

Beskrivning och värdering avseende fastigheten

Krigsbyn 1:27 i Timrå kommun

Uppdragsgivarens dnr: F-2573-24-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

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



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet omfattar fastigheten Timrå krigsbyn 1:27. Enligt digital mätning omfattar värderingsobjektet totalt ca 705,9 ha. Av totalarealen beräknas ca 397,2 ha utgöras av skogsmark, ca 216,7 ha av skogsimpediment, ca 63,8 ha åkermark, ca 4,5 ha betesmark, ca 3,5 ha väg och kraftledning, ca 10,9 övrig mark och ca 12,8 ha vatten. Ett brukningscentrum med flertalet ekonomibyggnader som djurstallar-lösdriftshallar, maskinhall, verkstad mm. Värderingsobjektet är en aktiv gård som idag nyttjas för köttdjursproduktion. Värderingsobjektet är även bebyggt med tre bostadshus. Skogsmarken utgörs huvudsakligen av skog under 50 år (58 %) där huvuddelen är gallringsskog. Skogen har en medelbonitet om 5,0. Fastigheten har ett samlat läge i och runt byn krigsbyn i Timrå kommun, se översiktskarta i bilaga.

Marknadsvärdet för hela värderingsobjektet Krigsbyn 1:27 i Timrå kommun bedöms vid värdetidpunkten till 29 000 000 kronor.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Krigsbyn 1:27 i Timrå kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-03-17.
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser, aktuell skogsbruksplan samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Byggnadsteknisk beskrivning utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet februari 2025, snötäckt mark. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) - Marknadsinformation - Kartmaterial - Skogsbruksplan upprättad 2019-09 tillhandahållen av fastighetsägaren.
-----------------	--

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Inskrivningar</i>	Nyttjanderätt hyra- nyttjanderättshavare avlidna, nyttjanderätten har upphört. Avtalsservitut elledning
<i>Andelar i samfälligheter</i>	Fastigheten ingår i Timrå Bängling S:8-S10 avser sandtag, lertäkt och linsänkeplats. Timrå Krigsbyn S:7 avser vägar och fägata Timrå Krigsbyn S:8 avser linsänkeplats med väg Timrå Sunnansjö S:2-S:4 avser linsänkeplats, kvarnplats samt lertag. Samfälligheterna är små samt bedömts ha nyttats i äldre tid och bedöms inte påverka fastighetens marknadsvärde och hantearas därför inte vidare i värderingen.
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Timrå kommun och är inte utpekad som landsbygd enligt jordförvärvslagen, varför du normalt inte behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
<i>Areal</i>	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal uppgår till ca 705,9 hektar.

Övrigt

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

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig värderingsobjektet enligt följande:

SKOGSMARK	397,2 ha
IMPEDIMENT	216,7 ha
ÅKERMARK	63,8 ha
BETESMARK	4,5 ha
ÖVRIG MARK	10,9 ha
VATTEN	12,8 ha
SUMMA	705,9 ha

Taxeringsvärde

Fastigheternas totala taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

SKOGSMARK	17 089 000 SEK
SKOGSIMPEDIMENT	546 000 SEK
ÅKERMARK	989 000 SEK
BETESMARK	0 SEK
EKONOMIBYGGNAD	460 000 SEK
TOMTMARK	234 000 SEK
BOSTADSBYGGNAD	2 825 000 SEK
SUMMA	22 143 000 SEK

Se även fastighetsdatautdrag i bilaga.

BESKRIVNING SMÅHUS

Bostadshus 1

<i>Småhus:</i>	1-plans hus med souterrängvåning
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1976
<i>Stomme:</i>	trä-lösvirke, socket/souterräng i murblock
<i>Fasad:</i>	Träpanel, målad
<i>Yttertak:</i>	Plåttak
<i>Fönster:</i>	Tvåglasfönster, kopplade
<i>Boarea:</i>	Ca 140 kvm
<i>Biarea:</i>	Ca 80 kvm
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten och avlopp
<i>Uppvärmning:</i>	Direktverkande el-väggelement. Braskamin i vardagsrum.

Entréplan

Entréplan håller hall om ca 5 kvm som leder in i långsmalt kök rakt fram samt anslutande matplats, ca 35 kvm. I anslutning till matplats finns ingång till sovrum om ca 12 kvm. I hallen finns ingång till badrum om ca 6 kvm, badrummet har våtrumstapet och plastmatta. Till vänster efter hallen gång till vardagsrum om ca 20 kvm och anslutande sovrum om ca 13 kvm. I gång mellan kök och vardagsrum finns toalett om ca 5 kvm.

I anslutning till matplats på husets västra sida finns utgång till inglasad veranda. Verandan löper längs hela kortsidan och uppgår till ca 20 kvm. En öppen veranda löper längs med hela husets södra sida. Entrén är överbyggd samt har en delvis inglasad veranda.

Souterrängvåningen nås via trapp från övervåningen. Trapp leder ned till hall samt gång till sovrum (ca 25 kvm) i husets västra del. Gång/hall håller även ingång till matkällare, tvättstuga samt två oinredda rum.

Standard och skick Huset har genom åren renoverats och bedöms ha normal standard invändigt som utvändigt. Skicket bedöms som bra invändigt som utvändigt. Huset var bebott vid besiktningen.

Tomt till bostadshus Gräsmatta, delvis sluttande tänkt tomt runt huset.



Bostadshus 1.

Bostadshus 2

Småhus: 1-plans hus.

Byggnadsår: 1979

Stomme: tegel, murad grund.

Fasad: Tegel-rött

Yttertak: Plåttak

Fönster: Tvåglasfönster, kopplade

Boarea: Ca 120 kvm

Biarea: Ca 10 kvm

Anslutningar: El. Enskilt vatten och avlopp.

Uppvärmning: Direktverkande el-väggelement. Braskamin i kök.

Entréplan

Huset håller hall/kapprum om ca 15 kvm som rakt fram leder in i kök med matplats om ca 30 kvm med anslutande vardagsrum om ca 25 kvm, till höger sovrum om ca 10 kvm. Till vänster gång till badrum om ca 15 kvm samt två sovrum om vardera ca 12 kvm.

Standard och skick Huset har äldre standard och är huvudsakligen i original invändigt som utvändigt. Skicket bedöms som normalt med tanke på ålder. Huset var bebott vid besiktningen.

Tomt till bostadshus Gräsmatta, några tomträd-tallar.



Bostadshus 2.

Bostadshus 3

Småhus: 1-plans hus
Byggnadsår: 2005
Stomme: Trä
Fasad: Träpanel, grå
Yttertak: Plåttak
Fönster: Treglasfönster
Boarea: Ca 180 kvm
Biarea: Ca 40 kvm
Anslutningar: El, enskilt vatten och avlopp
Uppvärmning: Vattenburen golvvärme-el.



Bostadshus 3 med garage.

Entréplan

Entré/hall om ca 20 kvm som rakt fram leder till matsal/vardagsrum om ca 60 kvm som har ryggåstak-fulhöjd. Till höger i hallen finns sovrum om ca 15 kvm.

Från matsal/vardagsrum ingång till kök om ca 35 kvm. Till vänster gång till badrum (kakel, klinkers) om ca 20 kvm samt två sovrum om vardera ca 15 kvm. Inglasat uterum om ca 40 kvm på husets västra sida.

Standard och skick

Huset bedöms vara i original från nybyggnadsåret 2005. Standard bedöms som hög och skicket är gott.. Huset var bebott vid besiktningen.

Garage

Garage/förråd /carport om ca 110 kvm. Uppförd i lösvirke, plåttak. El finns indraget. Garagedelen är inte färdigställd invändigt.

Tomt till bostadshus

Gräsmatta, fundament till pool om ca 25 kvm.

BESKRIVNING AV FRITIDSHUS

Fritidshus

Inom avdelning 21 på skifte 1 på skogsmarkens norra del finns ett enklare fritidshus om ca 20 kvm. Uppförd i planktimmer, plåttak och uppvärmning med kamin. Anslutningar saknas. En tillhörande sovstuga finns intill fritidshuset. En bastu finns nere vid sjön. För en större skogsfastighet som värderingsobjektet bedöms det som normalt att det finns en enklare stuga/jaktkoja på skogen. Värdet av fritidshuset bedöms inrymmas inom skogsmarken och behandlas inte vidare i värderingen.



Fritidshus

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

Kontor samt

f.d. ladugård

Byggnad med en kontorsdel och F.d ladugård. Kontorsdelen håller kontor med fikarum, omklädningsrum, badrum, f.d mjölkammare samt ett oinrett rum. Uppförd 1980 och uppgår till ca 200 kvm. Byggnaden är uppförd i tegel, står på gjuten platta och har plåttak. Kontorsdel med fikarum uppgår till ca 60 kvm och bedöms som renoverad under senare år. Oinrett rum ca 90 kvm har gjuten platta och plåtinnertak. Omklädningsrum om ca 10 kvm, badrum om ca 7 kvm, renoverat under senare år. F.d mjölkammare uppgår till ca 25 kvm och har tegelväggar, plåttak och gjutet golv. Byggnaden har vatten, avlopp och el indraget. Uppvärmning genom direktverkande el.

Kontorsdelen sitter ihop med f.d ladugård. Ladugården mäter ca 13x 36 meter (845 kvm) och har en takhöjd om 2,6 m. Höloge över hela ladugården. Byggnaden är uppförd i trä och har plåtväggar och plåttak. Gjuten platta. Vatten, avlopp och elanslutning finns. Kontorsdel och badrum bedöms vara i gott skick och relativt nyligt renoverade. Övriga delar i kontorsdelen är av äldre snitt men fungerande och i normalskick. F.d Ladugården är föråldrad och har lågt i tak för modernt bruk, används idag som förråd.



Kontor samt f.d ladugård

Maskinhall

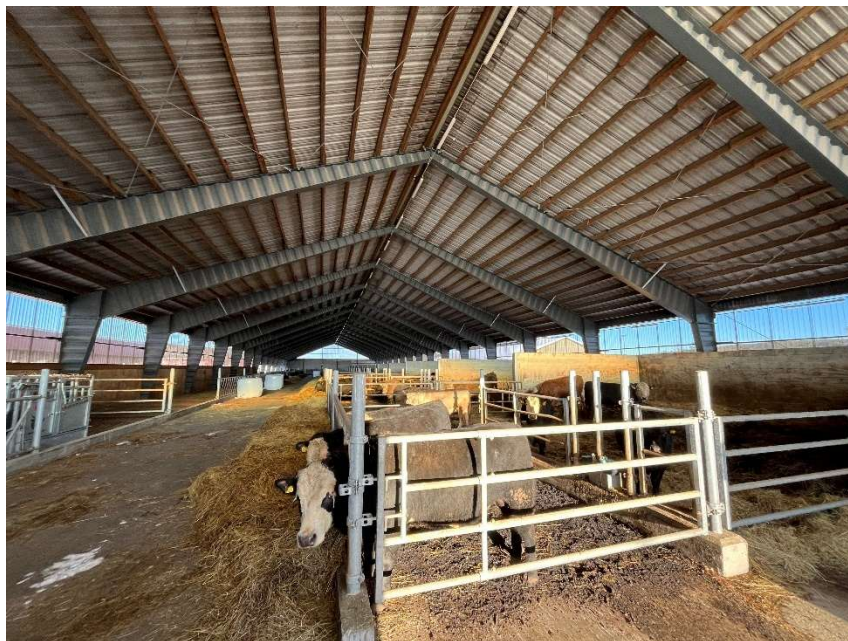
Byggnad uppförd i plåt med stålskelett. Delvis gjuten platta. Plåttak. El finns indraget. Uppvärmd del om ca 20 kvm. 22,5 x 45 m. Byggt 2010 enligt fastighetsägaren vilket bedöms som rimligt. Normalskick med tanke på ålder.



Maskinhall

Djurstallar

Djurstallar om 104 x 24 m samt 7,5 x 50 m. Nyttjas idag som ligg-hallar för köttdjur. Den stora hallen har 11 boxar (22 djur/box) och den mindre hallen har 3 boxar (30 djur/box). 2-grindsystem som möjliggör flytt av djuren för utfodring/utgödsling. Gjuten betongplatta, stålskelett och plåttak. Byggda 2018 enligt fastighetsägaren, vilket bedöms som rimligt. Ingår idag i aktiv drift. Bra skick.



Djurstallar

Tälthallar

Två tälthallar. Den ena om 29 x 15 meter, den andra om 8 x 12 meter. Anslutningar saknas. Den mindre hallen nyttjas idag som utehall för köttjuren. Byggnadsår okänt men bedöms vara 10 år eller yngre, gott skick. Den större hallen nyttjas idag för maskintillbehör, stora vikportar. Byggd 2021, gott skick.



Större tälthall (29 x 15 m)



Mindre tälthall (8 x 12 m)

Verkstad/förråd

5 meter.

Byggnad uppförd ca 1980 enligt fastighetsägaren, vilket bedöms som rimligt. Gjuten platta. Ca 15 x 30 m (450 kvm). Ca halva ytan idag varmhållen och isolerad. Travers i taket. Vikportar om ca 4 x 5 meter. Fasad i plåt, plåttak. El, vatten, avlopp. Normalskick med tanke på ålder.



Verkstad/förråd

Carport/öppet förråd

Uppförd i trä och plåt, metallskelett. Plåttak. 30 x 12 m. Anslutningar saknas. Bedöms vara uppfört för ca 30-40 år sedan och bedöms vara i normalskick med tanke på ålder, funktionellt.



Carport/öppet förråd

Garage

Garage för tre personbilar, tre portar. Uppfört på 1990-talet enligt fastighetsägaren vilket bedöms som rimligt. Uppförd i lösvirke, plåttak, grusgolv. Ca 8 x 10 m. Elanslutning. Normalskick.



Garage

Silo

Silo om 800 m³ och 18 meters lagringshöjd. Senast i drift 1996. Plåtklädd. Funktion oklar.



BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken (åker) ger att den bedöms som normal för området vad avser produktion och den bedöms i huvudsak som väl hävdad. Besiktning gjordes på snötäckt mark. Åkermarken uppgår till totalt ca 67,6 hektar för hela värderingsobjektet och är spridd på flera skiften, arronderingen bedöms som normal för bygden.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av Skogsbruksplan tillhandahållen av fastighetsägaren och upprättad av High Coast Forestry AB under 2019. Även ortofoto samt laserdata har nyttjats som stöd vid besiktning av skogen. Inom skogsmark inryms även impedimentsmark, se även under avsnittet värdering. Vid besiktning var det mycket snö, vilket försvårade bedömningen av huruvida nyligt avverkade områden var återplanterade, dessa områden har klassats som K1, dvs kalmark som inte återplanterats. Potentiell köpare bör besikta fastigheten och bilda sig en egen uppfattning om skogens beskaffenhet innan köp.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs hela värderingsobjektet av ca 397,2 hektar produktiv skogsmark, se ägo-slag ovan, för fastighetsvis arealredovisning. Impedimentsmark totalt 216,7 ha. Huvuddelen av skogsimpedimenten utgörs av berg och hållmark.

Skogstillstånd

Arronderingen bedöms som normal till bättre än genomsnittet i området. Medeltransportavstånden är korta, under 200 meter. Vägnätet bedöms som bra och vägarna bedöms som starka/bä-riga. Medelboniteten bedöms som normal för området. Huvudde-len av skogsmarken utgörs av G1-skog som i huvudsak har genom-gallrats den senaste 5-års perioden. Skogen bedöms som växtlig och välskött. Se mer detaljer under bilaga 2, skogstillstånd.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	5,0 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	5,3 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	138 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	Ca 54 914 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	397,2 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 23 % Gran 51 % Löv 22 % Contorta 4 %

BESKRIVNING AV ÖVRIG MARK OCH VATTEN

Övrig mark består i huvudsak av mark för byggnadscentrum, vägar och sandtag. Värdet av vatten och övrig mark bedöms inrymmas inom övriga ägoslag och behandlas därför inte vidare i värderingen. Inom övrig mark inryms även tänkta tomter för småhus, dessa tänkta tomter uppgår till 2 000 kvm styck, dvs totalt 6 000 kvm. Värdet av dessa tänkta tomter bedöms under stycket "värdering av bostadshus med tomter". På skogsskiftet finns ett sand/grustag, täktillstånd saknas och bedöms fungera för husbehov.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Ingående delar

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

- I Bostadshus med tomter
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

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

I Bostadshus med tomter

Bostadshus 1, 2 och 3 har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och inom 2 1/2 år från värdetidpunkten. Urvalsområdet ligger runt värderingsobjektet i Timrå och Härnösands kommun, se karta nedan. Urval på genomförda köp av småhus 2022-01-01 till värdetidpunkten med kriterierna:

- Boarea mellan 50 och 250 kvm

[illegible]

The map shows the study area in central Sweden, centered around the Högssjö region. The area is divided into several municipalities: Norrkrånge, Sörkrånge, Högssjö, and Ålgsjö. The map highlights 12 study sites, numbered 1 through 12, marked with colored pins. A large purple circle indicates the study area. The map also shows major roads (E4) and surrounding areas like Sörmark and Mark.

Bostadshus 1 bedöms som jämförbart med ortspismaterialet sett till läge och standard men är betydligt större, det bedöms ha en

värdehöjande effekt jämfört ortsprismaterialet men inte i den utsträckning som appliceringen av kr/kvm gör gällande. Överskjutande kvadratmeter utöver normalhuset i området, husets skick och standard gör att värdet för hus 1 bedöms till 1 650 000 kr.

Bostadshus 2 bedöms som likvärdigt med ortspismaterialet sett till läge men är större, det bedöms ha en värdehöjande effekt jämfört ortsprismaterialet men inte i den utsträckning som appliceringen av kr/kvm gör gällande. Husets standard bedöms som lägre och skicket något sämre än genomsnittet. Värdet för hus 2 bedöms till 1 150 000 kr.

Bostadshus 3 bedöms som likvärdigt med ortspismaterialet sett till läge men är betydligt större, det bedöms ha en värdehöjande effekt jämfört ortsprismaterialet men inte i den utsträckning som appliceringen av kr/kvm gör gällande, ett marginalvärde bör appliceras på överskjutande kvadratmetrar. Bostadshus 3 är betydligt nyare än genomsnittet i ortsprismaterialet samt både skick och standard bedöms som bättre än genomsnittet. Garaget bedöms ha en ytterligare värdehöjande effekt. Värdet för hus 3 bedöms till 2 150 000 kr.

Samlat marknadsvärde för Bostadshus 1, 2 och 3 med tillhörande tänkta tomter bedöms utifrån ovanstående resonemang till:

Bostadshus 1: 1 550 000 kr

Bostadshus 2: 1 150 000 kr

Bostadshus 3: 2 150 000 kr

II Ekonomibyggnader

Kontor samt F.d ladugård sitter ihop och hanteras som en enhet. Kontoret används idag och bedöms som funktionellt och praktiskt för en aktiv gård. Den gamla ladugårdsdelen bedöms som mindre funktionell men fungerar delvis som förråd. Att den är stor (ca 845 kvm samt loge) bedöms vara värdesänkande då det medför större underhållskostnader för ytor som man har begränsad nytta av. Värdet av kontor och f.d ladugård bedöms till 275 000 kr.

Maskinhallen är stor och funktionell. Byggnaden bedöms kunna fylla funktion även i ett framtida lantbruk. Potentiell köpare bedöms se till hallens läge, användningsområde samt slitage och kanske även möjligheten att montera ned för placering på annan plats/vidareförsäljning.

Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod bedöms till 1 100 000 kr.

Djurstallarna är stora och relativt nybyggda. De bedöms som funktionella, moderna och i gott skick. Används idag som lösdriфтshallar för köttdjur, alternativanvändning bedöms som möjlig, till exempel lagringsplats för fordon, då stallen i huvudsak saknar fast inredning. Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod bedöms till 2 250 000 kr.

Tälthallarna har flera möjliga användningsområden i det befintliga lantbruket. De bedöms också vara förhållandevis enkla att montera ned och sälja vidare. Den nya tälthallen är stor (ca 430 kvm) och relativt nybyggd (2021) och bedöms vara i gott skick. Värdet utifrån ålder och skick bedöms till 225 000 kr. Den mindre tälthallen (ca 95 kvm) bedöms utifrån ålder och skick ha ett värde om 100 000 kr.

Samlat värde för tälthallar 325 000 kr.

Verkstad/förråd är en äldre byggnad som uppvisar slitage men bedöms som funktionell och central för ett lantbruk. Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod bedöms till 200 000 kr.

Carport/öppet förråd bedöms, trots att det är av äldre snitt, kunna fylla funktion på gården även i framtiden och har möjlighet att hålla även större maskiner/maskintillbehör. Värdet bedöms till 50 000 kr.

Garage för tre bilar bedöms som funktionellt. Värdet bedöms till 75 000 kr.

Silo av äldre snitt och funktion oklar. Värdet bedöms till 50 000 kr.

Samlat marknadsvärde för ekonomibyggnader bedöms till:

4 325 000 kr.

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken (åker, bete) värderas med stöd av taxeringsuppgifter och Jordbruksverkets prisstatistik. Arronderingen bedöms som god och har lättåtkomliga lägen vid väg. Läget i området bedöms som mindre bra då åkermarken ligger utanför större sammanhängande jordbruksbygder. Arealen om ca 68 ha totalt bedöms vara något litet för ett aktivt lantbruk idag, möjligheten till arrendering i närområdet bedöms dock som förhållandevis goda. Åkermarkspriserna för området i stort bedöms ligga mellan 17 000 kr och 25 000 kr/ha. Värdenivån på åkermark för värderingsobjektet bedöms till 22 000 kr/ha. Värdenivån på betesmark för värderingsobjektet bedöms till 11 000 kr/ha.

Samlat marknadsvärde för jordbruksmark bedöms till: **1 450 000 kr.**

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

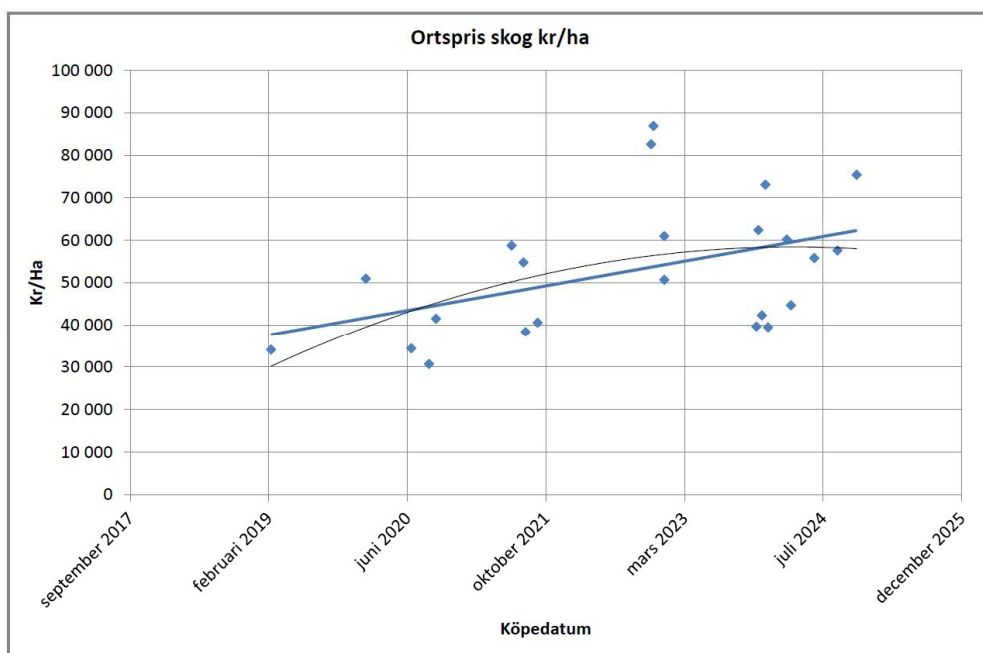
Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts-/kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa.

Skogsmarken på värderingsobjektet består i huvudsak av gallringskog. Skog klassad som S3 har fått avverkningstidpunkt flyttad långt fram i tiden då det bedöms spegla marknadens syn vid budgivning.

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

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

	Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.
<i>Prislista</i>	För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 50 kr/m ³ to för tall och grantimmer och 20 kr/m ³ fub för massaved.
<i>Skogsvårdslagen</i>	Hela värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler.
<i>Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)</i>	I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (3 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.
	Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 21 767 000 kr för hela värderingsobjektet.
<i>Jaktvärde</i>	Jaktens värde har bedömts utifrån en uppskattad arrendenivå om ca 25-30 kr/ha i detta område. Nuvärdet efter 4 % diskontering blir då ca 700 kr/ha för all framtid. För värderingsobjektet bedöms det totala jaktvärdet till 500 000 kr för hela värderingsobjektet.
<i>Avkastningsvärden</i>	Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till 22 267 000 kr , ca 56 000 kr/ha produktiv skogsmark eller ca 405 kr/m ³ sk.
<i>Ortsprismetoden</i>	Skogsmarken har även värderats med <i>ortsprismetoden</i> som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar eller kr/m ³ sk. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Timrå, Sundsvall och Härnösands kommuner i Västernorrlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2021-06-01 och framåt med virkesförråd över 100 m ³ sk/ha samt mindre än 40 % slutavverkningsbar skog. Utfallet ger 23 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 137 m³sk/ha och boniteten är 5,3 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har likvärdig bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet.

Värderingsobjektet bedöms sammantaget som jämförbart med jämförelsematerialet.

Se ortsprismaterial i [bilaga 4](#).

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris om 387 kr/m³sk respektive ca 52 000 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har varit stigande under urvalsperioden och vi befinner oss idag på en högre nivå än genomsnittet. En värdenivå om ca 55 000 kr/ha bedöms som rimlig.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om **21 850 000 kr inkl. jaktvärde**.

Samlat marknadsvärde

I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra på ett bra sätt för hela värderingsobjektet och ungefär lika stor vikt läggs vid dem. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till;

Värdet av skogsmark och jakt bedöms till 22 000 000 kronor för hela värderingsobjektet. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 55 000 kr/ha eller 400 kr/m³sk.

Sammanställning

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. Sannolikt är en potentiell köpare inte lika intresserad av alla delar som ingår i objektet, dvs betalningsviljan för vissa delar bedöms kunna vara lägre. Skogsmarken, som är den mest värdebärande delen i värderingsobjektet, bedöms vara attraktiv på marknaden och betalningsviljan bedöms som förhållandevis god. För ekonomibyggnaderna bedöms betalningsviljan vara lägre, trots att djurstallar och maskinhall är i gott skick samt att övriga ekonomibyggnader i huvudsak är funktionella och tillsammans bildar en komplett gård bedöms potentiell köpare inte vara beredd att betala fullt ut för dessa ingående delar. Jordbruksmarken är tätt sammankopplad till ekonomibyggnaderna och den sannolika lantbruksnäringen.

Pa fastigheten står tre bostadshus. Betalningsviljan bedöms kunna vara god för ett hus medan övriga två hus bedöms som mindre intressanta även om de förhållandevis enkelt kan avyttras men då med tillkommande kostnader (avstyckningskostnader mm).

Ägoslag	Krigsbyn 1:27
Skogsmark	22 000 000 kr
Jordbruksmark	1 450 000 kr
Småhus	4 850 000 kr
Ekonomibyggnader	4 325 000 kr
Summa	32 625 000 kr

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms det samlade marknadsvärdet för Timrå krigsbyn 1:27 vid värdetidpunkten 2025-03-17 till:

[29 000 000 kr]

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

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2025-03-17



Mattias Löfqvist
Skogs- och lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



BILAGOR

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

FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

038 Allmän+Taxering 2025-03-24

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Timrå Krigsbyn 1:27	909a6a81-30c9-90ec-e040-ed8f66444c3f	2023-10-13
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
220094215	2262	2024-10-22
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hässjö	320016	2025-03-21
Socken: Hässjö		

Adress

Adress	
Krigsbyn Krigsbygård 513-519	
861 95 Söråker	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6938976.0	629739.8
2	6939065.4	630533.5
3	6937571.8	630381.2
4	6939884.3	631101.0
5	6939478.6	629012.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	691 5818 kvm	691 5818 kvm		

Anmärkning: Ej arealredovisat vattenområde i bodsjön, sunnansjön och sunnansjöån (akt 22-häs-1146)

Lagfart**Ägare****Andel****Inskrivningsdag****Akt**

1/1

1993-06-11

93/8448

Gåva: 2016-01-01

Anmärkning: Övriga fång 93/8448 andel 1/3 , d-2016-00260074:1 andel 1/3**Anteckningar****Innehåll****Inskrivningsdag****Akt**Utmätning 2024-10-17, 10 849 076 sek jämte ränta och kostnader,
utslagsnummer 01-576133-24

2024-10-21

D-2024-00348399:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 03/10585

Avser inteckning 05/11674

Avser inteckning 05/4035

Avser inteckning 08/20551

Avser inteckning 10/24755

Avser inteckning 10/25871

Avser inteckning 10/44

Avser inteckning 11/22477

Avser inteckning 11/4886

Avser inteckning 12/20153

Avser inteckning 82/9100

Avser inteckning 82/9102A

Avser inteckning 82/9102B

Avser inteckning 83/9167

Avser inteckning 83/9169

Avser inteckning d-2016-00260073:2

Avser inteckning d-2017-00255411:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 11.100.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	80.000 SEK	1982-12-08	82/9100
2	1.420.000 SEK	1982-12-08	82/9102A
Anmärkning: Utbyte 10/41			
3	440.000 SEK	1982-12-08	82/9102B
Anmärkning: Utbyte 10/41			
5	100.000 SEK	1983-12-14	83/9167
6	80.000 SEK	1983-12-14	83/9169
7	378.000 SEK	2003-07-02	03/10585
8	200.000 SEK	2005-03-09	05/4035
9	200.000 SEK	2005-06-29	05/11674
10	200.000 SEK	2008-10-17	08/20551
11	800.000 SEK	2010-01-04	10/44
13	700.000 SEK	2010-12-08	10/24755
14	300.000 SEK	2010-12-28	10/25871
15	700.000 SEK	2011-03-30	11/4886
16	512.000 SEK	2011-12-08	11/22477
17	500.000 SEK	2012-11-05	12/20153
18	1.740.000 SEK	2016-06-03	D-2016-00260073:2
19	2.750.000 SEK	2017-06-20	D-2017-00255411:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt hyra	1983-04-20	83/2497
12	Avtalsservitut elledning	2010-07-08	10/12568

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2262IM-10/12568.1
	Beskrivning: Elledning		
Vattentäkt	Last	Officialservitut	22-HÄS-949.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg vattenledning	Last	Officialservitut	22-HÄS-1030.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg vattentäkt	Last	Officialservitut	22-HÄS-1069.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	22-HÄS-1171.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Förmån	Officialservitut	2262-85/56.1
Väg	Last	Officialservitut	2262-90/3.2
Starkström	Last	Ledningsrätt	2262-83/27.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1935:243
Fornlämning		L1935:244
Fornlämning		L1935:541
Fornlämning		L1936:9535
Fornlämning		L1936:9859

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

131744-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	22.143.000 SEK	2.825.000 SEK	234.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	234.000 SEK		
Bostadsbyggnad	2.825.000 SEK		
Skogsmark	17.089.000 SEK	412 ha	
Skogsimpediment	546.000 SEK	225 ha	

Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	989.000 SEK	55 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	460.000 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 107374497.

Taxeringsvärde 137.000 SEK	Riktvärdeområde 2262008	
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 300144145.

Taxeringsvärde 97.000 SEK	Riktvärdeområde 2262008	
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 107375497.

Taxeringsvärde 598.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 132 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 132 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 107376497.

Taxeringsvärde 940.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 138 kvm	Biutrymmesyta 82 kvm	Värdeyta 154 kvm
Nybyggnadsår 1976	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 300144146.

Taxeringsvärde 1.287.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 178 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 178 kvm
Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår	Värdeår 2005
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 107365497.

Taxeringsvärde 17.089.000 SEK	Riktvärdeområde 0002213	
Areal 412 ha	Virkesförråd, barr 143 kbm/ha	Virkesförråd, löv 42 kbm/ha
Bonitetsklass B		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 107366497.

Taxeringsvärde 546.000 SEK	Riktvärdeområde 0002213
Areal 225 ha	

Värderingsenhet åkermark 107367497.

Taxeringsvärde 989.000 SEK	Riktvärdeområde 0022002	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 55 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 107370497.

Taxeringsvärde 157.000 SEK	Riktvärdeområde 0022002	
Byggnadsyta 500 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Normal (2)

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 107371497.

Taxeringsvärde 178.000 SEK	Riktvärdeområde 0022002	
Byggnadsyta 450 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Normal (2) 1992

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 107373497.

Taxeringsvärde 78.000 SEK	Riktvärdeområde 0022002	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym 800	Byggnadskategori Ensilagesilo (44)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Sämre (3) 1986

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 107372497.

Taxeringsvärde 47.000 SEK	Riktvärdeområde 0022002	
Byggnadsyta 250 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall för slakt- och ungnöt, värdeår 1980- (22)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Sämre (3) 1984

Under byggnad
Nej

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Timrå Sunnansjö GA:1

Samfälligheter

Timrå Bängling S:8-10

Timrå Krigsbyn S:7, S:8

Timrå Sunnansjö S:2-4

Anmärkning: Erhållet alla till y-hässjö bängling 2:26, 2:27 och 2:28 belöpande andelar i samf (akt 22-HÅS-1273)

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp	
25 1/4	Mål	

Anmärkning: Dessutom skattetal i annat skifteslag: Bängling 2 13/16 mål

Atgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1969-11-07	22-HÅS-1032
Ägoutbyte	1970-06-12	22-HÅS-1049
Fastighetsreglering Ab,cb,db,eb	1973-07-13	22-HÅS-1132
Fastighetsreglering BA	1974-01-25	22-HÅS-1144
Fastighetsreglering Fig ac,bc,dc,ec,fc,gc,hc	1974-02-01	22-HÅS-1146
Fastighetsreglering Fig ad,bd	1976-02-13	22-HÅS-1198
Fastighetsreglering Fig a,b,c,d,ae,be,ce,de,he	1978-08-04	22-HÅS-1273
Fastighetsbestämning	1979-02-09	2262-79/7
Ledningsåtgärd Fastighetsreglering	1983-09-09	2262-83/27
Fastighetsreglering	1984-05-04	2262-84/21
Fastighetsbestämning	1985-03-01	2262-85/13
Anläggningsåtgärd	1985-12-20	2262-85/56
Fastighetsbestämning	1986-03-07	2262-86/9
Fastighetsreglering	1988-10-21	2262-88/34
Fastighetsreglering	1990-03-23	2262-90/3
Fastighetsreglering	1992-03-19	2262-92/9
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1993-09-22	22-HÅS-1146
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1993-09-22	22-HÅS-1070
Fastighetsreglering	2007-10-16	2262-07/25

Avskild mark

Timrå Krigsbyn 1:31, 1:32

Ursprung

Timrå Bängling 2:5

Timrå Krigsbyn 1:3, 2:16, 2:20, 2:22

Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Hässjö Krigsbyn 1:27	1988-06-08	2281-87/203
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

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

SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-03-24
Kömningsnr: 22-2-0001/11

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Krigsbyn 1:27
Församling:
Kommun: Timrå
Län: Västernorrlands län
Värderare: M.L.
Fältarbete: 2024-10-16
Värderingstidpunkt: 2024-10-28

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 397.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 216.7 ha
Åkermark 63.8 ha
Betesmark 4.5 ha
Övrig mark 10.9 ha
Vatten 12.8 ha
Totalareal 705.9 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	12803	23	7482	25
Gran	27655	51	12669	44
Löv	12095	22	8005	27
Björk	252	0	386	1
Contorta	2109	4	929	3
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	54914		29471	
Virkesförråd m3sk/ha	138		74	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.0
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.3

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	26.5	7	5.0	0 0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	7.7	2	4.9	27 4	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	24.3	6	4.5	342 14	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	32.2	8	5.1	2568 80	0.0	0	0	11.5	1543	93
31-40	74.8	19	5.4	10557 141	18.5	2599	0	0.0	0	355
41-50	64.4	16	5.9	8974 139	3.5	429	0	18.7	3598	0
51-60	35.3	9	5.5	6718 190	0.6	70	0	20.1	4651	0
61-70	8.9	2	5.3	1785 201	0.8	125	0	7.5	1755	0
71-80	10.9	3	5.5	1402 129	10.1	1229	0	0.8	101	0
81-90	6.3	2	4.8	1135 180	6.3	1053	0	0.0	0	0
91-100	19.8	5	3.9	3357 170	16.2	2722	0	0.0	0	0
101-110	15.8	4	5.0	3546 224	15.0	3205	0	0.0	0	0
111-120	46.0	12	4.1	9607 209	39.3	8156	0	0.0	0	0
121+ ÖF	24.3 (6.6)	6 -	3.7 5.1	4604 189 232 35	10.7 (5.8)	1965 187	0 -	0.0 (0.8)	0 43	0 -
ÖVR.SK.	(1.0)	-	5.1	60 60	(1.0)	58	-	(0.0)	0	-
SUMMA	397.2	100	---	54914 --	121.0	21798	0	58.6	11691	448

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 48.6 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 168.1 ha, förråd 0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

R03

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Krigsbyn 1:27
Församling:
Kommun: Timrå
Län: Västernorrlands län
Värderare: M.L.
Fältarbete: 2024-10-16
Värderingstidpunkt: 2024-10-28

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 397.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 216.7 ha
Åkermark 63.8 ha
Betesmark 4.5 ha
Övrig mark 10.9 ha
Vatten 12.8 ha
Totalareal 705.9 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.	År 7
m3sk	%	m3sk %
Tall	12803 23	7482 25
Gran	27655 51	12669 44
Löv	12095 22	8005 27
Björk	252 0	386 1
Contorta	2109 4	929 3
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0
Virkesförråd m3sk	54914	29471
Virkesförråd m3sk/ha	138	74

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.0
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.3

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- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	19.3	5	5.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	19.3	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	7.2	2	4.9	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	2.7	1	3.8	5	2	0	0.0	2.7	0	0.0	0.0	0.8
R11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	34.5	9	4.3	783	23	0	0.0	18.2	0	0.0	0.0	3.2
R21	6.6	2	5.1	61	9	0	0.0	6.6	0	0.0	0.0	2.3
G1	196.1	49	5.7	28614	146	2556	19.2	0.0	11828	70.5	76.5	6.9
G2	3.6	1	3.1	660	183	597	3.6	0.0	0	0.0	3.6	7.1
S1	31.2	8	4.6	4964	159	4397	29.7	0.0	101	0.8	30.5	4.7
S2	68.5	17	4.5	14852	217	14003	68.5	0.0	0	0.0	68.5	4.6
S21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	27.5	7	3.2	4683	170	0	0.0	0.0	167	0.5	0.5	3.8
E1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(6.6)	-	5.1	232	35	187	(5.8)	-	43	(0.8)	-	1.5
ÖVR.SK	(1.0)	-	5.1	60	60	58	(1.0)	-	0	(0.0)	-	2.6
SUMMA	397.2	100	---	54914	--	21798	121.0	27.5	12139	71.8	198.9	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 48.6 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 168.1 ha, förråd 0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

Sida: 1
Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

R10

FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.												
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																					
Av- del- ning Nr	R e r t	O n n t	Areal ha	A n d e r t e r t	Ä n d e r t e r t	Hki k t e r t	Sk i f t e r t	Teräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl i j u s t	Ung- skog korr e r	Ä n d e r t	Volym /ha tot	Tid för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t e r t	Ä n d e r t	A n m
0001	0	0	2,80	PG	G3			5	G15		120	145	406	35	T G L	9 62 29	25 16 14										
0002	0	0	1,70	PG	G1			5	G22		60	140	238		T G L	25 62 13	20 16 13										
0003	0	0	3,10	PG	G1			3	G22		90	180	558		T G L	10 75 15	20 18 14										
0004	0	0	1,70	PG	R2			3	G12	111	25				T G L	5 70 25											
0005	0	0	8,70	PG	G1			5	G24		55	190	1653		T G L	16 74 10	18 16 15										
0006	0	0	5,10	PG	G1			5	T25		40	160	816		T G L	44 31 25	15 14 12										
0007	0	0	6,00	PG	G1			5	G22		45	165	990		T G L	13 43 44	15 15 14										
0008	0	0	2,90	PG	G1			4	G26		40	180	522		T G L C	5 36 31 27	15 17 14 18										
0009	0	0	1,20	PG	G1			4	B14		30	130	155		T G L	16 15 69	14 14 12										
0010	0	0	0,70	PG	G3			4	G17		121	180	126	35	T G L	9 77 14	24 17 16										
0011	0	0	6,60	PG	R2			2	T20	111	30				T G L	40 35 25											
0012	0	0	3,60	PG	G3			2	G16		100	120	432	35	T G L	5 58 37	32 18 15										
0013	0	0	2,10	PG	G1			1	G23		45	220	462		T L C	4 4 92	13 12 16										
0014	0	0	2,90	PG	G1			1	G22		45	115	334		T G L	27 34 39	15 14 12										
0015	0	0	4,30	PG	G1			1	G26		44	120	516		T G L C	17 55 19 9	15 14 14 17										
0016	0	0	1,90	PG	G1			1	T25		40	117	222		T G L	50 25 25	15 12 14										
0017	0	0	12,40	PG	G1			1	T25		42	110	1364		T G L	35 31 34	17 15 13										

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

R10

Sida: 2
Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.														
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																							
Av- del- ning Nr	R s d n r	O n n t	Areal ha	A n d e l i	Ä n d r i k	H k t	S l t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tida för avv K o d	Träd- slag K An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T l d p	Ä l t g s t	K o s t	A n m
0018	0	0	4,20	PG	G1		1	C23		45	140	588	T G L C	11 8 19 62	16 15 13 17					1	2	3	4						
0019	0	0	12,80		E																								
0020	0	0	7,20	PG	K2		1	G22					T G	10 90															
0021	0	0	2,90	PG	G2		1	G17		120	190	551	T G L	6 86 8	27 22 20														
0022	0	0	1,30	PG	G2		1	G22		100	200	260	T G L	9 84 7	28 22 21														
0023	0	0	5,40	PG	G1		1	T24		40	120	648	T G L C	36 26 22 16	16 14 14 20														
0024	0	0	3,90	PG	G1		1	G24		40	140	546	T G L	6 52 42	16 16 15														
0025	0	0	3,60	PG	G2		2	G20		120	220	792	T G L	13 68 19	26 23 24														
0026	0	0	0,80	PG	G1		1	G20		75	110	88	T G	14 86	18 16														
0027	0	0	1,00	PG	G1		1	T21		40	95	95	T G L	60 23 17	16 14 12														
0028	0	0	2,00	PG	G1		1	G24		38	100	200	T G L C	9 41 25 25	16 15 14 16														
0029	0	0	1,30	PG	G1		1	G22		40	140	182	G L	67 33	16 13														
0030	0	0	1,50	PG	G3		1	G18		125	190	285	35 T G L	9 78 13	28 22 26														
0031	0	0	6,00	PG	G2		3	G20		120	220	1320	T G L	13 85 2	30 24 18														
0032	0	0	2,20	PG	G1		1	G24		40	125	275	T G L C	24 31 27 18	15 14 12 16														
0033	0	0	1,80	PG	G1		1	C20		35	110	198	T G L C	11 9 14 66	14 14 12 18														
0034	0	0	4,50	PG	G1		2	G21		45	135	608	T G L	27 32 41	15 14 13														
0035	0	0	1,60	PG	G2		4	G18		120	185	296	T G L	9 83 8	28 20 17														

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

Sida: 3
Datum: 2025-03-24
Köringsnr: 22-2-0001/11

FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.										
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																			
Av- del- ning Nr	R e s u l t	O m f ä t t e n d e n h a	A r e a l h a	Ä n d r a t t e n d e n h a	H ö j d m m	B e s t å n d s k l a s s	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl o k t	Ung- skog kor r	Ä n d r a t t e n d e n h a	Volym /ha tot	Tid för avv o d	Träd- slag K o d	Dgv An- del	St- yr- ka	Ti % o	D t o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t p	Ä n d r a t t e n d e n h a	A n m	
0036	0 0	2,40	PG	G2		4	G20	125	220	528		T G L	9 84 7	25 21 18											
0037	0 0	3,20	PG	G3		1	G17	120	145	464	35	T G L	35 56 9	25 17 17											
0038	0 0	0,40	PG	G2		1	G18	125	210	84		T G L	18 70 12	28 24 22											
0039	0 0	2,80	PG	G1		1	T23	45	105	294		T G L	59 16 25	15 16 15											
0040	0 0	1,50	PG	G3		1	G20	125	285	428	35	T G L	7 75 18	27 23 25											
0041	0 0	10,20	PG	G1		1	G24	45	140	1428		G L C	35 30 35	16 16 17											
0042	0 0	1,70	PG	G1		1	G23	45	180	306		T G L C	8 25 25 42	12 15 16 18											
0043	0 0	1,20	PG	G1		1	T25	42	170	204		T G L	37 28 35	16 16 14											
0044	0 0	4,90	PG	K1		2	G17																		
0045	0 0	0,70	PG	K1		3	G20																		
0046	0 0	3,70	PG	G2		3	G21	120	270	999		T G L	9 78 13	29 25 24											
0047	0 0	5,80	PG	G2		2	T23	110	190	1102		T G	56 44	30 16											
0048	0 1	0,90	PG	R21	1	1	T22	111	9			T G L	80 10 10												
0048	0 2	0,90	PG	R21	2	1	T22	100	50	45		T	100	36											
0049	0 0	1,30	SS																						
0050	0 0	11,20	PG	G1		1	T25	33	125	1400		T G L	55 10 35	15 15 13											
0051	0 0	3,60	PG	G1		1	G24	49	135	486		T G L	17 64 19	16 18 17											
0052	0 0	2,50	PG	R2		1	T20	111	15			T G L	50 40 10												
0053	0 0	0,70	PG	G1		1	B18	40	210	147		T G L	11 43 46	18 17 17											

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

Sida: 4
Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

FIGUR		MARK		BESTÅND		TRÄD		AVVERKNING		SKOGSV.												
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000		RES NR: 0																		
Avdelning	Rör	Arean	Ändring	Häls	Sk	Terrängtransp. Kost- Avnads- st just	Sl	Ungskogskorr	Ålder	Volym	Tid för avv K o d	Trädslag Andel	Dgv	Styrka	Ti %	D t o	Kvalitet	Timmerpris just	Huggningskostnads-just	Natur %	Skogsvård T i t d g s t	Ålder om
Nr	r t	ha	i i k	k	t				r	/ha tot							1 2 3 4					
0054	0 0	0,80	PG	G1		1	G24	35	170	136	G L	70 30 15										
0055	0 0	1,10	PG	G1		1	T24	34	130	143	T G L	34 34 32	15 13 12									
0056	0 0	1,00	PG	G3		1	G16	130	145	145	35 T G L	10 81 9	23 18 18									
0057	0 0	1,40	PG	R1		1	T18	111	8		T G L	80 10 10										
0058	0 0	1,30	PG	R1		1	T20	111	8		T G L	45 20 35										
0059	0 0	6,30	PG	G1		2	G20	95	170	1071	T G L	40 58 2	25 18 17									
0060	0 0	2,10	PG	G3		3	G18	125	200	420	35 T G L	15 81 4	28 21 17									
0061	0 0	1,20	PG	G2		3	G17	125	145	174	T G L	29 63 8	23 17 16									
0062	0 0	147,80				3																
0063	0 0	0,90	PG	G2		3	T18	125	200	180	T G L	59 34 7	28 22 20									
0064	0 0	0,90	PG	R2		3	G22	111	25		T G L	30 60 10										
0065	0 0	2,10	PG	G2		1	G20	115	235	494	T G L	10 80 10	27 25 24									
0066	0 0	2,80	PG	G3		1	G17	125	145	405	35 T G L	10 81 9	24 19 22									
0067	0 0	1,70	PG	G1		1	G24	40	185	315	T G L	28 51 21	17 17 18									
0068	0 1	4,90	PG	R21	1	1	T22	111	15		T G L	60 20 20										
0068	0 2	4,90	PG	R21	2	1	T22	119	30	147	T	100	30									
0069	0 0	10,80	PG	G1		1	G25	40	130	1404	T G L	26 37 37	16 15 14									
0070	0 0	1,10	PG	G2		1	T20	120	150	165	T G	89 11	27 21									
0071	0 0	1,20	PG	G2		4	G22	110	280	336	T G L	11 83 6	31 24 17									

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

Sida: 6
Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

R10

FIGUR		MARK		BESTÅND		TRÄD		AVVERKNING		SKOGSV.																		
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000		RES NR: 0																								
Av- del- ning Nr	R e r t	O s d n t	Areal ha	A n d e l i	Ä g o ä r i k	Hkl i k t	S k i t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag 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	Nat- ur %	Skogsvård T i t d p	Ä l t o s t	A n m
0091	0	0	5,00	PG	G1			1	G23	25	90	450	T G B	20 24 56	12 12 11													
0092	0	0	1,30	PG	G1			1	T16	30	55	72	T G L	51 28 21	12 14 11													
0093	0	0	1,10	PG	G1			1	T25	60	190	209	T G	79 21	24 22													
0094	0	0	10,10	PG	G1			2	G24	75	130	1313	T G L	28 60 12	22 21 20													
0095	0	0	1,40	PG	G1			1	G24	60	190	266	T G L	10 69 21	20 19 19													
0096	0	0	10,80	PG	G1			2	G24	60	185	1998	T G L	22 72 6	19 19 18													
0097	0	0	0,60	PG	G1			1	T25	65	140	84	T G	91 9	24 23													
0098	0	0	2,60	PG	G1			1	G25	30	150	390	T G L C	11 9 37 43	14 14 13 14													
0099	0	0	0,80	PG	G1			1	G24	70	165	132	T G	25 75	25 25													
0100	0	0	2,80	PG	G2			1	T22	120	220	616	T G	78 22	28 23													
0101	0	0	0,80	PG	G1			2	G24	60	300	240	T G L	7 78 15	17 18 18													
0102	0	0	0,70	PG	G1			1	G26	60	300	210	T G L	13 65 22	23 18 16													
0103	0	0	0,50	PG	G1			1	T20	85	110	55	T	100	22													
0104	0	0	1,10	PG	R2			1	B16	111	20		T L	5 95														
0105	0	0	2,60	PG	R2			1	B18	111	24		T G L	10 30 60														
0106	0	0	1,10	PG	G2			1	B18	40	180	198	G L	43 57	17 15													
0107	0	0	3,10	PG	G1			1	B22	30	120	372	G L	10 90	18 14													
0108	0	0	1,10	PG	G1			1	B22	35	180	198	G L	23 77	15 14													
0109	0	0	1,30	PG	G1			1	G25	60	200	260	T G L	31 56 13	29 25 18													
0110	0	0	1,60	PG	G1			1	B20	38	180	288	G L	35 65	18 15													

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

FÄLTUPPGIFTER

R10

FORUM

ÖSTERSUND

Krigsbyn 1:27

Sida: 7

Datum: 2025-03-24

Körningsnr: 22-2-0001/11

FIGUR	MARK		BESTÅND				TRÄD		AVVERKNING				SKOGSV.													
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000				RES NR: 0																			
Av- del- ning Nr	R e r t	O s d n n t	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ g M o å s i k	Hkl l k t	S l	Terräng transp. Kost- Avnads- st just	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tids för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Natur %	Skogsvård T i t o m	A n m
0111	0	0	0,90	PG	G1		1	B18		35	150	135	L	100	15											
0112	0	0	3,80		42																					
0113	0	0	1,80	PG	K1		2	G24																		
0114	0	0	1,60	PG	K1		1	G27																		
0115	0	0	1,30	PG	G2		1	B18		45	180	234	G L	45 55	18 16											
0116	0	0	0,20	PG	G1		1	B16		40	80	16	L	100	16											
0117	0	0	8,10	PG	G1		2	B18		38	160	1296	T G L	6 16 78	16 17 13											
0118	0	0	38,80		41																					
0119	0	0	2,60	PG	G2		1	T24		130	220	572	T G L	59 33 8	34 24 17											
0120	0	0	0,80	PG	R2		1	B20	199	18			G L	5 95												
0121	0	0	0,50		54																					
0122	0	0	1,20	PG	G2		1	B18		35	190	228	G L	17 83	16 16											
0123	0	0	0,50	PG	G1		1	G24		50	155	78	T G L	17 50 33	32 17 14											
0124	0	0	1,30	PG	G1		1	T19		100	190	361	T G L	80 8 12	19 18 18											
0125	0	0	1,60	PG	G1		1	G25		60	115	184	T G	30 70	30 18											
0126	0	1	0,80	PG	R21	1	1	G22	111	15			G L	90 10												
0126	0	2	0,80	PG	R21	2	1	G22		100	50	40	2 T	100	25											
0127	0	0	0,60	PG	R2		1	B16	111	18			G L	10 90												
0128	0	0	2,20	PG	G1		1	B20		45	110	242	G L	18 82	17 15											
0129	0	0	8,80		55																					
0200	0	0	2,90		2																					

[illegible]

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

Sida: 9
Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

R10

FIGUR		MARK		BESTÅND		TRÄD		AVVERKNING		SKOGSV.																	
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0002		RES NR: 0																							
Av- del- ning	R O e r s d N n	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ g M d o s l i k	Hkl k l	S l	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korre	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tido för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- just	Nat- ur %	Skogsvård T l t d g s p	Ä l t o m	A n m
0150	0 0	5,90	PG	R2		1	T20	111	15			T G L	60 25 15														
0151	0 0	0,70	PG	S3		1	T14	115	150	105	35	T G L	64 18 19 18 21														
0152	0 0	0,70	PG	S3		1	B20	50	320	224	35	G L	46 54	22 24													
0153	0 0	4,20																									
0154	0 0	1,20	PG	K1		1	G23																				
0200	0 0	0,50		2																							

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
Krigsbyn 1:27

Sida: 10
Datum: 2025-03-24
Körmingsnr: 22-2-0001/11

FIGUR		MARK		BESTÅND				TRÄD				AVVERKNING				SKOGSV.												
KARTA NR: 000				SKIFTE: 0003				RES NR: 0																				
Av- del- ning Nr	R e s u l t	O b j e k t	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ g M o å s i k	Hkl i k t	Ö	Teräng transp. Kost- Av nads- st just	Öl	Ung- skog korre	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	Öt- yn- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t d g p	Ä l t o s t	A n m
0155	0	0	14,60	41																								
0156	0	0	0,60	PG	Ö1		1	B14		55	130	78	L	100	16													
0157	0	0	1,00	PG	G1		1	G24		40	105	105	T G L	7 54 39	24 16 21													
0158	0	0	5,80	PG	K1		2	G24																				
0159	0	0	0,70	42																								
0160	0	0	1,30	PG	Ö2		4	T22		110	200	260	T G L	54 42 4	28 17 16													
0161	0	0	2,10	PG	Ö1		4	G23		85	200	420	T G L	11 86 3	25 23 20													
0162	0	0	0,60	PG	G1		5	T24		40	140	84	T G L	56 31 13	16 16 15													
0163	0	0	1,20	PG	G1		4	T24		45	160	192	T G L	74 23 3	15 14 13													
0164	0	0	1,70	PG	K1		2	G23																				
0165	0	0	0,40	PG	K1		2	G23																				
0166	0	0	1,60	PG	R2		1	G24		111	15		T G L	30 40 30														
0167	0	0	4,20	3																								
0168	0	0	0,60	PG	G1		1	G25		65	330	198	T G L	6 67 27	30 20 24													
0169	0	0	1,60	PG	Ö3		1	B18		55	160	256	35 L	100	20													
0170	0	1	1,00	PG	R2	1	1	B22		911	18		G L	10 90														
0170	0	2	1,00	PG	R2	3	1	B22		60	60	60	0 L	100	25													
0171	0	0	0,30	55																								
0172	0	0	1,00	PG	R2		1	B18		811	18		L	100														
0173	0	0	0,50	PG	Ö3		1	B20		50	285	143	T G L	30 25 45	27 26 25													
0174	0	0	2,10	PG	G1		1	G24		50	135	284	T G L	35 60 5	18 17 15													
0175	0	0	0,90	PG	G1		2	G25		40	200	180	T G L	8 46 46	17 19 15													
0200	0	0	0,10	2																								

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
 FORUM
 ÖSTERSUND

FÄLTUPPGIFTER
 Krigsbyn 1:27

Sida: 11
 Datum: 2025-03-24
 Kömingsnr: 22-2-0001/11

FIGUR		MARK		BESTÅND		TRÄD		AVVERKNING		SKOGSV.													
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0004		RES NR: 0																			
Av- del- ning Nr	R e s u l t	O m f ä l l e n d e n h a	A r e a l h a	Ä n d r ä t t e r h a	H k t l i k t	S k o g s v ä r d e n g k o s t j u s t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl ut s a m m e n g d	Ung- skog korr	Ä n d r ä t t e r h a	Volym /ha tot	Tid för avv d	Träd- slag An- del	Dgv St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t o p	A n m n	
0176	0 0	2,30	PG	G1		2	B23	35	130	299		G L	37 63	15 15									
0177	0 0	4,10	PG	R2		1	G24	111	10			G L	70 30										
0178	0 0	2,00	PG	G1		1	B16	40	140	280		G L	37 63	16 14									
0179	0 0	6,20		41																			

Datum: 2025-03-24
Köringsnr: 22-2-0001/11

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

--

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista	: Y 10324		
Huggningskostnadstabell	: Y 60224		
Terrängtransportkostnadstabell	: Y 50224		
Indirekta avverkningskostnader	: 8 kr/m3f	Röjningskostnad	: 3500 kr/ha
Kulturstyrkostnad	: 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv	: 0 kr/ha
Kulturstyrkostnad ädellöv	: 0 kr/ha	Allmänna omkostnader	: 70 kr/ha,år
Självförnyringskostnad	: 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde	: 1000 kr/ha
Självförnyringskostnad ädellöv	: 0 kr/ha		

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer	: 50 kr/m3to	Tallmassa	: 20 kr/m3fub
Grantimmer	: 50 kr/m3to	Granmassa	: 20 kr/m3fub
Lövtimmer	: 0 kr/m3to	Lövmassa	: 20 kr/m3fub
Björktimmer	: 0 kr/m3to	Björkmassa	: 20 kr/m3fub
Contortatimmer	: 0 kr/m3to	Contortamassa	: 20 kr/m3fub
Ektimmer	: 0 kr/m3to	Ekved	: 0 kr/m3fub
Boktimmer	: 0 kr/m3mi	Bokmassa	: 0 kr/m3fub
		Grot	: 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell	: Y 10124	Redovisa hänsynsmark?	: Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-)	: 0	Ransonering	: Nej
Ädellöv (justering antal år +/-)	: 0	Småträdsavdrag?	: Ja
Slutavverkningsålder (justering antal %)	: 0	Grotuttag?	: Nej
Ädellöv (justering antal %)	: 0	Naturprocent	: 3

DISKONTERING

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

KORREKTION

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

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Krigsbyn 1:27

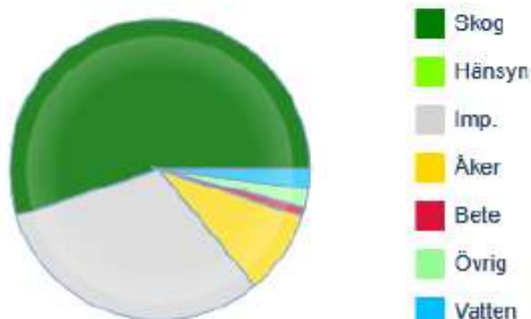
R12A
Datum: 2025-03-24
Körningsnr: 22-2-0001/11

Län: Västernorrlands län
Församling:

Kommun: Timrå
Fältarbete: 2024-10-16

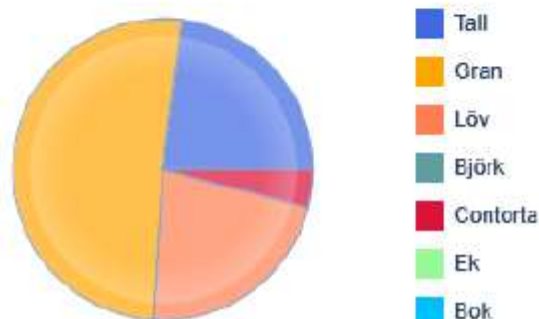
Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	397,2	55
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	216,7	31
Åkermark	63,8	9
Betesmark	4,5	1
Övrig mark	10,9	2
Vatten	12,8	2
Total areal	705,9	



Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	12 803	23
Gran	27 655	51
Löv	12 095	22
Björk	252	0
Contorta	2 109	4
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	54 914	
Förråd per ha	138	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,0 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,3 m3sk
Ideal prod.förmåga:	1995,7 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	179 m
Gallring:	175 m
Medel:	176 m

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

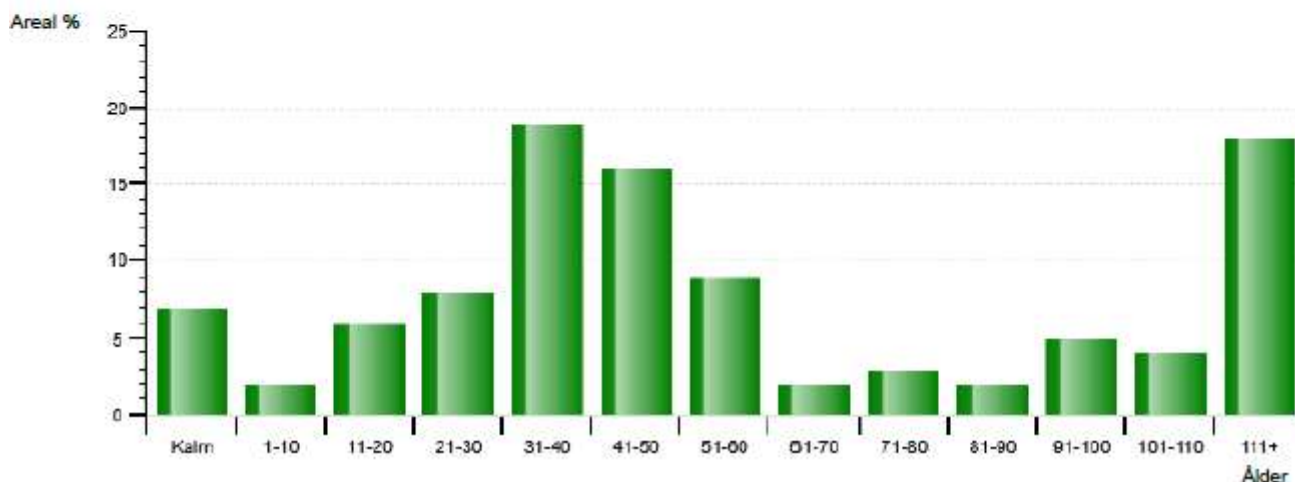
Slutavverkning	33 489 m3sk
Gallring	448 m3sk

Totalt 33 937 m3sk

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	394 m3sk
Gallring	90 m3sk
Medel trp.avst	193 m

Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

FORUM

ÖSTERSUND

SKOGSVÄRDERING

värdeberäkning för fastigheten

Krigsbyn 1:27

R02

Sida: 1 (2)

Datum: 2025-03-24

Körningsnr: 22-2-0001/11

Församling:

Kommun: Timrå

Län: Västernorrlands län

Värderare: M.L.

Fältnarbete: 2024-10-16

Värderingstidpunkt: 2024-10-28

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	397.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	216.7 ha
Åkermark	63.8 ha
Betesmark	4.5 ha
Övrig mark	10.9 ha
Vatten	12.8 ha
Totalareal	705.9 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	12803	23	7482	25
Gran	27655	51	12669	44
Löv	12095	22	8005	27
Björk	252	0	386	1
Contorta	2109	4	929	3
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 54914 29471

Virkesförråd per ha 138 74

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.0

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.3

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	26.5	7.7	24.3	32.2	74.8	64.4	35.3	8.9	10.9	6.3	19.8	15.8	70.3
Areal, %	7	2	6	8	19	16	9	2	3	2	5	4	18
Förråd, m3sk	0	27	342	2568	10557	8974	6778	1785	1402	1135	3442	3693	14211

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	812	59	469	888	49	469	0	0	403	452
1 - 3	812	55	469	888	45	469	0	0	403	447
4 - 10	788	43	469	888	44	469	0	0	403	415
11 - 20	800	43	469	888	41	469	0	0	403	396
21 - 30	803	47	469	888	45	469	0	0	403	426

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	499	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	499	0	0	0	0	0	0	0

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

SKOGSVÄRDERING

R02

FORUM

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 2 (2)

ÖSTERSUND

Krigsbyn 1:27

Datum: 2025-03-24

Körningsnr: 22-2-0001/11

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	137	0	8	145	0
1 - 3	124	0	8	132	0
4 - 10	150	247	8	161	0
11 - 20	156	217	8	190	0
21 - 30	138	224	8	155	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	3500	0	0	701
1 - 3	10000	0	0	0	0	10
4 - 10	10000	0	0	0	0	370
11 - 20	10000	0	3500	0	0	232
21 - 30	10000	0	3500	0	0	545

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

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	21798	0	7634648	0	96250	0	7538398	7538398
1 - 3	325	0	113885	0	1403000	83412	-1372527	-1302913
4 - 10	11814	0	3581500	0	557207	194628	2829665	2135447
11 - 20	12435	0	3148668	0	1013909	278040	1856719	1005736
21 - 30	19017	0	5953308	0	804915	278040	4870353	2009594
31 - 40	15095	0	5150526	0	718774	278040	4153712	1103530
41 +	--	--	--	--	--	--	--	9060131

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	21 549 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	54 254 kr
Markvärde	216700 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	392 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	216700 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 21 549 924 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 216 700 kr

Summa avrundat värde 21 767 000 kr

ÖVERSIKTSKARTA

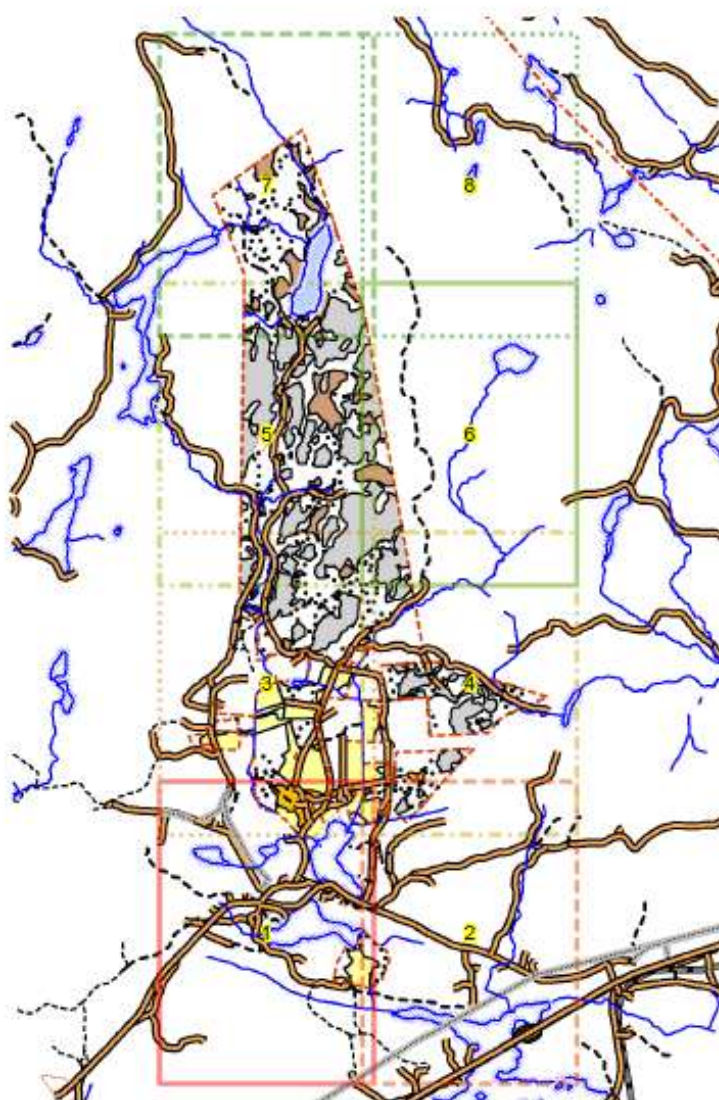


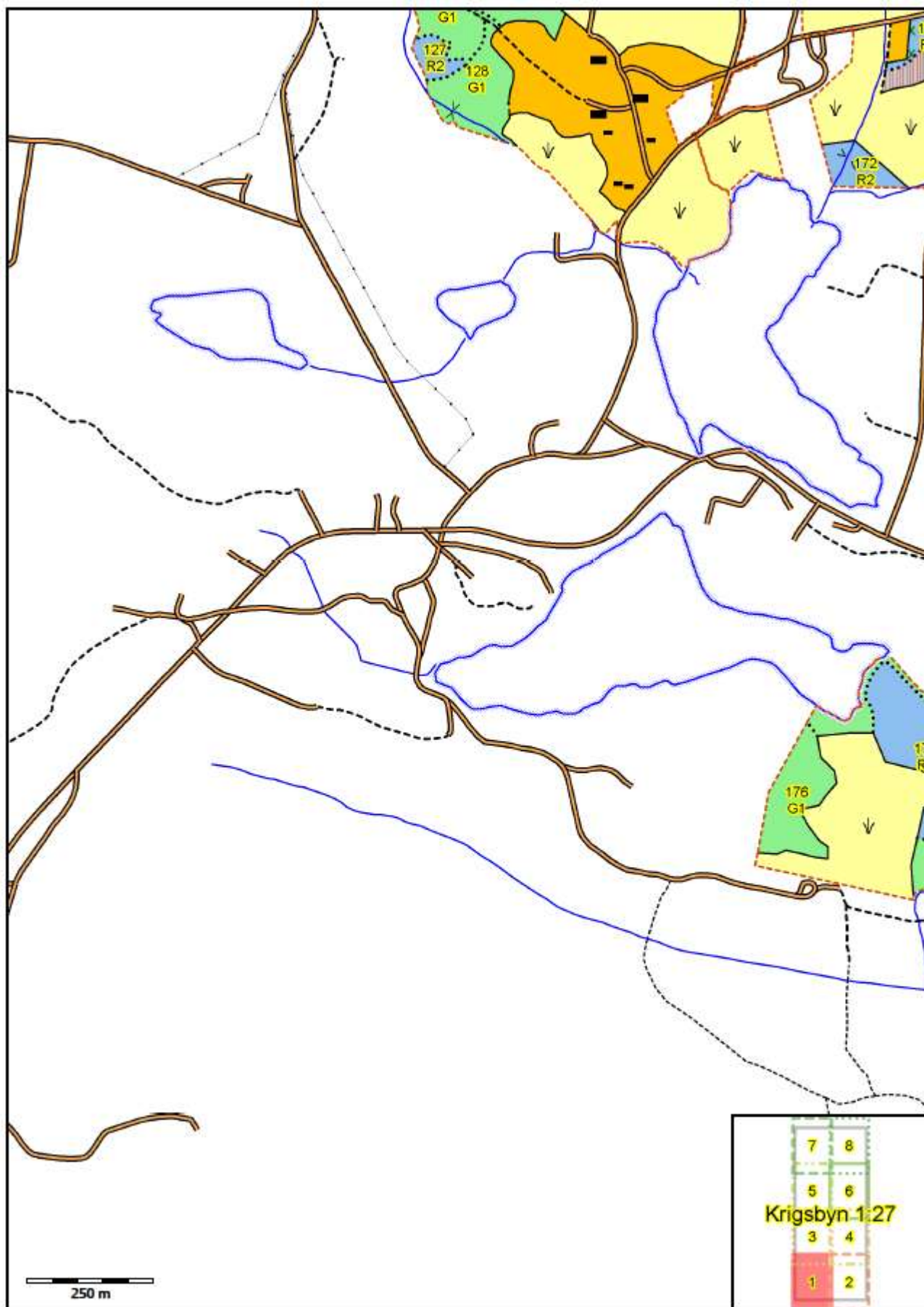
SKOGSKARTOR

Avd.identitet: HKL

Linjer

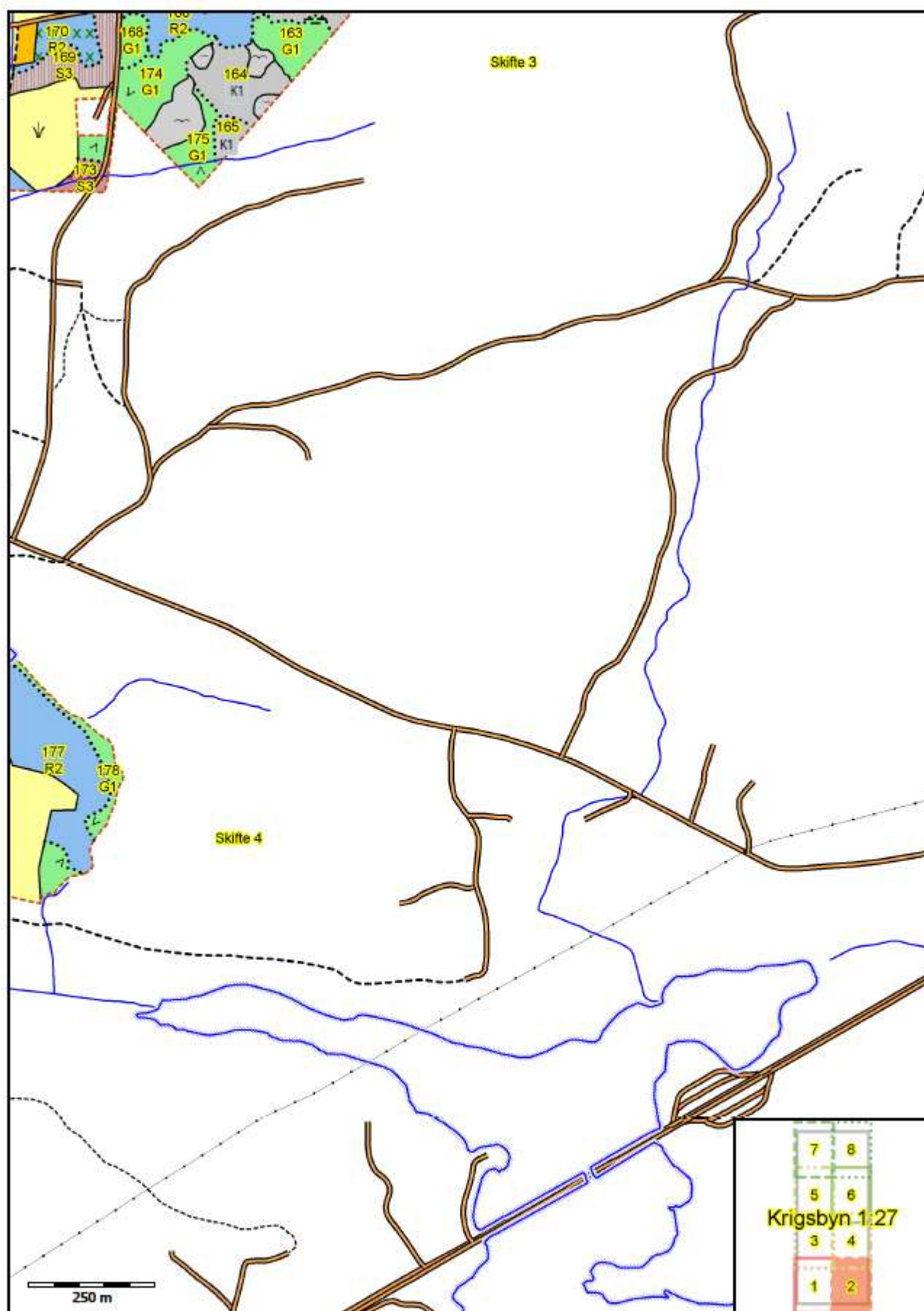
- Avdelning
- Ägoslag
- Fastighet
- Strandlinje
- Bäck/dike
- Kraftledning





1/8: Huggningsklass, skala 1:10000

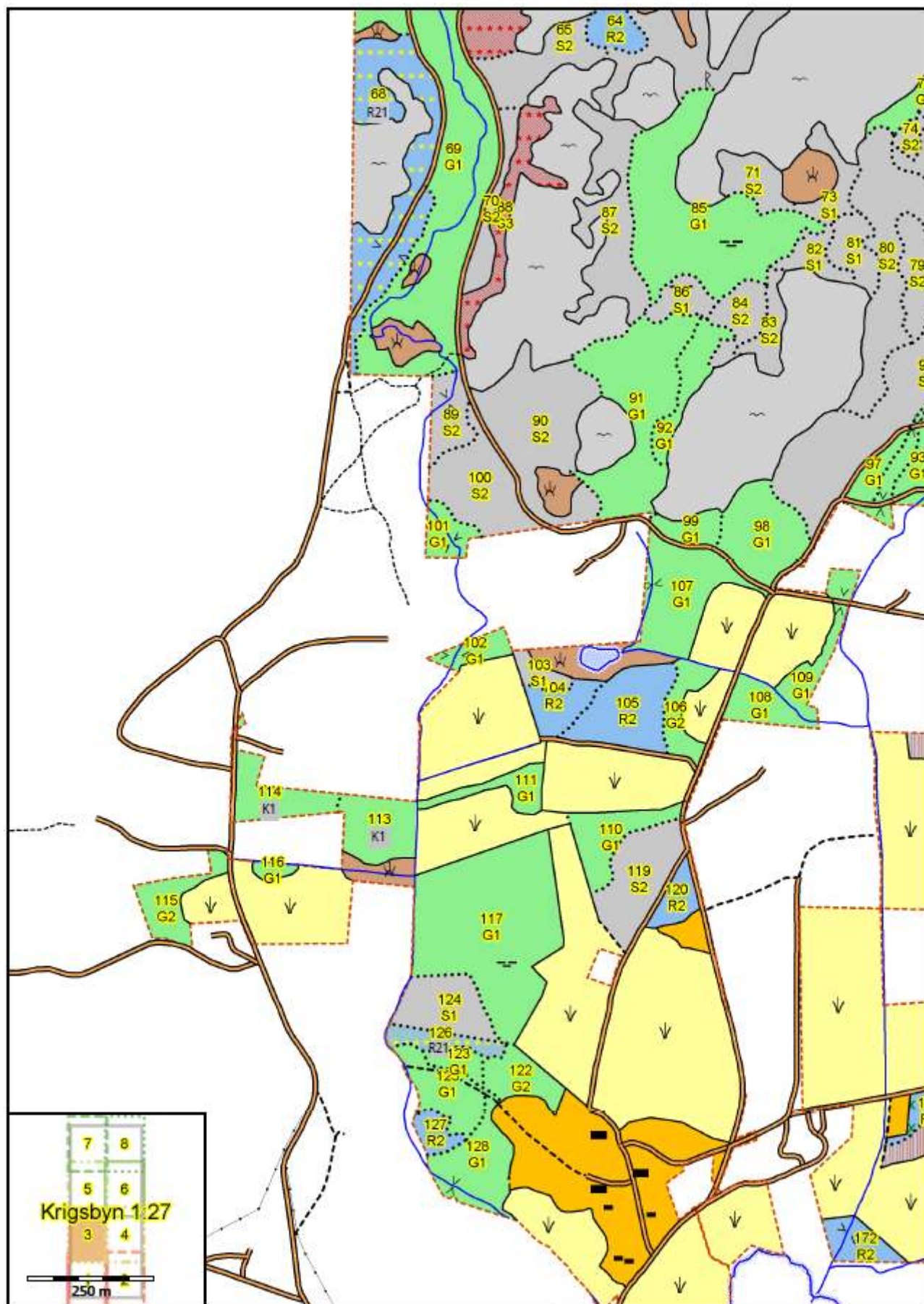
Län: Västernorrlands län Kommun: Timrå Församling: Hässjö



2/8: Huggningsklass, skala 1:10000

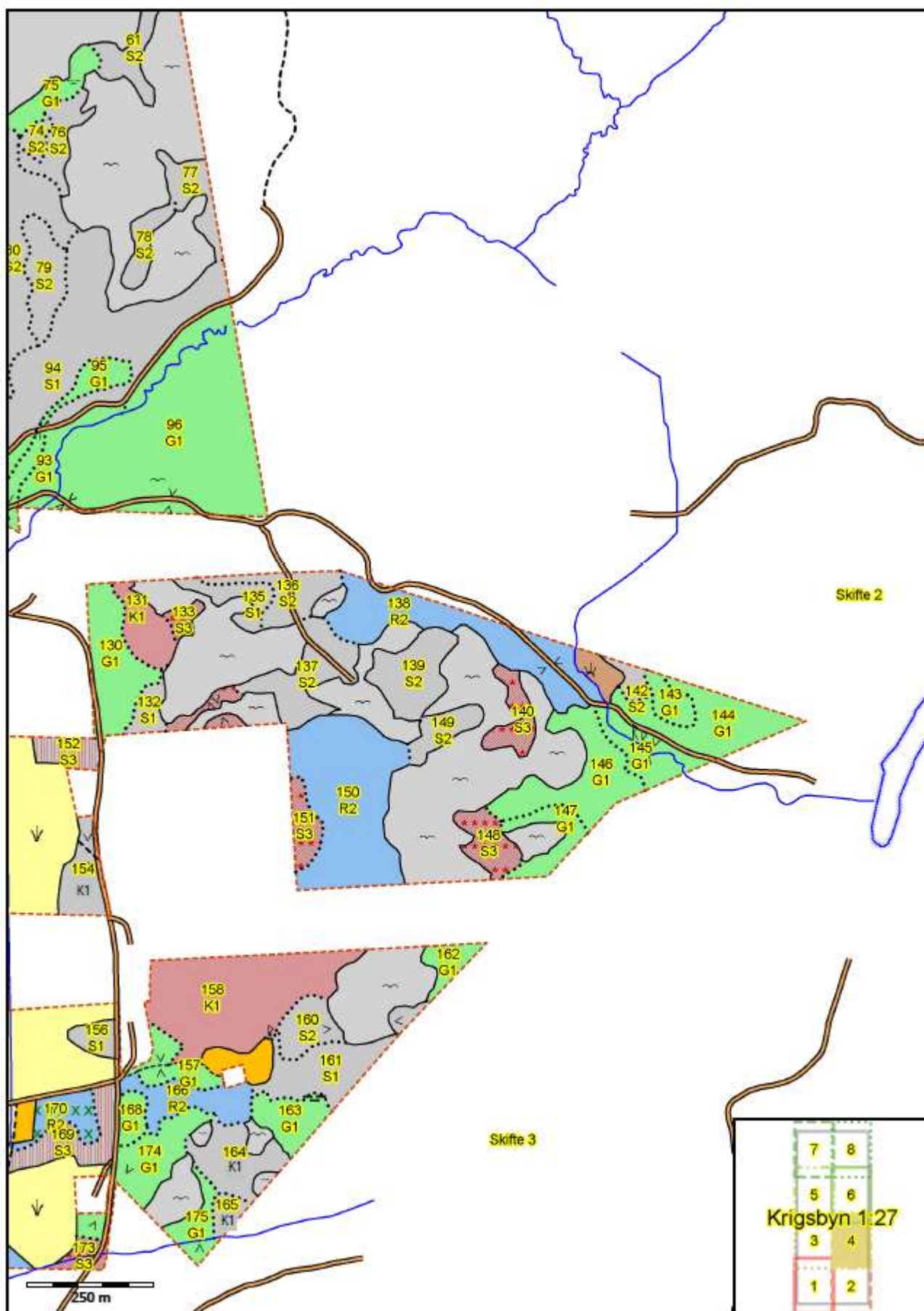
Utskriven: 2020-01-02

Län: Västernorrlands län Kommun: Timrå Församling: Hässjö



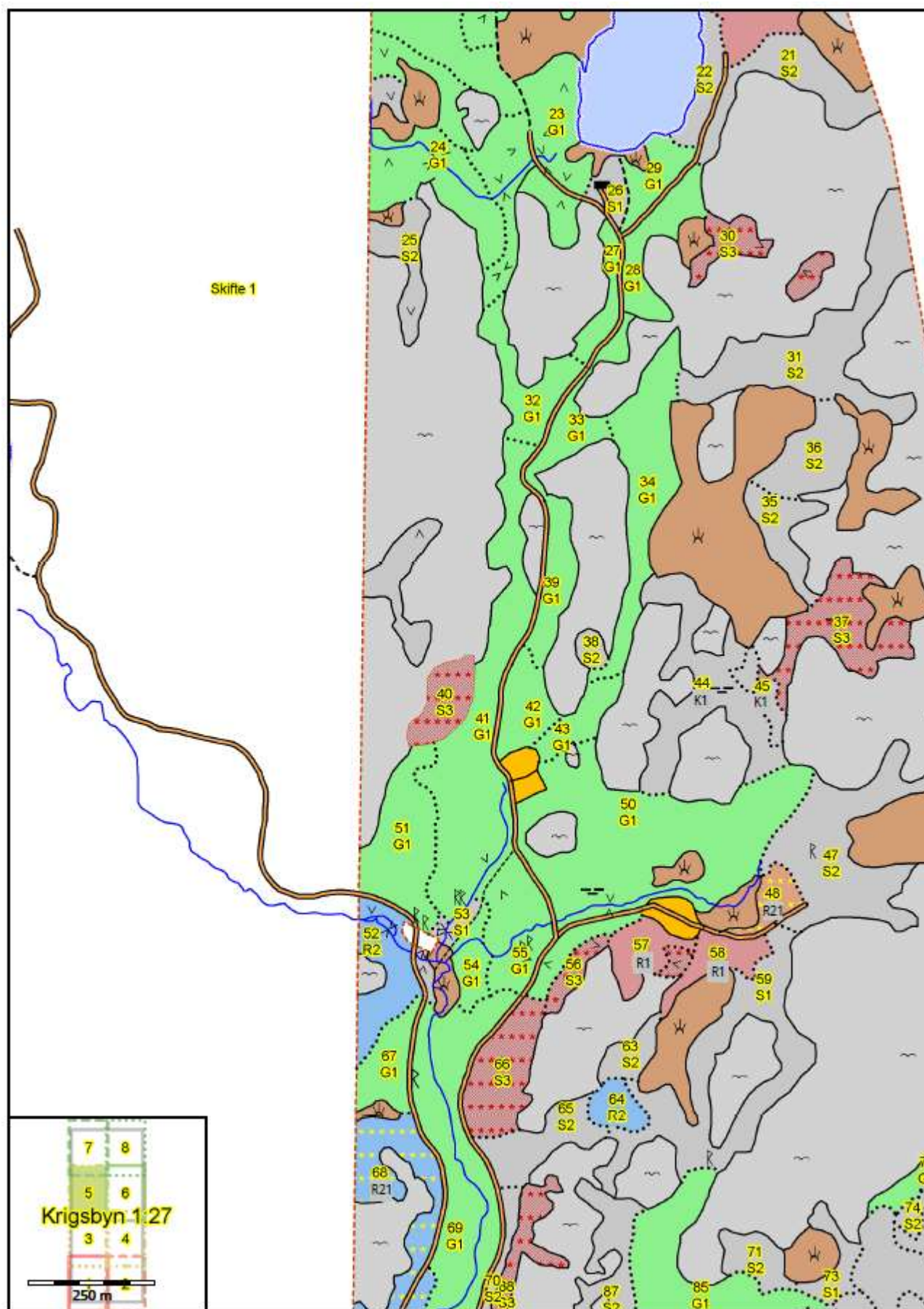
3/8: Huggningsklass, skala 1:10000

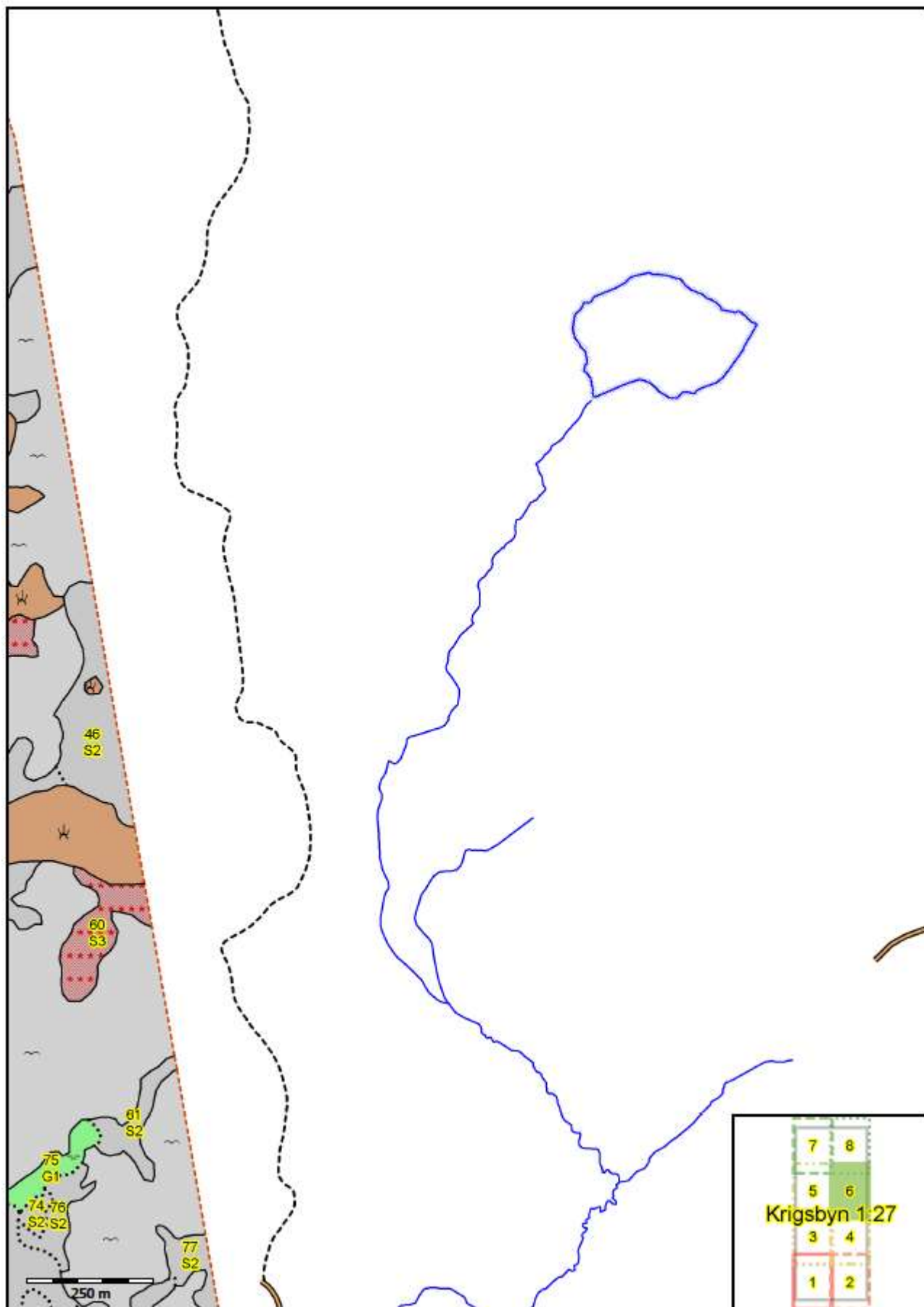
Län: Västernorrlands län Kommun: Timrå Församling: Hässjö

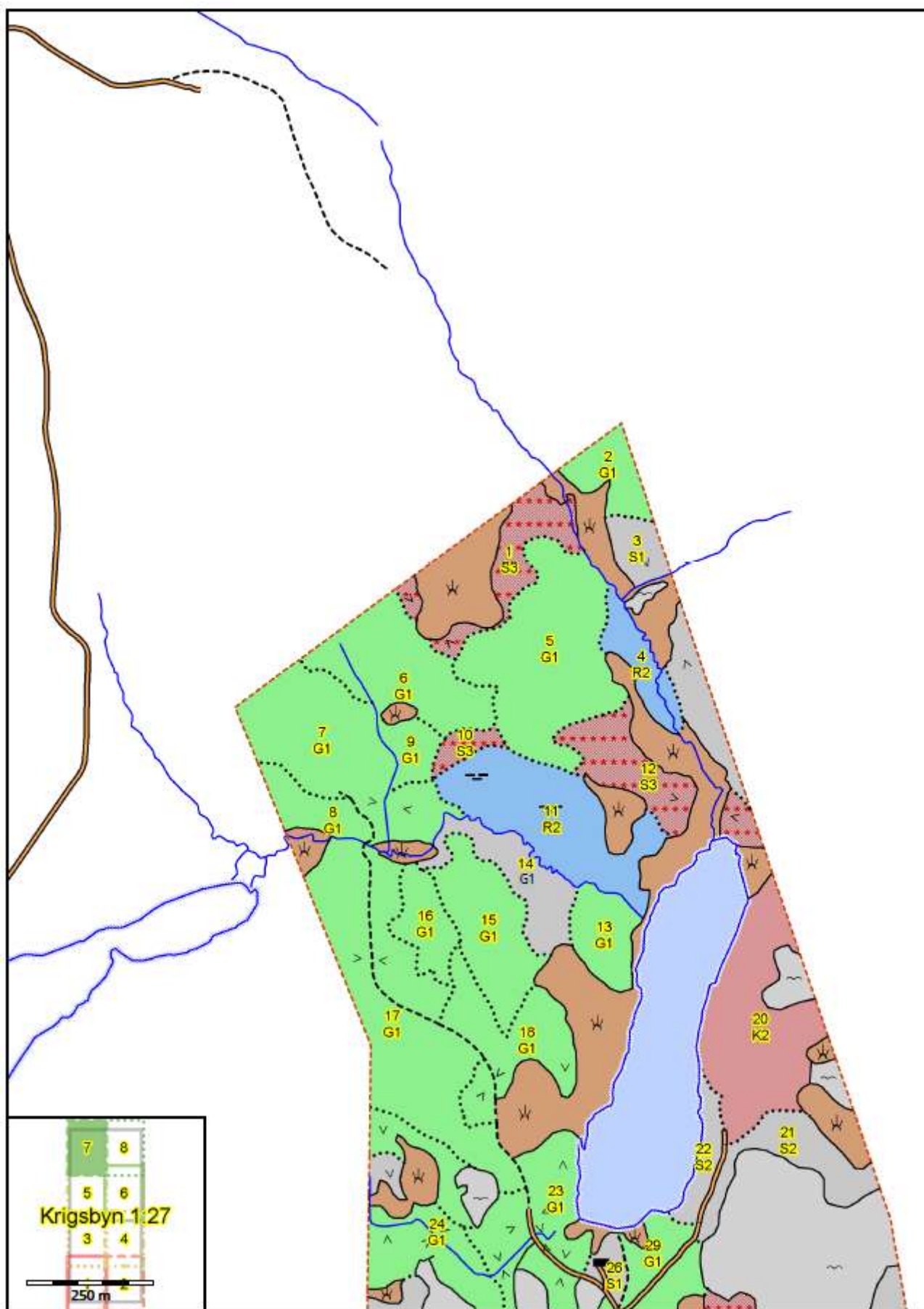


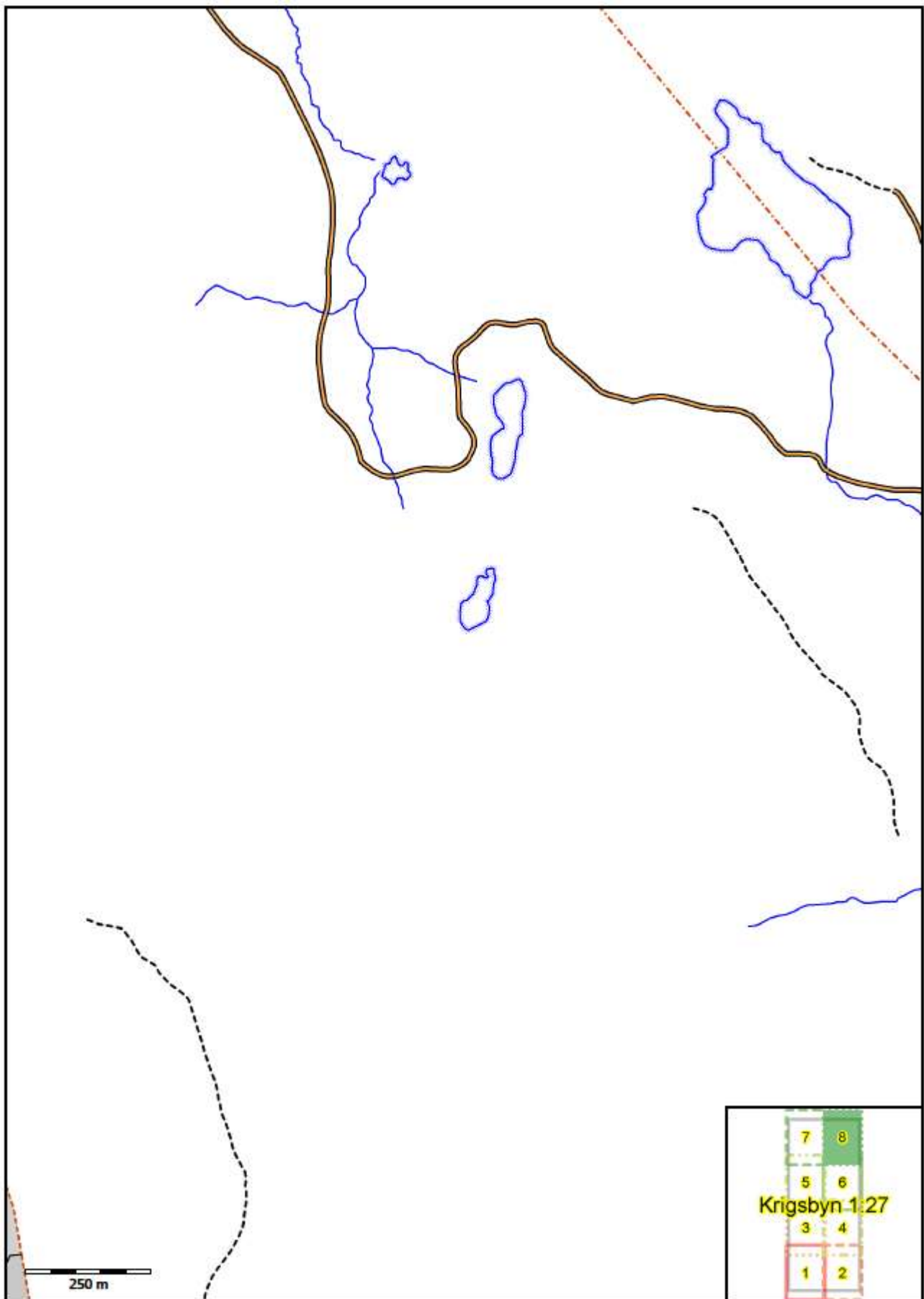
4/8: Huggningsklass, skala 1:10000

Län: Västernorrlands län Kommun: Timrå Församling: Hässjö









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, tomträtter, byggnader på öfri 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 fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning 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 fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 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 förlit sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrende förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar urvisande 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 myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

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 specialistkompetens 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 framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

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

2022-01-27