020-01-01 fram till värdetidpunkten.

Utfallet av sökningen gav 33 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 50 000 och 830 000 kr med ett medeltal om ca 317 000 kr eller 5 100 kr/kvm. Materialet har i genomsnitt tomtstorlek om ca 3 900 kvm.



Söksområde småhus

Kommu	Beteckning	Datum	Br	Tom	Köpes	Kvm	K	
BRÄCKE	LUND 1:89	2025-01-31	45,0	23	1 446	550 000	12 222	2,7
BRÄCKE	ALANÄSET 2:61	2024-10-04	51,0	19	1 070	150 000	2 941	0,9
SUNDSVAL	LOVIKEN 1:87	2024-09-30	61,0	25	1 984	425 000	6 967	2,1
SUNDSVAL	LOVIKEN 1:82	2024-09-18	69,0	25	4 673	495 000	7 173	2,5
SUNDSVAL	FAGERVIKEN 1:59	2024-06-04	65,0	26	18 170	830 000	12 769	4,5
ÅNGE	LERINGEN 1:89	2024-05-30	80,0	22	1 369	55 000	687	0,4
BRÄCKE	ANSJÖ 3:84	2024-05-24	80,0	24	1 343	100 000	1 250	0,7
BRÄCKE	BYN 1:46	2023-08-21	73,0	26	1 569	410 000	5 616	3,2
BRÄCKE	ANSJÖ 3:202	2023-07-31	75,0	26	1 869	225 000	3 000	1,9
ÅNGE	LERINGEN 1:127	2023-07-24	59,0	23	1 312	500 000	8 474	3,7
BRÄCKE	HÄLLESJÖ-HEMSJÖ	2023-05-27	45,0	22	14 238	645 000	14 333	5,6
BRÄCKE	GIMDALEN 2:69	2022-11-27	80,0	22	7 980	220 000	2 750	2,0
BRÄCKE	ALANÄSET 2:73	2022-11-23	65,0	26	3 066	75 000	1 153	0,5
BRÄCKE	ANSJÖ 1:67	2022-09-07	60,0	25	16 169	175 000	2 916	1,1
BRÄCKE	VÄSTANEDE 3:179	2022-08-25	65,0	27	1 666	50 000	769	0,5
BRÄCKE	GASTSJÖ 1:70	2022-08-12	60,0	16	1 994	395 000	6 583	4,0
BRÄCKE	ULVSJÖ 1:46	2022-07-19	54,0	21	1 690	200 000	3 703	1,5
BRÄCKE	SVEDJE 2:28	2022-06-29	80,0	25	4 500	700 000	8 750	4,9
BRÄCKE	BYN 2:36	2022-05-25	76,0	28	1 840	300 000	3 947	1,7
BRÄCKE	KARLSGÅRD 1:79	2021-10-10	46,0	23	694	150 000	3 260	1,2
BRÄCKE	HÅVDSJÖ 2:73	2021-08-12	75,0	24	1 325	280 000	3 733	1,8
BRÄCKE	ÖVSJÖ 1:44	2021-08-11	64,0	26	1 600	90 000	1 406	0,7
BRÄCKE	RAMMSJÖ 1:56	2021-07-14	54,0	26	2 774	315 000	5 833	3,2
BRÄCKE	HÅVDSJÖ 1:123	2021-07-08	40,0	17	1 863	250 000	6 250	1,9
BRÄCKE	ÖSTANSJÖ 4:3	2021-06-28	80,0	29	1 810	400 000	5 000	1,6
SUNDSVAL	FAGERVIKEN 1:59	2021-05-16	65,0	26	18 170	150 000	2 307	0,9
BRÄCKE	ALANÄSET 1:71	2021-01-13	76,0	23	972	60 000	789	0,4
BRÄCKE	VÄSTANEDE 2:104	2020-10-15	80,0	24	1 226	290 000	3 625	3,0
BRÄCKE	ANSJÖ 5:26	2020-10-13	70,0	22	1 935	260 000	3 714	2,0
BRÄCKE	ANSJÖ 3:113	2020-09-27	58,0	26	1 873	75 000	1 293	0,9
BRÄCKE	KARLSGÅRD 1:83	2020-09-24	75,0	28	1 419	795 000	10 600	3,4
BRÄCKE	ÖVSJÖ 2:42	2020-07-18	50,0	26	1 400	450 000	9 000	3,8
BRÄCKE	HÄRDGÅRD 1:73	2020-01-12	70,0	24	4 019	400 000	5 714	2,8
				24	3 910	317 121	5 107	2,2

Om ortsprismaterialets genomsnitt 5 100 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (5 100 x 50) erhålls 255 000 kr. Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 2,2. Applicerat på värderingsobjektets framräknade taxeringsvärden för tomt (73 000 kr) och bostadshus (64 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 301 400 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms vara något mer perifert än genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till avstånd till närmsta större samhälle. Det bedöms som värdesänkande. Bostadshuset bedöms ligga lägre avseende standard jämfört med genomsnittet i materialet (24). Detta bedöms som värdesänkande. Tomtstorleken är större för värderingsobjektet det bedöms ha en värdehöjande effekt.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **200 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader

Den f.d ladugården är typisk för en mindre torpgård, saknar dock taxeringsinformation (se bilaga 1 FDS). Byggnaden är gammal och bedöms som mest fylla funktion som förråd. El verkar tidigare funnits i byggnaden då det finns ledningar. Det finns idag ingen fungerande el vid besiktningen.

De komplementbyggnader som finns nere vid sjön verkar tidigare fungerat som sommarstugor. Vid besiktningstillfället så var de i dåligt samt mycket dåligt skick. Röt och fuktskador fanns på flera ställen. Enligt fastighetsägarens ombud som var på plats så var det flera år sedan elanslutningen togs bort.

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

III Jordbruksmark

Det finns ingen jordbruksmark.

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

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

Skogsmarken på värderingsobjektet består uteslutande av kalmark.

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

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 100 kr/m³ to för tall- och grantimmer och 30 kr/m³ fub för massaved. Ytterligare har ett transportavdrag för massaveden gjorts med -30 kr/m³ fub.

<i>Skogsvårdslagens ransoneringsregel</i>	Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 50 ha.
<i>Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)</i>	I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (2 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.
<i>Jaktvärde</i>	Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 17 000 kr. Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 2 750 kr för hela skogsmarken.
<i>Avkastningsvärden</i>	Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde enligt avkastningsmetoden till 17 000 kr eller motsvarande ca 9 444 kr/ ha produktiv skogsmark.
<i>Ortsprismetoden</i>	Skogsmarken är svår att värdera med ortsprismetoden då den är liten samt är nyligen avverkad. Beståndsmetoden är mer korrekt i detta fall. Sammantaget värde för skogsmarken inklusive jakt är 19 750 kr
<i>Samlat marknadsvärde</i>	I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna inte komplettera varandra på ett bra sätt och större vikt läggs vid avkastningsmetoden då kalmarken inte är skogsvårdad. Skogsmarken som den ser ut idag genererar kostnader de första 10-20 åren innan någon intäkt är möjlig. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och att ortsprismetoden bedöms ge ett inkorrekt värde då det inte finns prisstatistik för kalmark. Bedöms marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; 20 000 kronor . Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 11 100 kr/ ha.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 270 000 kr.

Bostadshus m tomt	200 000 kr
Ekonomibyggnader	50 000 kr
Jordbruksmark	0 kr
Skog och jakt	20 000 kr

DISKUSSION

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet. I detta fall bedöms det samlade marknadsvärdet för värderingsobjektet vara lägre än summan av delvärdena. Värdet på denna fastighet när man summerar delvärdena är 270 000 kr men värdet bedöms till 250 000 kr i nuvarande skick.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Måsjö1:21, i Bräcke kommun, vid värdetidpunkten 2025-06-12 – **Reviderad 251120** till:

[250 000 kr]

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

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2025-06-12 – **Reviderad 251120**



Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

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

BILAGA 1 - FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckning

Bräcke Måsjön 1:21

Län- och kommunkod

2305

Anmärkningar

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

UUID

909a6a83-0493-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Hällesjö
Socken: hällesjö

Fastighetsnyckel

230019449

Distriktskod

322008

Senaste ändringen i allmänna delen

-

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-09-16

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-11-20

Adress

Adress

Måsjön 150
844 98 Kälarne

Inskrivningsinformation

Lagfart

Inskrivningsdag

2020-10-19

Akt

D-2020-00432473:1

Berört fäng

D-2020-00432473:1, andel 1/1

Gåva: 2020-10-18

Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-04-07, 366 115 sek, 12252285809

Inskrivningsdag

2025-04-09

Akt

D-2025-00124922:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 20 200 SEK

Nr

Status

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

Fastigheten har skriftligt pantbrev

7 000 SEK

1939-09-13

39/441

Anmärkningar

Inteckningen får dödas utan handlingens företeende D-2018-00227282:3

2

Fastigheten har skriftligt pantbrev

1 500 SEK

1946-06-12

46/252

Anmärkningar

Inteckningen får dödas utan handlingens företeende D-2018-00227282:2

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	11 700 SEK	1967-07-12	67/1810

Anmärkningar

Inteckningen får dödas utan handlingens företeende D-2018-00227282:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse Natura 2000-område Gimån, uppströms holmsjön	Datum 2002-01-24	Akt 2305-P2024/16
---	----------------------------	-----------------------------

Anmärkningar

Berör även outrett område.berör även outrett samfällt område.
Området redovisas inte i registerkartan

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Väg i samfällid vägmark	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 23-HÄL-338.1
---	-----------------------------------	--	-----------------------------------

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Bräcke Måsjön 1:21

Last
Bräcke Måsjön 1:40

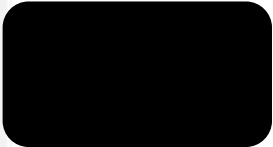
Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr (113)	Taxeringsenhetsnummer 201276-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
---	--	--------------------------	--------------------------------------

Taxeringsår 2023	Taxeringsvärde 61 000 SEK	Areal 2 ha
----------------------------	-------------------------------------	----------------------

Ingående värden
Tomtmark
Bostadsbyggnad

Skogsmark	61 000 SEK	1 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		1 ha
	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet skog 32807484 (2023)		
Taxeringsvärde 61 000 SEK	Riktvärdeområde 2319	Areal 1 ha
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 288 kbm/ha	Bonitetsklass
Virkesförråd barr		
Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1935-11-30	23-HÅL-338
Ursprung		
Bräcke Måsjön 1:4		
Läge, Karta		
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM) 6963312.4 552349.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.		
Areal		
Område Total	Totalareal 20 900 m ²	Därav landareal 20 900 m ²
		Därav vattenareal 0 m ²
Tidigare beteckningar		
Beteckning Z-Hällesjö Måsjön 1:21	Omregistreringsdatum 1992-06-03	Akt 2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Måsjom 1:21

R12A
Datum: 2025-06-11
Körningsnr:23-1-5021/25

Län: Jämtlands län
Församling:

Kommun: Bräcke
Fältarbete: Maj 2025

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	1,8	82
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,4	18
Vatten	0,0	0
Total areal	2,2	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	0	0
Gran	0	0
Löv	0	0
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	0	
Förråd per ha	0	



Skog
Hänsyn
Imp.
Åker
Bete
Övrig
Vatten

Tall
Gran
Löv
Björk
Contorta
Ek
Bok

Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,3 m3sk per ha
Tillväxt per år:	0,0 m3sk
Ideal prod.förmåga:	7,7 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	0 m3sk

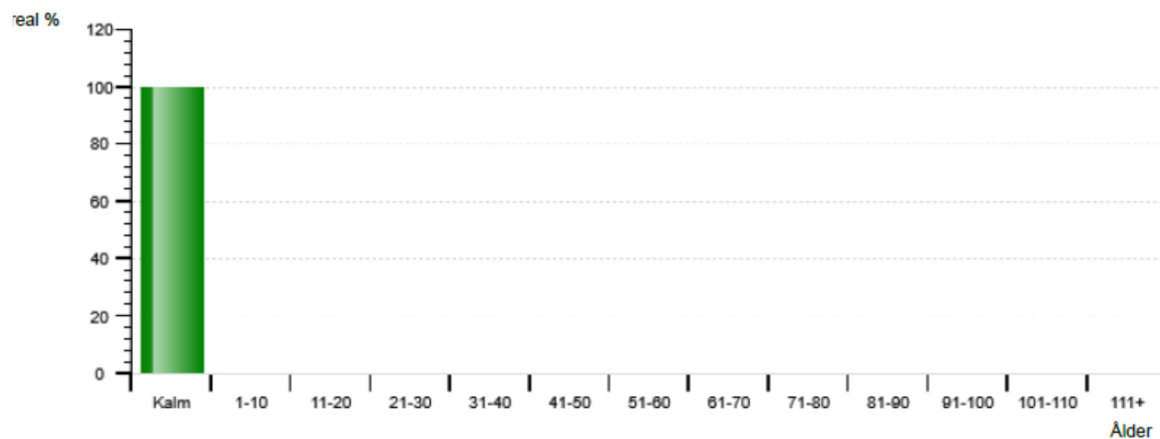
Medeltransportavstånd

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

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

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

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Måsjöm 1:21
Församling:
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: Maj 2025
Värderingstidpunkt: 2025-06-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 1.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.4 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	0	0	3	100
Gran	0	0	0	0
Löv	0	0	0	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	0		3	
Virkesförråd m3sk/ha	0		2	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.3
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 0.0

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	1.8	100	4.3	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
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
81-90	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
101-110	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
121+ ÖF	0.0 (0.0)	0 -	0.0 0.0	0 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	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	1.8	100	---	0	--	0.0	0	0.0	0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Måsjö 1:21
Församling:
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: Maj 2025
Värderingstidpunkt: 2025-06-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 1.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.4 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	0	0	3	100
Gran	0	0	0	0
Löv	0	0	0	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	0		3	
Virkesförråd m3sk/ha	0		2	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.3
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 0.0

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	1.8	100	4.3	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	1.8	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0 (0.0)		-	0 (0.0)		-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0 (0.0)		-	0 (0.0)		-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	1.8	100	---	0 --	0	0.0	0.0	0	0.0	1.8	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

[illegible]

Datum: 2025-06-11
Körningsnr: 23-1-5021/25

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Måsjom 1:21	Värderare : PAH
Församling :	
Kommun : Bräcke	Kartunderlag : Ortofoto
Län : Z	Fältarbete : Maj 2025
Länsdel : 7	Värderingstidpunkt : 2025-06-12
Totalareal : 2,20	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 80325	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 10 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 70 kr/m3fub	Tallmassa : 0 kr/m3fub
Grantimmer : 70 kr/m3fub	Granmassa : 0 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 0 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 0 kr/m3fub
Contortatimmer : 70 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

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

DISKONTERING

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

KORREKTION

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

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

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

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

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

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

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	18000	378	-18378	-17420
4 - 10	0	0	0	0	0	882	-882	-702
11 - 20	0	0	0	0	6300	1260	-7560	-4984
21 - 30	0	0	0	0	0	1260	-1260	-546
31 - 40	0	0	0	0	0	1260	-1260	-393
41 +	--	--	--	--	--	--	--	41045

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE	17 000 kr
AVRUNDAT VÄRDE	17 000 kr
Medelvärde per ha	9 444 kr
Medelvärde per m3sk	17 000 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

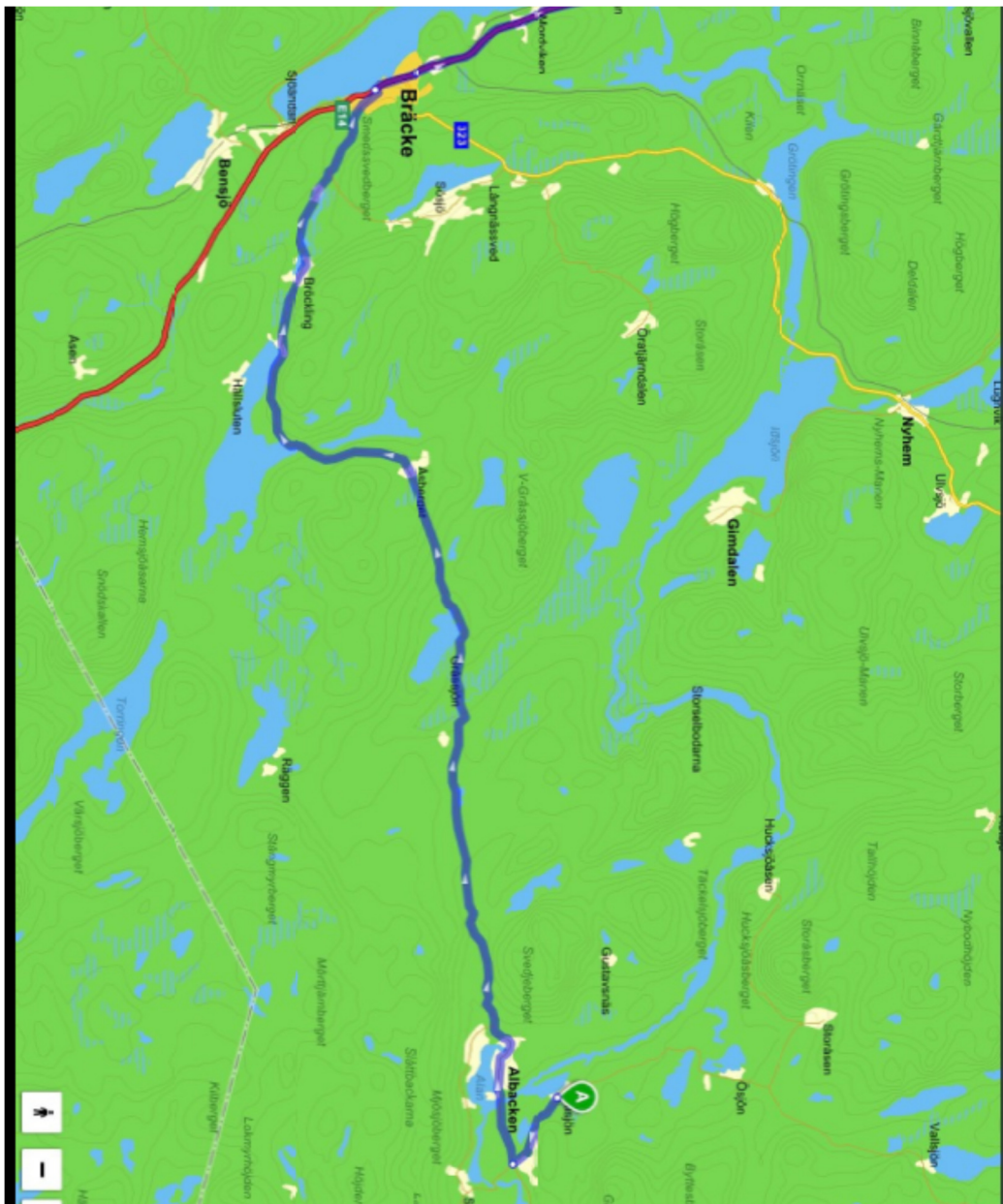
Skog	17 000 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr

Summa avrundat värde 17 000 kr

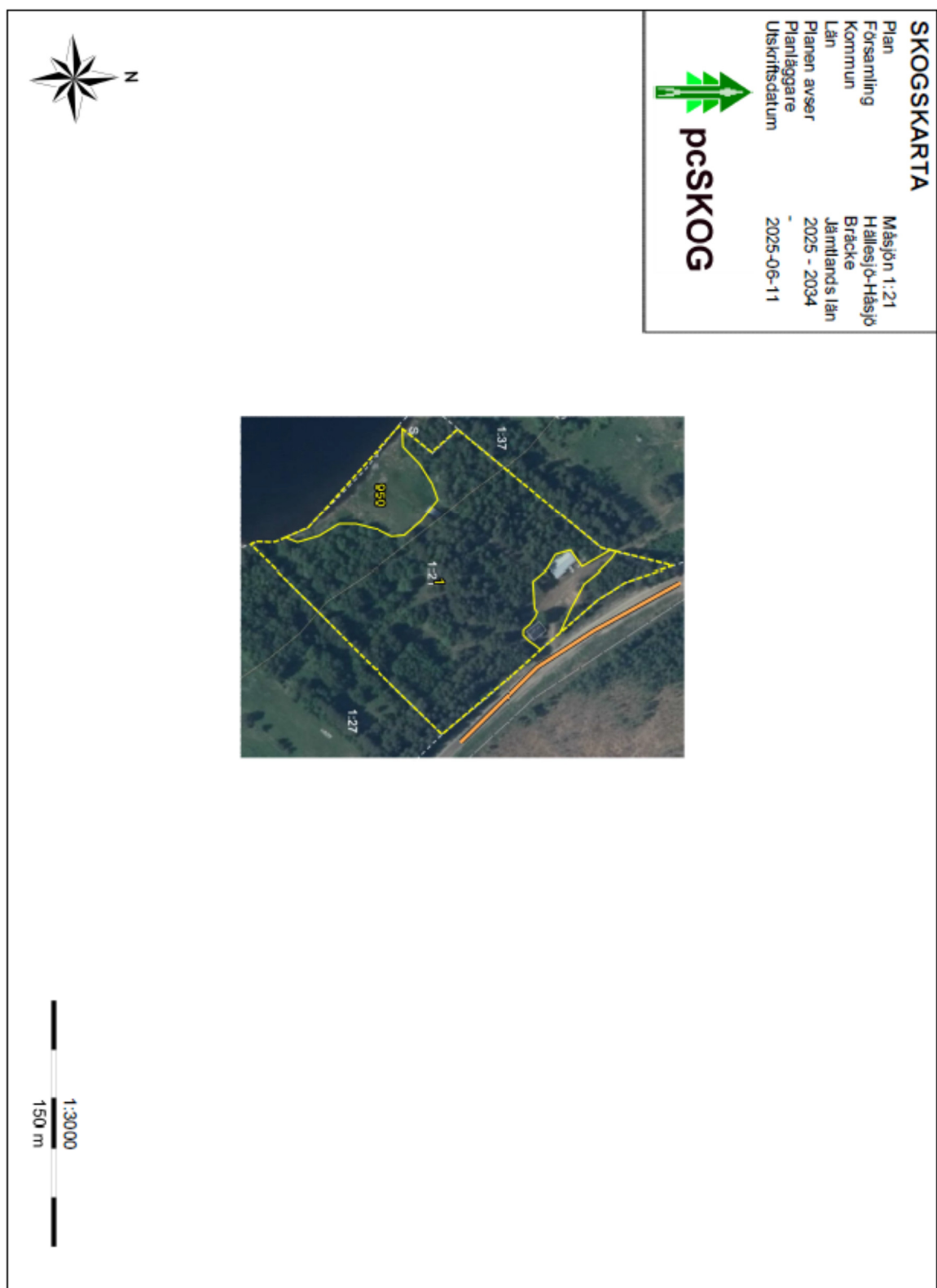
Ort & Datum

Värderare

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 - SKOGSKARTOR



BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

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

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

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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