

Beskrivning och värdering avseende fastigheten

Önska 1:192 i Örnsköldsviks kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-396-25-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 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 Örnsköldsvik Önska 1:192 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som håller bostadshus, ekonomibyggnader samt inägo och skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 22,6 ha.

Av totalarealen beräknas ca 20,4 ha utgöras av produktiv skogsmark, ca 0,9 ha åkermark, 0,7 ha myrmark och 0,6 ha övrig mark. Skogsmarken utgörs av gallringsskog, smärre del slutavverkningsmogen skog samt skog på hållmark lämnad efter avverkning. Hållmarksskogen är till viss del återbeskogad och till viss del lämnade naturvårdsträd. Området är glest bestockat. Skogen har en medelbonitet om 2,5.

Brukningssentrum är belägen i byn Önska nära Husum, ca 30 km öst om Örnsköldsvik.

Marknadsvärdet för Örnsköldsvik Önska :192 bedöms vid värdetidpunkten till 1 200 000 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>	Önska 1:192 i Örnsköldsviks kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-03-27
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Besiktning gjordes på snötäckt mark. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" (bilaga 4).

<i>Underlag</i>	-Besiktning av värderingsobjektet 2025-02-28. Besiktning skedde på snötäckt mark. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 30 km öst om Örnsköldsvik inom Grundsunda socken som ej är klassad som glesbygd därför krävs inget förvärvstillstånd för köp av jord och skogsfastigheter.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Rättigheter</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Inteckningar</i>	3 inteckningar om totalt 510 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Örnsköldsviks kommun men inom Grundsunda socken som inte är utpekad som glesbygd 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 inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 22,6 hektar.
<i>Inskrivningar:</i>	Fastigheten belastas av en nyttjanderätt avverkningsrätt där lagen maximalt medger 5 år under vilken rätten kan nyttjas. Rätten är mer än 6 år gammal och antingen är området avverkat eller rätten har förfallit.

Övrigt

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

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	20,4 ha
ÅKER- OCH BETESMARK	0,9 ha
ÖVRIG MARK	1,1 ha
TOMTMARK	0,2 ha
SUMMA	22,6ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	459 000 SEK	15ha
ÅKERMARK	22 000 SEK	2 ha
TOMTMARK	45 000 SEK	
IMPEDIMENTMARK	14 000 SEK	5 HA
BOSTADSBYGGNAD	245 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	0 SEK	
SUMMA	785 000 SEK	22ha

BESKRIVNING BOSTADSHUS

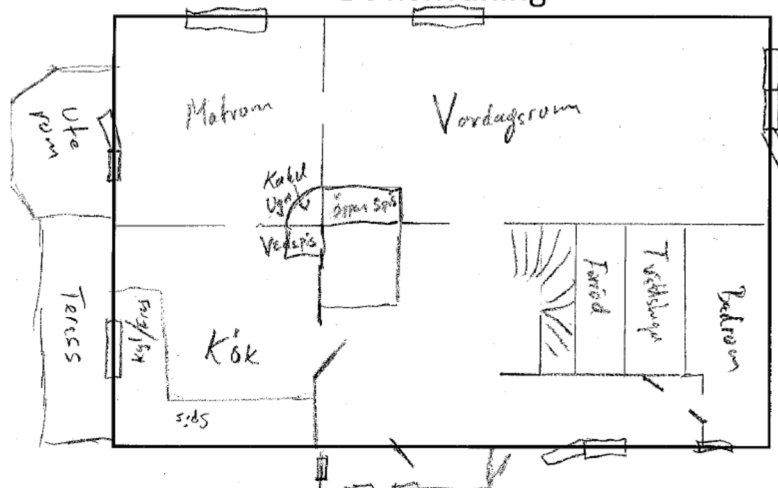
<i>Småhus:</i>	1 ½ plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Värdeår 1929 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt. Information om om-/tillbyggnadsår saknas.
<i>Grundläggning:</i>	Källare betong delvis under kök med nedgång från lucka i golv.
<i>Stomme:</i>	Trä.
<i>Fasad:</i>	Trä-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Profilerad plåt.
<i>Fönster:</i>	Isolerade tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Enligt taxering ca 143 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enligt taxering kommunalt vatten året om, eget avlopp.
<i>Uppvärmning:</i>	Vattenburen värme, i källaren under köket finns en värmepump som bedöms vara knuten till radiatorerna. Typ av värmepump är oklart då märkning inte kunde tydas. Ett flertal vedeldade värmekällor fanns anslutna till centralt belägen skorsten, dock oklar funktion.



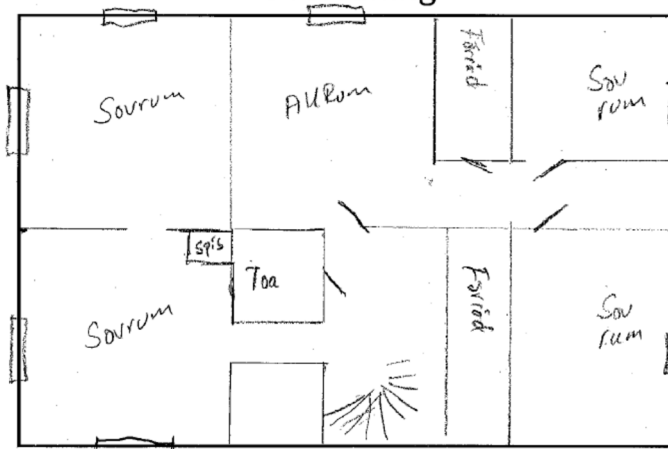
Bostadshus



Bottenvåning



Övervåning



Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Tillbyggd förstukvist. Entré, kök på vänster hand. Rum och trapp rakt fram. Höger mot toalett duschläggning ,tvättstuga. Plastmatta i hela entrén. Tapetserade väggar och träpanel i tak.
- Kök: Tapet på väggar och träpanel i tak, Nyare vitvaror, kyl och frys, köksspis och diskmaskin uppskattat till ca: 5 år. Bedöms som klinkergolv, en köksö på hjul som täcker golvlucka till källare. En äldre köksspis/panna av Huskvarnamodell kopplad till murstock. Funktion osäker.
- Matrum: Med utgång till inglasat uterum. Kakelugn finns i rummet, funktion osäker. Klickgolv, tapet/bröstpanel samt takpanel i trä.
- Vardagsrum: Tapet på väggar, klickgolv, träpanel i tak. Öppenspis vid murstocken, funktion osäker.
- WC/duschrum: Kaklade väggar samt våtrumsmatta, toalett, handfat, bubbelbadkar samt duschutrymme. Ostädat och delvis slitet.
- Tvättstuga: Våtrumsmatta samt vävtapet, ostädat med mögeldoft.

Övervåning

- Trapp: Till vänster kort hall med skrubbd sedan två sovrum i fil, ena rummet inte renoverat, det andra påbörjat. Vedspis i hörnet på det första rummet, funktion osäker.
- Toa: I trapphallen en mindre toalett med handfat
- Allrum: Tapet på väggar, klickgolv, träpanel i tak.
- Korridor höger: Förrådsutrymmen. Två sovrum mot gaveln.
- Sovrum: Tapet på väggar, plastgolv, träpanel i tak.

Standard och skick

Bitvis renoverat i nutid med nya tvåglasfönster runt om. Modernare vattenradiatorer samt en värmepump i källaren. Flertal vedeldade enheter vid den centralt belägna murstocken, funktion osäker. Kök, matrum, vardagsrum bedöms ha nyare ytskikt samt vissa rum på övervåningen. Några rum är ännu inte åtgärdade. Bad och tvättstuga är renoverade men visar tecken på att inte städats på längre tid då mögel samt annan doft är markant. Status och skick på el, vatten och avlopp oklart. Utvändigt finns ett behov av renovering samt skötsel då hängrännor saknas men stuprännor finns till viss del. Ytterfasad i behov av färg samt omsorg.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 2000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd. Bostadshuset ligger ca 70 meter från närmaste bostadshus, men i övrigt relativt enskilt läge med skog och åkermark runt omkring.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

F.d. lada

Byggnad uppskattat till ca 100 kvm byggnadsarea. Sannolikt f.d. lada förråd mm. Uppförd i 1 1/2 plan. Till viss del fallfärdig.

F.d. lada





F.d. lada

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Besiktning

Okulär besiktning av jordbruksmarken ger att den bedöms som sämre än normal vad gäller produktion. Marken uppgår till ca 0,9 hektar.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

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

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 20,4 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns runtom brukningscentrum. Ut och tillfartsväg är endast den till fastigheten som ligger inklämd mellan E4:an och järnvägen. Boniteten är något lägre än normal för området. Det finns två bestånd med huggningsklass S1, de andra bestånden är företrädesvis G1 bestånd samt en del bestånd under föryngring.

Skogliga nyckeltal

MEDELBNITET	2,5 m ³ sk/år	
LÖPANDE TILLVÄXT	2.1 m ³ sk/ha, år	
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	60 m ³ sk/ha	
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	1216 m ³ sk	
PRODUKTIV AREAL	20,4 ha	
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall	85 %
	Gran	13 %
	Löv	2 %

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte

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

Ingående byggnader

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

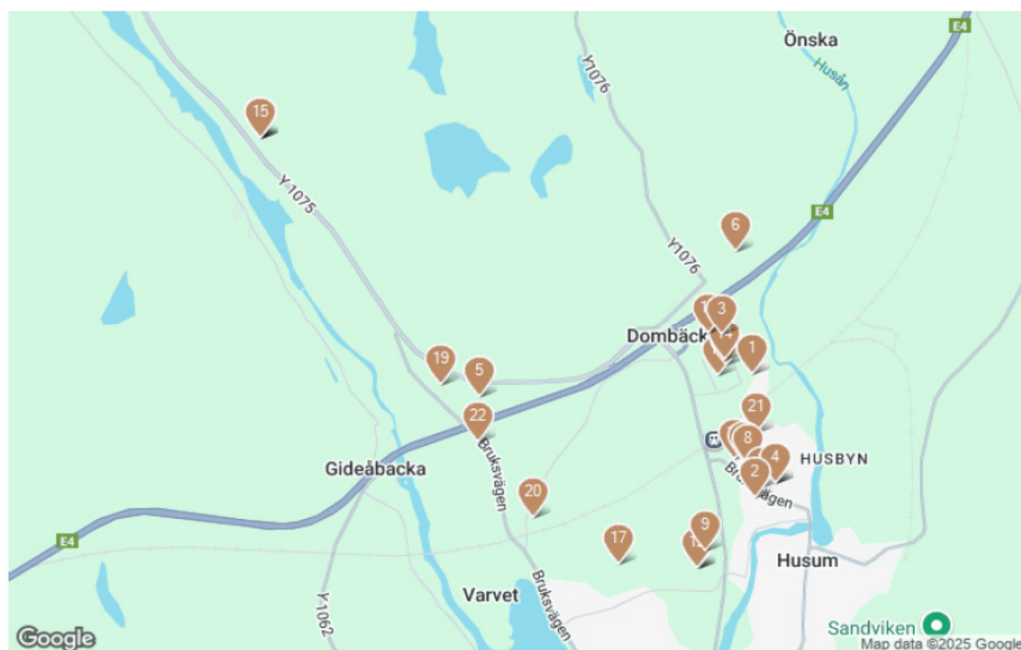
- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

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

I Småhusenhet och tomt

Bostadshuset har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område från 2022-03-21 fram till värdetidpunkten. Urvalsområdet ligger norr om Örnsköldsvik .
Se skiss.

Urval på genomförda köp av småhus 2022-03-21. Utfallet av sökningen gav 22 jämförbara köp. Köpeskillingarna varierar mellan 360 000 och 1 500 000 kr med ett medeltal om ca 725 000 kr eller 6 300 kr/kvm.



Sökområde småhus

Om ortsprismaterialets genomsnitt 6 300 kr/kvm appliceras på värderingsobjektet (6 300 x 143) erhålls 901 000 kr.
Genomsnittligt köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) för ortsprismaterialet uppgår till 2,6. Applicerat på värderingsobjektets taxeringsvärden för tomt

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Stan	Byggår	Tomtare	Köpesumma	Kvmpris	K/T
HUSUM 1:182	Mobacksvägen 3	2025-01-28	173,0	68,0	36	1942	1 800	1 100 000	6 358	2,1
HUSUM 1:150	Bryggerivägen 6	2024-11-04	132,0	130,0	32	1958	987	383 000	2 901	1,0
HUSUM 2:112	Trojavägen 23	2024-10-31	138,0	85,0	26	1963	1 005	360 000	2 608	1,0
HUSUM 1:18	Movägen 3	2024-06-03	130,0	62,0	25	1921	498	535 000	4 115	2,4
DOMBÄCK 1:191	Dombäck 125	2024-01-15	111,0	67,0	29	1935	8 555	950 000	8 558	3,9
HUSUM 1:168	Husby 150	2024-01-12	142,0	71,0	28	1928	1 435	725 000	5 105	2,8
HUSUM 1:154	Ängelvägen 9	2023-12-01	112,0	112,0	26	1959	1 222	575 000	5 133	2,6
HUSUM 1:166	Ängelvägen 10	2023-11-03	87,0	87,0	26	1956	1 051	375 000	4 310	2,0
DOMBÄCK 1:433	Gevärsvägen 26	2023-06-05	158,0		32	1977	1 055	650 000	4 113	1,7
HUSUM 1:165	Ängelvägen 12	2023-05-25	92,0	92,0	28	1957	1 304	1 500 000	16 304	7,0
HUSUM 2:97	Trojavägen 2	2023-03-13	92,0	72,0	27	1963	880	475 000	5 163	2,2
DOMBÄCK 1:429	Gevärsvägen 18	2023-03-01	112,0	140,0	33	1977	1 200	1 250 000	11 160	3,4
HUSUM 1:162	Ängelvägen 25	2023-01-09	90,0	115,0	27	1957	1 242	415 000	4 611	2,0
HUSUM 2:48	Movägen 49	2023-01-03	150,0	79,0	31	1941	1 766	850 000	5 666	2,8
DOMBÄCKSMARK 1:37	Dombäcksmark 106	2022-12-13	64,0		38	1979	857	400 000	6 250	1,7
HUSUM 2:49	Movägen 47	2022-10-27	106,0	96,0	29	1961	1 489	830 000	7 830	3,1
DOMBÄCK 1:443	Linabergsvägen 15	2022-09-29	161,0		30	1975	1 057	800 000	4 968	2,3
HUSUM 2:73	Råggärdevägen 1	2022-09-01	96,0	96,0	33	1960	975	800 000	8 333	2,9
DOMBÄCK 1:220	Dombäck 128	2022-08-01	110,0	35,0	28	1927	2 184	660 000	6 000	3,0
DOMBÄCK 1:405	Industrivägen 10	2022-07-15	103,0	75,0	28	1968	5 230	935 000	9 077	3,4
HUSUM 2:40	Movägen 34	2022-06-01	210,0	10,0	30	1928	1 900	700 000	3 333	2,1
DOMBÄCK 1:266	Dombäck 302 m.f.	2022-03-21	110,0	80,0	31	1950	6 970	650 000	5 909	2,1
							2 030	723 545	6 264	2,6

(45 000 kr) och bostadshus (245 000 kr) ger en marknadsvärdenivå om 754 000 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som sämre jämförbart med genomsnittet i ortsprismaterialet med hänsyn tagen till sämre belägenhet mellan E4:an samt järnvägen. Bostadshuset bedöms ligga något lägre avseende vad gäller skick då bostadshuset har ett visst yttre renoveringsbehov. Detta bedöms som värdesänkande.

Samlat marknadsvärde för småhusenhet och tomt bedöms utifrån ovanstående resonemang till **800 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader

Den F.d. ladan är osäker då den delvis lutar så säkert nyttjande är oklart. Byggnaden är dock gammal och sliten, bitvis förfallen, och bedöms som mest fylla funktion som förråd. Ladan har ej besiktigats inuti då den ej bedöms som säker.

Med tanke på skick och användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **0 kronor**.

III Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter, Skatteverkets allmänna råd för värdesättning av lantbruksenheter och Jordbruksverkets prisstatistik. Aktuellt område är litet och har ej aktivt brukats under de senaste åren.

Marknadsvärdet bedöms till **12 000 kronor**.

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

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

Skogsmarken på värderingsobjektet består till stor del av gallringskog. Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en

analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta på 2,7-4,0 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår. Marknadsvärdet för ingående impediment har på grund av de marginella värdena bedömts mer schablonmässigt. Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 50 kr/m³to för tall- och grantimmer och 20 kr/m³fub för massaved. Ytterligare har hänsyn till transportavdrag gjorts för massaveden.

*Skogsvårdslagens
ransoneringsregel*

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

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

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

Värdet av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 359 000 kr.

Jaktvärde

Det samlade arrendevärdet för värderingsobjektet bedöms till totalt 35 000 kr för hela fastigheten.

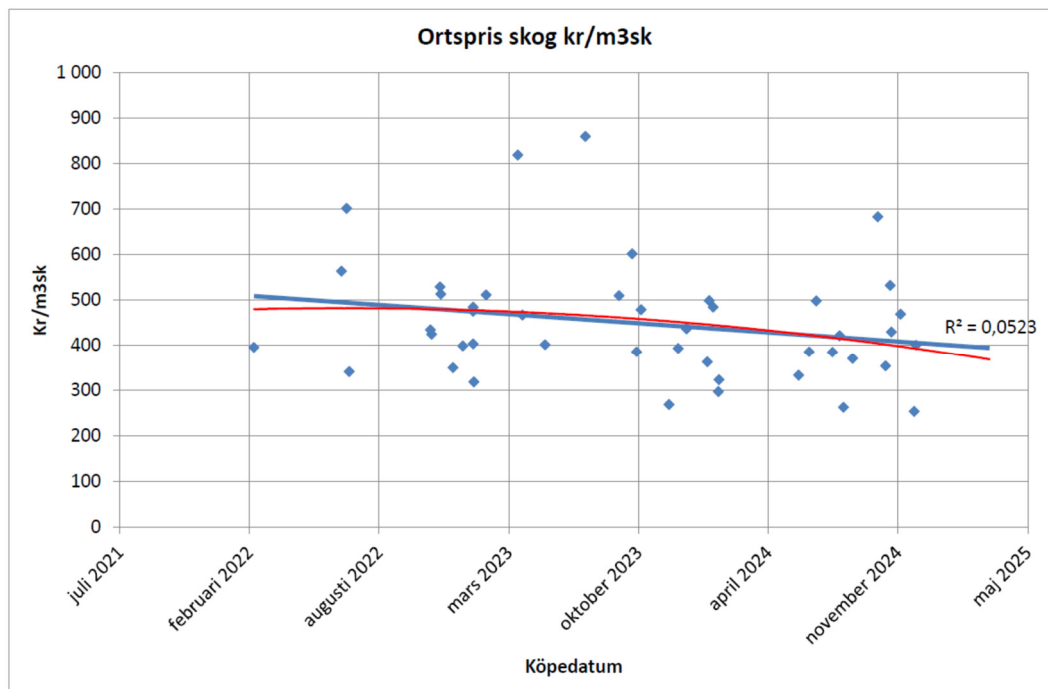
Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **394 000 kr** eller motsvarande ca 324 kr/m³sk.

Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Örnsköldsviks, Nordmalings, Bjurholm och Kramfors

kommuner i Västernorrlands samt Västerbottens län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2022-01-01 och framåt. Utfallet ger 46 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 116 m³sk/ha och boniteten är 4,7 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har sämre bonitet jämfört med genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är lägre än jämförelsematerialet. Värderingsobjektet har arrondering som är sämre än jämförelsematerialet. Värderingsobjektet bedöms sammantaget vara sämre än jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 448 kr/m³sk respektive 49 991 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit sjunkande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 370 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **450 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 370 kr/m³sk.

Samlat marknadsvärde I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra. Men då avkastningsmetoden tar hänsyn till de sämre delarna med låg bonitet, sämre vägtillgång samt dyrare drivningsförhållanden så ligger värdet närmre avkastningsmetoden. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **400 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 329 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 1 212 000 kr.

Bostadshus m tomt	800 000 kr
Ekonomibyggnader	0 kr
Jordbruksmark	12 000 kr
Skog och jakt	400 000 kr

MARKNADSANALYS

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

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Önska 1:192, i Örnsköldsviks kommun, vid värdetidpunkten 2025-03-27 till:

[1 200 000 kr]

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

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2025-03-27



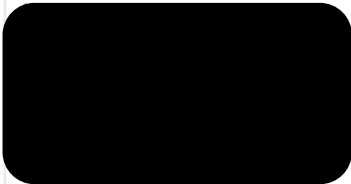
Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

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

BIL. 1-FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet				
Beteckning Ömsköldsvik Önska 1:192	UUID: 909a6a82-878e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-19		
Nyckel: 220181969	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-12		
Distrikt Grundsunda Socken: Grundsunda	Distriktskod 321037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-18		
Adress				
Adress Önska 151 896 91 Husum				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 7031935.3	E (SWEREF 99 TM) 708685.6		
Areal				
Område Totalt	Totalareal 21 8113 kvm	Därav landareal 21 8113 kvm	Därav vattenareal	
Lagfart				
		Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-12-03	Akt D-2015-00561627:1
Bodelning pga. samboförhållandes upphörande: 2015-11-29				
Anmärkning: Beviljad d-2016-00032497:1				

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-02-07, 641 557 sek, beslutsnummer 1225402708

Inskrivningsdag

2025-02-11

Akt

D-2025-00049080:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 17b8d990-E325-4254-BAD7-F3D644A38DB5

Utmätning 2025-02-07, 641 557 sek, beslutsnummer 1225402435

2025-02-11

D-2025-00049074:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 00/402

Avser inteckning 03/3391

Avser inteckning 94/6237

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 510.000 SEK

Nr**Belopp****Inskrivningsdag****Akt**

1

220.000 SEK

1994-07-04

94/6237

2

190.000 SEK

2000-01-28

00/402

3

100.000 SEK

2003-03-06

03/3391

Inskrivningar**Nr****Inskrivningar****Inskrivningsdag****Akt**

4

Nyttjanderätt

2019-01-04

D-2019-00010530:1

Anmärkning:

Ändamål avverkningsrätt

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål**Rättsförhållande****Rättighetstyp****Rättighetsbeteckning**

Trädsäkring

Last

Officialservitut

2284K-04/526.83

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Beskrivning: Rätt att avverka farliga kantträd i anslutning till järnvägsfastigheten för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften.

Anmärkning:**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

336001-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde****därav
byggnadsvärde****därav markvärde**

2023

785.000 SEK

245.000 SEK

45.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark

45.000 SEK

Bostadsbyggnad	245.000 SEK	
Skogsmark	459.000 SEK	15 ha
Skogsimpediment	14.000 SEK	5 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	22.000 SEK	2 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		1 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 022526498.

Taxeringsvärde 45.000 SEK	Riktvärdeområde 2284033	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 022527498.

Taxeringsvärde 245.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 143 kvm	Biutrymmesyta 40 kvm	Värdeyta 151 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 022523498.

Taxeringsvärde 459.000 SEK	Riktvärdeområde 0002204		
Areal 15 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 110 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 022524498.

Taxeringsvärde 14.000 SEK	Riktvärdeområde 0002204
Areal 5 ha	

Värderingsenhet åkermark 022525498.

Taxeringsvärde 22.000 SEK	Riktvärdeområde 0022007	Beskaffenhet Produktionsförmåga mycket sämre (5)
Areal 2 ha	Dränering Otillfredsställande (2)	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
34/240	Seland

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1985-12-13	2284-85/167
Fastighetsreglering	2004-04-08	2284K-04/526
Fastighetsreglering	2012-02-20	2284K-04/526
Fastighetsreglering	2013-03-11	2284K-13/19

Ursprung

Ömsköldsvik Önska 1:35, 1:47

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Grundsunda Önska 1:192	1989-09-27	2284-89/58

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM
ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
Önska 1:192

R12A
Datum: 2025-03-27
Körningsnr: 22-3-0024/19

Län: Västernorrlands län
Församling:

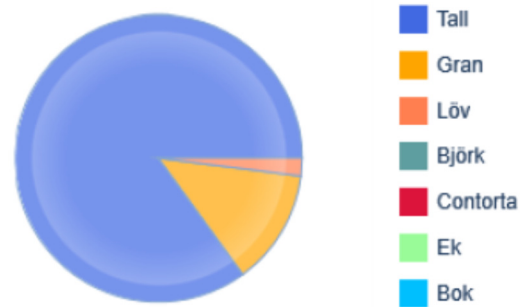
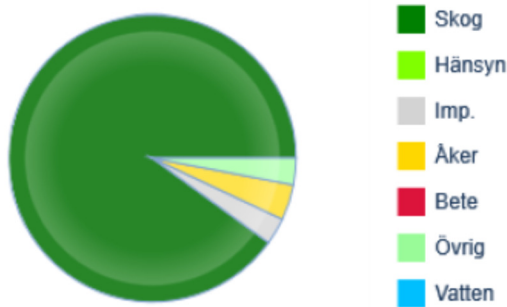
Kommun: Örnköldsvik
Fältarbete: Februari

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	20,4	90
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,7	3
Åkermark	0,9	4
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,6	3
Vatten	0,0	0
Total areal	22,6	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	1 025	85
Gran	164	13
Löv	27	2
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	1 216	
Förråd per ha	60	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	2,5 m3sk per ha
Tillväxt per år:	2,1 m3sk
Ideal prod.förmåga:	51,1 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	340 m3sk
Gallring	0 m3sk

Totalt 340 m3sk

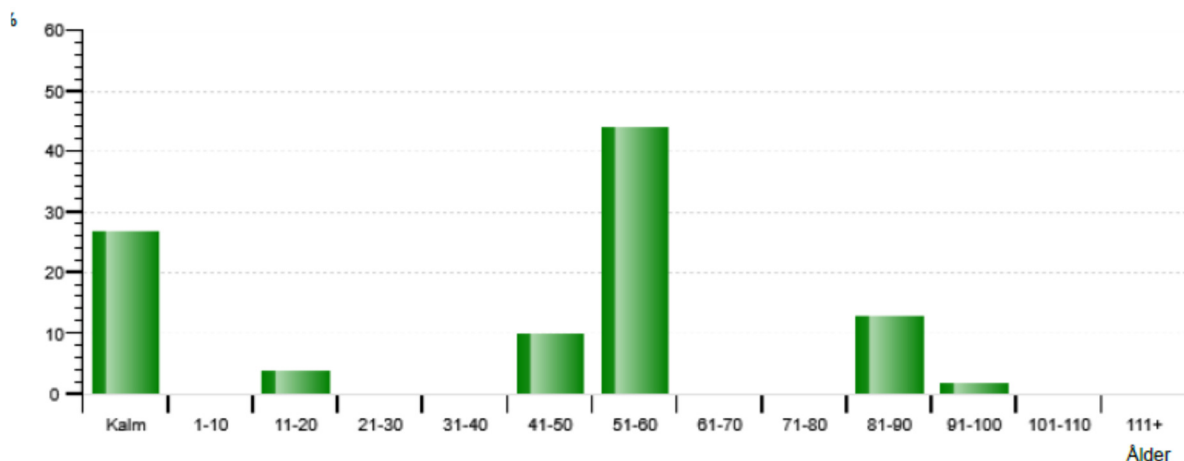
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	288 m
Gallring:	271 m
Medel:	280 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	170 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	300 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Önska 1:192
Församling:
Kommun: Örnköldsvik
Län: Västernorrlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: Februari
Värderingstidpunkt: 2025-03-20

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 20.4 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.7 ha
Åkermark 0.9 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.6 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 22.6 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1025	85	978	93
Gran	164	13	76	7
Löv	27	2	2	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	1216		1056	
Virkesförråd m3sk/ha	60		52	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 2.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.1

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.	5.5	27	2.7	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
11-20	0.8	4	2.7	76	95	0.0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
41-50	2.0	10	2.5	99	49	0.0	0	0.0	0	0
51-60	9.0	44	2.3	693	77	0.0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
81-90	2.6	13	2.7	260	100	2.6	254	0	0.0	0
91-100	0.5	2	2.4	88	176	0.5	86	0	0.0	0
101-110	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
121+ ÖF	0.0 (0.0)	0 -	0.0 0.0	0 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
SUMMA	20.4	100	---	1216	--	3.1	340	0	0.0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.7 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Önska 1:192
Församling:
Kommun: Ömsköldsvik
Län: Västernorrlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: Februari
Värderingstidpunkt: 2025-03-20

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 20.4 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.7 ha
Åkermark 0.9 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.6 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 22.6 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1025	85	978	93
Gran	164	13	76	7
Löv	27	2	2	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	1216		1056	
Virkesförråd m3sk/ha	60		52	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 2.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.1

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NING- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	5.5	27	2.7	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.8	4	2.7	76 95	0	0.0	0.8	0	0.0	0.0	1.5
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	11.0	54	2.3	792 72	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	3.0
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	3.1	15	2.7	348 112	340	3.1	0.0	0	0.0	3.1	3.0
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
SUMMA	20.4	100	---	1216 --	340	3.1	0.8	0	0.0	3.1	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.7 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.													
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																						
Av- del- ning Nr	R e r d N n r t	O e r d N n r t	Areal ha	A n d e l i k	Ä/ gM oä s i k	Hkl i k t	S k i k 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 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	Ä l d g s t	A n m
0001	0	0	2,60	PG	S1		2	T16		90	100	260	T G L	55 35 10	15 15 15													
0002	0	0	3,90	PG	K2		2	T16					T G L	60 30 10														
0003	0	0	0,80	PG	R2		3	T16	991	20	95	76	T G	75 25														
0004	0	0	1,60	PG	K2		3	T16					T G	95 5														
0005	0	0	1,40	PG	G1		2	T16		50	55	77	T G	70 30 10	10 10													
0006	0	0	0,50	PG	S1		4	T15		95	175	88	T	100	17													
0007	0	0	0,60	PG	G1		5	T14		50	37	22	T	100	10													
0008	0	0	2,70	PG	G1		4	T14		60	55	149	T	100	12													
0009	0	0	1,40	PG	G1		4	T15		60	75	105	T	100	13													
0010	0	0	0,40	PG	G1		3	T16		60	110	44	T G	95 5	15 15													
0011	0	0	0,60	PG	G1		3	T17		55	125	75	T	100	14													
0012	0	0	1,70	PG	G1		2	T15		55	95	162	T G	90 10	14 14													
0013	0	0	2,00	PG	G1		2	T14		60	65	130	T G	95 5	13 12													
0014	0	0	0,20	PG	G1		1	T17		55	145	29	T G L	75 20 5	13 13 12													
0900	0	0	0,70				2																					
0950	0	0	0,90				41																					
0952	0	0	0,60				55																					

Datum: 2025-03-27
Köringsnr: 22-3-0024/19

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Önska 1:192	Värderare : PAH
Församling :	
Kommun : Ömsköldsvik	Kartunderlag : Ömsköldsviks kommun
Län : Y	Fältarbete : Februari
Länsdel : 1	Värderingstidpunkt : 2025-03-20
Totalareal : 1,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Y 20324	
Huggningskostnadstabell : Y 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Y 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 2500 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självföryngringskostnad 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 : 50 kr/m3to	Contortamassa : 0 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? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

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

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	110	110	100	100
Grantimmer	110	110	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	110	110	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	110	110	100	100
Granmassa	110	110	100	100
Lövmassa	110	110	100	100
Björkmassa	110	110	100	100
Contortamassa	110	110	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Församling:
Kommun: Ömsköldsvik
Län: Västernorrlands länVärderare: PAH
Fältarbete: Februari
Värderingstidpunkt: 2025-03-20

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	20.4 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.7 ha
Åkermark	0.9 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.6 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	22.6 ha

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1025	85	978	93
Gran	164	13	76	7
Löv	27	2	2	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd totalt	1216		1056	
Virkesförråd per ha	60		52	
Medelbonitet, m3sk/ha, år:	2.5			
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	2.1			

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	5.5	0.0	0.8	0.0	0.0	2.0	9.0	0.0	0.0	2.6	0.5	0.0	0.0
Areal, %	27	0	4	0	0	10	44	0	0	13	2	0	0
Förråd, m3sk	0	0	76	0	0	99	693	0	0	260	88	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	% and.	kr/m3fub	kr/m3to	% and.	kr/m3fub	kr/m3to	% and.	kr/m3fub	
0	995	36	515	1042	33	515	0	0	441	487
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	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	909	48	470	952	56	470	0	0	0	480

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	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	191	0	12	203	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	155	0	12	167	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring barr, löv kr/ha		Röjning barr, löv kr/ha		Övriga åtgärder kr/ha	
0	0	0	2500	0	0	7
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	2500	0	0	0
21 - 30	10000	0	0	0	0	2

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

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	340	0	113974	0	2000	0	111974	111974
1 - 3	0	0	0	0	31000	4284	-35284	-33404
4 - 10	0	0	0	0	0	9996	-9996	-7954
11 - 20	0	0	0	0	21500	14280	-35780	-23021
21 - 30	85	0	30060	0	3792	14280	11988	4378
31 - 40	1919	0	669995	0	95810	14280	559905	159091
41 +	--	--	--	--	--	--	--	147567

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	358 631 kr	
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	AVRUNDAT VÄRDE	
Markvärde	700 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	358 000 kr	
Grotvärde	0 kr	Summa värde		Medelvärde per ha	
Summa värde	700 kr	(inkl grot)	0 kr	Medelvärde per m3sk	
				295 kr	

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	358 631 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	700 kr
Summa avrundat värde	359 000 kr

Ort & Datum

Värderare

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



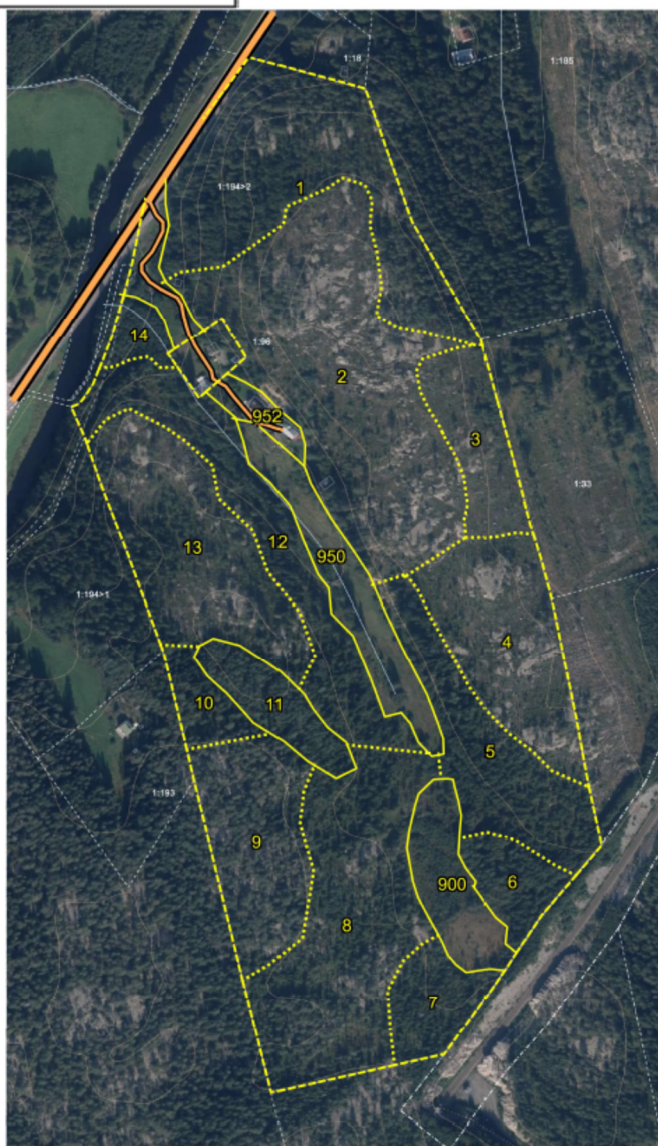
BILAGA 3 - SKOGSKARTOR

SKOGSKARTA

Plan	Önska 1:192
Församling	Grundsunda
Kommun	Örnsköldsvik
Län	Västernorrlands län
Planen avser	2025 - 2034
Planläggare	-
Utskriftsdatum	2025-03-27



pcSKOG



1:5000
250 m

BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01