



**Fastigheten
Borgholm Dyestad 4:3**

Kfm dnr F-533-25-08



Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Värderingsunderlag	3
1.6	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtaget	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheten	4
2.3	Areal	4
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	5
2.5	Förvärvstillstånd	5
2.6	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	5
2.7	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
2.8	Åsatt taxeringsvärde	5
2.9	Jordbruksmark	6
2.10	Skogsmark	6
2.11	Övrig mark och impedimentmark	6
3	Värderingsmetoder	7
4	Värdering	8
4.1	Jordbruksmark	8
4.2	Skogsmark	9
4.3	Impedimentmar och övrig mark	10
5	Samlad marknadsvärdebedömning	11

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, nyckelbiotoper)
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Sammanställning skog och mark
4. Ortspris jordbruksmark
5. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och produktiv skogsmark
6. Ortspris skogsmark

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Borgholm Dyestad 4:3.

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten.

1.3 Syfte

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars 2025.

1.5 Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utfördes den 24 mars 2025
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Ortsprismaterial
- Jordbruksverkets blockindelning jordbruksmark, SAM-internet

Fastighetsägaren har ej deltagit under besiktning, ingen information har erhållits från fastighetsägaren inför besiktning och värdering.

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivning. Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning i de fall fastigheten är bebyggd. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan.

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån orsprimaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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.

2 Beskrivning

2.1 Läge

Fastigheten är belägen ca 2-2,5 mil sydost om Borgholm och ca 2 mil nordost om Färjestaden.

Läge framgår av bifogat kartutdrag.

2.2 Allmänt om fastigheten

Fastigheten utgörs av en obebyggd lantbruksenhet (typkod 110).

Värderingsobjektet är obebyggt. Gårdens inriktning är jordbruk och i mindre omfattning skogsbruk. I fastigheten har uttagits 2 penninginteckningar om totalt 1 200 000 kr.

2.3 Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 51,4702 ha (hektar). Utifrån digitalmätning på ajourhållen fastighetskarta från Metria, samt stödberättigad areal enligt Jordbruksverkets SAM-internet, erhålls en totalareal om ca 51,5 ha och är den areal som har använts i värderingen, se bifogad indelningskarta för ägoslag i **bilaga 3**.

Arealen fördelar sig enligt följande, avrundad till närmsta tiondel:

Skogsmark	20 ha
Impedimentmark	4,4 ha
Åkermark	24,4 ha
Betesmark	2,5 ha
Övrig mark	0,1 ha
(väg, vågområde, fältkantåker etc.)	
Summa	51,5 ha

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten berörs av en fornlämning enligt bifogat fastighetsregisterutdrag. Fornlämningen avser gravfält enligt Riksantikvarieämbetets web-portal *Fornsök*, geografiskt läge se nedan.



Finns flertalet nyckelbiotop registrerad inom fastighetens skogsmark enligt Skogsstyrelsens web-portal *Skogens pärlor*. Geografiskt läge samt information se **bilaga 1**.

2.5 Förvärvstillstånd

Församling är en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs alltid förvärvstillstånd.

2.6 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm

Fastigheten belastas av servitut avseende kraftledning.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Borgholm Dyestad GA:2 (med ändamål utrymme vägar, förvaltas av Dyestad-Björkerum samfällighetsförening) samt Borgholm Södra Runsten GA:1 (med ändamål väg, förvaltas av Runstens skogsvägs samfällighetsförening).

Fastigheten har del i samfälligheten Borgholm Dyestad S:1 (med ändamål stenbrott och vattenplan). Samfälligheten ingår i ett större hägnat område omfattande flertalet fastigheter (däribland merparten av avdelning 5 inom fastigheten Borgholm Dyestad 4:3).

Fastigheten har även del i samfälligheten Borgholm Dyestad S:2 som avser vägar.

För mer information se utdrag från fastighetsregistret som bifogas Kronofogdemyndigheten separat, geografiskt läge se bifogade kartor i **bilaga 1**.

2.7 Arrende, hyror, nyttjanderätter

Inga uppgifter har kunnat erhållas från fastighetsägaren vad gäller eventuella arrenden, hyror eller nyttjanderätter.

Merparten av avd. 5 samt öppen betesmark (avd. 3) ingår i ett större betesmarksområde, se beskrivning under punkt 2.6 ovan. Okända eventuella arrendeförhållande rörande dessa delar då ingen information kunnat erhållas från fastighetsägaren. Geografiskt läge se indelningskarta i **bilaga 3**.

2.8 Åsatt taxeringsvärde

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 3 410 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

2.9 Jordbruksmark

Åkermark

Enligt undertecknads indelning, samt efter kontroll mot Jordbruksverkets blockindelning på SAM-internet, bedöms den totala åkermarksarealen uppgår till knappt 24,4 ha.

Åkermarkens produktionsförmåga bedöms över lag som normal medan dränering delvis bedöms otillfredsställande. Ca 15-20% av åkermarksarealen bedöms ha en orationell fältform och areal.

Resterande fält bedöms ha en rationell fältform och areal. Inga tecken på bevattningsmöjligheter noterades vid besiktning.

Betesmark

Enligt undertecknads indelning, samt efter kontroll mot Jordbruksverkets blockindelning på SAM-internet, bedöms den totala betesmarksarealen till 2,5-2,6 ha. Ytterligare ca 3 ha skogsmark betas (västra delen av avdelning 5 i **bilaga 3**). Betesmarkens beskaffenhet avseende avkastning bedöms sämre än genomsnittet medan arrondering bedöms som normal.

2.10 Skogsmark

Stor del av fastighetens skogsmark berörs av nyckelbiotoper, geografiskt läge se **bilaga 1** med tillhörande information. Som beskrivits ovan bedöms ca 3 ha av skogsmarken ingå i ett större betesmarksområde.

Totalt är ca 20 ha av fastigheten klassad som skogsmark. Skogsmarken är fördelad på ca 10% ungskog (hkl = R2), ca 14% 2:a-gallringsskog (hkl = G2), ca 59% slutavverkningsmogen skog varav merparten berörs av nyckelbiotop (åsatt hkl = S3) och ca 17% restskog (hkl = E1) varav mindre del är klassad som nyckelbiotop.

Virkesvolymen är bedömd till ca 2 186 m³sk motsvarande 109 m³sk/ha.

Trädslagsfördelningen är bedömd till 16% trivialt löv (som al och asp samt övrigt ädellöv som ask, lind), 39% björk och 45% ek. Medelboniteten är bedömd till 3,9 m³sk/ha och år.

Detaljerade uppgifter om skog och skogsmark bifogas.

2.11 Övrig mark och impedimentmark

Impedimentmark omfattar myrområden insprängd i skogslandskapet.

Övrig mark omfattar väg, fältkant jordbruksmark etc.

3 Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet.

I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden används för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägo-mark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheten. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskilling/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid. Detta fungerar bra på småhusmarknaden men begränsar vid värdering av hela lantbruksfastigheter eftersom deras olika sammansättningar omöjliggör en direkt jämförelse av köpeskillingar. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation).

Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

4 Värdering

4.1 Jordbruksmark

Åkermark

Har värderats genom en ortsprismetod. Ortsprisanalys av försäljningsstatistik avseende K/T-tal för södra Sveriges jordbruksbygder avseende lantbrukstaxering 2023, visar på en genomsnittlig nivå kring 1,6. Med hänsyn tagen till en uppåtgående trend under de senaste månaderna bedöms det genomsnittliga K/T-talet vid aktuell värdetidpunkt till 1,7. Överfört på aktuellt värdeområdes riktvärde för jordbruksmark (åker) om 120 000 kr/ha motsvarar det en *genomsnittlig* värdenivå kring 220 000 kr/ha.

Med hänsyn tagen till en del orationella fällt enligt avsnitt 2.9 ovan bedöms åkermarksvärdet ligga en bra bit under genomsnittet för den sämre åkermarken. I lantbrukstaxeringen kan sämre egenskaper som låg produktionsförmåga och otillfredsställande dränering ha en negativ inverkan ner till 60-70% av ett genomsnittsvärde. Taxeringen beaktar ej fältform. Sammantaget bedöms den sämre åkermarken ligga inom den lägre delen av intervallet medan övrig åkermark bedöms ligga strax under genomsnittet pga. delvis otillfredsställande dränering.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms åkermarkens genomsnittliga värdenivå vid aktuell värdetidpunkt till 180 000 kr/ha.

Applicerat på värderingsobjektets areal om ca 24,5 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till ca **4 390 000 kr.**

Ortspris jordbruksmark lantbrukstaxering 2023 samt riktvärde jordbruksmark bifogas i **bilaga 4.**

Betesmark

Värdet av betesmark ligger normalt inom intervallet 25–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötslätten, östgötslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

Med utgångspunkt från ovan, och beaktat prisnivåer för betesmark före lågkonjunktur kring 50 000-60 000 kr/ha, bedöms betesmarksvärdet motsvara ca 30% av genomsnittligt åkermarksvärde (220 000 kr/ha), motsvarande ca 55 000 kr/ha.

Applicerat på värderingsobjektets areal om ca 2,5-2,6 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till ca **140 000 kr.**

4.2 Skogsmark

Marknadsanpassad avkastningsmetod

Skog

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringssats från 4,9% för den yngsta till 5,9% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av aktuella prislister och kostnader vid redovisad värdetidpunkt. Till aktuella virkesprislister har adderats dubbel certifiering (FSC, PEFC) samt normalt förekommande marknadspåslag. Rotnetton för avverkningsskogen har anpassats efter samtal med regionala virkesköpare innevarande avverkningssäsong.

I värdekalkylen har 2% av föryngringsavverkningsvolymen generellt lämnats som evighetsträd vid avverkning. För skog med utökade krav på miljöhänsyn har högre evighetsträdsandel och överhållning angivits.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt 1 416 000 kr, se **bilaga 5**.

Jakt

Med fastighetens storlek och arrondering bedöms jaktvärdet till 3 300 kr/ha motsvarande en jaktarrondenivå om 100 kr/ha och år vid 3% kalkylränta, för 20 ha erhålls 66 000 kr.

Samlat värde

Totalt värde uppgår till **1 482 000 kr**.

Ortsprismetod

Ortsprisstatistik avseende skog för Öland är bristfällig då i princip all skog säljs tillsammans med annan mark (varför "rena nyckeltal" som ej är "smittade" av andra ägoslags värden är fåtaliga). Vid analys av försäljningar avseende kombinerade fastigheter kan man se en tendens av att sämre skog (eftersatta lövskogar, kalmare, plant- och ungskogar etc.) åsätts ett lågt värde (endast värdefull för vedhugning etc. enligt en presumtiv köpare). Bättre skogar (sett ur ett Ölandsperspektiv), som är välskötta med förhållandevis god skogsproduktion, kan närma sig nivåer som är på fastlandet.

Aktuellt skogstillstånd bedöms sämre i väster, av normal beskaffenhet inom den centrala delen och god i öster (men här berörs merparten av skogen av nyckelbiotop).

Bifogat ortsprismaterial avser försäljningar genomförda i Kalmar län från 2024.

Ortsprismaterialet är sammanställt i grafer avseendenyckeltalen kr/ha och kr/m³sk.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms de lägre nyckeltalen i ortsprismaterialets regressionsgrafer bäst överensstämma på aktuellt värderingsobjekt. Vid en genomsnittlig virkesvolym om ca 109 m³sk/ha erhålls nyckeltal kring 60 000 kr/ha. För lågbeskogade objekt bedöms nyckeltalet kr/m³sk ointressant eftersom markvärdet många gånger får för stort genomslag på detta nyckeltal.

Om ovan redovisade nyckeltal appliceras på värderingsobjektets areal om ca 20 ha erhålls ett totalt värde om **1 200 000 kr**.

Samlad marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdet grundas på en vägning mellan ovan redovisad delvärdesumma och ortsprismetodens samlade resultat. Normalt läggs då störst vikt vid den marknadsanpassade avkastningsmetodens resultat som vid kontroll av värderade objekt som omsatts på den öppna marknaden visat sig ha bäst överensstämmelse mot erlagda köpeskillingar. I aktuellt fall bedöms skogstillståndet så pass dåligt inom den västra delen och andelen nyckelbiotop hög i öster varför störst vikt läggs vid ortsprismetodens resultat i aktuellt fall.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar (läge, arrondering etc.) eftersom man vid analys av större ortsprisstatistik inte kan se någon tendens till högre marknadsvärde för objekt som t.ex. angränsar mot mindre sjöar, gölar och vattendrag.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till

1 300 000 kr.

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 65 000 kr/ha

4.3 Impedimentmar och övrig mark

Övrig mark (t.ex. vägar) bedöms ej inneha något enskilt värde.

Impedimentmark värderas genom en ortsprismetod. Försäljningsstatistik på renodlad impedimentmark visar på ett prisintervall från 4 000-30 000 kr med ett genomsnitt kring 15 000 kr/ha. Det stora prisintervallet beror *dels* på areell omfattning (högre priser för större objekt) *dels* på geografiskt läge (högst i Skåne och lägst inom de glesbebyggda områdena inom mellersta och norra Götaland). Med beaktan av värderingsobjektets areella omfattning och geografiska läge bedöms marknadsvärdet ligga inom den lägre delen av intervallet, motsvarande 5 000-10 000 kr/ha.

Applicerat på värderingsobjektets areal om ca 4,4 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till ca **30 000 kr.**

5 Samlad marknadsvärdebedömning

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Åkermark	4 390 000	kr
Betesmark	140 000	kr
Skogsmark	1 300 000	kr
Övrig mark och impedimentmark	30 000	kr
Totalt	5 860 000	kr

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela fastigheten skulle inbringa vid försäljning i dess helhet. En presumtiv köpare är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden. Prisnivåer inom intervallet 80-100% är vanligt förekommande.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens marknadsvärde ligga inom intervallet 5 000 000-5 900 000 kr och bedöms slutligen till:

5 400 000 kronor
Femmiljonerfyrahundratusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Nybro 2025-03-27



Janna Björk
 Skogsmästare
 Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
 LANTBRUKSVÄRDERARE**



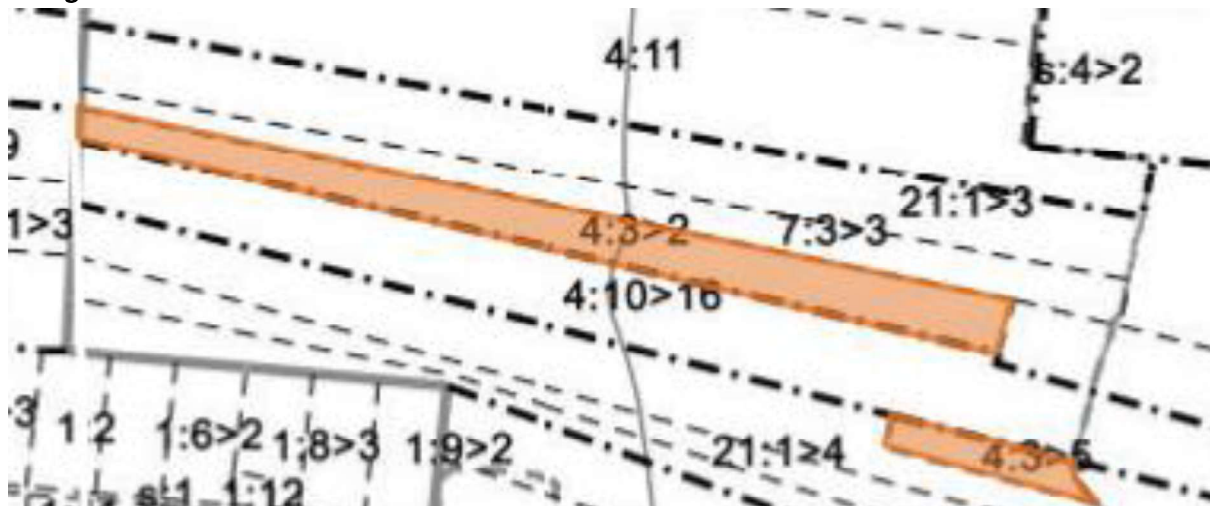
SAMHÄLLSBYGGARNA

Borgholm Dyestad 4:3

Översiktskarta



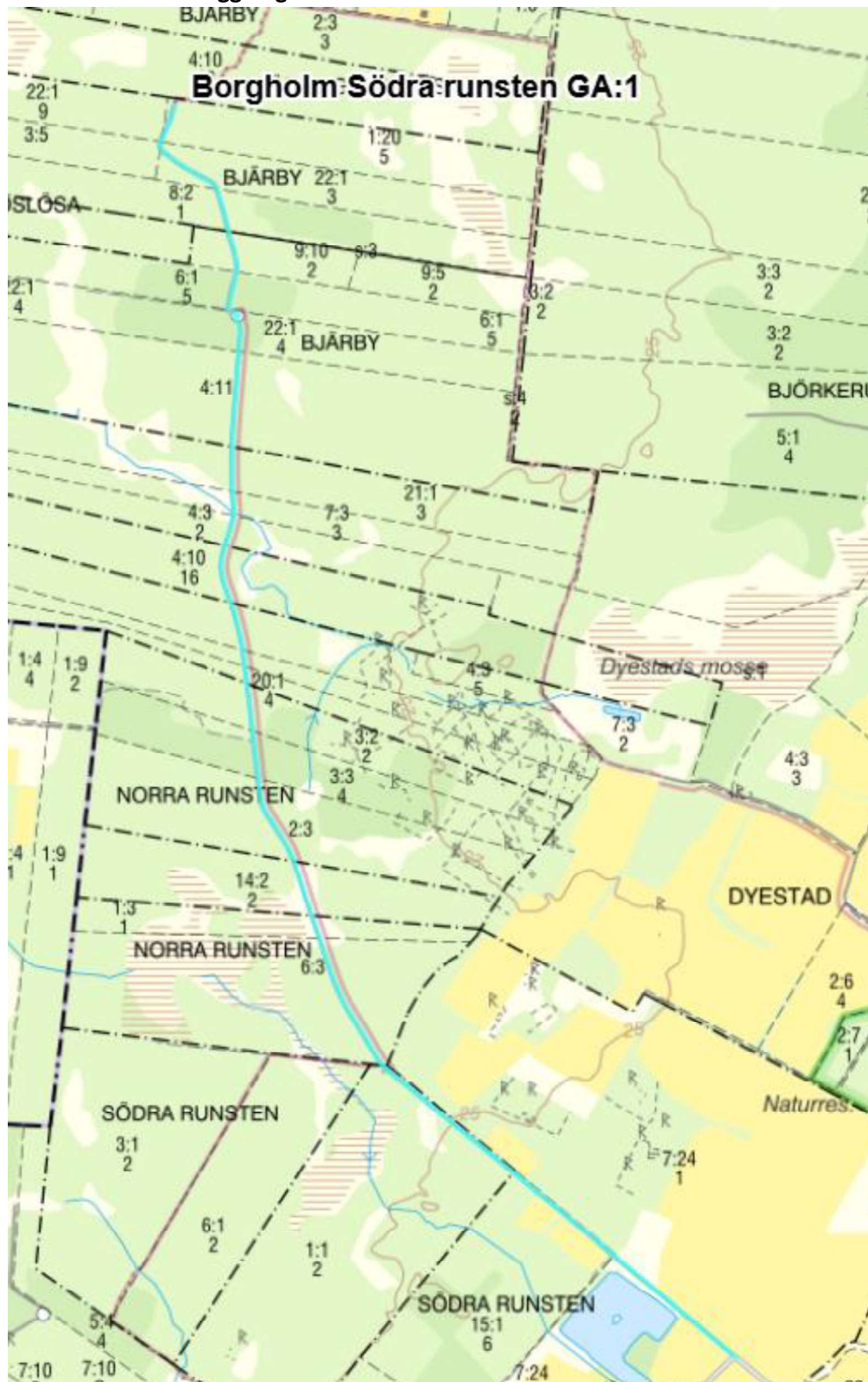
Fastighetskarta – inzomat till skiften

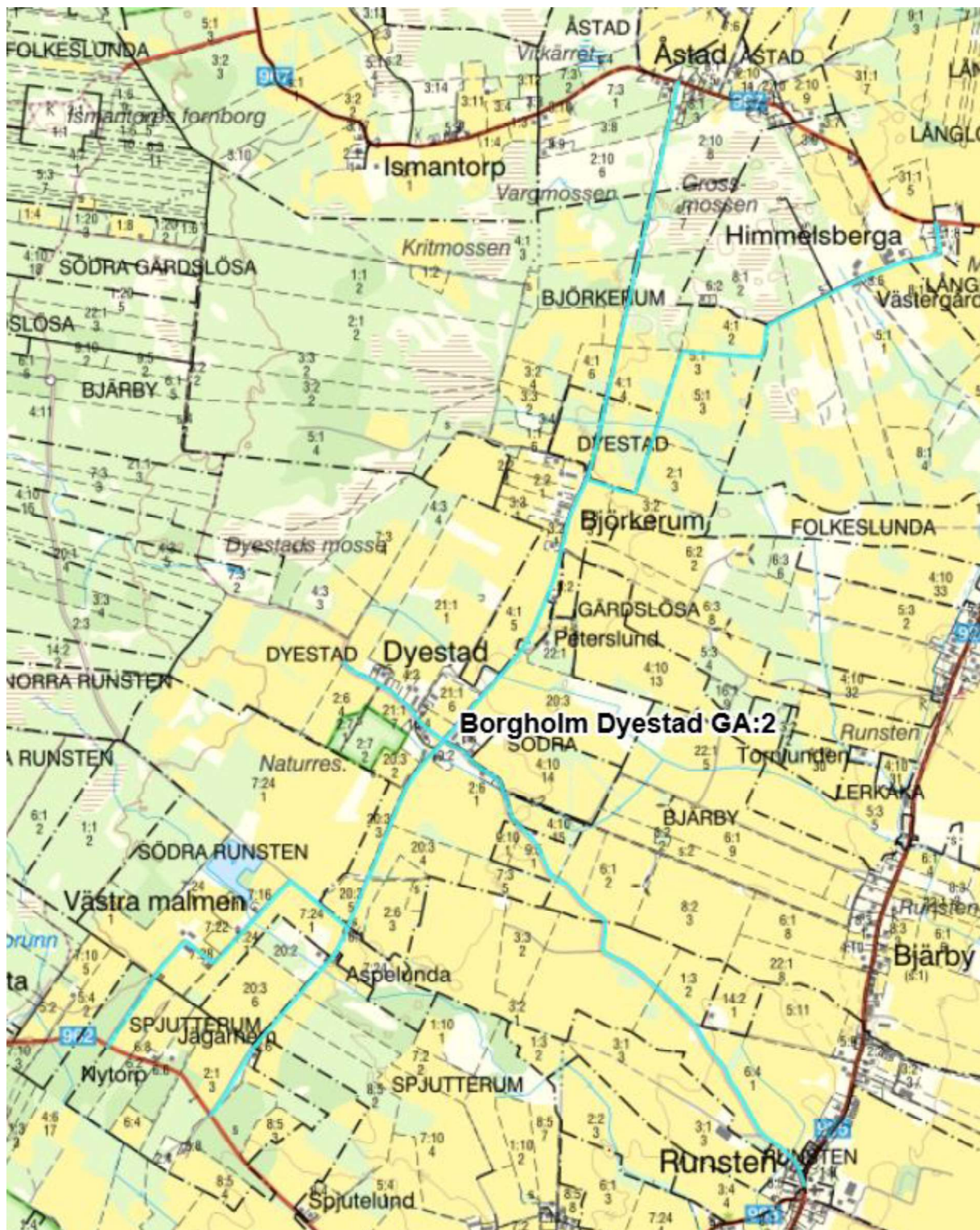


N 4-1996

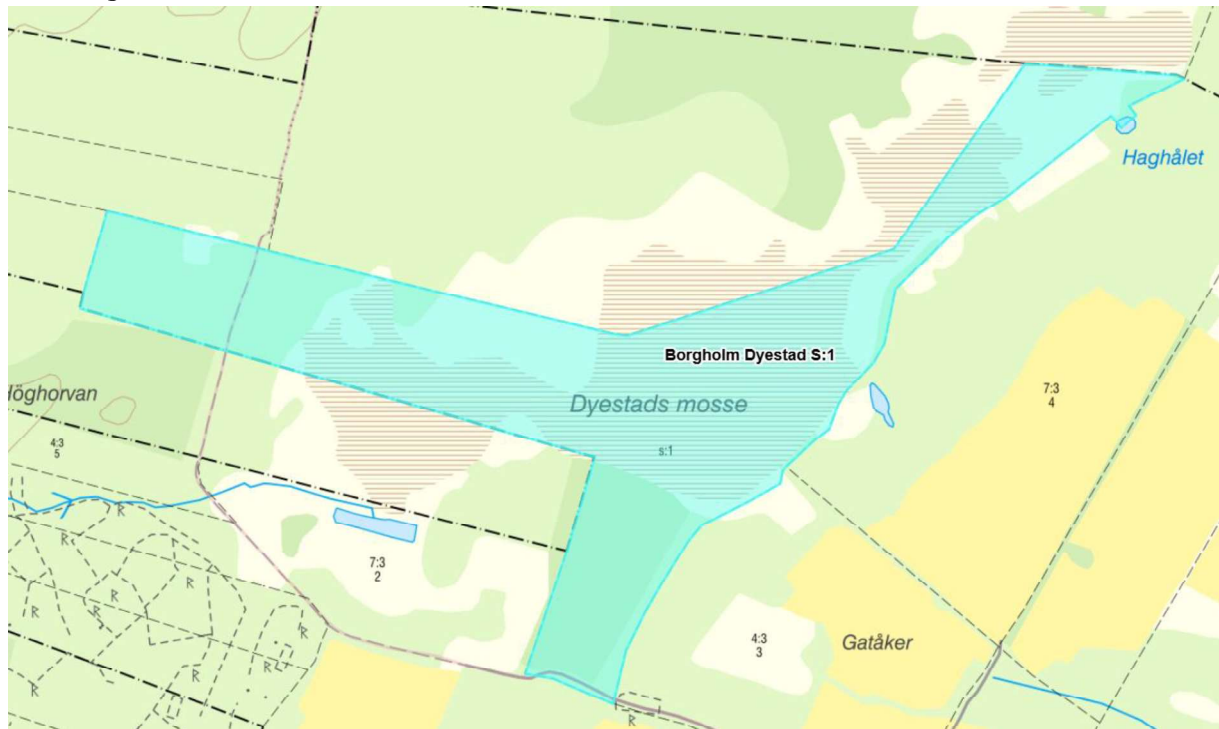
Nummer ovan = Skogsstyrelsens numrering av nyckelbiotop
Mer information, se från bilaga 1:7

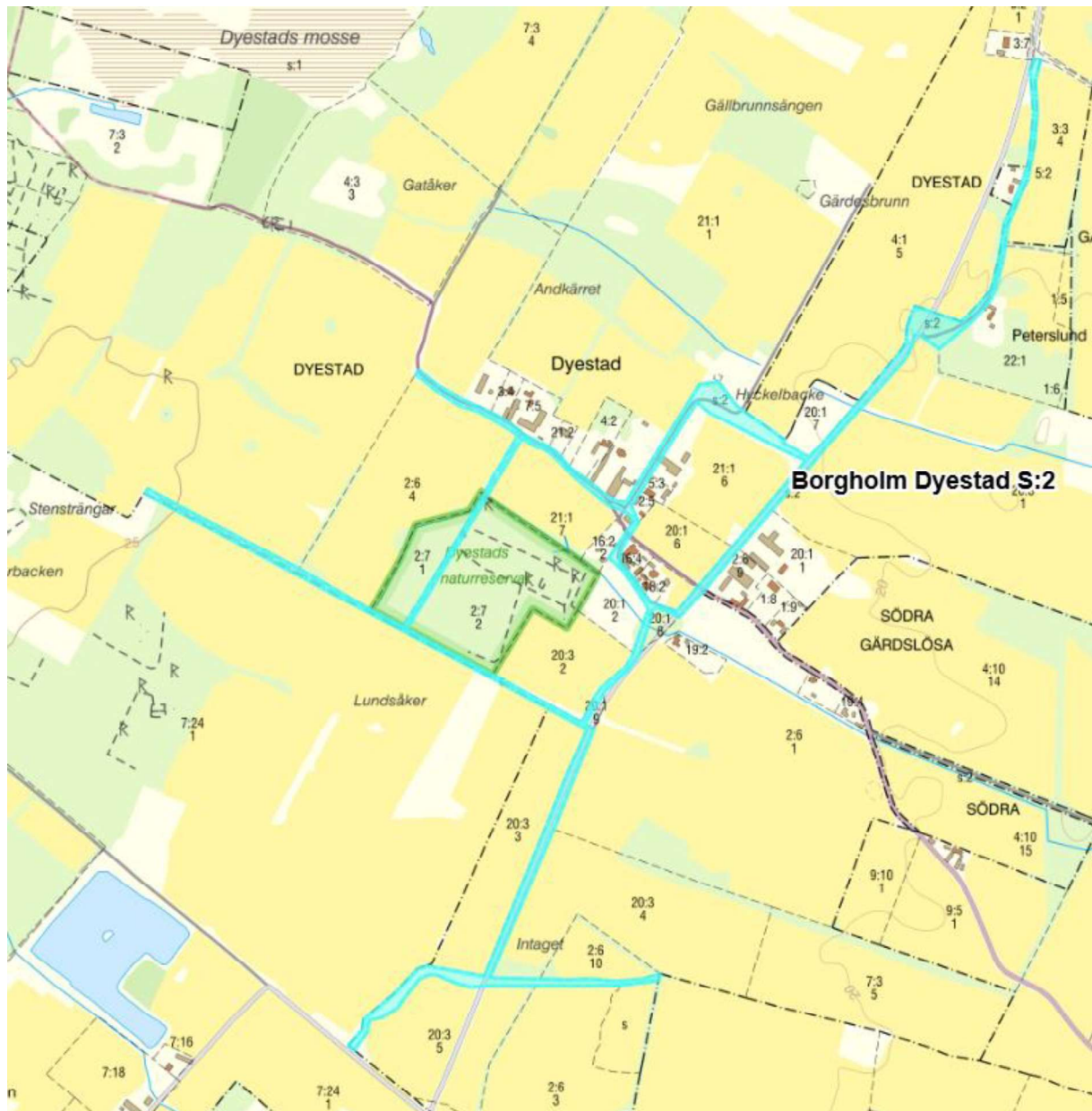
Gemensamhetsanläggningar





Samfälligheter





Information om nyckelbiotop inventerad av Skogsstyrelsen

Objektnamn/Ärendebeteckning: N 4-1996 Inventeringsdatum: 1996-01-01

Biotoptyp	Biotopkaraktär	Areal, ha
Lövskogslund (LÖVLUND)	Området är översilat (ÖVERSILN)	7,9

Trädslag, andel

Ek	Ask	Alm	Skogslind	Lönn
40%	40%	20%	1%	1%

Koordinater: X, Y (603199, 6288683)

Uppgifter lämnade av

Skogsstyrelsen

VDN

De i databasen redovisade nyckelbiotoperna har inventerats av Skogsstyrelsen. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter.

Information om nyckelbiotop inventerad av Skogsstyrelsen

Objektnamn/Ärendebeteckning: N 370-1996 Inventeringsdatum: 1996-02-01

Biotoptyp	Areal, ha
Lövskogslund (LÖVLUND)	0,5

Trädslag, andel

Ask	Ek	Skogslind
70%	30%	1%

Koordinater: X, Y (602064, 6287955)

Uppgifter lämnade av

Skogsstyrelsen

VDN

De i databasen redovisade nyckelbiotoperna har inventerats av Skogsstyrelsen. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter.

Information om nyckelbiotop inventerad av Skogsstyrelsen

Objektnamn/Ärendebeteckning: N 404-1996 Inventeringsdatum: 1996-02-01

Biotoptyp		Areal, ha		
Lövskogslund (LÖVLUND)		1,1		
Trädslag, andel				
Ask	Lundalm	Alm	Ek	Apel
20%	10%	10%	60%	1%
Koordinater: X, Y (601640, 6288015)				
Uppgifter lämnade av				
Skogsstyrelsen				
VDN				

De i databasen redovisade nyckelbiotoperna har inventerats av Skogsstyrelsen. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter.

Information om nyckelbiotop inventerad av Skogsstyrelsen

Objektnamn/Ärendebeteckning: N 405-1996 Inventeringsdatum: 1996-02-01

Biotoptyp	Areal, ha
-----------	-----------

Hassellund (HASSLUND)	0,7
-----------------------	-----

Trädslag, andel	
-----------------	--

Vårtbjörk	Ek
-----------	----

100%	1%
------	----

Koordinater: X, Y (600615, 6288507)

Uppgifter lämnade av

Skogsstyrelsen

VDN

De i databasen redovisade nyckelbiotoperna har inventerats av Skogsstyrelsen. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter.



038 Allmän+Taxering 2025-03-03

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Borgholm Dyestad 4:3	909a6a53-7abc-90ec-e040-ed8f66444c3f	2022-08-04
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
080003189	0885	2025-02-20
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Långlöt	103020	2025-02-28
Socken: Långlöt, Runsten		

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
2	6288549.1	600352.3
3	6287988.0	601782.6
4	6288388.1	602283.6
5	6288184.3	601039.5
6	6288803.6	602946.6
7	6288686.2	603165.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	51 4702 kvm	51 4702 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2000-12-22	00/15510

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-02-14 213 600 sek jämte kostnader, beslutsnummer 1225474673.

Anmärkningar:

Avser inteckning 03/6703

Avser inteckning d-2014-00390143:1

Inskrivningsdag

2025-02-19

Akt

D-2025-00059572:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	750.000 SEK	2003-03-27	03/6703
3	450.000 SEK	2014-09-26	D-2014-00390143:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut kraftledning	1983-06-22	83/6302

Anmärkning:

Anmärkning 09/28945

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen saknas

4	Avtalsservitut	2021-08-18	D-2021-00360928:1
---	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:

Ändamål kraftledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	08-IM1-83/6302.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100360928:1.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1956:2285

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

463664-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde		
2023	3.410.000 SEK		
Ingående värden			
Skogsmark	683.000 SEK	15 ha	
Skogsimpediment	17.000 SEK	5 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	2.539.000 SEK	24 ha	
Betesmark	171.000 SEK	5 ha	
Ekonomibyggnad	0 SEK		
Övrig mark		2 ha	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet skog 024559158.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
683.000 SEK	0000808		
Areal	Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv	Virkesförråd, totalt
15 ha	0 kbm/ha	0 kbm/ha	177 kbm/ha
Bonitetsklass			
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 024560158.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
17.000 SEK	0000808		
Areal			
5 ha			
Värderingsenhet åkermark 024561158.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet	
2.539.000 SEK	0008034	Produktionsförmåga normal (3)	
Areal	Dränering		
24 ha	Otillfredsställande (2)		
Värderingsenhet betesmark 024562158.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet	
171.000 SEK	0008034	Minst 30% lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden (5)	
Areal			
5 ha			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Borgholm Dyestad GA:2

Borgholm Södra Runsten GA:1

Samfälligheter

Borgholm Dyestad S:1, S:2

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
1/4	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Legalisering av sämjedelning A	1973-05-10	08-RUN-460
Fastighetsreglering	1987-07-30	0885-136
Fastighetsreglering	2003-07-07	0885-2929
Anläggningsåtgärd	2010-07-26	0885-3897

Ursprung

Borgholm Dyestad 4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Runsten Dyestad 4:3	1987-09-09	0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Län: Kalmar län
 Församling: Långlöt, Runsten

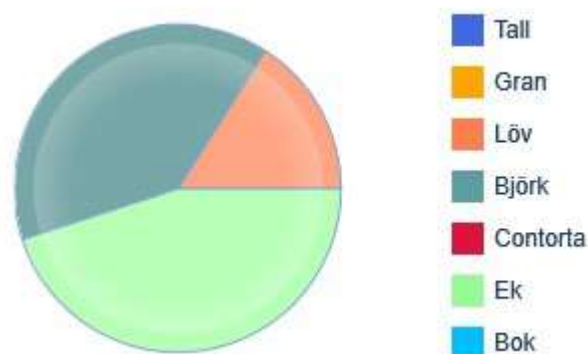
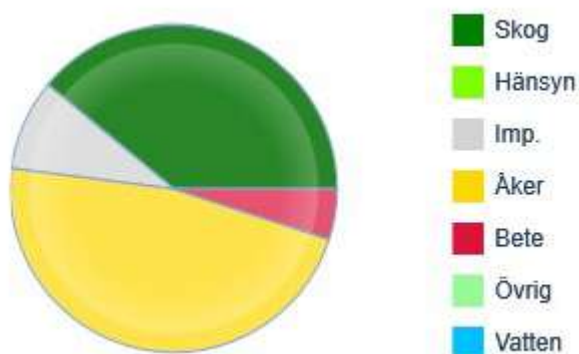
 Kommun: Borgholm
 Fältarbete: 2025-03

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	20,0	39
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	4,4	9
Åkermark	24,4	47
Betesmark	2,5	5
Övrig mark	0,1	0
Vatten	0,0	0
Total areal	51,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	3	0
Gran	3	0
Löv	352	16
Björk	847	39
Contorta	0	0
Ek	981	45
Bok	0	0
Totalt förråd	2 186	
Förråd per ha	109	


Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,9 m3sk per ha
Tillväxt per år:	3,3 m3sk
Ideal prod.förmåga:	78,8 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 810 m3sk
Gallring	155 m3sk

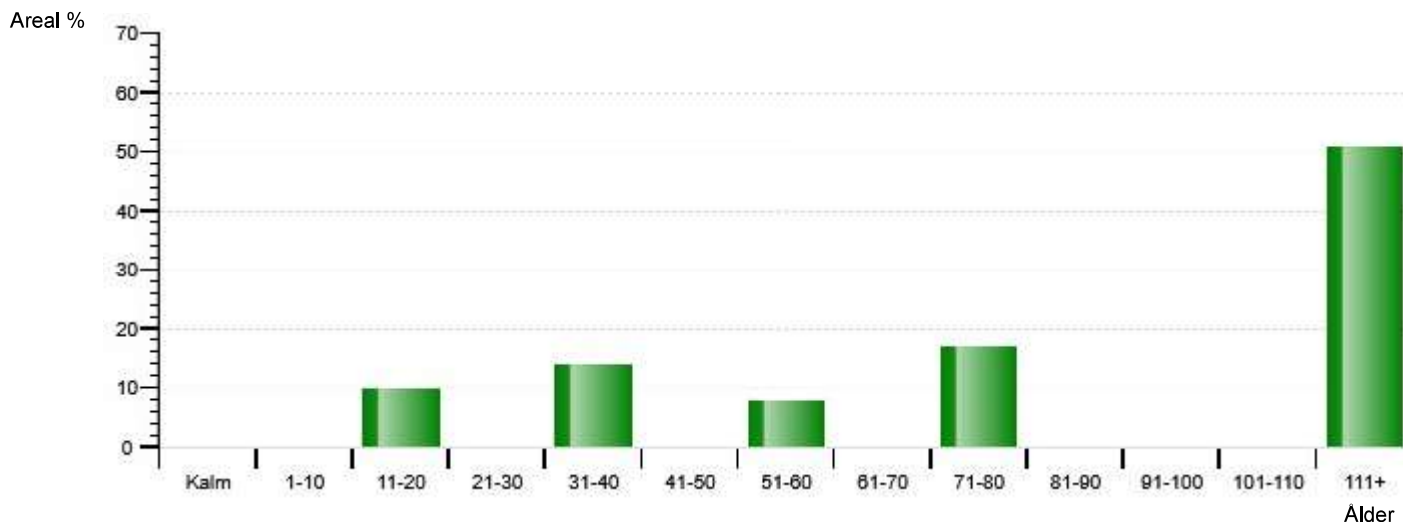
Totalt 1 965 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	333 m
Gallring:	308 m
Medel:	316 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	362 m3sk
Gallring	155 m3sk
Medel ttrp.avst	367 m

Ålderklassfördelning


ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Dyestad 4:3
Församling: Långlöt, Runsten
Kommun: Borgholm
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-03
Värderingstidpunkt: 2025-03

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3	0	7	8
Gran	3	0	6	6
Löv	352	16	37	41
Björk	847	39	26	29
Contorta	0	0	0	0
Ek	981	45	15	16
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2186		91	
Virkesförråd m3sk/ha	109		5	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 20.0 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 4.4 ha
Åkermark 24.4 ha
Betesmark 2.5 ha
Övrig mark 0.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 51.5 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.9
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk		SLUTAVVERKN.		GALLR	SLUTAVVERKN.		GALLR
	ha	%	m3	tot	/ha	ha	m3sk	m3sk	ha	m3sk	m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	2.0	10	5.1	20	10	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	2.8	14	6.4	616	220	0.0	0	155	2.8	604	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	1.7	8	6.4	256	151	1.7	249	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	3.3	17	4.0	117	35	3.3	100	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	10.1	51	2.6	1177	116	0.0	0	0	10.1	857	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	20.0	100	---	2186	--	5.1	349	155	12.9	1461	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 4.4 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Dyestad 4:3
Församling: Långlöt, Runsten
Kommun: Borgholm
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-03
Värderingstidpunkt: 2025-03

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 20.0 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 4.4 ha
Åkermark 24.4 ha
Betesmark 2.5 ha
Övrig mark 0.1 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 51.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3	0	7	8
Gran	3	0	6	6
Löv	352	16	37	41
Björk	847	39	26	29
Contorta	0	0	0	0
Ek	981	45	15	16
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2186		91	
Virkesförråd m3sk/ha	109		5	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.9
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 3.3

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	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	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	2.0	10	5.1	20 10	0	0.0	2.0	0	0.0	0.0	2.9
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G2	2.8	14	6.4	616 220	155	2.8	0.0	604	2.8	2.8	8.5
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	1.7	8	6.4	256 151	249	1.7	0.0	0	0.0	1.7	4.6
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	10.1	51	2.6	1177 116	0	0.0	0.0	857	10.1	10.1	2.5
E1	3.3	17	4.0	117 35	100	3.3	0.0	0	0.0	3.3	0.8
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	20.0	100	---	2186 --	504	7.8	2.0	1461	12.9	18.0	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 4.4 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

FÄLTUPPGIFTER

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Dyestad 4:3

FIGUR				MARK och BESTÅND										TRÄD		AVVERKNING				SKOGS- VÄRD	ANMÄRKNING					
Avdel- ning	Res nr	Ord tal	Areal ha	Andel	Ågosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng	SI	Ung- skog	Alder	Volym /ha	Tidp för avv	Träds- slag	Dgv cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer	Huggn just	Natur %	Atg	Kost		
0001	0	0	7,10		SkogNS	S3		1	E18		135	110	781	2	L B E	20 10 70	29 23 44						30 30 30			Nyckelbiotop Underväxt av löv
0002	0	0	24,38		Aker																					Aker
0003	0	0	2,55		Bete																					Bete
0004	0	0	2,80		SkogPG	G2		5	B24		35	220	616	0	L B E	20 75 5	24 20 39	25 25 25								Äldre och mer ädellöv sö delen
0005	0	0	3,04		SkogPF	S3		3	E18		155	130	395	2	L E	10 90	40 58						30 30			Delvis nyckelbiotop Betas
0006	0	1	6,70	50	SkogPG	E1		6	B20		80	35	117		L B E	20 45 35	26 24 35					15 15 15			Igenväxande f.d. jordbruksmark, mindre del nyckelb Bevuxen med stort uppslag av buskage, hassel En del inslag av äldre lövträd	
0006	0	2	6,70	50	Myr																					Myr
0007	0	1	3,10	65	SkogPG	R2		3	B22		111	15	20		L B E	50 35 15							0	3		Äldre ÖF i norr Röj fram triv. löv och ädellöv, röj bort buskage

Fastighet: Dyestad 4:3

[illegible]

Indelningskarta



Resultat

DYESTAD 4:3, BORGHOLM, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2023-2025 - ligger i värdeområde 8034



Värdeområdesnummer
8034

Fastighetstyp i värdeområdet
Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

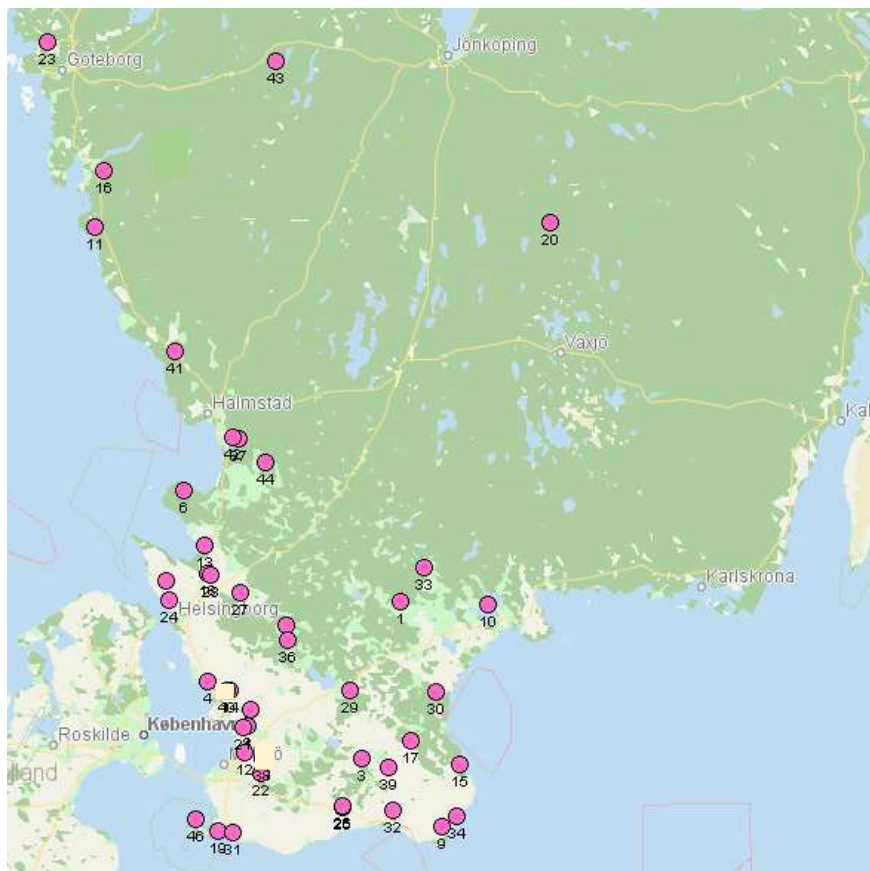
Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde ▼

Riktvärdeangivelser

Jord ▲
J-nivåfaktor 120

Karta ortspris jordbruksmark



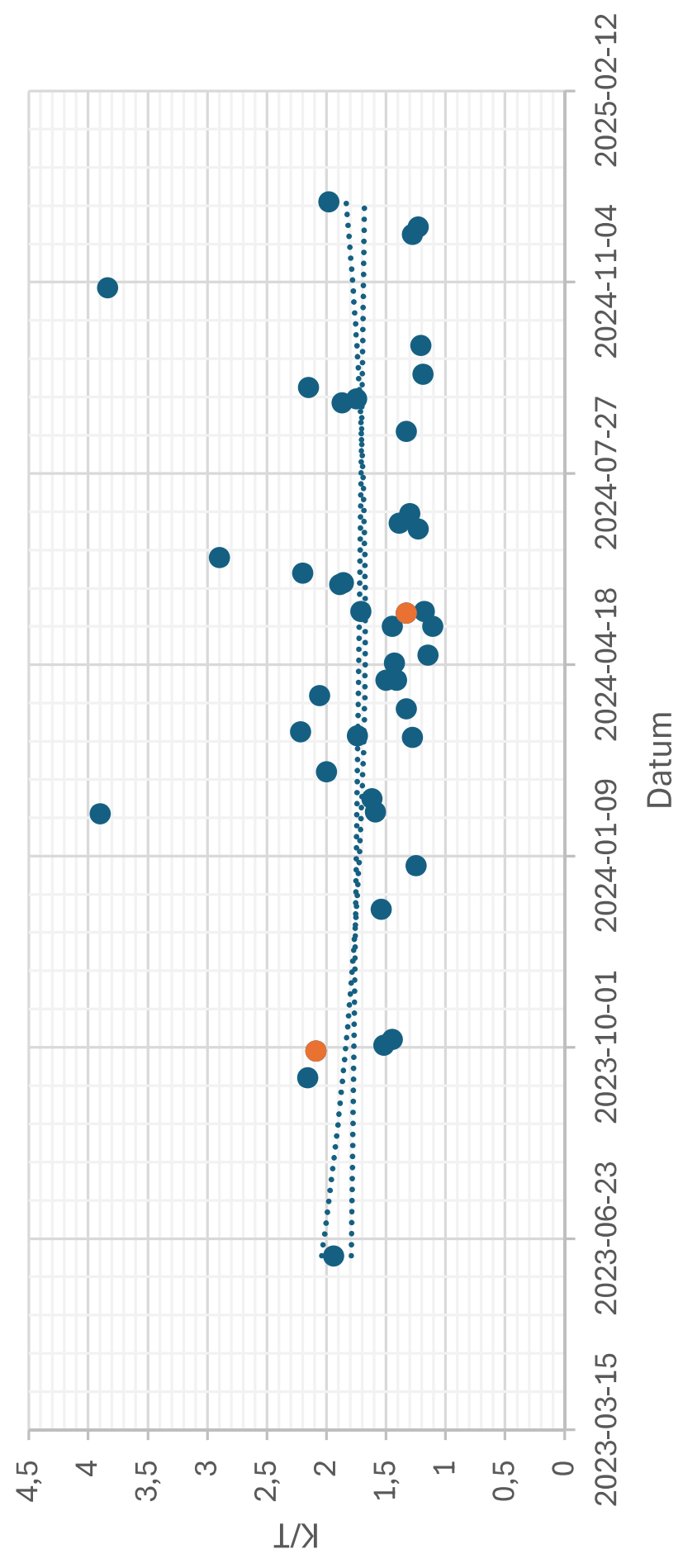
Ortspris jordbruksmark Götaland
Nyckeltal = K/T
Lantbrukstaxering 2023-2025

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Kr/areal ha	K/T	Areal ha	SKV %	JBRV %	Areal Skog	Areal Åker	Areal Bete
20	Jönköpings län	Sävsjö	110	RYA 1:8	2024-05-15	27 811	1,33	2	0	100	0	0	2
43	Västra Götalands län	Borås	110	ÅSPERED 8:3	2023-09-29	88 101	2,09	11	0	100	0	0	4
1	Skåne län	Hässleholm	110	VINSLÖV 13:12	2024-12-16	258 122	1,98	10	0	100	0	0	9
2	Skåne län	Höganäs	110	TÄPPESHUSEN 5:10	2024-12-03	262 671	1,23	30	0	100	0	0	30
3	Skåne län	Sjöbo	110	HÖRR 9:24	2024-11-29	199 093	1,28	5	0	100	0	0	5
4	Skåne län	Landskrona	110	SAXTORP 87:23	2024-11-01	409 091	3,84	2	0	100	0	0	2
5	Skåne län	Lund	110	HOBY 7:23	2024-10-02	403 200	1,21	6	0	100	0	0	6
6	Skåne län	Båstad	110	PERSTORP 1:30	2024-09-17	278 570	1,19	13	0	100	0	0	13
7	Skåne län	Klippan	110	FORESTAD 13:1	2024-09-10	178 222	2,15	29	1	99	0	0	22
8	Skåne län	Lomma	110	FIELIE 7:10	2024-09-04	522 929	1,75	5	0	100	0	0	4
9	Skåne län	Simrishamn	110	SANDBY 16:42	2024-09-02	615 919	1,87	9	0	100	0	0	9
10	Skåne län	Kristianstad	110	IVÖ 14:4	2024-08-18	97 991	1,33	4	0	100	0	0	1
11	Hallands län	Varberg	110	VÄRÖ-BACKA 6:13	2024-07-06	50 916	1,3	2	0	100	0	0	1
12	Skåne län	Staffanstorp	110	KABBARP 6:6	2024-07-01	458 483	1,39	4	0	100	0	0	4
13	Skåne län	Ångelholm	110	ÄRRARP 24:1	2024-06-28	276 014	1,23	6	0	100	0	0	6
14	Skåne län	Landskrona	110	ANNELOV 6:4	2024-06-13	487 523	2,9	19	0	100	0	0	6
15	Skåne län	Simrishamn	110	RÖRUM 67:6	2024-06-05	495 204	2,2	4	0	100	0	0	9
16	Hallands län	Kungsbacka	110	GÄLLINGE 1:31	2024-05-31	63 069	1,86	5	0	100	0	0	4
17	Skåne län	Tomelilla	110	TJÖRNERÖD 1:2	2024-05-30	271 550	1,89	7	0	100	0	0	5
18	Skåne län	Ångelholm	110	SPANNARP 1:11	2024-05-16	198 960	1,18	4	0	100	0	0	3
19	Skåne län	Vellinge	110	HÖLLVIKEN 13:51	2024-05-16	346 730	1,71	19	0	100	0	0	11
21	Skåne län	Lomma	110	FIELIE 7:28	2024-05-08	537 117	1,45	20	0	100	0	0	20
22	Skåne län	Svedala	110	BARA 2:5	2024-05-08	431 572	1,11	28	0	100	0	0	30
23	Västra Götalands län	Göteborg	110	ÅSEBY 3:10	2024-04-23	158 730	1,15	2	0	100	0	0	2
24	Skåne län	Helsingborg	110	LARÖD 2:108	2024-04-19	391 418	1,43	4	0	100	0	0	4
25	Skåne län	Ystad	110	NORRA VALLÖSA 6:26	2024-04-10	369 619	1,5	47	0	100	0	0	44
26	Skåne län	Skurup	110	VARMLÖSA 11:11	2024-04-10	368 855	1,41	13	0	100	0	0	10
27	Skåne län	Åstorp	110	TOMNARP 1:29	2024-04-02	249 554	2,06	3	0	100	0	0	2
28	Skåne län	Ångelholm	110	AUSÅS 2:7	2024-03-26	223 027	1,33	27	0	100	0	0	27
29	Skåne län	Horby	110	RABY 34:20	2024-03-14	347 411	2,22	13	7	93	1	0	11
30	Skåne län	Kristianstad	110	VITTSKÖVLE 107:2	2024-03-12	259 287	1,74	23	4	96	1	0	22
31	Skåne län	Trelleborg	110	MAGLARP 28:35	2024-03-11	316 687	1,28	17	0	100	0	0	14
32	Skåne län	Ystad	110	LILLA KÖPINGE 3:7	2024-02-22	521 012	2	6	0	100	0	0	6
33	Skåne län	Östra Göinge	110	ÖSTRA OLINGE 5:8	2024-02-08	183 168	1,62	13	8	92	1	0	9
34	Skåne län	Simrishamn	110	HOBY 3:20	2024-02-01	368 053	1,59	3	0	100	0	0	2
36	Skåne län	Eslöv	110	BILLINGE 12:49	2024-01-31	285 092	3,9	5	0	100	0	0	3
37	Hallands län	Halmstad	110	LUNDSGÅRD 1:6	2024-01-04	200 006	1,25	31	0	100	0	0	31
39	Skåne län	Sjöbo	110	STORA ASKERÖD 2:13	2023-12-12	302 065	1,54	11	11	0	0	0	11

Bilaga 4:4

41 Hallands län	Falkenberg	110 KRÄNGE 3:1	2023-10-05	163 761	1,45	24	0	100	0	22	0
42 Hallands län	Halmstad	110 ELDSBERGA PRÄSTGÅRD 1:1	2023-10-02	244 882	1,52	31	0	100	0	30	0
44 Hallands län	Laholm	110 KATTARP 3:1	2023-09-15	306 527	2,16	8	0	100	0	7	0
46 Skåne län	Vellinge	110 SKANÖR 11:45	2023-06-14	219 992	1,94	10	0	100	0	0	10
Medel:					1,65	13	0	99,52	0,07		

Utveckling K/T-tal



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3		SKOGSVÄRDERING		R02G	
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA		värdeberäkning för fastigheten		Sida:	1 (2)
NYBRO		Dyestad 4:3		Datum:	2025-03-27
				Körningsnr:	08-2-5007/01

Församling:	Långlöt, Runsten	Värderare:	Janna Björk
Kommun:	Borgholm	Fältarbete:	2025-03
Län:	Kalmar län	Värderingstidpunkt:	2025-03

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	20.0 ha	Tall		3	0	7	8
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		3	0	6	6
Skogsimpediment	4.4 ha	Löv		352	16	37	41
Åkermark	24.4 ha	Björk		847	39	26	29
Betesmark	2.5 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	0.1 ha	Ek		981	45	15	16
Vatten	0.0 ha	Bok		0	0	0	0
Totalareal	51.5 ha	Virkesförråd totalt		2186		91	
		Virkesförråd per ha		109		5	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		3.9			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		3.3			

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	0.0	0.0	2.0	0.0	2.8	0.0	1.7	0.0	3.3	0.0	0.0	0.0	10.1
Areal, %	0	0	10	0	14	0	8	0	17	0	0	0	51
Förråd, m3sk	0	0	20	0	616	0	256	0	117	0	0	0	1177

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	95	850	0	95	850	1154	36	805	671
1 - 3	0	0	0	0	0	0	1119	41	741	1185
4 - 10	0	0	0	0	0	0	1124	38	741	640
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	741	575

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3s
	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	1198	23	838	1401	64	695	0	0	0	303
1 - 3	1167	33	771	2091	78	678	0	0	0	0
4 - 10	1170	21	771	1830	67	678	0	0	0	295
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	771	1309	50	678	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	146	206	14	179	89
1 - 3	148	0	14	162	0
4 - 10	145	0	14	159	88
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	237	0	14	251	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	0	0	5175	0	0	23
1 - 3	17250	0	0	0	0	367
4 - 10	17250	3450	0	0	0	12
11 - 20	0	0	5175	4025	0	0
21 - 30	17250	0	0	0	0	6

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 4,90% Diskonteringsprocent 2: 5,90% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	504	147	270436	32089	10428	0	292097	292097
1 - 3	857	0	899103	0	87113	3000	808990	719845
4 - 10	604	379	318780	79420	84270	7001	306929	205367
11 - 20	0	0	0	0	81438	10002	-91440	-44214
21 - 30	274	0	109332	0	31587	10002	67743	18343
31 - 40	55	0	29074	0	10428	10002	8644	1931
41 +	--	--	--	--	--	--	--	222676

SUMMA NUVÄRDE		1 416 045 kr
AVRUNDAT VÄRDE		1 416 000 kr
Medelvärde per ha		70 784 kr
Medelvärde per m3sk		648 kr

IMPEDIMENT	HÄNSYNSMARK
Avv volym 0 m3sk	Virkesförråd 0 m3sk
Virkesvärde 0 kr	Medelvärde 0 kr/ha
Markvärde 26610 kr	Medelvärde 0 kr/m3sk
Grotvärde 0 kr	Summa värde
Summa värde 26610 kr	(inkl grot) 0 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	1 416 045 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	26 610 kr
Summa avrundat värde	1 443 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Dyestad 4:3	Värderare : Janna Björk
Församling : Långlöt, Runsten	
Kommun : Borgholm	Kartunderlag : Ortofoto
Län : H	Fältarbete : 2025-03
Länsdel : 6	Värderingstidpunkt : 2025-03
Totalareal : 51,50	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10225	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 50 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 6000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 40 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 40 kr/m3fub
Lövtimmer : 40 kr/m3fub	Lövmassa : 40 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3fub	Björkmassa : 40 kr/m3fub
Contortatimmer : 40 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 40 kr/m3fub	Ekved : 40 kr/m3fub
Boktimmer : 40 kr/m3mi	Bokmassa : 40 kr/m3fub
	Grot : 15 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : H 10125	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 20	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

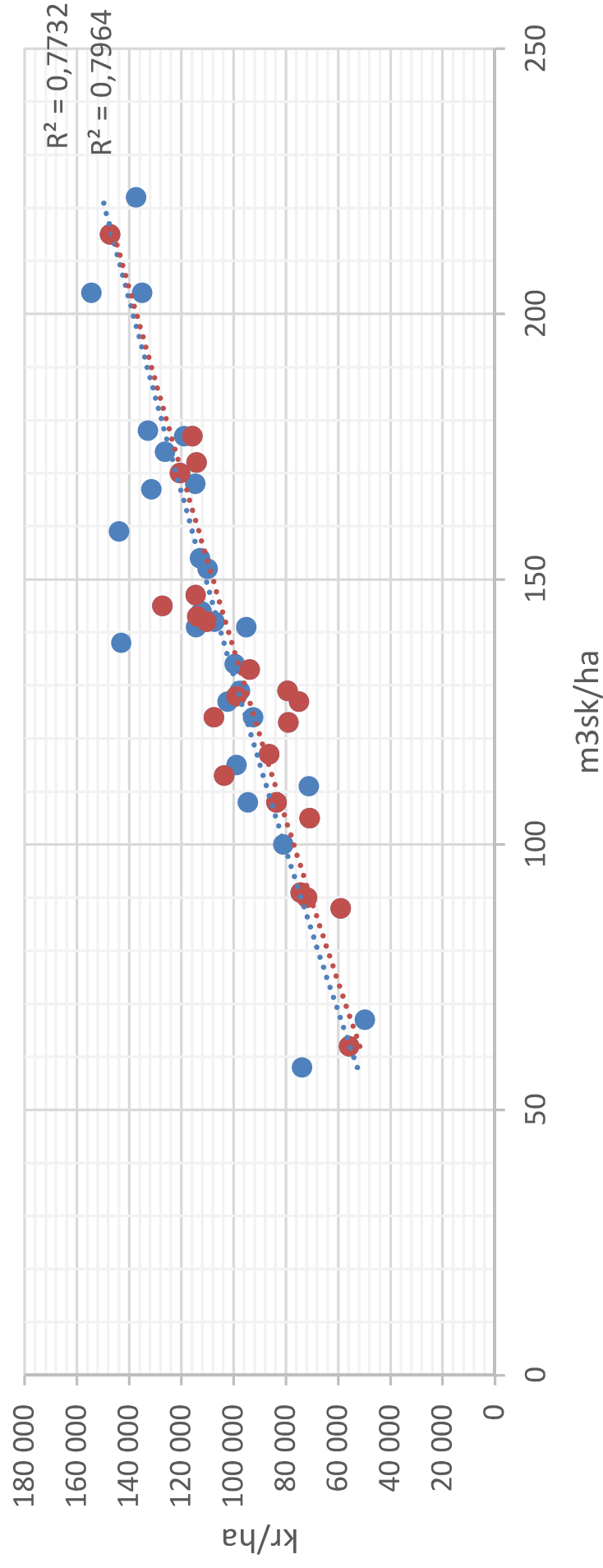
DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 4,90 %
	2 : 5,90 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	113	110	110	110
Grantimmer	113	110	110	110
Lövtimmer	113	110	110	110
Björktimmer	113	110	110	110
Contortatimmer	113	110	110	110
Ektimmer	113	110	110	110
Boktimmer	113	110	110	110
Tallmassa	120	110	110	110
Granmassa	120	110	110	110
Lövmassa	120	110	110	110
Björkmassa	120	110	110	110
Contortamassa	120	110	110	110
Ekved	113	110	110	110
Bokmassa	120	110	110	110
Grot	113	110	110	110
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

Ortspris skog Kalmar län - kr/ha
 Blå linje och prickar = hela länet
 Röd linje och prickar = södra delen



Ortspris skog Kalmar län -kr/m3sk

Blå linje och prickar = hela länet

Röd linje och prickar = södra delen

