

# Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

## Dalskogs-Berga 2:2

Melleruds kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-623-23-14

## SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Mellerud Dalskogs-Berga 2:2 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).

Fastigheten består totalt enligt fastighetsutdrag av 15 skiften. I realiteten ligger de nära varandra i fyra relativt väl arronderade skiften kring Dalskog i Melleruds kommun. Se kartbilaga.

Enligt digitala mätningar omfattar den totalt ca 25,6 ha landareal och 0,1 ha vatten.

Av totalarealen beräknas ca 22,0 ha utgöras av produktiv skogsmark, 2,3 ha jordbruksmark, 0,6 ha tomtmark, 0,7 ha övrig mark samt 0,1 ha vatten i form av mindre dammar och en bäck.

Skogsmarken utgörs till huvuddelen av kalmareal och ungskog.

Brukningens centrum består av bostadshus samt några ekonomibyggnader. Bostadsytan är ca 200 m<sup>2</sup>.

Marknadsvärdet för Mellerud Dalskogs-Berga 2:2 bedöms i augusti 2023 till **3 750 000** kronor.

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd, Box 110, 971 04 Luleå.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva och att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och avses att ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Dalskogs-Berga 2:2 i Melleruds kommun
<i>Värdetidpunkt</i>	Augusti 2023.
<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 objektets karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" (bilaga 1).

- Underlag*
- Besiktning av värderingsobjektet den 11/5 och 4/8 2023
  - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
  - Marknadsinformation
  - Kartmaterial
  - Muntlig information

## BESKRIVNING

- Lagfaren* Privatperson.
- Fastighetstyp* Enligt taxeringsinformationen är Dalskogs-Berga 2:2 taxerad som lantbruksenhet, typkod 120.
- Läge* Värderingsobjektet är beläget i Dalskogs socken, Melleruds kommun, ca 10 km norr om Mellerud.
- Vägbeskrivning* Från Mellerud: Följ riksväg 166 norrut ca 13 km. Sväng höger vid nedlagd butik in på Båsanevägen. Kör ca 220 m. Bostaden med ekonomibyggnader ligger på vänster sida vid en granhäck.
- Koordinater* SWEREF 99 TM: N 6515382, E 343249  
WGS 84: N 58°44'59.9", E 12°17'26.8"
- Planförhållanden* Ingenting finns registrerat.
- Inskrivningar/rättigheter* Se bifogade fastighetsutdrag.
- GA/Samfälligheter* Värderingsobjektet har andelar i följande:

Beteckning	Ändamål
Dalskogs-Berga Prästbol GA:3	Väg
Tångebyn GA:1	Väg

- Byggnad på ofri grund* Värderingsobjektet äger byggnad som är belägen på Tångebyn GA 1. Vilken byggnad har inte kunnat klargöras.
- Nyttjanderätt mark* Skifte 5 ligger inne på ett industriområde. Arealen är ca 700 kvm. Ett nyttjanderättsavtal gällande området skrevs 2011 och gäller under 49 år eller till 1/3 2059.
- Telemast* En telemast ligger på det stora skogsskiftet. Enligt muntlig uppgift arrenderas marken av bl.a. Telia och gäller 10-årsperioder. Nuvarande arrendeavtal löper enligt samma muntliga uppgift ut om ca 2-3 år.
- Inteckningar* Totalt 11 inteckningar om sammanlagt 2 084 000 kr finns registrerade. Den senast från 2019. Se även bilaga 6.

- Förvärvstillstånd** Fastigheten ligger i Dalskogs socken, Mellerud kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde, varför en privatperson behöver ansöka om förvärvstillstånd inför ett köp. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
- Jakt** Värderingsobjektet ingår i Älgförvaltningsområde 1 och 2 för Västra Götalands län och består av, för älgjakt, oregistrerad mark. Oregistrerad mark: På mark som inte är registrerad för älgjakt får den som har jakträtten jaga årskalv av älg under en kort period i början av jakten. Antalet älgkalvar är inte begränsat men jakten måste anpassas efter tillgången på vilt, precis som vid jakt på andra arter. Jakttiden är begränsad till fem dagar.
- Areal** Grafisk mätning via fastighetskarta ger vid handen att fastighetens totalareal inklusive skogsmark, inägomark, tomtmark, övrig mark och vatten är 25,7 hektar.
- Ägoslag** Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

<b>SKOGSMARK</b>	22,0 ha
<b>INÄGOMARK</b>	2,3 ha
<b>TOMTMARK</b>	0,6 ha
<b>ÖVRIG MARK</b>	0,7 ha
<b>VATTEN</b>	0,1 ha
<b>SUMMA</b>	<b>25,7 ha</b>

- Taxeringsvärde** Den taxerade fastighetens taxeringsvärde för 2021 fördelar sig enligt nedan.

<b>TOMTMARK</b>	90 000 SEK	
<b>BOSTADSBYGGNAD</b>	960 000 SEK	
<b>SKOGSMARK</b>	695 000 SEK	18 ha
<b>SKOGSIMPEDIMENT</b>	9 000 SEK	3 ha
<b>ÅKERMARK</b>	101 000 SEK	3 ha
<b>EKONOMIBYGGNAD</b>	253 000 SEK	
<b>SUMMA</b>	<b>2 108 000 SEK</b>	<b>24 ha</b>

## BESKRIVNING SMÅHUSBYGGNAD

- Småhus:** 1,5 plans byggnad.
- Byggnadsår:** 1939, tillbyggd 2003.
- Grundläggning:** Källargrund och betongplatta.
- Stomme:** Trästomme.



- Fasad:* Vitmålad panel med lockläktpanel. Stuprör och hängrännor in-  
takta.
- Yttertak:* Sadeltak med betongpannor. Skorsten. Den nyare utbyggnaden  
har bandad plåt som takbeläggning.
- Fönster:* Vridfönster med isolerglas. Vissa ej öppningsbara.
- Boyta:* Enligt taxeringsuppgifter 200 m<sup>2</sup>.
- Anslutningar:* Kommunalt VA. Enskilt vatten finns och används främst till bevatt-  
ning.



*Bostadshus med entré 1*



*Bostadshus baksida*



*Bostadshus baksida med entré 2*

**Uppvärmning:** Vattenburen värme med bergvärmepump. Golvvärme på nedervåning. I köket fungerande vedspis. Fungerande men ej använd öppen spis på övervåning.

## Rumsbeskrivning

### *Entréplan*

- *Uterum:* Inglasad, belagt med plåttak. Trägol.
- *Ingång med hall:* En av totalt två entréer. Klinkergolv med golvvärme. Träpanel på vägg. Skivor i tak.
- *Kök:* Plastmatta. Träpanel i tak. Samsung fullhöjd kyl och frys. Inbyggd ugn och mikro. Köksö med glaskeramikhäll och gasspis under fläkt. Kökssnickerier av mörkbetsad massiv ek. Vedspis av nyare modell, med spiskåpa.
- *Matrum:* Klinkergolv, träpanel i vägg och tak. En vägg helglasad. Utgång till uterum.
- *Vardagsrum/TV-rum:* Ligger i anslutning till kök. Plastmatta. Vävtapet. Träpanel i tak. Garderober.
- *Badrum:* Kombinerad tvättstuga och badrum. Kakelvägg, klinkergolv. Golvvärme. Duschkabin, bubbelpool. Bosch tvättmaskin, Electrolux torktumlare.
- *Sovrum:* Träpanel i tak. Klickgolv. Två garderober. Större sängmöbel.
- *Sovrum:* Plastgolv, vävtapet, träpanel i tak. Golvvärme.
- *Sovrum:* Klickgolv, vävtapet, träpanel i tak. Golvvärme.
- *Sovrum:* Trägolv, vävtapet, träpanel i tak. Ingen golvvärme.
- *Toalett:* Kaklad vägg och klinkergolv.

### *Övre plan*

- *Vardagsrum*: Trägolv, äldre tapet, plattor i tak. Garderob/kattvind. Öppen spis som enligt uppgift ska fungera.
- *Sovrum*: Trägolv, tapet, takduk.
- *Sovrum*: Trägolv, tapet, träpanel i tak. Två fasta garderober.

### *Källarplan*

Källarplanet sträcker sig över den äldre delen av huset. Betonggolv och betongvägg. Inga synliga fuktskador.

Matkällare, verkstad, förrådsutrymmen. Delvis med golvvärme. Bergvärmepump CTC Ecoheat 10. Okänd ålder. Hydrofor för det egna vattnet.

### *Standard och skick*

Byggnaden är enligt okulär bedömning i gott skick. Fasaden är snart i behov av underhåll. Ytskikten inomhus är i fint skick med blandande åldrar och fönstren är av nyare snitt.

### *Tomt*

Byggnaden omgärdas på baksidan av sluttningar ner mot huset och både högre och lägre vegetation. Det är svårt att få en överblick över hela huset eftersom den är omgärdad av träd och buskar och kan verka något ovårdad.

### *Uthus*

Ca 45 m<sup>2</sup> byggyta. Byggnad i trä med stående panel och lockläktpanel. Plåttak. Innehåller vedbod, ej vinterbonat gästrum med direktverkande el. Utbyggnad med plasttak. Raserat växthus på baksidan.



*Uthus till höger, carport till vänster*



*Carport*

Ca 25 m<sup>2</sup> byggyta. Plåtbyggnad med plåttak. Plats för en bil.

*Bastustuga*

Belägen på andra sidan vägen nere vid bäcken. Träbyggnad med liggande panel. Byggt på betongfundament. Takpannor. Hängrännor och stuprör.

Vedeldat bastuaggregat och separat vedbod.



*Bastustuga med vedbod*

*Gäststuga*

Belägen strax intill bastustugan. Knuttimrad liggande panel. Plåttak. Enkel torpargrund. Ingen inredning.



*Gäststuga*



## BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

### *Ladugård*

Ca 280 m<sup>2</sup> byggyta. Rödmålad träbyggnad med plåttak i gott skick. Hänggrännor och stuprör. Ett flertal större portar. Gott om utrymme inomhus. På framsidan finns ett garage med två portar och betonggolv. El inkopplat.



*Stora ladugården*



*Garage på ladugården*

### *Uthus*

Två mindre och äldre uthus. Ca 30 respektive 10 m<sup>2</sup> byggyta. Rödmålade träbyggnader. Den större med plåttak och den mindre med takpannor.

*Maskinhall/förråd*

Ca 100 m<sup>2</sup> byggyta. Ej besiktigad inuti. Plåtfasad och plåttak. Häng-rännor och stuprör. Stålport.



*Maskinhall/förråd*

## BESKRIVNING AV SKOGSMARK

*Besiktning*

Subjektiv inventering med hjälp av ortofoto och relaskop för be-dömning av skogstillstånd.

*Areal*

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 22,0 hektar produktiv skogsmark i ett skifte. Se kartbilaga.

*Skogstillstånd*

Värderingsobjektet domineras av granmarker. Virkesförrådet är lågt eftersom det nyligen har skett en större avverkning på det stora skogsskiftet (avd. 2 och 4, se karbilaga). Avverkningsmöjlig-heterna är för tillfället små. Lövinslaget är stort, framför allt björk, asp och al. Avdelning 14 består av yngre lärk.

*Nyckeltal*

<b>MEDELBNITET</b>	9,1 m <sup>3</sup> sk/ha, år
<b>VIRKESFÖRRÅD, TOTALT</b>	1 039 m <sup>3</sup> sk
<b>VIRKESFÖRRÅD, M<sup>3</sup>SK/HA</b>	47 m <sup>3</sup> sk/ha
<b>PRODUKTIV AREAL</b>	22,0 ha
<b>TRÄDSLAGSFÖRDELNING</b>	Tall: 14 % Gran: 56 % Löv: 6 % Björk: 16 %





Avd 2



Avd 10

## BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

<i>Åker</i>	På värderingsobjektet finns ca 2,3 hektar som enligt fastighetsutdrag bedöms som åkermark. För att kunna ansöka om stöd krävs minst 4 ha. Se kartbilaga.
<i>Taxering</i>	Vid 2021-års taxering för lantbruk åsattes åkermarken ett taxeringsvärde på 101 000 kr och följande klassificeringsdata: Beskaffenhet 4                      Produktionsförmåga sämre Dränering 2                          Tillfredsställande/Självdrenerande
<i>Arrondering</i>	Marken ligger precis bakom brukningscentrum.
<i>Användning</i>	Marken är utarrenderad och används som beteshagar för hästar. Elstängsel omgärdar marken.



*Inägomark*

## VÄRDERING

### *Syfte*

#### Metodtillämpning

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 delar*

Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fyra delar:

- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnad
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark

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

### *Värderingsmetod*

#### I Småhusenhet och tomt

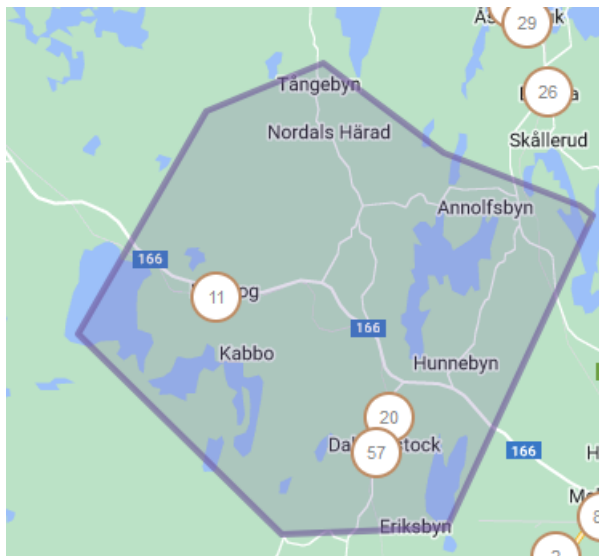
Värdebedömningen görs med hjälp av en jämförelse med småhusenheter som sålts inom värderingsobjektets riktvärdeområde från 2020-01-01 och framåt.

Objektet är i gott skick. Vid eftersökningen av jämförelseköp tas hänsyn till detta.

Friliggande, ej strandnära objekt med boyta minst 100 m<sup>2</sup>, standardpoäng över 30 samt K/T på minst 1,0 valts ut.



Markant avvikande köp har gallrats bort. Jämförelsematerialet finns redovisat i bilaga 4, ortsprismaterial småhusenheter.



#### Marknadsvärde

Ortsprismaterialets köpeskillningar i undersökningen från riktvärdeområdet varierar mellan 425 000 kr och 2 050 000 kr med medelvärdet ca 1 142 140 kr. De översta 25 % i jämförelsematerialet ligger här på ca 1 330 000 kr.

Medel av kvadratmetervärdet ligger på 8 885 kr. De översta 25 % ligger här på ca 10 200 kr/kvm. Med hänsyn till de parametrar som använts vid utsökning av jämförelseköpen samt husets egenskaper såsom köket, golvvärmen och det över lag goda underhållet görs bedömningen att värdet av småhusenheten ligger över genomsnittet i ortsprismaterialet.

Marknadsvärdet för; tomtmark med småhusenhet bedöms med beaktande av prisutvecklingen till **2 000 000 kronor**.

## II Ekonomibyggnader

#### Marknadsvärde

Den stora ladugården, maskinhall.

Med beaktande av det goda skicket bedöms att marknadsvärdet för ekonomibyggnaden uppgår till **250 000 kronor**.

## III Jordbruksmark

#### Marknadsvärde

2,3 ha. Bedöms som betesmark. Försäljningar av ren betesmark i regionen är ytterst få. Utifrån Jordbruksverkets statistik och taxeringsvärdet indikeras ett värde på ca 45 000 kr/ha.

Marknadsvärdet för jordbruksmarken bedöms här till **100 000 kronor**.

## IV Skogsmark och jakt

### Värderingsmetoder

#### *Beståndsmetoden*

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts- och 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.

Det är en stor andel gallringsskog på värderingsobjektet. Mycket av detta är genomgallrat.

Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid det beräknats vilket reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta mellan 2,8-3,0 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår. Värdekalkylen grundas på ett uttag år 0 om 168 m<sup>3</sup>sk. Vald avverkningstakt avses i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

#### *Prislista*

Gällande virkesprislistor för timmer och massaved från Södra i VO Bohus-Dal, Västra Götalands län (901 4 L1 och 069 4 M1) har använts i samband med värdeberäkning.

#### *Skogsvårdslagens ransoneringsregel (11 § SVL, 1979:429)*

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas inte av skogsvårdslagens ransoneringsregler. Detta har beaktats i i värderingen.

#### *Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)*

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (3 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.

#### *Avkastningsvärde*

Enligt bilaga 3 uppskattas värdet enligt avkastningsmetoden till 1 435 000 kronor. Det motsvarar ca 65 000 kr/ha för den produktiva skogsmarken.

#### *Ortsprismetoden*

Skogsmarken har även värderats med ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade fastigheter 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 normering av olika slag tillämpas, t ex kr/hektar eller kr/m<sup>3</sup>sk.

Beräkning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en medeltalsanalys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i omgivande kommuner i Västra Götalands län 2020 och framåt. Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden och virkesförråd, arealer mm är kända genom försäljningsprospekt, egen besiktning eller muntlig information. En analys av jämförelseobjekt med låga virkesförråd/ha visar på en huvudsaklig prisnivå mellan ca 51 000 – 109 000 kr/ha. Genomsnittspriset är ca 81 000 kr/ha (bilaga 5). Virkesförrådet per/ha i ortsprismaterialet är högre, boniteten är samtidigt lägre än samma data för objektet. Marknadsvärdenivån för objektet vid värdetidpunkten bedöms till ca 81 000 kr/ha.

Medelpriset inklusive jakt ger överfört på värderingsobjektet följande marknadsvärde enligt ortsprismetoden: 1 780 000 kr

*Avvägning mellan de båda metoderna*

I normala fall läggs ungefär lika stor vikt vid de båda metodernas resultat. Beståndsmetoden beaktar på ett bra sätt de specifika skogliga förhållandena på värderingsobjektet, medan ortsprismetoden ger en direkt indikation om nivån på marknadsvärdet.

I det aktuella fallet finns en stor andel ungskog på värderingsobjektet.

Sammantaget bedöms därför värderingsobjektet ligga närmare beståndsmetodens värde.

Marknadsvärdet för skogsmarken inklusive impediment och jakt skattas till **1 575 000 kronor** eller ca 71 600 kr/ha.

*Summa delvärden*

Summan av alla delvärden blir 3 925 000 kr.

<b>Småhusenhet</b>	2 000 000 kr
<b>Ekonomibyggnader</b>	250 000 kr
<b>Jordbruksmark</b>	100 000 kr
<b>Skog</b>	1 575 000 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.

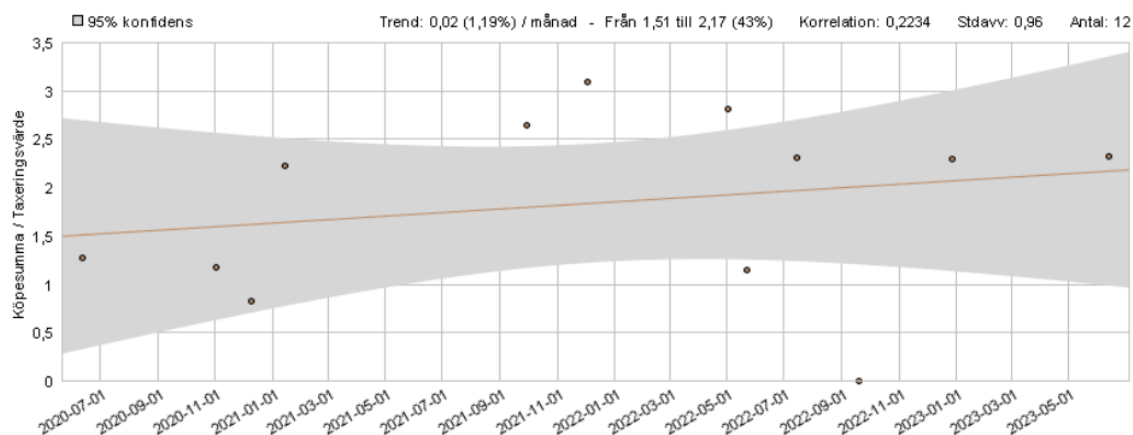
Värderingsobjektet ligger i någon mil utanför Mellerud.

Bostadsbyggnadens standard är över "normalgott" skick enligt tidigare beskrivning. Den stora ekonomibygnaden likaså. Dessutom finns skogsmarken med möjlighet till jakt.

En kompletterande ortsprisanalys för lantbruk har även utförts.

Objekt som sålts i Mellerud kommun, på den öppna marknaden inom hela området, från 2020 och framåt. Analysen indikerar en prisnivå över taxeringsvärdet (K/T 0,8-3,1). Medel ligger på 2,0. Det indikerar ett värde för värderingsobjektet på ca 4 200 000 kr (2 108 000 x 2,0).

En trolig köpare inte är lika intresserad av alla delarna och en viss försiktighet bör därför iakttas vid den slutliga värdebedömningen.





## MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Dalskogs-Berga 2:2, i Mellerud kommun, vid värdetidpunkten augusti 2023 till:

**Tremiljonersjuhundrafemtiotusen kronor**  
**[3 750 000 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

2023-08-17



Eddie Runsten  
Jägmästare

**AUKTORISERAD  
LANTBRUKSVÄRDERARE**



## BILAGOR

1. Allmänna villkor fastighetsvärdering
2. Skogstillstånd och avdelningsbeskrivning
3. Värdekalkyl, skogsmark
4. Ortspris småhus
5. Ortspris skogsmark
6. Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter
7. Kartor

# ALLMÄNNA VILLKOR

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tonträtter, 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 fastighetsillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omlämnad än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 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 fastighets-ägarens 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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".

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

2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 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 den okulära besiktningen 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 speciallistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framsättas 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 värdeutlåtandets tidpunkt 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 utlåtelse 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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

# SKOGSTILLSTÅND OCH AVDELNINGSBESKRIVNING

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.3.2 **Sammanställning över fastigheten: R12A**  
**FORUM FASTIGHETSEKONOMI** **Dalskogs-Berga 2:2** Datum: 2023-08-16  
**GÄVLE** Körningsnr: 14-3-0004/23

Län: Västra Götalands län  
 Församling: Dalskog

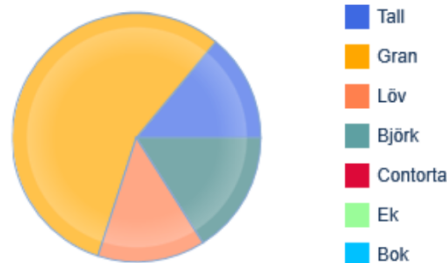
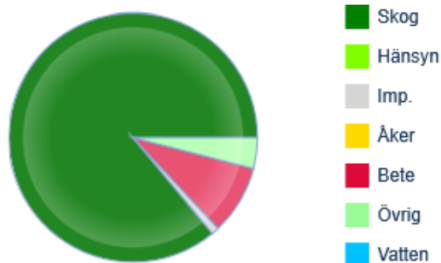
Kommun: Mellerud  
 Fältarbete: Maj 2023

## Arefördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	22,0	86
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,2	1
Åkermark	0,0	0
Betesmark	2,3	9
Övrig mark	1,1	4
Vatten	0,1	0
<b>Total areal</b>	<b>25,7</b>	

## Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	143	14
Gran	577	56
Löv	148	14
Björk	171	16
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
<b>Totalt förråd</b>	<b>1 039</b>	
<b>Förråd per ha</b>	<b>47</b>	



## Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	9,1 m3sk per ha
Tillväxt per år:	2,7 m3sk
Ideal prod.förmåga:	200,3 m3sk

## Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	289 m3sk
Gallring	0 m3sk
<b>Totalt</b>	<b>289 m3sk</b>

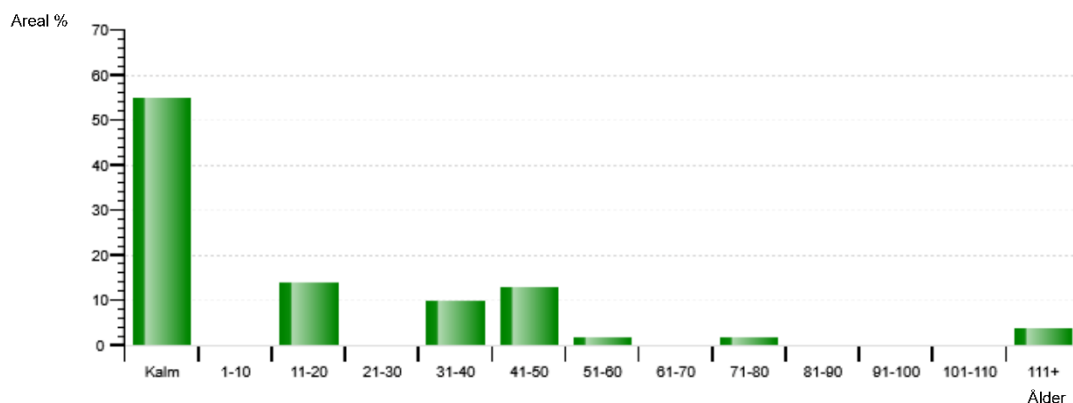
## Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	257 m
Gallring:	258 m
Medel:	258 m

## Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	72 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	275 m

## Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI  
GÄVLE

SKOGSTILLSTÅND  
fördelning på åldersklasser

Datum: 2023-08-16  
Körningsnr: 14-3-0004/23

R01

## ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Dalskogs-Berga 2:2  
Församling: Dalskog  
Kommun: Mellerud  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: ER  
Fältarbete: Maj 2023  
Värderingstidpunkt: 2023-08-16

## SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	143	14	248	21
Gran	577	56	687	59
Löv	148	14	99	8
Björk	171	16	143	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	1039		1177	
Virkesförråd m3sk/ha	47		53	

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	22.0 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.2 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	2.3 ha
Övrig mark	1.1 ha
Vatten	0.1 ha
<b>Totalareal</b>	<b>25.7 ha</b>

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 9.1  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.7

## 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	GALLR m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	GALLR m3sk	GALLR m3sk	
Kalm.	12.2	55	9.3	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	3.0	14	10.0	61	20	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	2.1	10	9.3	181	86	0.1	17	0	0.0	0	0
41-50	2.9	13	9.9	478	165	0.6	160	0	0.0	0	0
51-60	0.4	2	10.3	90	225	0.0	0	0	0.4	112	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.5	2	5.1	128	257	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.9	4	2.4	101	112	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	22.0	100	---	1039	--	0.7	177	0	0.4	112	0

## IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.2 ha, förråd	0 m3sk



**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.3.2  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI  
GÄVLE

**SKOGSTILLSTÅND**  
fördelning på huggningsklasser

**R03**  
Datum: 2023-08-16  
Körningsnr: 14-3-0004/23

**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Dalskogs-Berga 2:2  
Församling: Dalskog  
Kommun: Mellerud  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: ER  
Fältarbete: Maj 2023  
Värderingstidpunkt: 2023-08-16

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark 22.0 ha  
Hänsynsmark 0.0 ha  
Skogsimpediment 0.2 ha  
Åkermark 0.0 ha  
Betesmark 2.3 ha  
Övrig mark 1.1 ha  
Vatten 0.1 ha  
Totalareal 25.7 ha

**SKOGSEGENSKAPER**

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	143	14	248	21
Gran	577	56	687	59
Löv	148	14	99	8
Björk	171	16	143	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	1039		1177	
Virkesförråd m3sk/ha	47		53	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 9.1  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.7

**SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER**

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV m3sk
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÄRDha	LÖP		
K1	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
K2	12.2	55	9.3	0	0	0.0	0	0.0	9.8	0.0	0.0
K21	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
R11	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
R2	3.0	14	10.0	61	20	0	0.0	0.9	0	0.0	4.7
R21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
G1	5.3	24	9.8	721	136	149	0.6	0.0	112	0.4	7.2
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
S1	0.1	0	5.1	28	280	28	0.1	0.0	0	0.0	8.3
S2	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
S3	1.4	6	3.4	229	164	0	0.0	0.0	0	0.0	3.9
E1	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
E3	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	22.0	100	---	1039	--	177	0.7	0.9	112	0.4	10.9

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk  
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk  
BERG, areal 0.2 ha, förråd 0 m3sk

**BESTÄNDSMETODEN** Version 4.3.2  
**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**  
**GÄVLE**

**FÄLTUPPGIFTER**  
**Dalskogs-Berga 2:2**

**R10**  
 Sida: 1  
 Datum: 2023-08-16  
 Körningsnr: 14-3-0004/23

FIGUR	MARK	BESTÄND	TRÄD	AVVERKNING	SKOGSV.																	
KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0																						
Avdelning Nr	R O e r s d N n r t	Areal ha	A n g M d o ä i k	Hkl k i k	S k o g s t	Terräng transp. Kost- Av nads- just	Sl	Ung- skog korr	A l i k o r r	Volym /ha	tot	Tidp för avv K o r r	Träd- slag An- del	Dgv L B	St- yr- ka %	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Na- tur %	Skogsvård T A K n i t o m d g s t p
0001	0 1	0,60	83 PG	S3	1	B22	71	258	128	25	G	35 30 L 25 23 B 40 28										
0001	0 2	0,60	17 55																			
0002	0 0	9,80	PG	K2	2	G30						G 30 L 70										
0003	0 0	1,30	PG	G1	4	G30	41	117	152			T 5 13 G 85 15 L 5 12 B 5 15										
0004	0 0	2,40	PG	K2	3	T22						G 90 L 10										
0005	0 0	0,50	PG	G1	4	G28	46	272	136			G 35 24 L 35 23 B 30 26										
0006	0 0	0,90	PG	G1	2	G30	41	168	142			T 2 25 G 90 23 L 5 14 B 3 15										
0007	0 0	0,50	PG	G1	3	G30	31	66	33			G 50 12 L 35 12 B 15 11										
0008	0 0	0,10	PG	G1	3	B22	36	176	18			G 15 23 B 85 15										
0009	0 0	0,40	PG	G1	3	G30	51	224	90			G 70 29 L 20 20 B 10 27										
0010	0 0	0,70	PG	R2	4	G30	911	11				G 100										
0011	0 0	0,20	PG	R2	4	B24	911	11				G 10 B 90										
0012	0 0	1,50	PG	G1	3	G28	31	87	131			T 5 15 G 85 17 B 10 15										
0013	0 1	1,10	82 PG	S3	2	T15	131	112	101	25	T	75 32 G 15 21 B 10 21										
0013	0 2	1,10	18 3																			
0014	0 0	2,10	PG	R2	1	G30	911	16				T 90 B 10										
0015	0 0	0,10	PG	S1	1	B22	41	283	28	0	G	5 20 L 75 23 B 20 16										
0016	0 0	0,10	PG	G1	1	G28	41	178	18			G 75 19 L 15 25 B 10 17										
0020	0 0	0,10	55																			
0030	0 0	0,10	55																			
0040	0 0	0,10	55																			

**BESTÄNDSMETODEN** Version 4.3.2  
**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**  
 GÄVLE

**FÄLTUPPGIFTER**  
 Dalskogs-Berga 2:2

**R10**  
 Sida: 2  
 Datum: 2023-08-16  
 Körningsnr: 14-3-0004/23

FIGUR	MARK	BESTÄND	TRÄD	AVVERKNING	SKOGSV.										
KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0															
Av- del- ning s d N n r t	R O Areal	A n g d o e s l i k	Ä/ M o ä i k	Hkl k i t	S Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl Ung- skog korr d e r	A Volym /ha tot	Tidp Träd- för avv K o d An- del	Dgv St- yr- ka %	Ti D t o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Na- tur % i t o m	Skogsvård T Ä K n i t o m d g s t p
0050	0 0	2,30	42												
0050	0 0	0,60	55												
0070	0 0	0,10	6												
0080	0 0	0,10	55												

## VÄRDEKALKYL, SKOGSMARK

<b>BESTÅNDSMETODEN</b> Version 4.3.2	<b>SKOGSVÄRDERING</b>	<b>R02G</b>
FORUM FASTIGHETSEKONOMI	värdeberäkning för fastigheten	Sida: 1 (2)
GÄVLE	<b>Dalskogs-Berga 2:2</b>	Datum: 2023-08-16
		Körningsnr: 14-3-0004/23

Församling: Dalskog	Värderare: ER
Kommun: Mellerud	Fäitarbete: Maj 2023
Län: Västra Götalands län	Värderingstidpunkt: 2023-08-16

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	22.0 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.2 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	2.3 ha
Övrig mark	1.1 ha
Vatten	0.1 ha
<b>Totalareal</b>	<b>25.7 ha</b>

## SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	143	14	248	21
Gran	577	56	687	59
Löv	148	14	99	8
Björk	171	16	143	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	1039	1177
Virkesförråd per ha	47	53

Medelbonitet, m3sk/ha, år:	9.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	2.7

## ALDERSKLASSFÖRDELNING

	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	12.2	0.0	3.0	0.0	2.1	2.9	0.4	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.9
Areal, %	55	0	14	0	10	13	2	0	2	0	0	0	4
Förråd, m3sk	0	0	61	0	181	478	90	0	128	0	0	0	101

## VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO-VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	0	0	0	1003	65	545	0	0	540	480
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	1038	78	545	0	0	540	604
11 - 20	833	49	545	913	62	545	549	2	540	528
21 - 30	904	66	545	974	65	545	552	7	540	550

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO-VÄRDE Grot kr/m3s
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	ved	tim.	tim. and.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	715	15	585	0	0	0	0	0	0	200
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	715	27	585	0	0	0	0	0	0	200
11 - 20	718	1	585	0	0	0	0	0	0	200
21 - 30	716	17	585	0	0	0	0	0	0	200



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI  
GÄVLE

**SKOGSVÄRDERING**  
värdeberäkning för fastigheten  
**Dalskogs-Berga 2:2**

**R02G**  
Sida: 2 (2)  
Datum: 2023-08-16  
Körmingsnr: 14-3-0004/23

**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	123	0	13	136	48
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	105	0	13	118	47
11 - 20	126	195	13	152	48
21 - 30	112	180	13	138	48

**SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal**

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN 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	4485	0	0	5
1 - 3	16445	0	0	0	0	0
4 - 10	16445	0	4485	0	0	3
11 - 20	16445	0	4485	0	0	18
21 - 30	16445	0	4485	0	0	25

**VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,80% Diskonteringsprocent 2: 3,00% Åldersjustering: 100**

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	177	102	65938	15434	4037	0	77335	77335
1 - 3	0	0	0	0	11513	2904	-14417	-13636
4 - 10	112	84	56562	12877	50177	6776	12486	9600
11 - 20	711	534	292259	81652	51489	9680	312742	201795
21 - 30	1019	418	447934	63960	66337	9680	435877	210746
31 - 40	1396	275	453572	42646	48825	9680	437713	164418
41 +	--	--	--	--	--	--	--	784692

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

SUMMA NUVÄRDE 1 434 950 kr

AVRUNDAT VÄRDE 1 435 000 kr

Medelvärde per ha 65 224 kr

Medelvärde per m3sk 1 381 kr

**VÄRDESAMMANSTÄLLNING**

Skog 1 434 950 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 0 kr

Summa avrundat värde **1 435 000 kr**

Ort &amp; Datum

Värderare

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.3.2 **VÄRDEBERÄKNING-**  
**FORUM FASTIGHETSEKONOMI** **AVDELNINGSVIS**  
**GÄVLE** Dalskogs-Berga 2:2

R07

Sida: 1  
 Datum: 2023-08-16  
 Körningsnr: 14-3-0004/23

**KARTA NR 000 SKIFTE 0000 RES NR 0**

AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk	NUVÄRDE kr/ha ( inkl. förv.kostnader )	NUVÄRDE kr/totalt
0001	0	Skog	PG	0,60	S3	213	128	390	83273	49964
0002	0	Skog	PG	9,80	K2	0	0	0	42221	413768
0003	0	Skog	PG	1,30	G1	117	152	912	106667	138668
0004	0	Skog	PG	2,40	K2	0	0	0	12484	29962
0005	0	Skog	PG	0,50	G1	272	136	623	169460	84730
0006	0	Skog	PG	0,90	G1	158	142	968	152772	137495
0007	0	Skog	PG	0,50	G1	66	33	1039	68574	34287
0008	0	Skog	PG	0,10	G1	180	18	417	75120	7512
0009	0	Skog	PG	0,40	G1	225	90	841	189272	75709
0010	0	Skog	PG	0,70	R2	0	0	0	79517	55662
0011	0	Skog	PG	0,20	R2	0	0	0	55675	11135
0012	0	Skog	PG	1,50	G1	87	131	1152	100652	150978
0013	0	Skog	PG	1,10	S3	92	101	309	28396	31236
0014	0	Skog	PG	2,10	R2	0	0	0	89597	188155
0015	0	Skog	PG	0,10	S1	280	28	392	110030	11003
0016	0	Skog	PG	0,10	G1	180	18	815	146800	14680
SUMMA :				22,30						1434944
SUMMA TOTALT :				22,30						1434944

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI  
GÄVLE

R11

Datum: 2023-08-16  
Körningsnr: 14-3-0004/23

## VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## INFORMATION

FASTIGHET : Dalskogs-Berga 2:2	Värderare : ER
Församling : Dalskog	Kartunderlag : Ortofoto, fastighetskarta
Kommun : Mellerud	Fältarbete : Maj 2023
Län : O	Värderingstidpunkt : 2023-08-16
Länsdel : 1	
Totalareal : 25,70	

## BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : O 10423	
Huggningskostnadstabell : S 10122	
Terrängtransportkostnadstabell : S 10122	
Indirekta avverkningskostnader : 11 kr/m3f	Röjningskostnad : 3900 kr/ha
Kulturkostnad : 14300 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 4400 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 13200 kr/ha	Allmänna omkostnader : 44 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3300 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3300 kr/ha	

## PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 50 kr/m3fub	Tallmassa : 40 kr/m3fub
Grantimmer : 50 kr/m3fub	Granmassa : 40 kr/m3fub
Lövtimmer : 50 kr/m3fub	Lövmassa : 40 kr/m3fub
Björktimmer : 50 kr/m3fub	Björkmassa : 40 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 50 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3s

## AVERKNING

Kvalitetstabell : O 10108	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal år +/- ) : 0	Ransonerig : Nej
Ädellöv ( justering antal år +/- ) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal % ) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv ( justering antal % ) : 0	Naturprocent : 3

## DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 2,80 % 2 : 3,00 %
	Åldersjustering: 100

## KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
<b>BRUTTOPRISER</b>				
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
<b>KOSTNADER</b>				
Samtliga	115	115	115	115

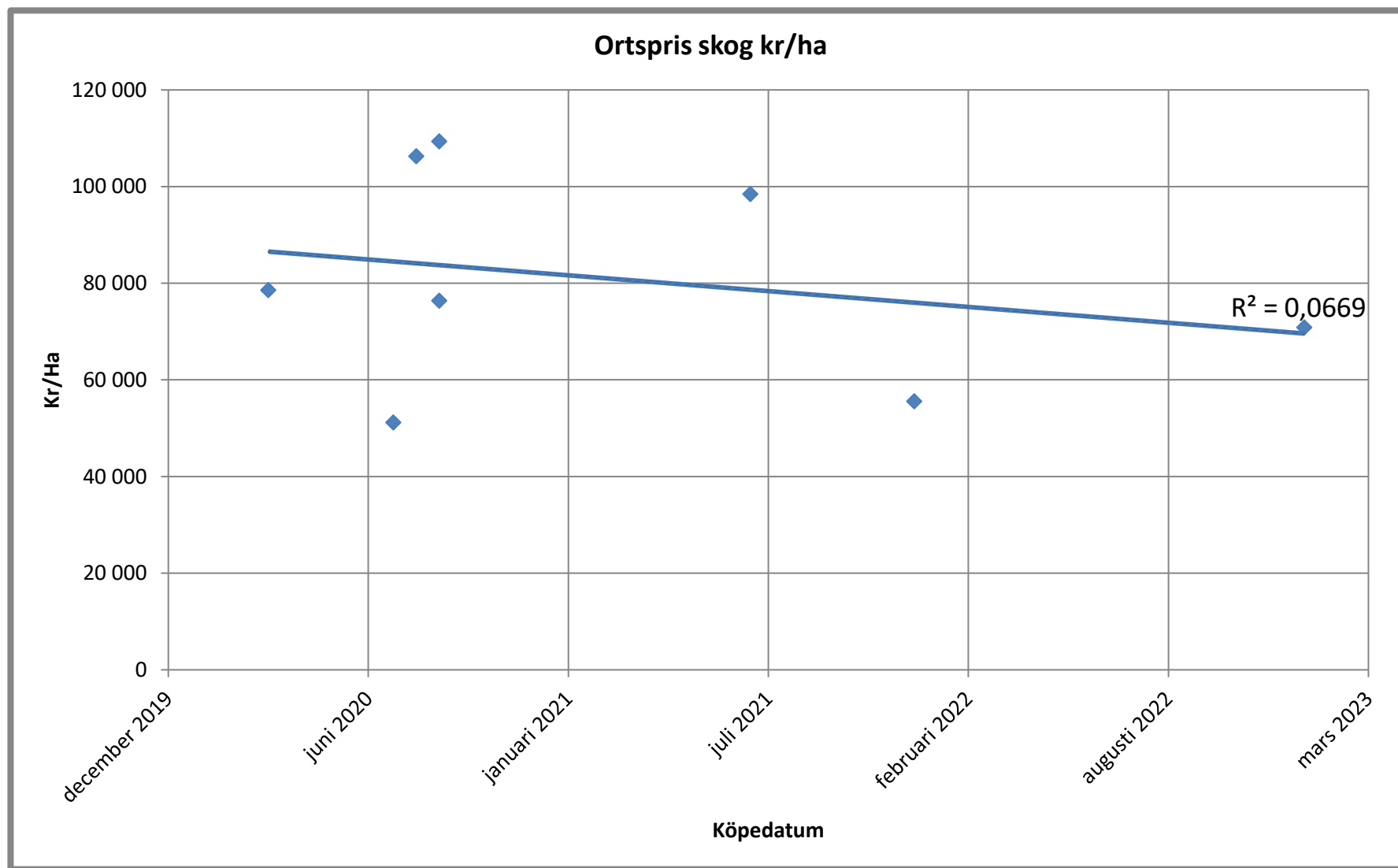
## ORTSPRIS, SMÅHUS

Småhusenheter inom Melleruds kommun.

Urvalskriterier; över 100 kvm boarea, friliggande, kommunalt VA, typkod 220

Fastigheter	Medel av Köpesumma	Medel av Kvmpris	Medel av K/T	Medel av Boarea	Medel av Standardpoäng
DALSKOGS PRÄSTBOL 1:41	1 350 000 kr	10 384 kr	1,6	130	36
DALSKOGS PRÄSTBOL 1:63	1 000 000 kr	8 547 kr	1,0	117	39
GUNNARSNÄS-SKOGSBOL 1:8	425 000 kr	3 219 kr	1,1	132	32
HÄLLAN 1:173 m.f.	1 400 000 kr	13 207 kr	2,4	106	44
HÄLLAN 1:294	1 270 000 kr	9 694 kr	2,5	131	32
HÄLLAN 1:309	875 000 kr	8 750 kr	1,6	100	34
HÄLLAN 1:316	1 100 000 kr	6 250 kr	1,6	176	32
SÖDRA BÄCKEBOL 1:107	900 000 kr	7 438 kr	1,7	121	42
SÖDRA BÄCKEBOL 1:118	2 050 000 kr	12 812 kr	3,2	160	36
SÖDRA BÄCKEBOL 1:144	1 000 000 kr	9 009 kr	1,6	111	33
SÖDRA BÄCKEBOL 1:159	550 000 kr	5 392 kr	1,2	102	32
SÖDRA BÄCKEBOL 1:161	1 270 000 kr	12 330 kr	2,0	103	34
SÖDRA BÄCKEBOL 1:174	1 950 000 kr	8 863 kr	2,0	220	35
SÖDRA BÄCKEBOL 1:71	850 000 kr	8 500 kr	1,6	100	32
<b>Medelvärde</b>	<b>1 142 143 kr</b>	<b>8 885 kr</b>	<b>1,8</b>	<b>129</b>	<b>35</b>
<b>Medianvärde</b>	<b>1 050 000 kr</b>	<b>8 807 kr</b>			
<b>Övre kvartil</b>	<b>1 330 000 kr</b>	<b>10 212 kr</b>			

## ORTSPRIS, SKOG





## UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET

Metria FastighetSök - Mellerud Dalskogs-Berga 2:2



036 Allmän 2023-04-25

**Fastighet****Beteckning**Mellerud  
Dalskogs-Berga 2:2**UUID:**

909a6a6e-2fd5-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2021-01-25

**Nyckel:**

140730547

**Län- och kommunkod**

1461

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2023-03-21

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

**Distrikt**

Dalskog

**Distriktskod**

110020

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2023-04-24

Socken: Dalskog

**Adress****Adress**Båsanevägen 12  
464 95 Dalskog**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6515508.0	342584.1
2	6515526.1	343296.5
3	6515208.3	342618.0
5	6515189.8	342825.8
6	6515406.3	343202.1
7	6515476.5	343334.8
8	6515366.8	343257.5
9	6515336.6	342918.0
10	6515425.8	342934.7
11	6515475.2	342971.7
12	6515529.3	342994.0
13	6515291.9	342884.4
14	6515339.0	342615.6
15	6515453.4	342408.2

## Metria FastighetSök - Mellerud Dalskogs-Berga 2:2

<b>Areal</b>				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
<b>Totalt</b>	23 7767 kvm	23 7767 kvm		
<b>Lagfart</b>				
<b>Ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Gåva: 2017-12-27				
<b>Anmärkning:</b> Beviljad d-2018-00073776:1				
<b>Anteckningar</b>				
<b>Innehåll</b>			<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>

## Metria FastighetSök - Mellerud Dalskogs-Berga 2:2

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 2.084.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	140.000 SEK	1994-12-23	94/9392
4	50.000 SEK	1994-12-23	94/9394
5	50.000 SEK	1994-12-23	94/9395
6	160.000 SEK	1998-01-07	98/51
7	200.000 SEK	2002-01-14	02/1965
8	200.000 SEK	2002-09-24	02/30707
9	90.000 SEK	2006-05-23	06/16972
10	645.000 SEK	2006-05-23	06/16973
13	320.000 SEK	2013-06-05	13/17017
Anmärkning: Beviljad 13/21276			
14	77.000 SEK	2017-04-12	D-2017-00153692:1
15	152.000 SEK	2019-10-02	D-2019-00427298:1

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1968-11-27	68/2887
2	Avtalsservitut va-ledning	1994-11-28	94/8737
11	Avtalsservitut kraftledning	2007-04-16	07/13208
12	Nyttjanderätt markområde	2011-03-08	11/6456
16	Avtalsservitut	2021-01-11	D-2021-00009319:1

Anmärkning:  
Ändamål kraftledning

## Metria FastighetSök - Mellerud Dalskogs-Berga 2:2

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	15-IM5-68/2887.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	15-IM5-94/8737.1
	Beskrivning: Va-ledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1461IM-07/13208.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100009319:1.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Väg i samfällid vägmark	Last	Officialservitut	1561-553.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Avlopp	Last	Officialservitut	1561-553.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Vattentäkt	Last	Officialservitut	1561-553.3
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1461-122.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Tele	Last	Ledningsrätt	1461-2019/13.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Optokabel		

Anmärkning:

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

238034-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2021	2.108.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
---------------	-------	---------------	------------

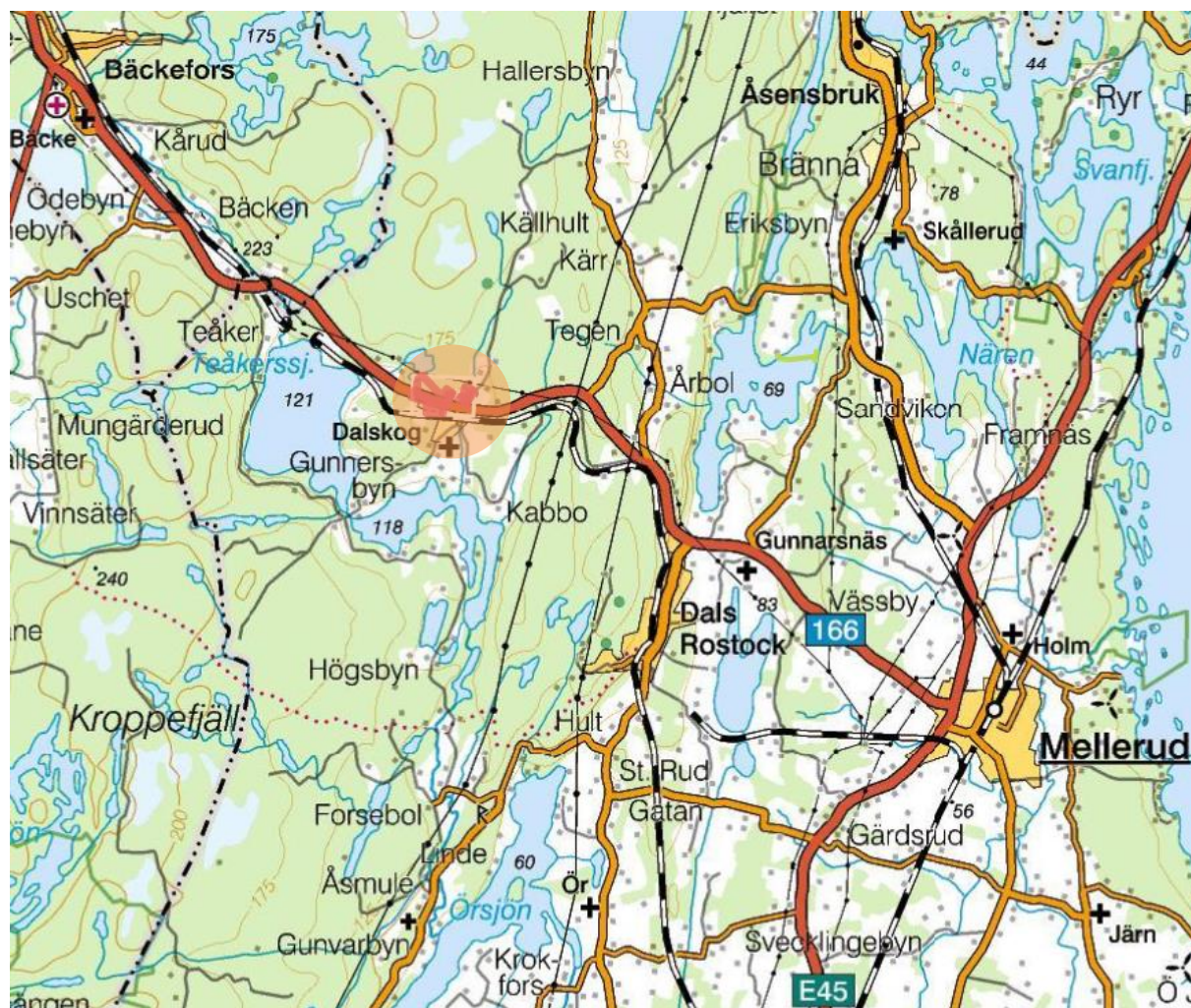
## Metria FastighetSök - Mellerud Dalskogs-Berga 2:2

<b>Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter</b>		
Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig		
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>		
Mellerud Dalskogs Prästbol GA:3		
Mellerud Tångebyn GA:1		
<b>Skattetal</b>		
<b>Skattetal</b>	<b>Skattetyper</b>	
1/8	Mantal	
<b>Åtgärd</b>		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Sammanläggning	1968-11-14	15-DAT-387
Ledningsåtgärd Fastighetsreglering	2000-05-03	1461-122
Fastighetsreglering	2002-03-21	1461-196
Anläggningsåtgärd	2011-03-28	1461-595
Särskild gränsutmärkning	2011-08-09	1461-615
Ledningsåtgärd	2020-02-26	1461-2019/13
<b>Avskild mark</b>		
Mellerud Dalskogs-Berga 2:3		
<b>Ursprung</b>		
Mellerud Dalskogs Prästbol 1:6, 1:11		
Mellerud Dalskogs-Berga 2:1		
<b>Tidigare Beteckning</b>		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum Akt</b>	
P-Dalskog Berga 2:2	1991-05-15	1580-450
<b>Ajourforande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning:</b>	
	Uddevalla	
	<b>Telefon:</b> 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

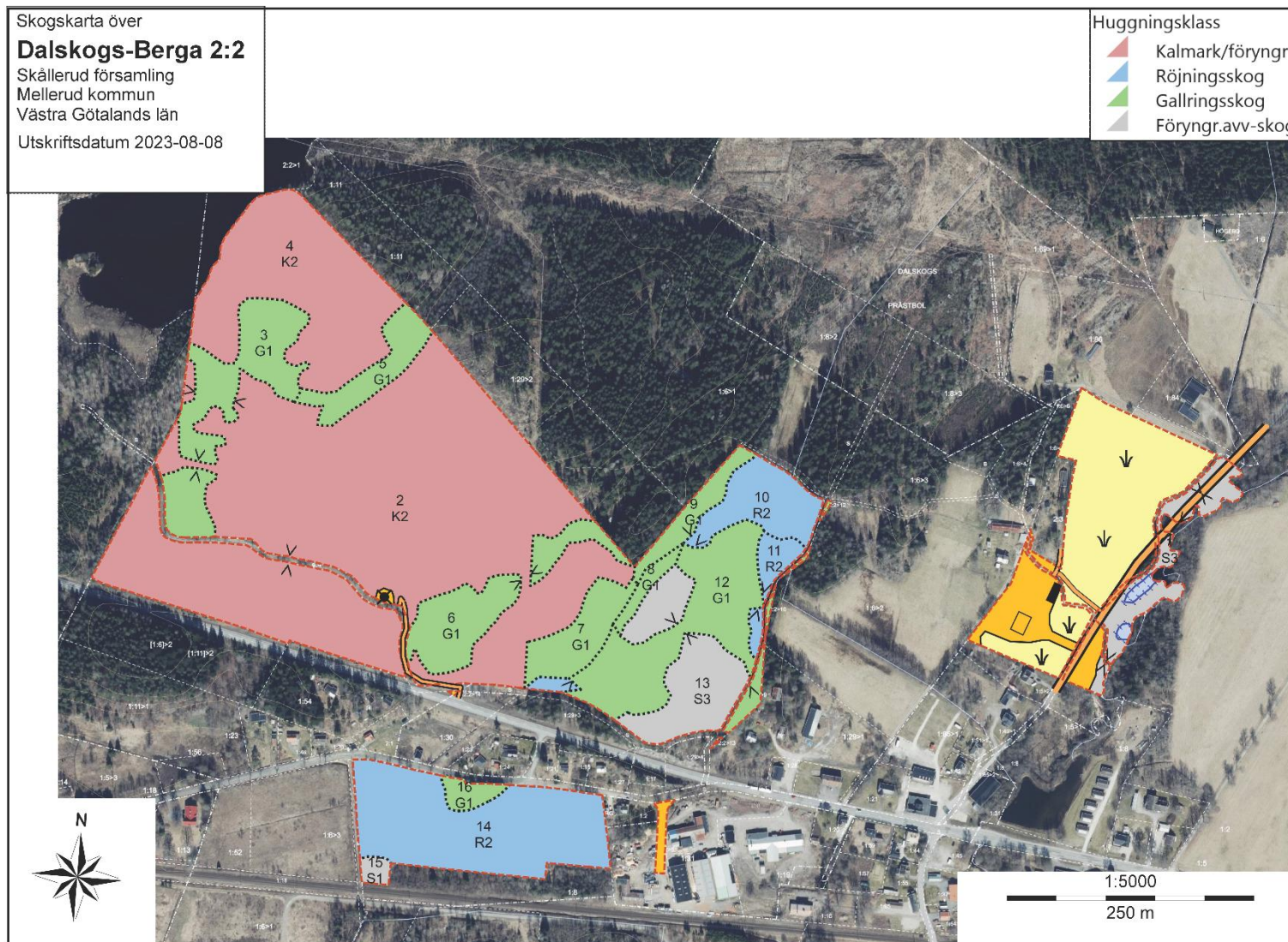


## KARTOR

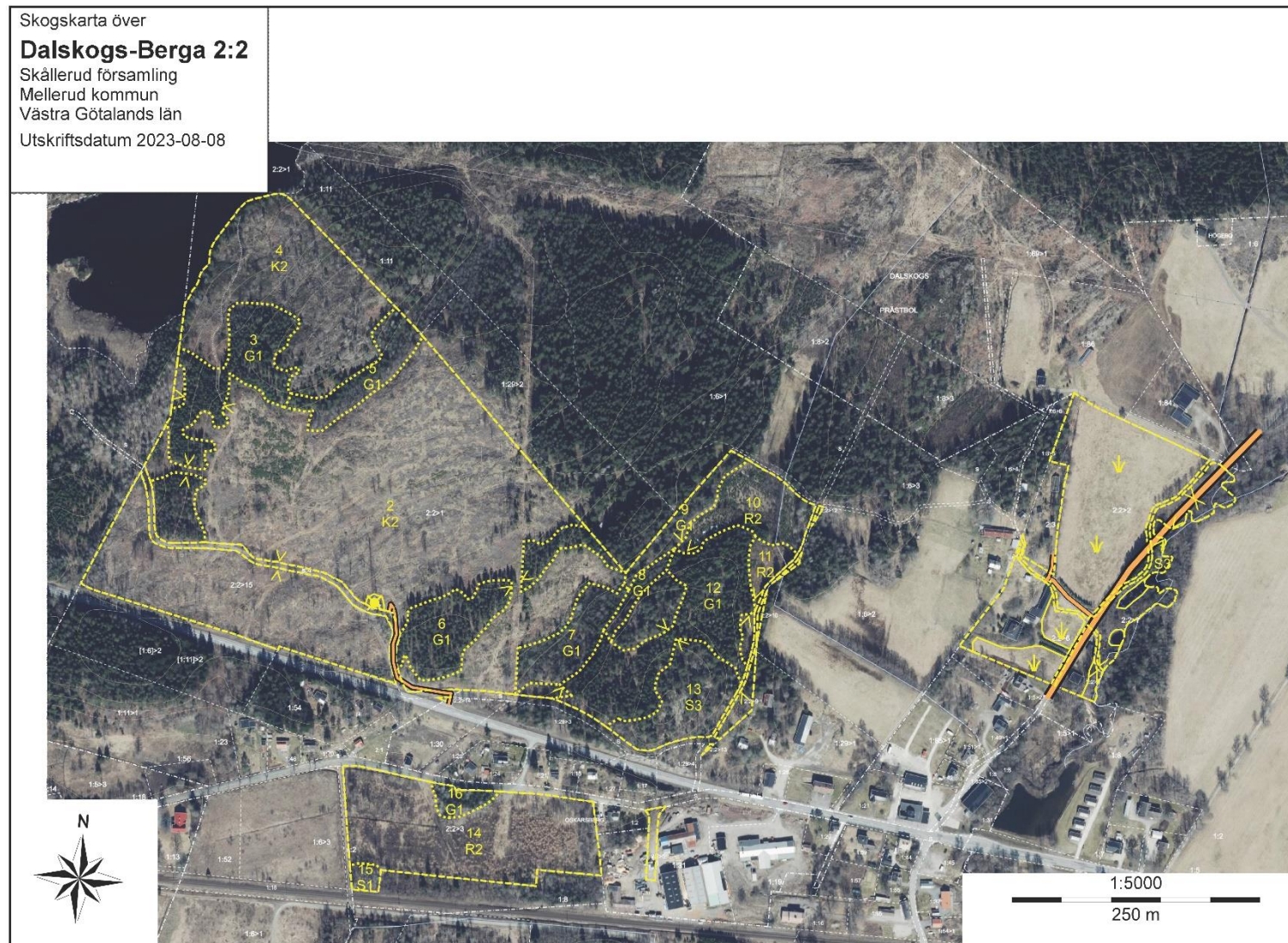












## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel: 08 696 95 50. Fax: 08 24 85 95

### Göteborg

Drottninggatan 36, Box 11492, 404 30 Göteborg  
Tel: 031 10 78 50. Fax: 031 13 59 80

### Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö  
Tel: 040 12 60 70. Fax: 040 12 62 77

### Norrköping

Drottninggatan 32, 602 24 Norrköping  
Tel: 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel: 0155 778 70. Fax: 0155 28 62 41

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Umeå  
Tel: 076 846 99 55

### Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås  
Tel: 021 66 55 315. Fax: 021 66 55 317

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel: 076 114 99 88