

Beskrivning och värdering avseende fastigheten

Ströms-Bonäset 1:2 i Strömsunds kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-1622-25-23

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 Strömsund Ströms-Bonäset 1:2 utgörs av en obebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som håller äldre ekonomibyggnader samt inägo- och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt 329,5 ha.

Av totalarealen beräknas ca 290,1 ha utgöras av produktiv skogsmark, 31,6 ha impedimentmark, 3,4 ha åker- & betesmark och 3,6 ha övrig mark.

Skogsmarken utgörs i huvudsak av ungskog och gallringsskog.

Skogen har en medelbonitet om 4,5.

Brukningssentrum är belägen i byn Bonäset, ca 36 km norr om Strömsund.

Marknadsvärdet för Strömsund Ströms-Bonäset 1:2 bedöms vid värdetidpunkten till 10 000 000 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>	Ströms-Bonäset 1:2 i Strömsund kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-11-19
<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 2025-10-14 till 2025-11-12. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen lantbruksenhet bebyggd enbart med ekonomibyggnad, typkod 122.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 36 km norr om Strömsund.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	
<i>Rättigheter</i>	<i>Last: Väg, båtplats, vattenledning, vattentäkt, starkström</i> <i>Förmån: Jordvärme</i>
<i>Inteckningar</i>	2 inteckningar om totalt 3 113 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Strömsund 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 329,5 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	290,9 ha
IMPEDIMENTMARK	31,6 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	3,4 ha
TOMTMARK	3,6 ha
SUMMA	329,5 ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGS- VÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	4 335 000 SEK	269 ha
SKOGSIMPEDIMENT	42 000 SEK	26 ha
ÅKERMARK	7 000 SEK	1 ha
BETESMARK	5 000 SEK	2 ha
EKONOMIBYGGNAD	14 000 SEK	
SUMMA	4 403 000 SEK	298 ha

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

Ekonomibyggnad 1

Byggnad med ca 60 kvm byggnadsarea. Ekonomibyggnad uppförd i trä, står på stensockel. Plåttak. Anslutningar saknas. Enklare byggnad i mindre gott skick som idag används som förråd. Ej besiktat invändigt.



Ekonomibyggnad 2

Byggnad med ca 100 kvm byggnadsarea. Ekonomibyggnad uppförd i trä. Plåttak. Anslutningar saknas. Enklare byggnad i mindre gott skick som idag används som förråd. Ej besiktat invändigt.



BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker- och betesmark) ger att den bedöms som normal vad avser produktion jämfört området i stort. Marken uppgår till ca 3,4 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laserdata.

Areal Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 290,9 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns i anslutning till bruksningscentrum. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området. Skiftets höjd över havet ligger mellan 290-440 meter. Samtliga bestånd har en variation i ålder och diameter. Flera bestånd är bitvis väldigt luckiga samt har blöta partier med sumpskog. Det finns två registrerade nyckelbiotoper som återfinns i avdelning 101 och 102.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	4,5 m³sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	4,9 m³sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	96 m³sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	27 832 m³sk	
PRODUKTIV AREAL	290,9 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	26 %
	Gran	49 %
	Björk	24 %
	Löv	1 %

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 tre delar:

- I Ekonomibyggnader
- II Jordbruksmark
- III Skogsmark och jakt

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

I Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad 1: Med tanke på skick och användningsområde så bedöms marknadsvärdet till 10 000 kr.

Ekonomibyggnad 2: Med tanke på skick och användningsområde så bedöms marknadsvärdet till 15 000 kr.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **25 000 kronor**.

II Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter och Jordbruksverkets prisstatistik.

Marknadsvärdet bedöms till **22 000 kronor**.

III Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

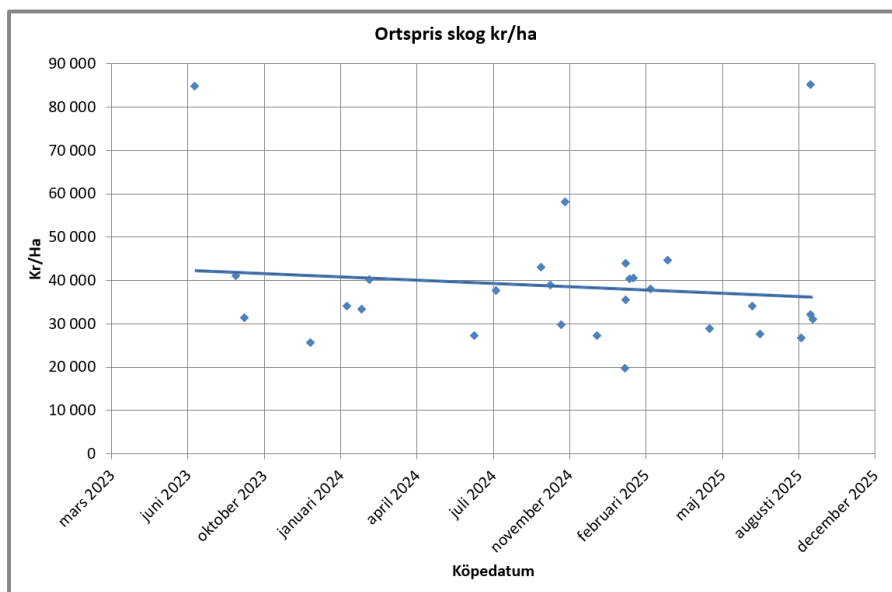
Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts-/kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa.

Skogsmarken på värderingsobjektet består nästan uteslutande av yngre skog upp till gallringsskog.

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 3,2-3,6 % 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.
<i>Prislista</i>	För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning.
<i>Skogsvårdslagens ransoneringsregel</i>	Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas inte av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken överstiger 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. Avdelningarna 12, 31, 32, 34, 35 och 36 har satts till 30% naturvård. Avdelningarna består av kantzon mot impediment samt mellan tomtmark och vatten. Avdelning 12 och 36 ligger även i stark lutning. Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 10 172 000 kr.
<i>Jaktvärde</i>	Jaktens värde har bedömts utifrån en uppskattad arrendenivå om 25 kr/ha i detta område. Nuvärdet efter 4% diskontering blir då ca 625 kr/ha för all framtid. Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 200 000 kr för hela fastigheten.
<i>Avkastningsvärden</i>	Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till 10 372 000 kr eller motsvarande ca 35 600 kr/ ha.
<i>Ortsprismetoden</i>	Skogsmarken har även värderats med <i>ortsprismetoden</i> som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normeringar av olika slag göras, t.ex kr/hektar eller kr/m³sk. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Strömsunds kommun i Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från

2023-06-01 och framåt med virkesförråd över 60 m³sk/ha. Utfallet ger 28 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 117 m³sk/ha och boniteten är 4,2 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har något bättre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är lägre än jämförelsematerialet. Värderingsobjektet har arrondering som är jämförbar med jämförelsematerialet. Värderingsobjektet bedöms sammantaget som jämförbart med jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 342 kr/m³sk respektive 38 604 kr/ha inkl. jaktvärde. Störst vikt läggs vid normeringsmättet kr/ha då det är övervägande yngre skog. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit svagt utplanande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/ha bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 35 000 kr/ha.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om; **9 900 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 34 000 kr/ha.

Samlat marknadsvärde

I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt och ungefär lika stor vikt läggs vid dem, men något närmare ortsprismetoden. Med stöd av ovanstående

utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **10 000 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 34 500 kr/ha.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 10 047 000 kr.

Ekonomibyggnader	25 000 kr
Jordbruksmark	22 000 kr
Skog och jakt	10 000 000 kr

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet. I detta fall bedöms det samlade marknadsvärdet för värderingsobjektet vara något lägre än summan av delvärdena då potentiell köpare inte bedöms värdesätta alla delar fullt ut.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Ströms-Bonäset 1:2, i Strömsunds kommun, vid värdetidpunkten 2025-11-19 till:

[10 000 000 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

2025-11-19



Linnéa Andersson
Skogs- och lantbruksvärderare

BILAGOR

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

BILAGA 1 - FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

Beteckningar

Beteckning

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2

Län- och kommunkod

2313

UUID

909a6a83-ff3c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Ström

Socken: ström

Fastighetsnyckel

230083618

Distriktskod

322048

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-03-06

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-09-04

Aktuellitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-11-14

Anmärkningar

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

Inskrivningsinformation

Lagfart

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2004-05-28

Akt

04/7110

Berört fäng

Exekutiv försäljning: 2004-05-13

Köpeskilling: 920 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Avyttringsskyldighet 04/7110

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-06-17 824 351 sek beslutsnummer 12253761451

Inskrivningsdag

2025-06-19

Akt

D-2025-00218586:1

Anmärkningar

Avser inteckning 87/889

Avser inteckning 91/5746

Utmätning 2025-06-17 824 351 sek beslutsnummer 12253761402

2025-06-19

D-2025-00218589:1

Utmätning 2025-09-01, 88 529 sek, beslutsnummer: 12254571578

2025-09-03

D-2025-00311427:1

Anmärkningar

Avser inteckning 87/889

Avser inteckning 91/5746

Utmätning 2025-09-01, 88 529 sek, beslutsnummer: 12254571529

2025-09-03

D-2025-00311424:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 3 113 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1987-02-18	87/889
3	3 013 000 SEK	1991-07-10	91/5746
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 3			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: jakt	1991-04-17	91/3191
4	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: avverkningsrätt	1993-01-19	93/1108
5	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: jakt	1994-11-01	94/20183
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	23-STJ-2038.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Strömsund Ströms-Bonäset 1:37-39			
Last			
Strömsund Ströms-Bonäset 1:2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Bätplats	Last	Officialservitut	23-STJ-2573.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Strömsund Ströms-Bonäset 1:44			
Last			
Strömsund Ströms-Bonäset 1:2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialservitut	23-STJ-2573.2
Bildningsåtgärd			

Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strömsund Ströms-Bonäset 1:44

Läst

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2,54

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Läst	Officialservitut	23-STJ-2573.3
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strömsund Ströms-Bonäset 1:44

Läst

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2,54

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Läst	Officialservitut	23-STJ-2573.4
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strömsund Ströms-Bonäset 1:44

Läst

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg vattentäkt båtplats	Läst	Officialservitut	23-STJ-2722.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strömsund Ströms-Bonäset 1:48

Läst

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Läst	Ledningsrätt	2313-06/27.1
Bildningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Gräninge Elnät Nord AB

Läst

Strömsund Renölandet 1:47,51,55,58,76,83

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2,10,14,17,33,43,45

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Jordvärme	Förmån	Officialservitut	2313-14/19.1
Bildningsåtgärd			

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att inom område c anlägga, underhålla och förnya ledningar och andra anläggningar till en jordvärmeanläggning för uppvärmning av bostadsbyggnad på stamfastigheten.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strömsund Ströms-Bonäset 1:2

Last

Strömsund Ströms-Bonäset 1:54

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2313-14/19.2
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			
Beskrivning			
Rätt att använda vägen d som utfart från styckningslotten ut till allmän väg.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Strömsund Ströms-Bonäset 1:54			
Last			
Strömsund Ströms-Bonäset 1:2			

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad (122)	369359-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		4 403 000 SEK	298 ha
Ingående värden			
Tomtmark			
Bostadsbyggnad			
Skogsmark		4 335 000 SEK	269 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		42 000 SEK	26 ha
Åkermark		7 000 SEK	1 ha
Betesmark		5 000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad		14 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 20760485 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
----------------	-----------------	-------	--------------

7 000 SEK	23009	1 ha	Sämlre produktionsförmåga
Dränering Otilfredsställande (2)			
Värderingsenhet betesmark 20761485 (2023)			
Taxeringsvärde 5 000 SEK	Riktvärdeområde 23009	Samfällid Nej	Beskaffenhet 30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden
Värderingsenhet ekonomibyggnad 20762485 (2023)			
Taxeringsvärde 14 000 SEK	Riktvärdeområde 23009	Byggnadsyta 200 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)	Värdeår	Under uppförande Nej	
Värderingsenhet skog 20758485 (2023)			
Taxeringsvärde 4 335 000 SEK	Riktvärdeområde 2303	Areal 269 ha	Virkesförråd barr 56 km/ha
Virkesförråd löv 31 km/ha	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass B	
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 20759485 (2023)			
Taxeringsvärde 42 000 SEK	Riktvärdeområde 2303	Areal 26 ha	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyt
63/1024	Mantal

Anmärkningar

108/296 tunnland enl (AKT 23-STJ-87)

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte H	1861-07-17	23-STJ-87
Fastighetsreglering	1986-12-12	23-STJ-2722
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	2005-08-09	2313-06/27
Rättelse, komplettering ang skattetal		23-STJ-1772

Ursprung

Strömsund Ströms-Bonäset 1:1

Avskild mark

Strömsund Ströms-Bonäset 1:17,37-39,44,48,54

Läge, Karta

BILAGA 2 - SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

FORUM

ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:

Ströms-Bonäset 1:2

R12A

Datum: 2025-11-19

Kömningsnr: 23-5-0001/00

Län: Jämtlands län

Församling: Ström-Alanäs

Kommun: Strömsund

Fältnömr: 2025-11-10

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	290,9	88
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	31,6	10
Åkermark	0,0	0
Betesmark	3,4	1
Övrig mark	3,6	1
Vatten	0,0	0
Total areal	329,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	7 264	26
Gran	13 577	49
Löv	360	1
Björk	6 625	24
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	27 826	
Förråd per ha	96	



Skog
Hänsyn
Imp.
Åker
Beta
Övrig
Vatten



Tall
Gran
Löv
Björk
Contorta
Ek
Bok

Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,5 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,9 m3sk
Ideal prod.förmåga:	1301,9 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	5 381 m3sk
Gallring	50 m3sk

Totalt 5 431 m3sk

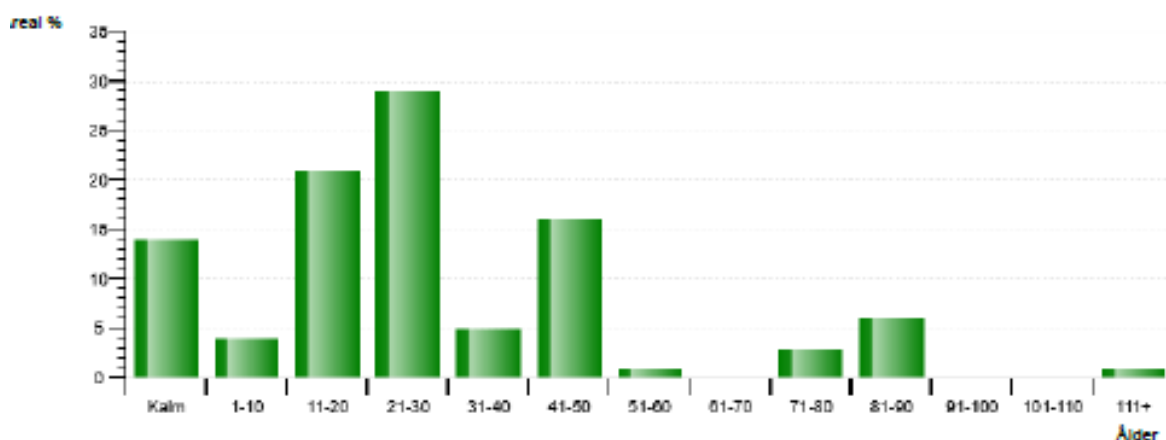
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	300 m
Gallring:	300 m
Medel:	300 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	489 m3sk
Gallring	50 m3sk
Medel ttrp.avst	300 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ströms-Bonäset 1:2
Församling: Ström-Alanäs
Kommun: Strömsund
Län: Jämtlands län
Värderare: L.A
Fältningsår: 2025-11-10
Värderingsdatum: 2025-11-17

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 290.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 31.6 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 3.4 ha
Övrig mark 3.6 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 329.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk %	År 7 m3sk %
Tall	7264 28	6742 22
Gran	13577 49	15146 48
Löv	360 1	464 1
Björk	6625 24	9001 29
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0
Virkesförråd m3sk	27826	31353
Virkesförråd m3sk/ha	96	108

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.9

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha %	BON m3	FORRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha m3sk	GALLR m3sk		SLUTAVVERKN. ha m3sk	GALLR m3sk	
Kalm.	41.6 14	4.4	0 0		0.0 0	0		0.0 0	0	
1-10	11.2 4	4.0	40 4		0.0 0	0		0.0 0	0	
11-20	61.7 21	3.9	3088 50		0.0 0	0		0.0 0	0	
21-30	84.9 29	4.4	8917 105		0.0 0	0		0.0 0	0	
31-40	14.6 5	4.8	2061 141		0.0 0	0		0.0 0	0	
41-50	46.3 16	5.7	7350 159		0.0 0	0		0.0 0	50	
51-60	1.7 1	4.9	306 180		0.0 0	0		0.0 0	0	
61-70	0.6 0	4.9	114 190		0.0 0	0		0.6 132	0	
71-80	8.8 3	5.0	2104 239		3.4 875	0		5.4 1341	0	
81-90	16.9 6	3.6	3313 196		14.3 2174	0		2.6 347	0	
91-100	0.0 0	0.0	0 0		0.0 0	0		0.0 0	0	
101-110	0.0 0	0.0	0 0		0.0 0	0		0.0 0	0	
111-120	2.6 1	4.1	533 205		2.6 512	0		0.0 0	0	
121+	0.0 0	0.0	0 0		0.0 0	0		0.0 0	0	
ÖF	(0.0) -	0.0	0 0		(0.0) 0	-		(0.0) 0	-	
ÖVR.SK.	(0.0) -	0.0	0 0		(0.0) 0	-		(0.0) 0	-	
SUMMA	290.9 100	---	27826 --		20.3 3561	0		8.6 1820	50	

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 23.3 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 8.3 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ströms-Bonäset 1:2
Församling: Ström-Alanäs
Kommun: Strömsund
Län: Jämtlands län
Värderare: L.A
Fältarbete: 2025-11-10
Värderingstidpunkt: 2025-11-17

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 290.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 31.6 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 3.4 ha
Övrig mark 3.6 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 329.5 ha

SKOGSEGENSKAPER
(exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	7264	26	6742	22
Gran	13577	49	15146	48
Löv	360	1	464	1
Björk	6625	24	9001	29
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	27826		31353	
Virkesförråd m3sk/ha	96		108	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.9

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- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	15.9	5	3.4	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	15.9	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	25.7	9	5.0	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	34.7	12	3.8	261 8	0	0.0	34.7	0	0.0	0.0	1.9
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	189.4	65	4.7	22381 118	0	0.0	0.0	1391	6.5	5.4	6.4
G2	2.3	1	4.9	420 183	0	0.0	0.0	132	0.6	0.6	6.6
S1	20.3	7	4.0	4231 208	3049	17.7	0.0	347	2.6	20.3	5.4
S2	2.6	1	4.1	533 205	512	2.6	0.0	0	0.0	2.6	4.3
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	290.9	100	---	27826 --	3561	20.3	34.7	1870	9.7	44.8	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 23.3 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 8.3 ha, förråd 0 m3sk

FIGUR		MARK		BESTÅND		TRÄD		AVVERKNING		SKOGSV.																
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000		RES NR: 0																						
Av- del- ning Nr	R O N r	O A r t	A A r t	Ä/ gM oÄ l k t	Hd l k t	S k l t	Tem- ling be- rör- at	Sl Kost- at	Ung- skog kor- r	Ä l d r	Volym ha	Tid- för av- v	Tid- slag K o d	Ogr An- del	Sl- y- ka	Tl % o	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tin- mer- p just	Hugg- nings- kost- just	Na- tur %	Slags- vär- d p	Ä K o m
0001	0 0	2,40	PG	K1		3	G18																			
0002	0 1	33,70	99 PG	G1		3	T24		48	160	5338	T G L	92 5 18 3	18												
0002	0 2	33,70																								
0003	0 1	2,40	96 PG	K1		3	G18																			
0003	0 2	2,40																								
0004	0 1	6,40	96 PG	K1		3	G18																			
0004	0 2	6,40																								
0005	0 1	5,50	96 PG	G1		3	T20		75	220	1186	T G	96 5 21	21												
0005	0 2	5,50																								
0006	0 1	8,80	99 PG	R2		3	G20		111	10		T G L	10 80 10													
0006	0 2	8,80																								
0007	0 0	10,00	PG	K2		3	T20					T	100													
0008	0 0	1,10	PG	G1		3	G22		50	220	242	G B	70 30 20	22												
0009	0 0	4,10	PG	K1		3	G18																			
0010	0 0	3,40	PG	S1		3	G18		85	170	578	G	100	20												
0011	0 0	10,00	PG	K2		3	T22					T	100													
0012	0 0	5,10	PG	S1		3	G20		90	235	1199	G L	95 5 22	26									30 30			
0013	0 0	14,90	PG	G1		3	G20		30	110	1639	G B	60 40 13	15												
0014	0 1	39,40	97 PG	G1		3	G20		20	75	2866	G B	60 40 10	12												
0014	0 2	39,40																								
0015	0 1	9,10	97 PG	R2		3	G18		111	15		T G L	40 40 20													
0015	0 2	9,10																								
0016	0 0	5,70	PG	K2		3	T24					T	100													
0017	0 0	0,80	PG	K1		3	T22																			
0018	0 0	1,70	PG	G2		3	G22		60	180	306	G B	97 3 21	18												
0019	0 0	11,80	PG	G1		3	G22		48	150	1770	G B	80 20 18	15												

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Ströms-Bonäset 1:2	Värderare : L.A
Församling : Ström-Alnäs	
Kommun : Strömsund	Kartunderlag : Ortofoto
Län : Z	Fältningsår : 2025-11-10
Länsdel : 7	Värderingsstidpunkt : 2025-11-17
Totalareal : 329,50	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislsta : Z 70225	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 8 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädelöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädelöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädelöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 0 kr/m3fub	Tallmassa : 0 kr/m3fub
Grantimmer : 0 kr/m3fub	Granmassa : 0 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 0 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 0 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3ml	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

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

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,20 %
	2 : 3,60 %
	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: Ström-Alanäs
Kommun: Strömsund
Län: Jämtlands länVärderare: L.A
Fältarbete: 2025-11-10
Värderingstidpunkt: 2025-11-17

ÅGOSLAG

Produktiv skogsmark	290.9 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	31.6 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	3.4 ha
Övrig mark	3.6 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	329.5 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	7264	26	6742	22
Gran	13577	49	15146	48
Löv	360	1	464	1
Björk	6625	24	9001	29
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	27826		31353	
Virkesförråd per ha	96		108	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.5			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	4.9			

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	41.6	11.2	61.7	84.9	14.6	46.3	1.7	0.6	8.8	16.9	0.0	0.0	2.6
Areal, %	14	4	21	29	5	16	1	0	3	6	0	0	1
Förråd, m3sk	0	40	3088	8917	2061	7350	306	114	2104	3313	0	0	533

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	855	50	450	961	52	450	0	0	384	469
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	862	47	450	967	45	450	0	0	0	448
11 - 20	861	44	450	973	38	450	0	0	384	431
21 - 30	853	53	450	972	41	450	0	0	384	443

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	480	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	480	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	480	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	129	0	8	137	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	135	192	8	145	0
11 - 20	138	210	8	212	0
21 - 30	128	229	8	173	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring barr, löv kr/ha		Röjning barr, löv kr/ha		Övriga åtgärder kr/ha	
0	0	0	3500	0	0	657
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	10000	0	0	0	0	186
11 - 20	10000	0	3500	0	0	10
21 - 30	10000	0	3500	0	0	261

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,20% Diskonteringsprocent 2: 3,60% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMANNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVARDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	3561	0	1341992	0	121587	0	1220405	1220405
1 - 3	0	0	0	0	361760	61092	-422852	-396819
4 - 10	1870	0	654469	0	80651	142548	431270	334113
11 - 20	5486	0	1425168	0	253492	203641	968035	578471
21 - 30	20174	0	6343603	0	449413	203641	5690549	2442708
31 - 40	14386	0	3801835	0	322474	203641	3275720	1028787
41 +	--	--	--	--	--	--	--	4932982

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	31600 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde (inkl grot)	0 kr
Summa värde	31600 kr		

SUMMA NUVÄRDE 10 140 645 kr

AVRUNDAT VÄRDE 10 140 000 kr

Medelvärde per ha 34 857 kr

Medelvärde per m3sk 364 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 10 140 645 kr

Hänsyn 0 kr

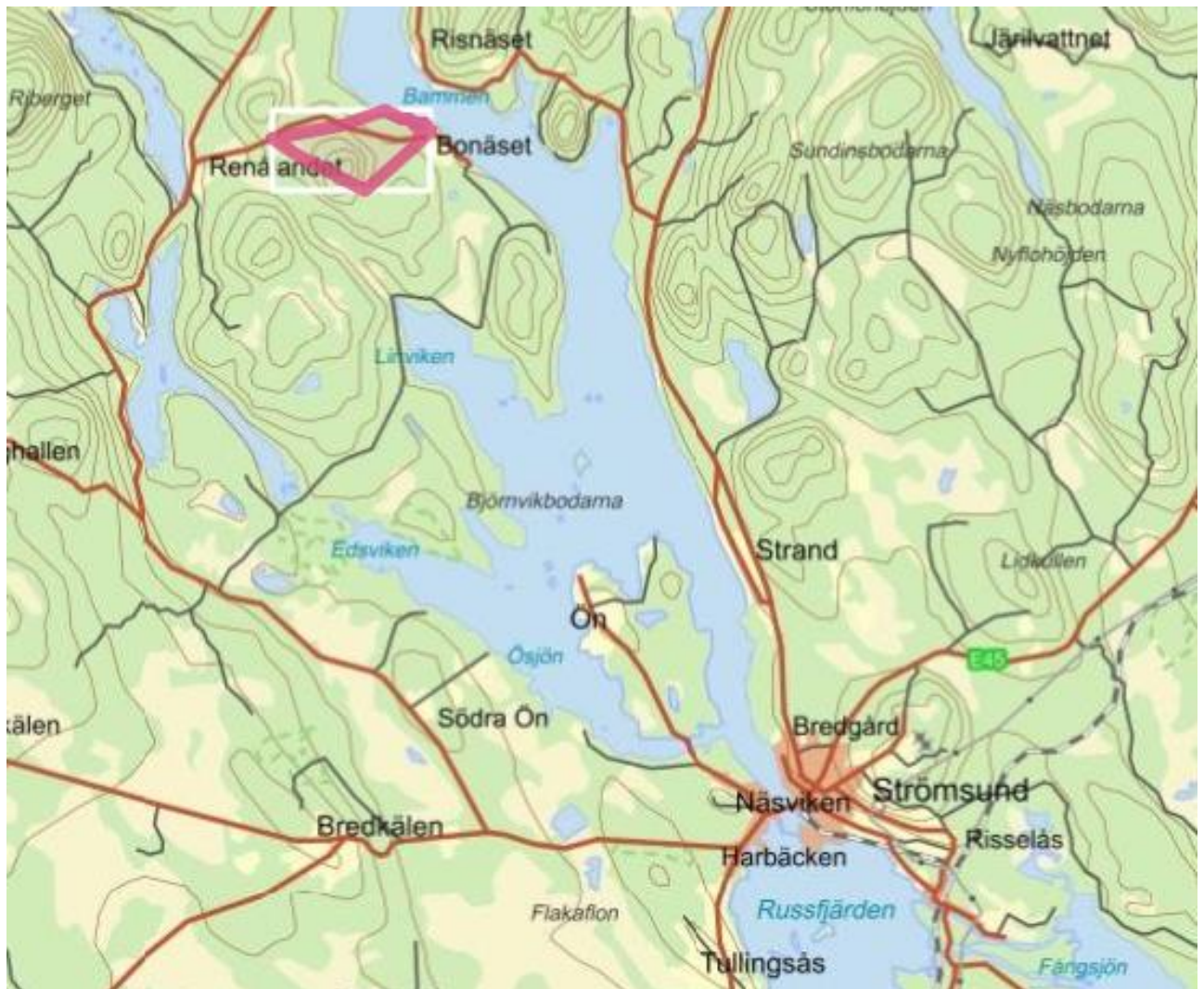
Impediment 31 600 kr

Summa avrundat värde 10 172 000 kr

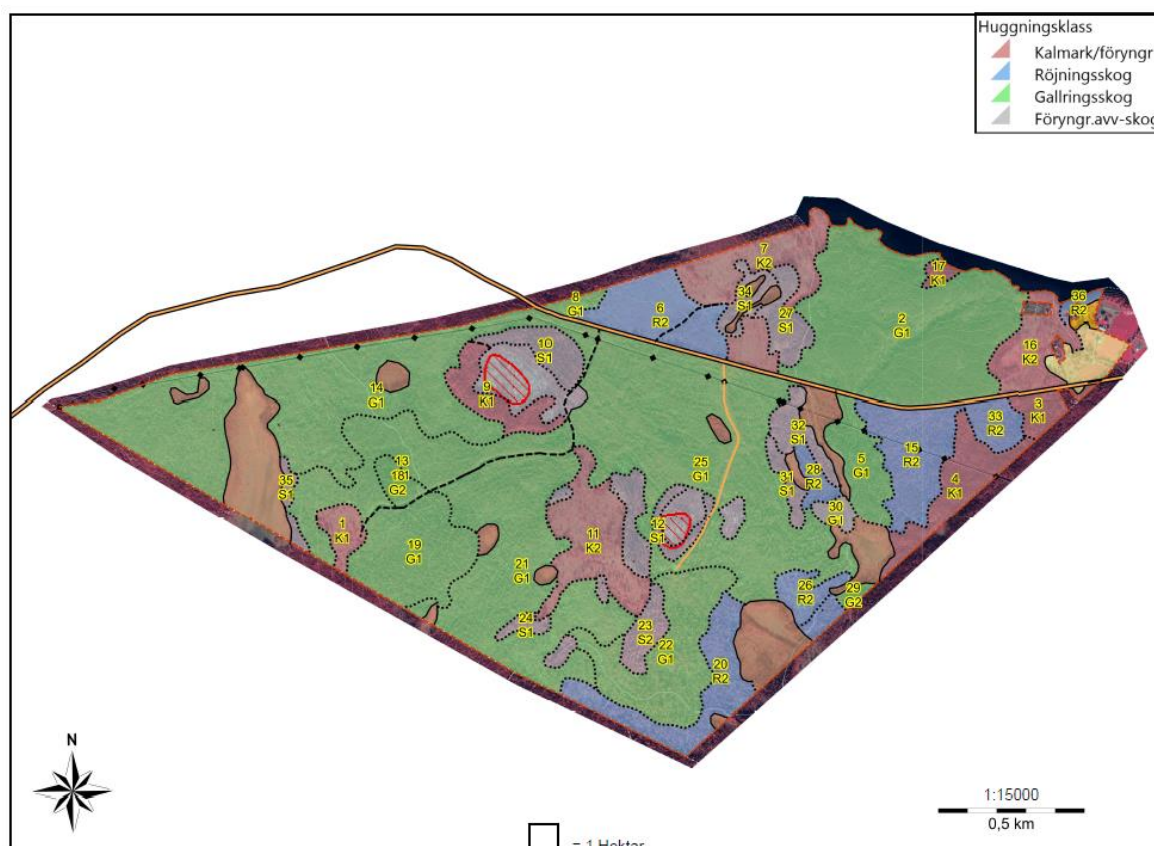
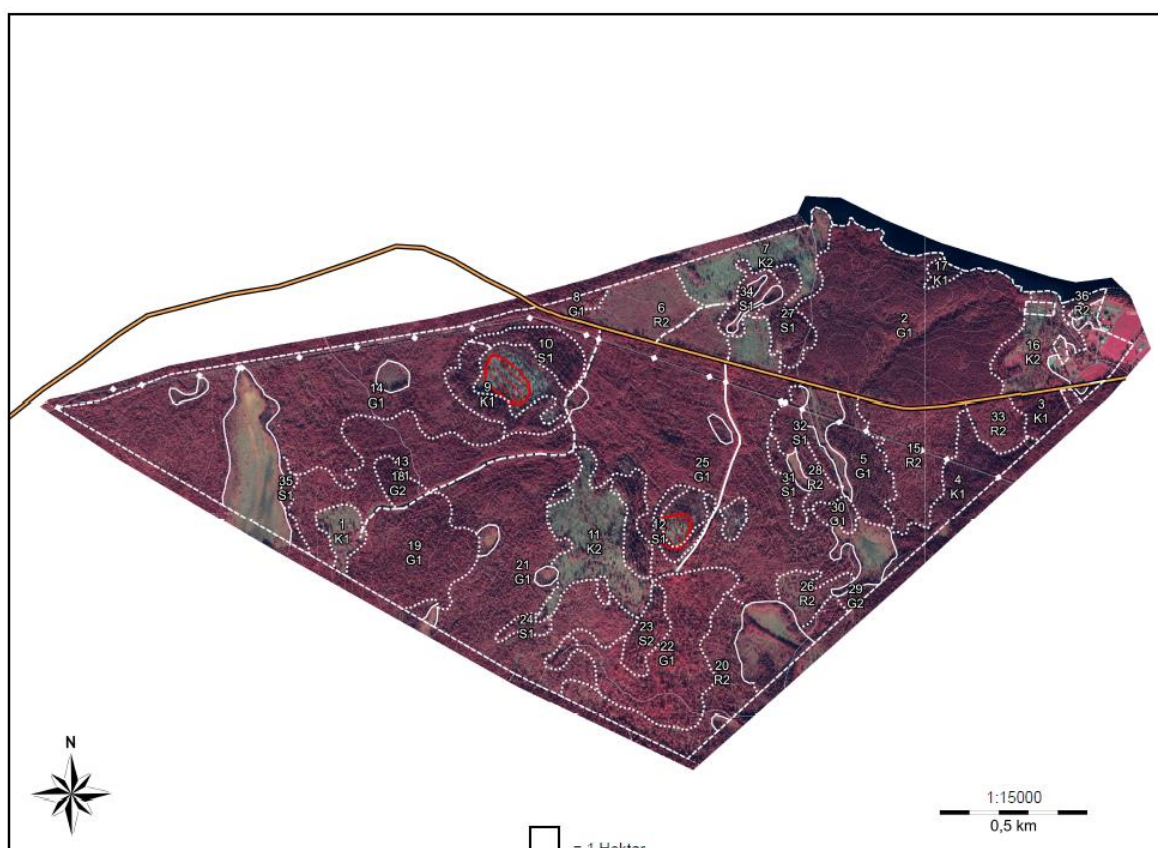
Ort & Datum

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 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 Föresättningar för värdeutlåtandet

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 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 mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 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 myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen 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 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 föresättningar 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