

Beskrivning och värdering

avseende fastigheterna

Lits-Backen 1:9 Lits-Backen 1:41 i Östersunds kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-2132-24-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	RÄDHUSEPLANADEN 16B 903 28 UMEÅ TEL 076-846 99 55	STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	--	---	--	---



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Östersund Lits-Backen 1:9, 1:41 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet samt en villa med tomt. Fastigheterna består av 1 skifte som innehåller tre bostadshus, ekonomibyggnader och komplementbyggnader samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheterna totalt ca 70 ha.

Av totalarealen beräknas ca 25,2 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 8,7 ha åkermark, ca 1 ha betesmark, 31,7 ha skogimpedimentmark, 2,0 ha övrig mark samt 1,5 ha tomt till villan.

Skogsmarken utgörs till störst del av igenväxande hagmark eller betesmark, röjnings samt gallringsskog. Skogen har en medelbonitet om 3,4.

Brukningssentrum är beläget i Backen, ca 35 km norr om Östersund.

Marknadsvärdet för Östersund Lits-Backen 1:9, 1:41 bedöms vid värdetidpunkten till 7 900 000 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>	Lits-Backen 1:9, 1:41 i Östersunds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-12-07
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

(bilaga 4).

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2025-11-18 tillsammans med markägaren. Besiktningen skedde delvis på snö. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Laserdata
-----------------	--

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120 samt småhusenhet bebyggd 220.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 35 km norr om Östersund inom Lits socken som inte är klassad som glesbygd. I glesbygd krävs förvärvstillstånd för köp av jord och skogsfastigheter.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Rättigheter</i>	Laster: Elledning, Ledningsrätt starkström. Se Bil 1 FDS
<i>Inteckningar</i>	5 inteckningar om totalt 2 560 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Östersunds kommun, Lits socken och är inte utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen. Du behöver därför inte 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 70 hektar.
<i>Inskrivningar:</i>	Fastigheten belastas av två servitut för fiberoptisk kabel.

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 sammanslaget fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	25,2 ha
IMPEDIMENTMARK	31,7 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	9,7 ha
ÖVRIG MARK	2,0 ha
TOMTMARK	1,4 ha
SUMMA	70,0ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde Lits-Backen 1:41 (2023) fördelar sig enligt följande:

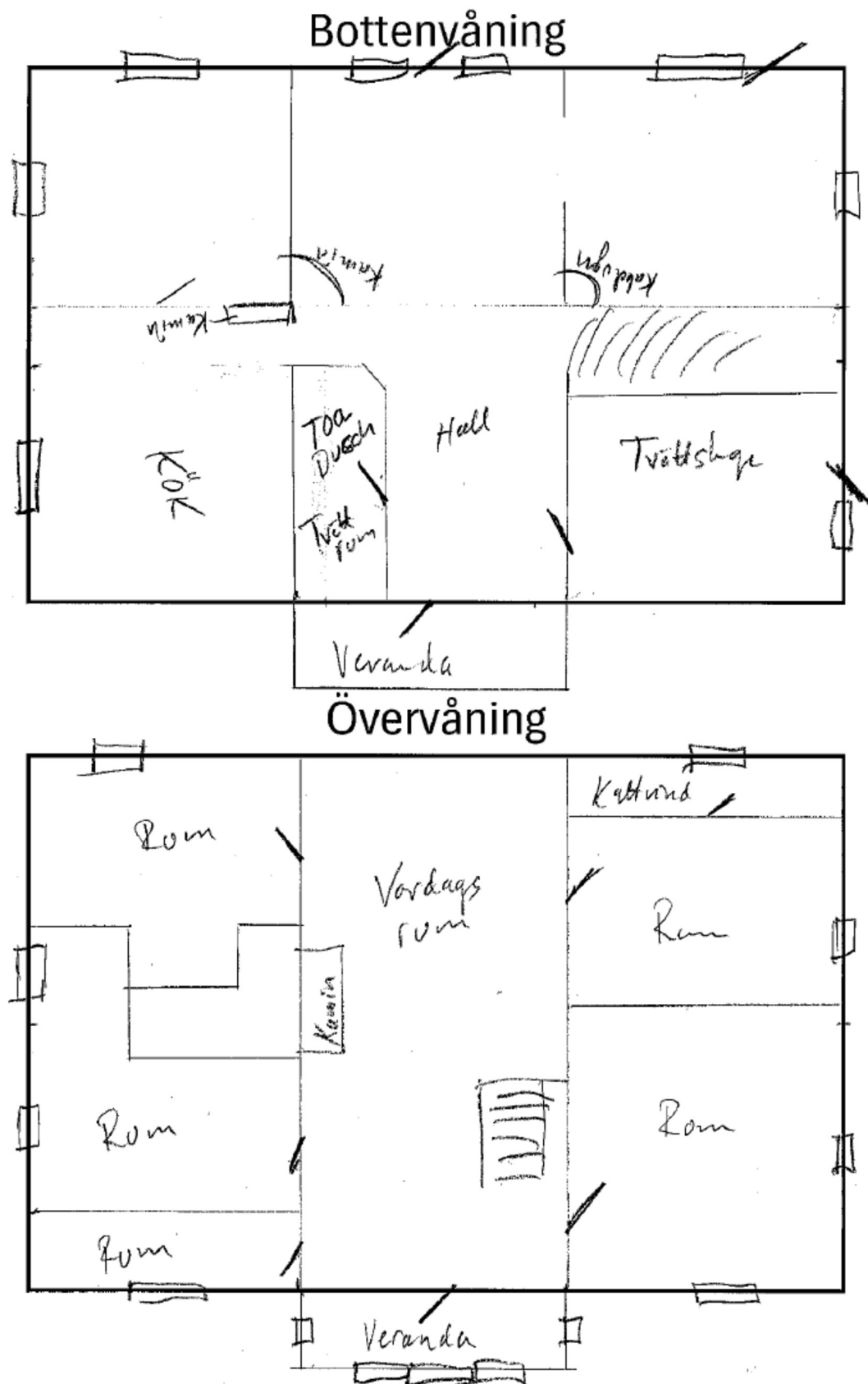
FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	733 000 SEK	23ha
IMPEDIMENTMARK	73 000 sek	31ha
ÅKERMARK	118 000 SEK	7 ha
BETESMARK	33 000 sek	5 ha
TOMTMARK	275 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	794 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	30 000 SEK	
SUMMA	2 056 000 SEK	66ha

BESKRIVNING BOSTADSHUS 1

<i>Småhus:</i>	2 plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1909 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Grundläggning i storsten, mindre mat/potatiskällare med ingång från utsidan.
<i>Stomme:</i>	Trä/timmer.
<i>Fasad:</i>	Trä-liggande träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Plåttak i form av takpannor, hängrännor och stuprör.
<i>Fönster:</i>	Isolerglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Enligt taxering 150 kvm men enligt fastighetsägaren 300 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Jordvärmepump CTC, vattenburen värme, 4 kakelugnar/eldstäder/kaminer, 1 på övervåningen samt 3 på nedervåningen, av dessa skall 3 st vara fungerande. All enligt uppgift från fastighetsägaren.

Bostadshus 1





Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/Inglasad veranda: Trägolv/click, träpanel på väggar samt plattor i tak. Isolerglasfönster samt varmbonat.
- Hall: Klinkergolv, bröstpanel på väggar samt plattor i tak. Trapp till övervåning.
- WC/duschrum: Våtrumstapet samt våtrumsmatta, träpanel i tak, toalett, handfat, duschkabin samt en torktumlare.
- Mindre maskinrum för jordvärmepump.
- Tvätt och klädvårdsrum:
- Kök: Bröstpanel, målade/tapetserade eller kaklade väggar. Målat äldre trägolv. Träpanel i tak. Köksinredning med vitvaror till stor del renoverat samt uppsatt 2011, vissa delar utbytt men kyl och frys, kökspis uppskattat till äldre än 10 år. Stor kökskamin/vedspis insatt vid renovering men fungerar idag enbart som värmekälla, vattenmantling trasig.
- Rum innanför kök: Mot öster clickgolv, tapet samt träpanel i tak, isolerglasfönster.
- Rum centralt: Tapet på väggar, clickgolv, träpanel i tak, isolerglasfönster samt en stor täljstenskamin.
- Rum i väster hörn: Clickgolv, tapet på vägg samt träpanel i tak, isolerglasfönster och en kakelugn vilken enligt fastighetsägaren tyvärr inte fungerar idag.

Övervåning

- Allrum/hall: Trappen kommer från hallen på nedervåningen till ett stort allrum som går hela husets bredd. Stor vedkamin som värmekälla. Utgång till inglasad veranda samt dörrar till rum. Clickgolv, tapetserade väggar samt träpanel i tak. Hela övervåningen inklusive verandan har isolerglasfönster enligt fastighetsägaren.
- Veranda: Clickgolv, bröstpanel i trä samt träpanel i tak.
- Kattvind: Oinredd kattvind.
- Rum mot öster: Clickgolv, målade/tapetserade väggar samt träpanel i tak.
- Rum i NO hörn: Clickgolv, målade/tapetserade väggar samt träpanel i tak.
- Rum i SV: Clickgolv, målade/tapetserade väggar samt träpanel i tak.

- Kattvind innanför SV rum: Inrett som förråd, takplattor och målade väggar.

Källare

Matkällare i sten med ingång från utsidan.

Standard och skick

Normalt till bättre skick invändigt. Vitvaror samt ytskick mer än 10 år gammalt. Toalett och duschrum mer än 10 år sedan senaste renoveringen.

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 2000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd.

BESKRIVNING BOSTADSHUS 2

Småhus:

2 plans hus

Byggnadsår:

Nybyggnadsår 1909 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt. Information om om-/tillbyggnadsår saknas.

Grundläggning:

Bedöms vid besiktning vara direkt på mark.

Stomme:

Trä/timmer.

Fasad:

Stående träpanel.

Yttertak:

Plåttak.

Fönster:

Mestadels kopplade tvåglasfönster.

Boarea:

Uppskattat till ca 55 kvm.

Anslutningar:

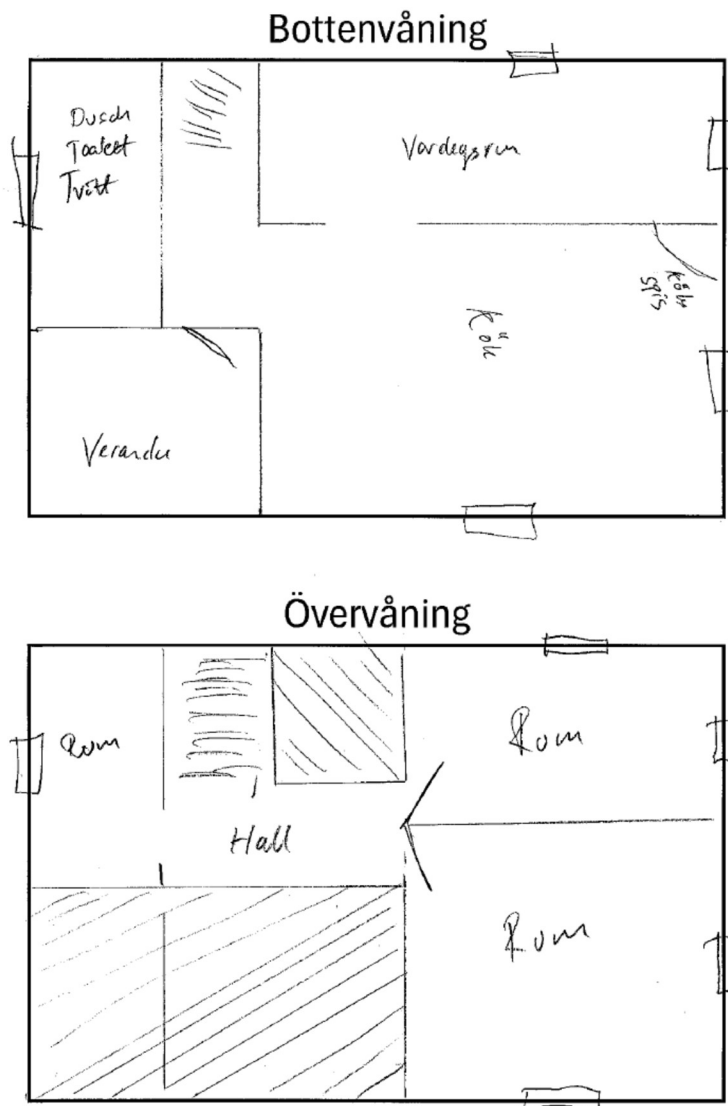
El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.

Uppvärmning:

Enligt uppgift golvvärme, vedeldad kökspis samt kompletterande elradiatorer.

Bostadshus 2





Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Rakt fram trappa upp till övervåning, till vänster dörr till wc, dusch och tvättstuga. Till höger ingång till kök. Klinker golv, tapetserade väggar och målade skivor i tak.
- Kök: Bröstpanel i trä samt tapet på väggar och skivor i tak. Golvet bedöms vara ett trägolv med skyddande ytbeläggning. Köksinredning samt vitvaror, kyl och frys, köksspis uppskattat till äldre än 15 år, vedspis. Ingång till vardagsrum från köket.

- Vardagsrum: Vänster direkt från hallen i köket. Clickgolv samt trätak och tapet.
- WC/duschrum/tvättstuga: Våtrumsmatta och tapet, plattor i tak. Toalett, handfat och duschkabin. Tvättmaskin och torkskåp. Finns tydliga spår efter vattenskador samt en doft av mögel.

Övervåning

Trapp: Trapphall med två sovrum i bredd på vänster sida samt ett mindre på höger sida. Trapphallen har plastgolv, tapet och plattor i tak. De tre sovrummen har samtliga trägolv samt tapet och takskivor. Det finns spår efter läckage genom takplattor samt längs murstock.

Standard och skick

Acceptabelt till sämre skick invändigt och utvändigt. Vitvaror samt ytskick av äldre snitt. .

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 1000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd

BESKRIVNING BOSTADSHUS 3

Småhus:

1 plans hus

Byggnadsår:

Nybyggnadsår 1991 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt. Information om om-/tillbyggnadsår saknas.

Grundläggning:

Bedöms vara torpargund i betong.

Stomme:

Trä/timmer.

Fasad:

Stående träpanel.

Yttertak:

Bedöms vara betongtegelpannor.

Fönster:

Isolerglasfönster.

Boarea:

Uppskattat till ca 130 kvm.

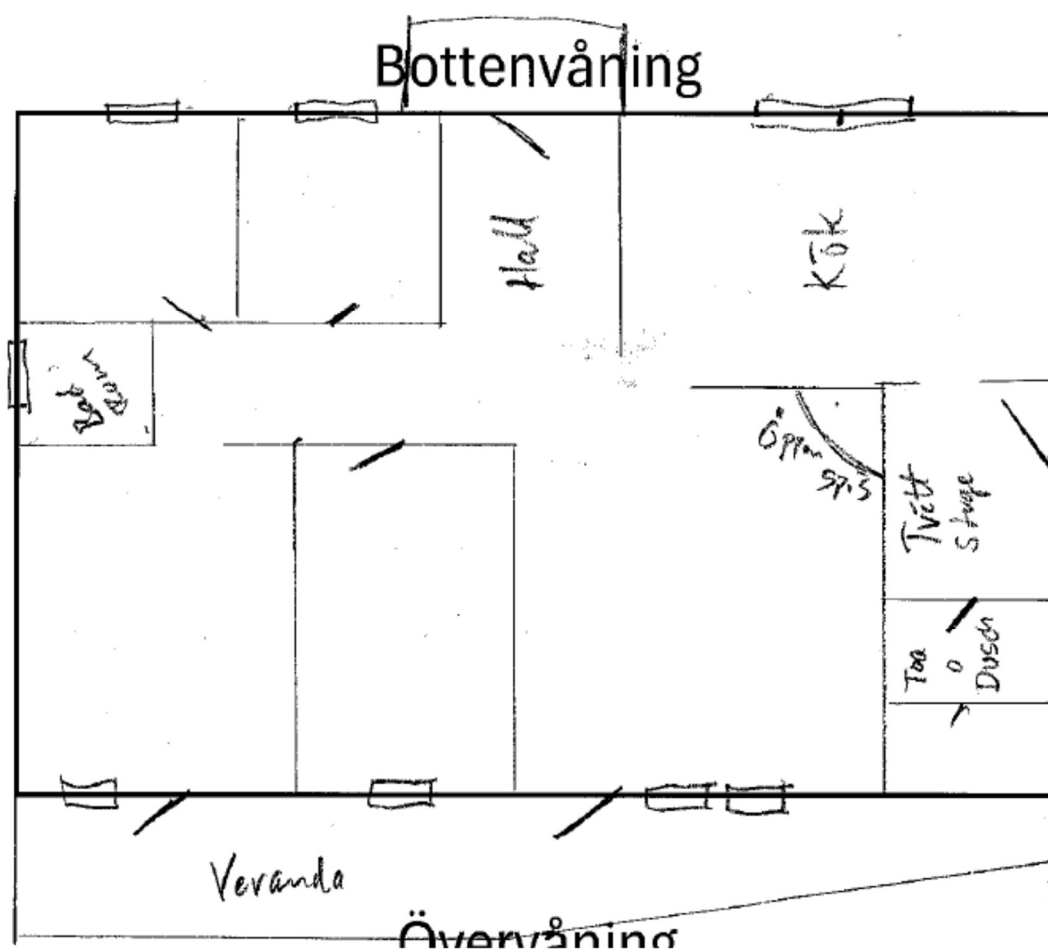
Anslutningar:

El. Enskilt vatten året om, eget avlopp.

Uppvärmning:

Värmepump Parca , luftburen värme. En större centralt placerad kamin.





Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Mindre hall, tillvänster kök samt rakt fram allrum med kamin. En öppen planlösning med korridor i V riktning med rum i fil. Alla rum med plastmatta, tapetserad/målad vägg samt plattor i tak.
- Kök: Tapet på väggar och skivor i tak, vitvaror, kyl och frys, köksspis uppskattat till äldre än 10 år, plastgolv. Ingång till vardagsrum från köket. Samt utgång till grovingång.
- Vardagsrum: Rakt fram i hallen eller från köket. Plastgolv samt plattor i tak och tapet. Kamin i rummet.
- 4 st. Rum: Tapet på väggar, klickgolv samt plattor i tak.
- WC/duschrum: Våtrumstapet, golv samt plattor i tak, toalett, handfat samt duschutrymme. Renoverat mer nyligt.

- Grovingång/Tvättstuga: Tapet, plastmatta på golv och plattor i tak. Tvättmaskin, torkskåp, diskbänk samt värmepump.
- Toalett: Våtrumsmatta och tapet samt plattor i tak. Handfat, toalett samt dusch
- Innanför toalett: Ej färdiginrett förråd, tänkt bastu.

Standard och skick Normalt till bättre skick invändigt. Vitvaror samt ytskick äldre än 10 år. WC/duschrum renoverat i senare tid.

Tomt till bostadshus Tomt uppgår till ca 1500 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd

Taxeringsvärde Fastighetens taxeringsvärde (2024) fördelar sig enligt följande:

**FASTIGHETENS
TAXERINGSVÄRDE
(2024)**

TOMTMARK	229 000 SEK
BOSTADSBYGGNAD	1 326 000 SEK
SUMMA	1 555 000 SEK

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Ladugård Byggnad uppskattat till minst ca 450 kvm byggnadsarea. Uppförd i 1 1/2 plan. Uppfört i trä med plåttak. Elanslutning finnes, används idag som förråd, garage samt verkstad. Två taksidor har större solcellsanläggning. En del nyttjas som hönshus. Byggnaden bedöms vara i gott skick.

Verkstad. Timrad verkstadsbyggnad med rullport och cementgolv. Kamininsats för eldning för värme, genomgång till kallförråd. Elanslutning, plåttak, nyttjas som förråd och verkstad.

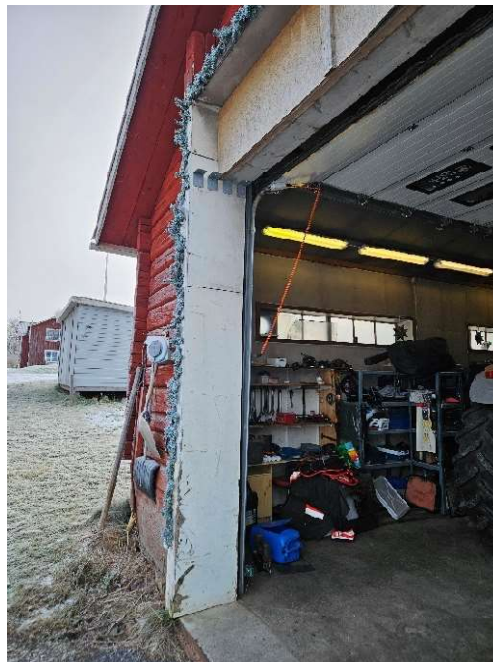
Komplementbyggnader: På gården finns ett antal större eller mindre byggnader som nyttjas som förråd eller väderskyddad uppställning för fordon eller utrustning. Bland dessa finns ett antal mindre timrade/träbyggnader med plåttak samt en större äldre

timrad ladugård/lada i sämre skick. Ett antal större vindskydd/car-port för fordonsuppställning finns på gårdsplan.

Ladugård



Verkstad



Lusthus



Vindskydd



Vindskydd



Äldre ladugård





BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker o betesmark) ger att den bedöms som normal vad gäller produktion. Marken uppgår till ca 9,7 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laser-data.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 25,2 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum samt i sydvästlig riktning från brukningscentrat mot sjön. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	3,4 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	3.2 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	100 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	2 527 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	25,2 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 53 %
	Gran 32 %
	Löv 11 %
	Björk 4 %

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:

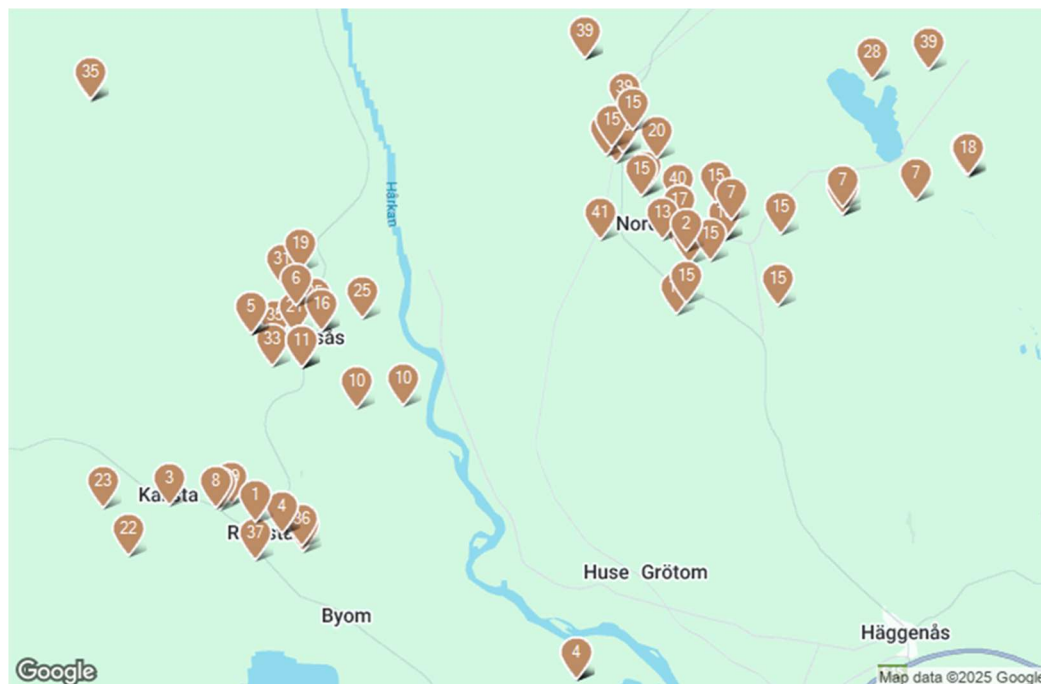
- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

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

I Småhusenhet 1 och tomt

Bostadshuset har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2010-01-01 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet är inom byarna längs Hårkan med boyta över 100 kvm och ej strandnära.

Utfallet av sökningen gav 41 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 200 000 och 4 640 000 kr med ett medeltal om ca 1 614 000 kr eller 12 000 kr/kvm.



Sökområde småhus.

Om ortsprismaterialets genomsnitt 12 000 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (12 000 x 300) erhålls 3 600 000 kr.

Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,3. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för tomt (275 000 kr) och bostadshus (794 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 1 390 000 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms vara bättre än genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till läge samt avstånd till närmsta samhälle. Bostadshuset bedöms ligga högre avseende standard och bättre vad gäller skick då bostadshuset har endast smärre renoveringsbehov. Detta bedöms som värdehöjande.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet 1 och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **3 500 000 kronor**.

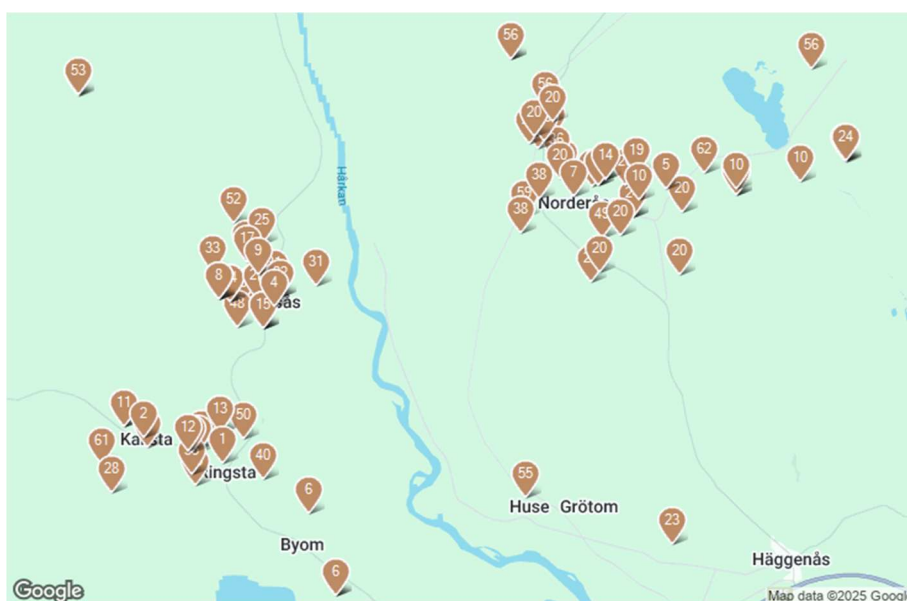
Ortsprisunderlag hus 1

Beteckning	Adress	Datum	Boa	Tomtar	Köpesum	Kvmr	K/
RINGSTA 1:18	Ringsta 205	2025-10-10	127,0	5 289	950 000	7 480	1,0
LASSGÅRD 1:29	Norderåsen 530	2025-08-11	160,0	14 402	1 850 000	11 562	1,7
KALLSTA 1:33	Kallsta 120	2024-12-09	101,0	23 618	3 300 000	32 673	0,0
RINGSTA 2:9	Ringsta 330	2022-07-01	160,0	11 459	1 800 000	11 250	2,0
OTTERSGÅRD 1:36	Husås 365	2022-04-20	142,0	10 250	3 280 000	23 098	2,4
HUSÅS 1:31	Husås 425	2021-07-23	125,0	5 950	2 175 000	17 400	3,3
GUNGÅRD 2:18 m.f.	Norderåsen 125	2021-06-30	102,0	360 620	3 000 000	29 411	2,0
RINGSTA 1:11	Ringsta 250	2020-12-01	138,0	2 372	750 000	5 434	1,1
RINGSTA 2:9	Ringsta 330	2020-10-19	160,0	11 459	650 000	4 062	0,9
PRISGÅRD 2:46	Husås 145	2020-07-17	165,0	88 274	1 400 000	8 484	1,4
PRISGÅRD 1:9	Husås 150	2020-06-25	120,0	368	1 900 000	15 833	0,0
PRISGÅRD 1:9 m.f.	Husås 150	2020-06-25	120,0	1 088	1 900 000	15 833	2,8
BACKEGÅRD 2:38	Norderåsen 516	2020-03-30	155,0	7 697	2 200 000	14 193	2,2
OTTERSGÅRD 1:36	Husås 365	2019-12-02	142,0	10 250	2 750 000	19 366	2,3
HÄGGENÅS-HÖGEN 1:24	Norderåsen 206	2019-11-04	115,0	1 456 062	5 000 000	43 478	1,6
HUSÅS 2:31	Husås 210	2019-08-13	134,0	5 194	1 850 000	13 805	2,7
LASSGÅRD 1:19	Norderåsen 505	2019-06-27	295,0	2 280	2 000 000	6 779	1,9
GUNGÅRD 2:17	Norderåsen 130	2019-01-25	126,0	141 599	2 000 000	15 873	2,4
HUSÅS 1:12	Husås 430	2018-10-30	118,0	57 766	700 000	5 932	0,0
ANDERSGÅRD 3:1	Norderåsen 186	2018-06-19	160,0	57 600	2 000 000	12 500	0,0
HUSÅS 1:47	Husås 311	2018-03-01	136,0	7 600	950 000	6 985	1,2
KALLSTA 1:33	Kallsta 120	2017-12-12	101,0	235 350	230 000	2 277	0,1
KALLSTA 2:7	Kallsta 170	2017-12-01	186,0	47 620	2 100 000	11 290	1,6
RINGSTA 1:24	Ringsta 245	2017-08-24	106,0	2 136	500 000	4 716	1,1
HUSÅS 1:57	Husås 220	2017-08-22	125,0	170 188	2 045 000	16 360	0,5
OTTERSGÅRD 1:36	Husås 365	2017-06-30	139,0		2 400 000	17 266	0,0
LASSGÅRD 1:19	Norderåsen 505	2016-08-31	295,0	2 280	2 000 000	6 779	2,2
BACKEGÅRD 1:32		2016-08-15	160,0	350 400	200 000	1 250	0,0
RINGSTA 1:9	Ringsta 235	2015-07-24	148,0		1 150 000	7 770	0,0
GUNGÅRD 2:17	Norderåsen 130	2014-07-28	126,0	141 599	1 725 000	13 690	2,2
HUSÅS 1:54	Husås 445	2014-07-01	105,0	2 637	260 000	2 476	0,5
HUSÅS 2:31	Husås 210	2014-03-13	134,0	5 194	825 000	6 156	1,4
OTTERSGÅRD 2:16	Husås 335	2014-01-31	120,0	2 768	670 000	5 583	1,3
LASSGÅRD 1:20	Norderåsen 535	2013-07-01	122,0	1 496	930 000	7 622	1,7
OTTERSGÅRD 1:20	Husås 330	2012-06-24	100,0	803 130	1 180 000	11 800	0,0
RINGSTA 1:17 m.f.	Ringsta 345	2012-01-30	161,0	10 295	1 150 000	7 142	1,2
RINGSTA 4:12	Ringsta 130	2011-12-01	200,0	1 612	1 100 000	5 500	1,8
NYGÅRD 1:29	Norderåsen 525	2011-11-01	158,0	6 723	1 730 000	10 949	2,9
JONSGÅRD 2:1	Norderåsen 180	2011-11-01	112,0	1 764 883	4 640 000	41 428	1,0
STORGÅRD 1:29	Norderåsen 620	2010-08-26	128,0	2 950	340 000	2 656	1,1
BACKEGÅRD 1:11	Norderåsen 731	2010-07-12	140,0	3 520	200 000	1 428	0,5
			139,7	138 952	1 613 810	12 037	1,3

Småhusenhet 2 & 3 och tomt

Bostadshusen har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2010-01-01 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet är inom byarna längs Hårkan med boyta mellan 50kvm – 150 kvm och ej strandnära.

Utfallet av sökningen gav 62 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 100 000 och 4 640 000 kr med ett medeltal om ca 1 327 000 kr eller 13 400 kr/kvm.



Om ortsprismaterialets genomsnitt 13 400 kr/kvm appliceras på värderingsobjekten Hus 3 (13 400 x 130) samt Hus 2 (13 400 x 55) erhålls för Hus 3 - 1 742 000 kr samt för Hus 2 - 737 000 kr.

Genomsnittligt köpeskillning/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 1,3. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för Hus 3, tomt (229 000 kr) och bostadshus (1 326 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om för Hus 3 - 2 022 000 kr.

Applicerat på värderingsobjektets fiktiva taxeringsvärde för Hus 2, tomt (210 000 kr) och bostadshus (314 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om för Hus 2 - 681 000 kr.

Beteckning	Adress	Datum	Boa	Tomtar	Köpesu	Kvm	K
RINGSTA 1:18	Ringsta 205	2025-10-10	127,0	5 289	950 000	7 480	1,0
KALLSTA 2:16	Kallsta 145	2025-05-05	87,0	1 848	1 650 000	18 965	1,3
KALLSTA 1:33	Kallsta 120	2024-12-09	101,0	23 618	3 300 000	32 673	0,0
HUSÅS 2:29	Husås 185	2024-02-28	88,0	933	275 000	3 125	0,6
STAVSGÅRD 2:2	Norderåsen 215	2023-05-02	78,0	1 594	1 575 000	20 192	2,5
BYOM 2:14	Byom 145	2023-03-22	78,0	177 280	2 450 000	31 410	1,9
BACKEGÅRD 1:45	Norderåsen 162	2022-12-16	51,0	4 496	2 200 000	43 137	4,3
OTTERSGÅRD 1:36	Husås 365	2022-04-20	142,0	10 250	3 280 000	23 098	2,4
HUSÅS 1:31	Husås 425	2021-07-23	125,0	5 950	2 175 000	17 400	3,3
GUNGÅRD 2:18 m.f.	Norderåsen 125	2021-06-30	102,0	360 620	3 000 000	29 411	2,0
KALLSTA 3:9	Kallsta 190	2021-05-03	65,0	1 976	900 000	13 846	1,9
RINGSTA 1:11	Ringsta 250	2020-12-01	138,0	2 372	750 000	5 434	1,1
RINGSTA 1:27	Ringsta 230	2020-12-01	88,0	573 633	3 500 000	39 772	2,0
STORGÅRD 1:31	Norderåsen 410	2020-09-15	95,0	31 560	1 600 000	16 842	0,0
PRISGÅRD 1:9	Husås 150	2020-06-25	120,0	368	1 900 000	15 833	0,0
PRISGÅRD 1:9 m.f.	Husås 150	2020-06-25	120,0	1 088	1 900 000	15 833	2,8
HUSÅS 1:39	Husås 440	2019-12-12	56,0	2 465	375 000	6 696	1,2
OTTERSGÅRD 1:36	Husås 365	2019-12-02	142,0	10 250	2 750 000	19 366	2,3
GUNGÅRD 2:25	Norderåsen 315	2019-11-08	65,0	7 450	200 000	3 076	0,8
HÄGGENÅS-HÖGEN 1:24	Norderåsen 206	2019-11-04	115,0	1 456 062	5 000 000	43 478	1,6
STORGÅRD 1:31	Norderåsen 410	2019-10-28	95,0		3 250 000	34 210	0,0
HUSÅS 2:31	Husås 210	2019-08-13	134,0	5 194	1 850 000	13 805	2,7
KOGSTA 1:10	Husevägen 54	2019-07-12	58,0	29 364	605 000	10 431	1,3
GUNGÅRD 2:17	Norderåsen 130	2019-01-25	126,0	141 599	2 000 000	15 873	2,4
HUSÅS 1:12	Husås 430	2018-10-30	118,0	57 766	700 000	5 932	0,0
HUSÅS 4:1	Husås 190	2018-09-21	80,0	2 850	460 000	5 750	0,0
HUSÅS 1:47	Husås 311	2018-03-01	136,0	7 600	950 000	6 985	1,2
KALLSTA 1:33	Kallsta 120	2017-12-12	101,0	235 350	230 000	2 277	0,1
STAVSGÅRD 2:2	Norderåsen 215	2017-09-25	78,0	1 594	1 100 000	14 102	3,5
RINGSTA 1:24	Ringsta 245	2017-08-24	106,0	2 136	500 000	4 716	1,1
HUSÅS 1:57	Husås 220	2017-08-22	125,0	170 188	2 045 000	16 360	0,5
OTTERSGÅRD 1:36	Husås 365	2017-06-30	139,0		2 400 000	17 266	0,0
OTTERSGÅRD 1:9	Husås 380	2017-05-31	55,0	13 223	250 000	4 545	0,8
OTTERSGÅRD 1:23	Husås 361	2017-02-11	77,0	1 470	250 000	3 246	0,7
RINGSTA 5:1	Ringsta 155	2016-10-04	70,0	82 577	620 000	8 857	1,0
JONSGÅRD 1:88	Norderåsen 181	2016-08-10	88,0		1 675 000	19 034	0,0
RINGSTA 1:22	Ringsta 240	2016-04-29	91,0	2 214	850 000	9 340	2,1
JONSGÅRD 1:79 m.f.	Norderåsen 725	2016-04-18	79,0	38 480	980 000	12 405	2,4
RINGSTA 1:9	Ringsta 235	2015-07-24	148,0		1 150 000	7 770	0,0
RINGSTA 1:14	Ringsta 350	2014-12-05		5 730	1 150 000		1,4
RINGSTA 1:27	Ringsta 230	2014-10-15	88,0	573 633	2 000 000	22 727	1,4
GUNGÅRD 2:17	Norderåsen 130	2014-07-28	126,0	141 599	1 725 000	13 690	2,2
HUSÅS 1:54	Husås 445	2014-07-01	105,0	2 637	260 000	2 476	0,5
OTTERSGÅRD 1:23	Husås 361	2014-06-30	77,0	1 470	310 000	4 025	0,9
JONSGÅRD 1:31	Norderåsen 195	2014-06-02	75,0	29 765	850 000	11 333	1,7
HUSÅS 2:31	Husås 210	2014-03-13	134,0	5 194	825 000	6 156	1,4
HUSÅS 2:24	Husås 405	2014-02-14	97,0	15 200	1 335 000	13 762	2,8
OTTERSGÅRD 2:16	Husås 335	2014-01-31	120,0	2 768	670 000	5 583	1,3
LASSGÅRD 1:20	Norderåsen 535	2013-07-01	122,0	1 496	930 000	7 622	1,7
RINGSTA 1:30	Ringsta 180	2012-10-22	58,0	2 512	250 000	4 310	1,1
KALLSTA 3:9	Kallsta 190	2012-10-01	65,0	1 976	625 000	9 615	1,6
HUSÅS 2:23	Husås 450	2012-07-09	86,0	93 720	1 100 000	12 790	1,6
OTTERSGÅRD 1:20	Husås 330	2012-06-24	100,0	803 130	1 180 000	11 800	0,0
HUSÅS 1:18	Husås 315	2012-06-07	53,0	1 866	300 000	5 660	0,9
HUSE 1:32	Huse 130	2012-04-17	59,0	105 300	800 000	13 559	1,5
JONSGÅRD 2:1	Norderåsen 180	2011-11-01	112,0	1 764 883	4 640 000	41 428	1,0
GUNGÅRD 2:25	Norderåsen 315	2011-06-03	65,0	7 450	100 000	1 538	0,4
STORGÅRD 1:29	Norderåsen 620	2010-08-26	128,0	2 950	340 000	2 656	1,1
BACKEGÅRD 1:11	Norderåsen 731	2010-07-12	140,0	3 520	200 000	1 428	0,5
HUSÅS 2:24	Husås 405	2010-07-01	97,0	15 200	1 460 000	15 061	3,2
KALLSTA 2:14	Kallsta 175	2010-06-11	64,0	2 189	535 000	3 359	1,6
GUNGÅRD 2:28	Norderåsen 225	2010-03-29	75,0	1 970	425 000	5 666	1,2
			94,2	7 056 865	1 327 063	13 352	1,3

Värderingsobjektens läge bedöms som bättre än genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till läge samt avstånd till närmsta samhälle. Bostadshus 3 bedöms ligga högre avseende standard och bättre vad gäller skick då bostadshuset har endast ett mindre underhållsbehov. Detta bedöms som värdehöjande.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang för Hus 3 till **2 000 000 kronor**.

Bostadshus 2 bedöms ligga lägre avseende standard och skick än medel i ortsprisunderlaget då det har ett stort behov av underhåll och renovering.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang för Hus till **650 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader o Komplementbyggnader

Ladugården är stor ytmässigt enligt taxeringen ca: 240 kvm och försedd med en större solcellsanläggning. Vissa delar är isolerade och möjliga till varmhållning. El är indraget. Byggnaden är tillbyggd på båda sidorna med öppna och dörrförsedda kalla förvaringsutrymmen för utrustning och fordon.

Verkstaden ligger bara ett tiotal meter från det huvudsakliga bostadshuset. Byggnaden är timrad med tillbyggnader i trä och timmer. Själva verkstaden har betonggolv samt en större rullport för att kunna ta in en modern stor traktor. I byggnaden finns el och uppvärmning via en kamin. Ytterligare på gården finns ett antal skjul, vindskydd öppna byggnader för maskin uppställning samt ett antal mindre lador/byggnader i trä/timmer med plåttak. Centralt i jordbruksmarken finns en äldre timrad ladugård/lada i sämre skick.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **450 000 kronor**.

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter

och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område har aktivt brukats under de senaste åren.

Marknadsvärdet bedöms till **250 000 kronor**.

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

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

Skogsmarken på värderingsobjektet består nästan uteslutande av gallringsskog och skog i slutavverkningsbar ålder.

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

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

Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 30 kr/m³to för tall- och grantimmer och 10 kr/m³fub för massaved.

Skogsvårdslagens ransoneringsregel

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 50 ha.

Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (2 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 1 035 000 kr.

Jaktvärde

Det bedömda jaktvärdet uppgår till 60 kr/hektar och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1500 kr/hektar. Applicerat

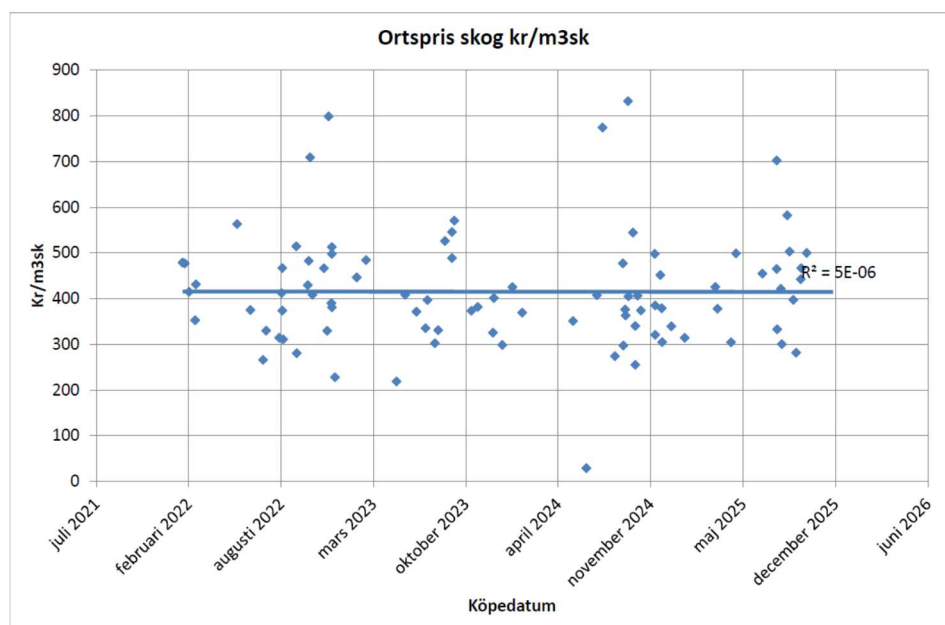
på områdets produktiva skogsmarksareal om 25,2 ha bedöms det totala jaktvärdet till 37 800 kr för all framtid.

Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **1 040 800 kr** eller motsvarande ca 412 kr/m³sk produktiv skogsmark.

Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Östersunds, Bergs, Krokom och Bräcke kommuner i Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2022-01-01 och framåt. Utfallet ger 89 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 122 m³sk/ha och boniteten är 4,3 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något sämre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är lägre än jämförelsematerialet.

Värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga något lägre än jämförbart med jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 415 kr/m³sk respektive 48 897 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit avvaktande stabil, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 415 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillningarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **1 050 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 415 kr/m³sk.

Samlat marknadsvärde

I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt och ungefär lika stor vikt läggs vid dem. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **1 050 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 415 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 7 900 000 kr.

Bostadshus m tomt x 3	6 150 000 kr
Ekonomibyggnader	450 000 kr
Jordbruksmark	250 000 kr
Skog och jakt	1 050 000 kr

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten brukar inte kunna 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 i paritet med summan av delvärdena.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheterna Lits-Backen 1:9, 1:41, i Östersunds kommun, vid värdetidpunkten 2025-12-07 till:

[7 900 000 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

2025-12-07

Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

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

BIL. 1-FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Östersund Lits-Backen 1:9	909a6a84-6cf0-90ec-e040-ed8f66444c3f	230111702	2021-11-08
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2380	Lit	322035	2025-08-04
	Socken: lit		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-04

Adress

Adress

Lits-Backen 120

836 92 Lit

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1996-07-11	96/11962

Berört fång

96/11962, andel 1/1

Exekutiv försäljning: 1996-05-15

Köpeskilling: 620 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-07-30, 600 sek beslutsnummer 12254126795	2025-08-01	D-2025-00271045:1

Anmärkningar

Avser inteckning 96/12014

Avser inteckning 04/16307

Avser inteckning 09/19075

Avser inteckning 11/11531

Utmätning 2024-10-25, 1 405 385, sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12245417212	2024-10-29	D-2024-00360259:1
--	------------	-------------------



Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fiberoptisk kabel	Last	Avtalsservitut	2380IM-13/15712.1
Beskrivning			
Fiberoptisk kabel			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Östersund Elkraften 5			
Last			
Östersund Lits-Backen 1:9,41			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	189767-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 555 000 SEK	1 326 000 SEK	229 000 SEK
		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 3942484 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
229 000 SEK	2380034	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1494 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 3943484 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 326 000 SEK	Friliggande	30	127 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
13 kvm	130 kvm	1991	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1991	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte ad,ae	1860-03-24	23-LIT-196

ida 3 av 4

2025-12-06

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring fasta		1871-06-15	23-LIT-AVS1
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering		2021-11-01	2380K-2021/87
Ursprung			
Östersund Lits-Backen 1:7-8			
Avskild mark			
Östersund Lits-Backen 1:29			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	7029884.0	487844.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 494 m ²	1 494 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
Z-Lit Backen 1:9	1992-06-03		2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

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

Beteckningar

Beteckning Östersund Lits-Backen 1:41	UUID 909a6a84-6d10-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230111734	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-04-09
Län- och kommunkod 2380	Distrikt Lit Socken: lit	Distriktskod 322035	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-04

Adress

Adress
Lits-Backen 115-116
836 92 Lit

Inskrivningsinformation

Lagfart

Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-06-26	Akt 91/1880
---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
91/1880, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1991-06-13
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-10-25, 1 405 385, sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12245417212	Inskrivningsdag 2024-10-29	Akt D-2024-00360259:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Belastar Östersund Lits-Backen 1:9
Avser inteckning 96/12014
Avser inteckning 04/16307
Avser inteckning 09/19075
Avser inteckning 11/11531

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 2 560 000 SEK

Nr 1	Belopp 1 673 000 SEK	Inskrivningsdag 1996-07-12	Akt 96/12014
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	------------------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Östersund Lits-Backen 1:9			
Avsåg ursprungligen även: Östersund Lits-Backen 1:9			
2	162 000 SEK	2004-11-19	04/16307
Anmärkningar			
Belastar även: Östersund Lits-Backen 1:9			
Avsåg ursprungligen även: Östersund Lits-Backen 1:9			
3	135 000 SEK	2009-11-18	09/19075
Anmärkningar			
Belastar även: Östersund Lits-Backen 1:9			
Avsåg ursprungligen även: Östersund Lits-Backen 1:9			
4	389 000 SEK	2011-08-08	11/11531
Anmärkningar			
Belastar även: Östersund Lits-Backen 1:9			
Avsåg ursprungligen även: Östersund Lits-Backen 1:9			
6	201 000 SEK	2014-03-21	14/4216
Anmärkningar			
Belastar även: Östersund Lits-Backen 1:9			
Avsåg ursprungligen även: Östersund Lits-Backen 1:9			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fiberoptisk kabel	2013-09-27	13/15716
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fiberoptisk kabel	2013-09-27	13/15712
Anmärkningar			
Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2021-00493015:2			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Härnösand	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter

Östersund Byom S:1
Östersund Kallsta S:2-3,5
Östersund Lits-Backen S:3

Anmärkningar

Fiske (AKT 23-LIT-1643)

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fiberoptisk kabel	Last	Avtalsservitut	2380IM-13/15712.1

Beskrivning

Fiberoptisk kabel

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Östersund Elkraften 5

Last

Östersund Lits-Backen 1:9,41

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fiberoptisk kabel	Last	Avtalsservitut	2380IM-13/15716.1

Beskrivning

Fiberoptisk kabel

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Östersund Elkraften 5

Last

Östersund Lits-Backen 1:41

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2380K-2018/75.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Jämtkraft Elnät AB

Last

Östersund Byom 1:6, 2:8,14,17,20, 3:1

Östersund Grötom 1:27

Östersund Huse 1:3,9,28,32

Östersund Husås 1:7,18,21,26,31,45,47,51,57, 2:25-26, 3:44

Östersund Kallsta 1:24,27,29, 2:9,15,17, 3:10, 4:2

Östersund Lits-Backen 1:16,25,41

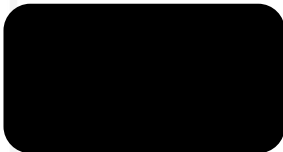
Östersund Ottersgård 1:36, 2:18-19, 3:1, 4:3

Östersund Prisgård 1:21-22,24,26-27, 2:39

Östersund Ringsta 1:9,19,21,27-28, 2:9,14,26-27, 3:11,18,21,26, 4:9,17,21,25, 6:2

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, bebyggd (120)	Taxeringsenhetsnummer 231910-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2023		Taxeringsvärde 2 056 000 SEK	Areal 66 ha
Ingående värden			
Tomtmark		275 000 SEK	
Bostadsbyggnad		794 000 SEK	
Skogsmark		733 000 SEK	23 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		73 000 SEK	31 ha
Åkermark		118 000 SEK	7 ha
Betesmark		33 000 SEK	5 ha
Ekonomibyggnad		30 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet åkermark 110096484 (2023)			
Taxeringsvärde 118 000 SEK	Riktvärdeområde 23008	Areal 7 ha	Beskaffenhet Normal produktionsförmåga
Dränering Otillfredsställande (2)			
Värderingsenhet betesmark 110097484 (2023)			
Taxeringsvärde 33 000 SEK	Riktvärdeområde 23008	Samfällid Nej	Beskaffenhet 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet
Värderingsenhet ekonomibyggnad 110098484 (2023)			
Taxeringsvärde 30 000 SEK	Riktvärdeområde 23008	Byggnadsyta 240 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)	Värdeår	Under uppförande Nej	
Värderingsenhet skog 110094484 (2023)			
Taxeringsvärde 733 000 SEK	Riktvärdeområde 2311	Areal 23 ha	Virkesförråd barr
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 140 kbm/ha	Bonitetsklass	
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 110095484 (2023)			
Taxeringsvärde 73 000 SEK	Riktvärdeområde 2311	Areal 31 ha	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 110100484 (2023)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta

794 000 SEK	Friliggande	25	150 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 150 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 110099484 (2023)			
Taxeringsvärde 275 000 SEK	Riktvärdeområde 2380034	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
44/416	Mantal

Anmärkningar

Del av skattetal överfört i förrättning akt 2380k-2019/18

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1969-11-17	23-LIT-1315
Fastighetsreglering 2a,2b	1978-06-09	23-LIT-1562
Fastighetsreglering 2-7	1981-09-11	23-LIT-1643
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	1993-10-14	2380-93/57
Ledningsrättsåtgärd	2014-01-15	2380K-2009/85
Ledningsrättsåtgärd	2019-04-15	2380K-2018/75
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2021-11-01	2380K-2021/87
Registreringsbeslut	2025-02-24	2380K-2025/10

Ursprung

Östersund Lits-Backen 1:29,40

Avskild mark

Östersund Lits-Backen 1:47-48,50

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7029999.9	487886.8
2	Markområde	7028960.9	487013.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	661 445 m ²	661 445 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
Z-Lit Backen 1:41		1992-06-03	2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

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

Beräknat taxeringsvärde	524 000 kr
taxeringsår 2024, 2025 och 2026	
Markvärde	210 000 kr
Byggnadsvärde	314 000 kr

Uppgifter som du beräknat på



Värdeområde

Värdeområdesnummer 2380034

Gemensamma uppgifter om tomtmark och bostadsbyggnad

Tomten är bebyggd med Friliggande bostadsbyggnad
Fastighetsrättsliga förhållanden Tomten är en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde Nej

Uppgifter om tomtmark ?

Tomtstorlek 1 000 m²
Avstånd till hav, insjö eller vattendrag 151 meter eller längre
Dricksvatten Enskilt året om
Wc-avlopp Enskilt
VA-klass 3

Uppgifter om bostadsbyggnad ?

Värdeår 1929
Boyta 55 m²
Blyta 0 m²
Värdeyta 55 m²
Standardpoäng 26

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

Sammanställning över fastigheten:

R12A

FORUM

Lits Backen

Datum: 2025-12-03

ÖSTERSUND

Körningsnr: 23-1-0001/41

Län: Jämtlands län

Kommun: Östersund

Församling:

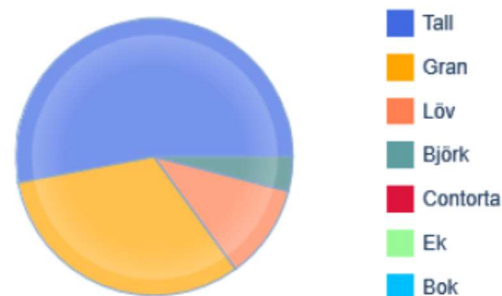
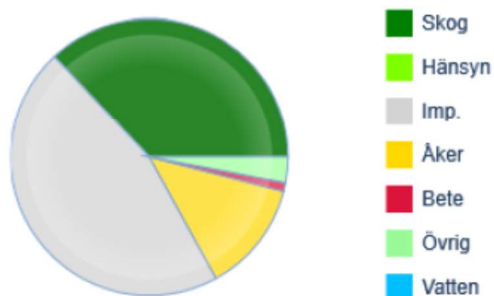
Fältnummer: 20251118

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	25,2	37
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	31,7	46
Åkermark	8,7	13
Betesmark	1,0	1
Övrig mark	2,0	3
Vatten	0,0	0
Total areal	68,6	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	1 333	53
Gran	811	32
Löv	275	11
Björk	108	4
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	2 527	
Förråd per ha	100	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,4 m3sk per ha
Tillväxt per år:	3,2 m3sk
Ideal prod.förmåga:	86,3 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 871 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	1 871 m3sk

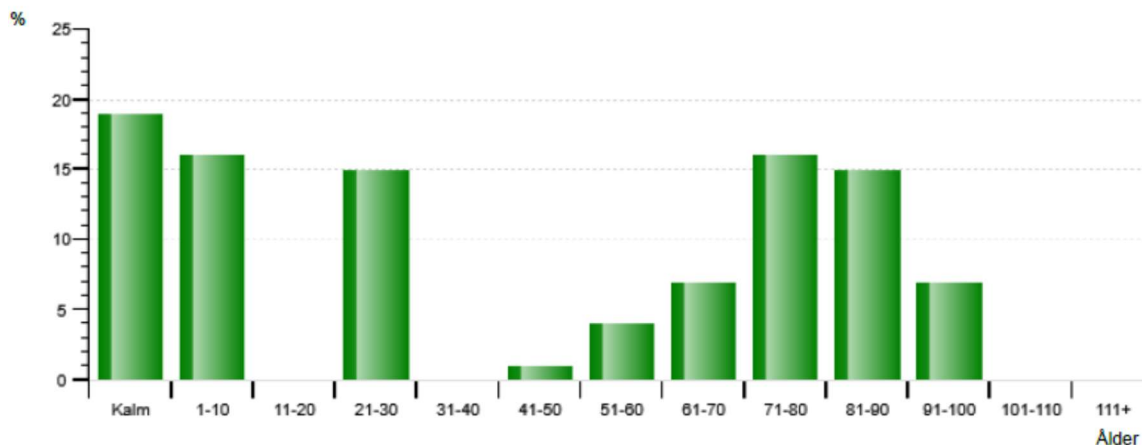
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	156 m
Gallring:	141 m
Medel:	146 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	312 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	167 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Lits Backen
Församling:
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: 20251118
Värderingstidpunkt: 2025-12-03

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 25.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 31.7 ha
Åkermark 8.7 ha
Betesmark 1.0 ha
Övrig mark 2.0 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 68.6 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1333	53	441	46
Gran	811	32	303	31
Löv	275	11	128	13
Björk	108	4	101	10
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2527		973	
Virkesförråd m3sk/ha	100		39	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.4
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.2

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.	4.8	19	3.4	0	0	0	0	0.0	0	0
1-10	4.1	16	4.1	103	25	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	0
21-30	3.7	15	3.7	208	56	0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	0
41-50	0.2	1	5.1	32	160	0	0	0.0	0	0
51-60	1.0	4	4.3	160	160	0	0	0.0	0	0
61-70	1.7	7	2.7	213	125	0	0	0.0	0	0
71-80	4.1	16	3.5	602	147	0	0	4.1	708	0
81-90	3.9	15	3.1	800	205	1.0	216	2.9	662	0
91-100	1.7	7	2.1	289	170	1.7	285	0.0	0	0
101-110	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
121+ ÖF	0.0 (4.8)	0 -	0.0 3.4	0 120	0 25	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	25.2	100	---	2527	--	2.7	501	7.0	1370	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 31.7 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Lits Backen
Församling:
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: 20251118
Värderingstidpunkt: 2025-12-03

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 25.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 31.7 ha
Åkermark 8.7 ha
Betesmark 1.0 ha
Övrig mark 2.0 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 68.6 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1333	53	441	46
Gran	811	32	303	31
Löv	275	11	128	13
Björk	108	4	101	10
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2527		973	
Virkesförråd m3sk/ha	100		39	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.4
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.2

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	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	4.8	19	3.4	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	4.1	16	4.1	103 25	0	0.0	4.1	0	0.0	0.0	1.5
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	2.3	9	4.1	139 60	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	3.3
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	7.2	29	3.3	865 120	0	0.0	0.0	463	2.9	2.9	4.2
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	5.1	20	3.2	1011 198	216	1.0	0.0	907	4.1	5.1	4.9
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	1.7	7	2.1	289 170	285	1.7	0.0	0	0.0	1.7	3.9
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	(4.8)	-	3.4	120 25	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.9
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
SUMMA	25.2	100	---	2527 --	501	2.7	4.1	1370	7.0	9.7	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 31.7 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

FIGUR		MARK		BESTÅND		TRÄD		AVVERKNING		SKOGSV.															
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000		RES NR: 0																					
Av- del- ning Nr	R O e r s d N n r t	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ g M o ä s l i k	Hkl S k i k	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t o m	A n m
0001	0 1	4,80	PG	K21	1	1	T18					T G B	70 20 10												
0001	0 2	4,80	PG	K21	2	1	T18	100	25	120		T G B	45 30 25	20 20 20											
0002	0 0	1,00	PG	G1		1	T20	80	160	160		T G L	55 30 15	23 21 22											
0003	0 0	4,10	PG	R1		2	G20	991	10	25	103	T G L B	3 30 25 42												
0004	0 0	2,30	PG	R2		1	G20	979	25	80	138	T G L B	10 55 10 25												
0005	0 0	1,70	PG	G1		2	T16	70	125	213		T G L	75 20 5	18 18 18											
0006	0 0	1,40	PG	G1		1	G16	30	50	70		T G L	5 45 50	10 10 10											
0007	0 0	1,50	PG	G1		2	T18	75	130	195		T G L	65 20 15	19 19 19											
0008	0 0	1,40	PG	G1		1	T18	75	140	196		T G L	55 40 5	20 20 20											
0009	0 0	1,70	PG	S3		3	T14	95	170	289		T G L	85 10 5	18 18 20											
0010	0 0	2,90	PG	S1		2	T16	85	200	580		T G L	60 30 10	20 19 20											
0011	0 0	0,20	PG	G1		2	T22	45	160	32		T	100	21											
0012	0 0	1,20	PG	S1		1	G18	80	175	210		T G L	35 50 15	24 22 24											
0013	0 0	1,00	PG	S1		1	G20	90	220	220		T G L	35 55 10	26 24 25											
0900	0 0	2,00		55																					
0920	0 0	1,00		42																					
0950	0 0	8,70		41																					
0970	0 0	31,70		2																					

Datum: 2025-12-03
Köringsnr: 23-1-0001/41

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Lits Backen	Värderare : PAH
Församling :	
Kommun : Östersund	Kartunderlag : Orto
Län : Z	Fältarbete : 20251118
Länsdel : J	Värderingstidpunkt : 2025-12-03
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 70525	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 3000 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnygringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnygringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 30 kr/m3fub	Tallmassa : 10 kr/m3fub
Grantimmer : 30 kr/m3fub	Granmassa : 10 kr/m3fub
Lövtimmer : 30 kr/m3fub	Lövmassa : 10 kr/m3fub
Björktimmer : 30 kr/m3fub	Björkmassa : 10 kr/m3fub
Contortatimmer : 30 kr/m3fub	Contortamassa : 10 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? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 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	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Församling:
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands länVärderare: PAH
Fältarbete: 20251118
Värderingstidpunkt: 2025-12-03

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	25.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	31.7 ha
Åkermark	8.7 ha
Betesmark	1.0 ha
Övrig mark	2.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	68.6 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1333	53	441	46
Gran	811	32	303	31
Löv	275	11	128	13
Björk	108	4	101	10
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	2527	973
Virkesförråd per ha	100	39

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.4

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.2

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	4.8	4.1	0.0	3.7	0.0	0.2	1.0	1.7	4.1	3.9	1.7	0.0	0.0
Areal, %	19	16	0	15	0	1	4	7	16	15	7	0	0
Förråd, m3sk	0	103	0	208	0	32	160	213	602	800	409	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	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	907	50	460	1010	59	460	0	0	440	491
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	904	54	460	1010	55	460	0	0	440	489
11 - 20	905	56	460	1005	57	460	0	0	440	488
21 - 30	891	64	460	1032	27	460	0	0	440	426

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	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	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	460	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	460	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	140	0	12	152	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	132	0	12	144	0
11 - 20	131	176	12	144	0
21 - 30	111	305	12	238	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	3000	0	0	10
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	10000	0	0	0	0	28
11 - 20	10000	0	3000	0	0	15
21 - 30	10000	0	3000	0	0	1

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	501	0	187976	0	12300	0	175676	175676
1 - 3	0	0	0	0	27000	5292	-32292	-30555
4 - 10	1370	0	522786	0	66367	12348	444071	335056
11 - 20	744	0	281997	0	60399	17640	203958	111041
21 - 30	140	0	34077	0	18696	17640	-2259	-2365
31 - 40	910	0	203555	0	39472	17640	146443	51575
41 +	--	--	--	--	--	--	--	362767

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	31700 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	31700 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE 1 003 195 kr

AVRUNDAT VÄRDE 1 003 000 kr

Medelvärde per ha 39 809 kr

Medelvärde per m3sk 397 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 1 003 195 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 31 700 kr

Summa avrundat värde 1 035 000 kr

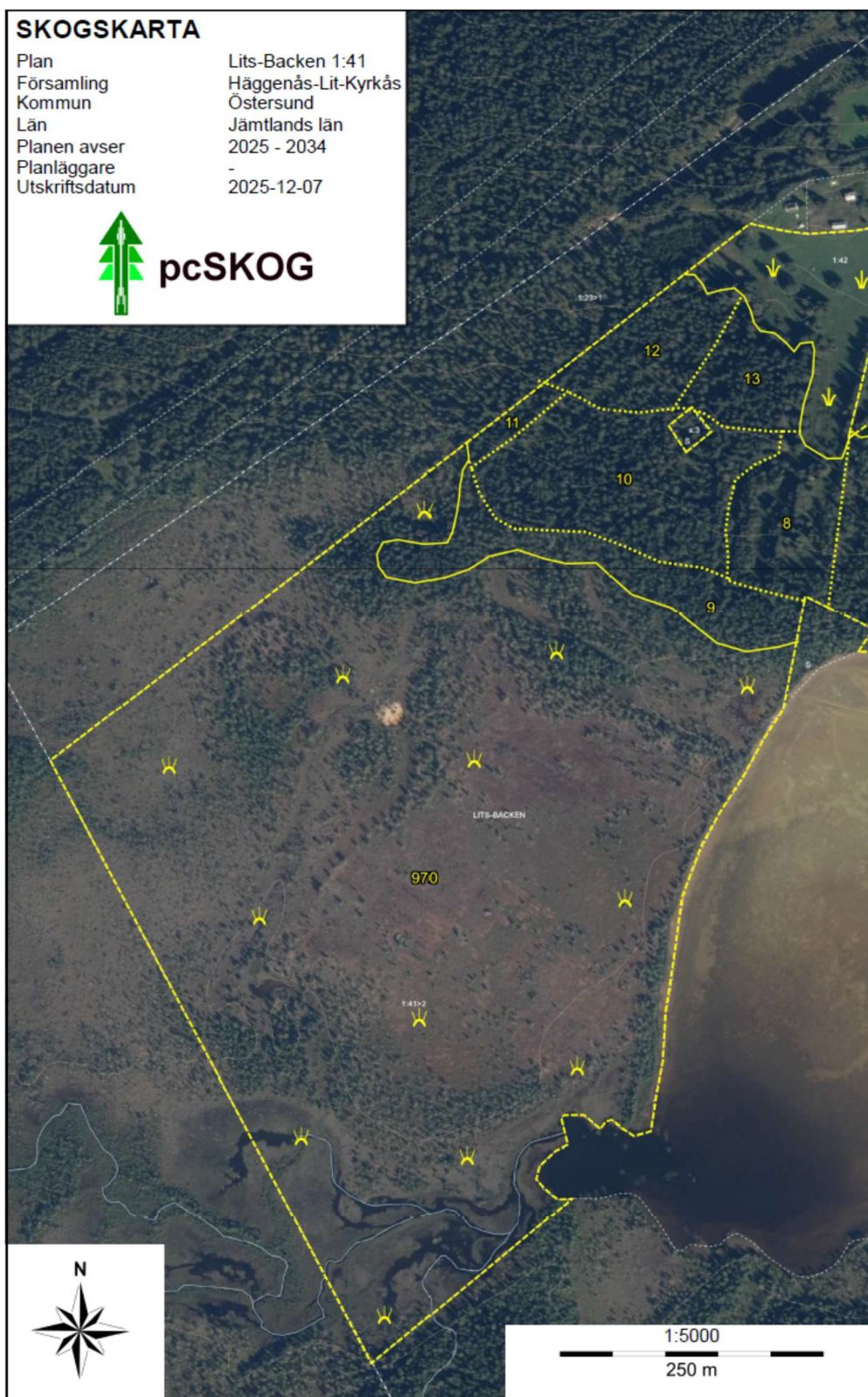
Ort & Datum

Värderare

BILAGA 3 – ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 – SKOGSKARTOR



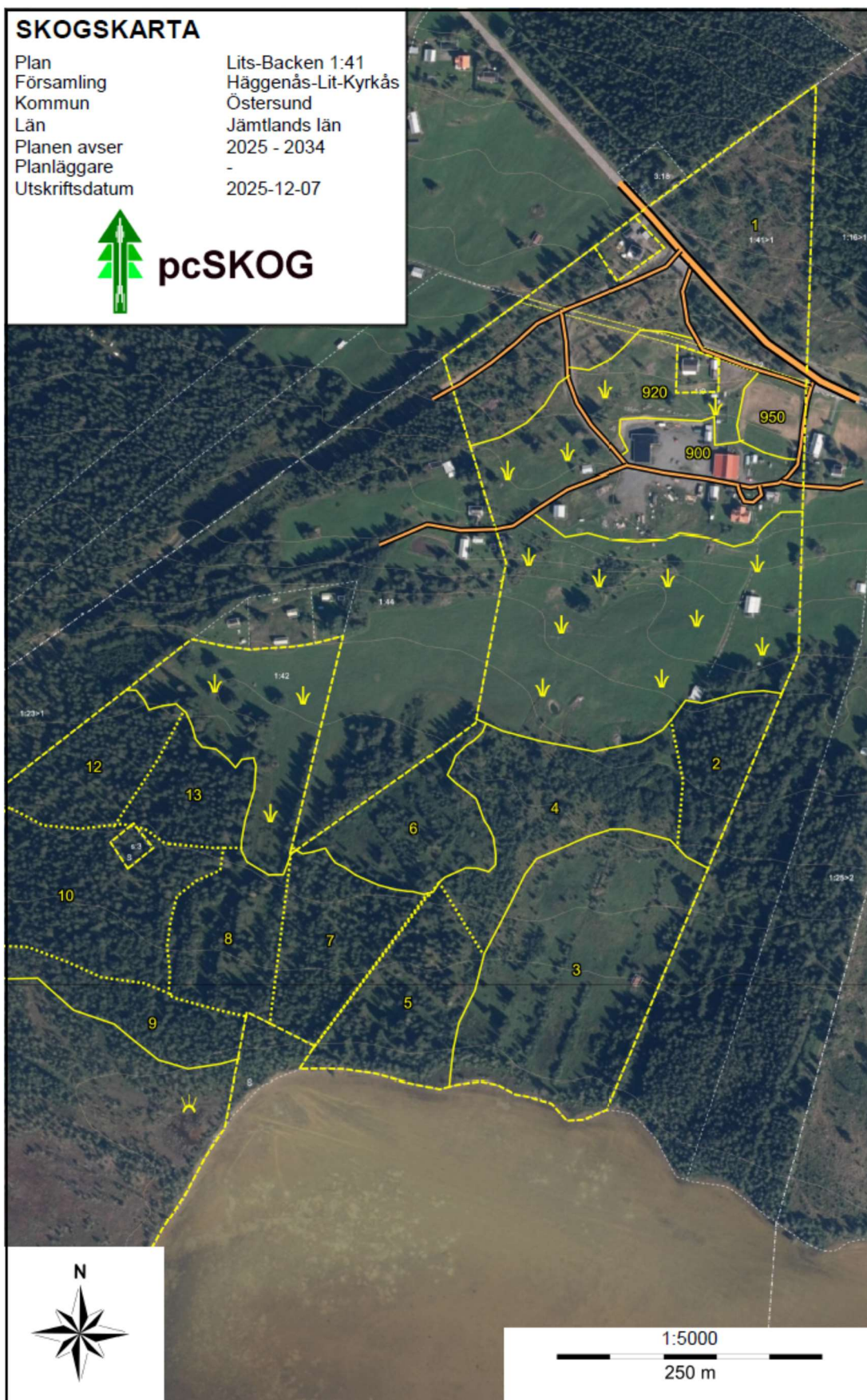
SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Lits-Backen 1:41
Häggenås-Lit-Kyrkås
Östersund
Jämtlands län
2025 - 2034
-
2025-12-07



pcSKOG



BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

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

2010-12-01