

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Torsby

Fastighetsbeteckning

Bredsjön 1:60

Värdetidpunkt

maj 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra vid Bredsjön. Rödmålade byggnader med plåttak och omgivande skog och betesmark.

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Torsby Bredsjön 1:60	Lagfaren ägare	F-878-25-17
Objektets adress	Bredsjön Hökorp 1 685 91 Torsby	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-25

Allmän Beskrivning

Övriga Bostadsbyggnader	Bostad uppförd (okänt) i 1,5 plan. Totalt ca 70 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning), ej taxerad.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skogsområde. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	1 ekonomibyggnader totalt 180 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 4 övriga byggnader totalt 110 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 4 4300 kvm areal varav 4 4300 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 4,4 ha fördelat på 3,7 ha skogsmark, 0,7 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 330 000 – 380 000 kronor

Kr per kvm areal	7,9	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,30
------------------	-----	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-09

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Anslutning saknas.
Vatten	Enskilt vatten. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Saknas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 4 4300 kvm areal varav 4 4300 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 4,4 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 3,7 ha

	Övrig mark: 0,7 ha
--	--------------------

Byggnadsbeskrivning – bostadsbyggnad

Bostadsbyggnad		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar, ej taxerad
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt.
Byggteknik	Grund	Krypgrund.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Träpanel.
	Fönster	2-glas. Äldre.
	Yttertak	Plåt.
	Värme	Vedspis/vedkamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, 1 rum och kök
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall och 1 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Låg standard i sämre skick.
	Utrustning	Gröna skåpluckor. Vedspis (okänt.),
Invändiga ytskikt	Golv	Råspånt.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med låg standard. Saknar el och VA.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad Djurstall	Ladugård med loge, byggnadsår okänt med en total BYA på ca 180 kvm. Stomme av trä på delvis med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Vatten, avlopp och el saknas.
--------------------------	---

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 1	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 50 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Vatten, avlopp och el saknas
Byggnad 2	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 40 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Vatten, avlopp och el saknas
Byggnad 3	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 20 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Vatten, avlopp och el saknas

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt analys av skogliga grunddata med referensår 2021-06 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha sämre produktionsförmåga med en yngre åldersfördelning. Samlad ägobild. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	3,7 ha
Virkesförråd	239 m3sk motsvarande 65 m3sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 55%, Gran 25%, löv 20%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	2 ha återväxtkontroll, 2 ha hjälp plantering
Jakt	Uppgift ej verifierad.
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
Övrigt	

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentroch övrig öppen mark, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,7 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	122 lantbruksenhet bebyggd enbart med ekonomibyggnad
	Taxeringsvärde	152 000 kr
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 pantbrevsinteckningar om totalt 297 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Sunne Långetjärn GA:2. Ändamål: Väg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Lekvattnets socken, Torsby kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson krävs därför förvärvstillstånd inför köp. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. 2024 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 535 m3sk motsvarande -3,9 %. Största nedgång noteras för skogsfastigheter i norra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2024 ligger medelpriset på 507 kr/m3sk, vilket är en ökning med 14 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha samlad arrondering med sämre tillväxt samt ett kubikinnehåll under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 3,7 ha bedöms till 32 432 kr/ha motsvarande 502 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 120 000 kr

Marknadsvärdebedömning övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 5 utom Norrland där Torsby kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Övrig mark består av vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,7 ha. (20 000 kr/ha x 0,7 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 14 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten med en reduceringsfaktor 40 %. Vi bedömer att lönsamheten är begränsad verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 40 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara rationell.

Djurstall

Bedömt marknadsvärde: $(180 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 40 \% (\text{rationalitet}) = 45 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 45 000 kr

Kr/kvm: 250

Övriga byggnader totalt 3 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(110 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 40 \% (\text{rationalitet}) = 27 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 27 000 kr

Kr/kvm: 245

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 61 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet i Torsby och Sunne under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 9 286 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 2,1. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Blarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
STENSGÅRDS UTSKOG 1:244	2024-10-17	74,0			25 1975		3 517	870 000	11 756
BOGEN 1:55	2024-10-01	56,0			18 1926		2 146	950 000	16 964
AXLAND 1:90	2023-02-28	105,0			25 1920		4 835	500 000	4 761
STENSGÅRDS UTSKOG 3:7	2022-06-01	126,0			29 1909		6 500	950 000	7 539
BOSEBERG 3:18	2022-03-04	56,0			17 1972		2 931	300 000	5 357
BOGEN 1:48	2021-12-23	77,0			23 1930		8 303	920 000	11 948
MÅRBACKEN 2:10	2021-12-15	92,0	58,0		26 1960		2 957	750 000	8 152
NORRA LEKVATTNET 1:53	2021-08-30	80,0	30,0		22 1947		1 435	625 000	7 812
								9 286	2,1

Bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår okänt. Ca 70 kvm BYA. Bostaden disponeras för eget bruk.

Marknadsvärde bostad inkl. tomtmark: 150 000 kr

Kr/kvm BOA 2 142

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark inklusive skogsimp. allm. och jakt	120 000 kr
Övrig mark	14 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	72 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	150 000 kr
Summa:	356 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Torsby kommun under perioden 2021-07-30 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110. Sökningen genererade 5 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 6 kr/kvm total areal samt K/T 1,6. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal bete	Areal skogsimp	Bo area	Köpe summa	Kvm pris	K/T	Areal	Kommune l	Taxår
MALSJÖ 3:1	2022-08-22	110	6		1		220 000	3	0,7	65 774		2020
GRÄSMARKEN 1:59	2022-08-22	110	6		1		410 000	6	1,3	65 240		2020
NORRA LEKVATTNET 1:44	2021-11-08	120	1	2		129,0	800 000	10	2,0	79 372	Torsby	2020
STENSGÅRDS UTSKOG 1:52	2021-09-09	110	12				500 000	4	1,9	116 105		2020
TORSBY 1:144	2021-07-30	110	8				500 000	6	2,1	76 621		2020
Medel								6	1,6			

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och bostadens samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger något över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 7,9kr/kvm total areal samt K/T 2,30.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 380 000 kronor

Kr/kvm areal	7,9	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,30
--------------	-----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, övrig bostad.



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, övrig byggnad



Foto, övrig byggnad



Foto, övrig byggnad



Foto, skog, åker, bete

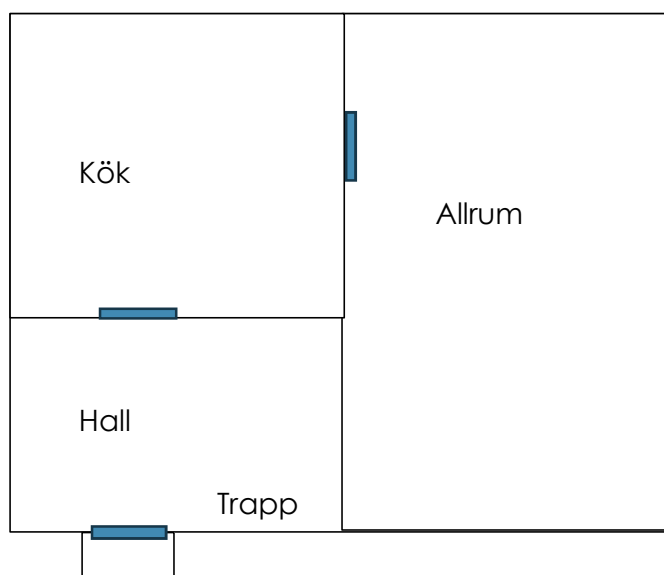


Foto, skog, bete



Foto, skog, bete

Planritning

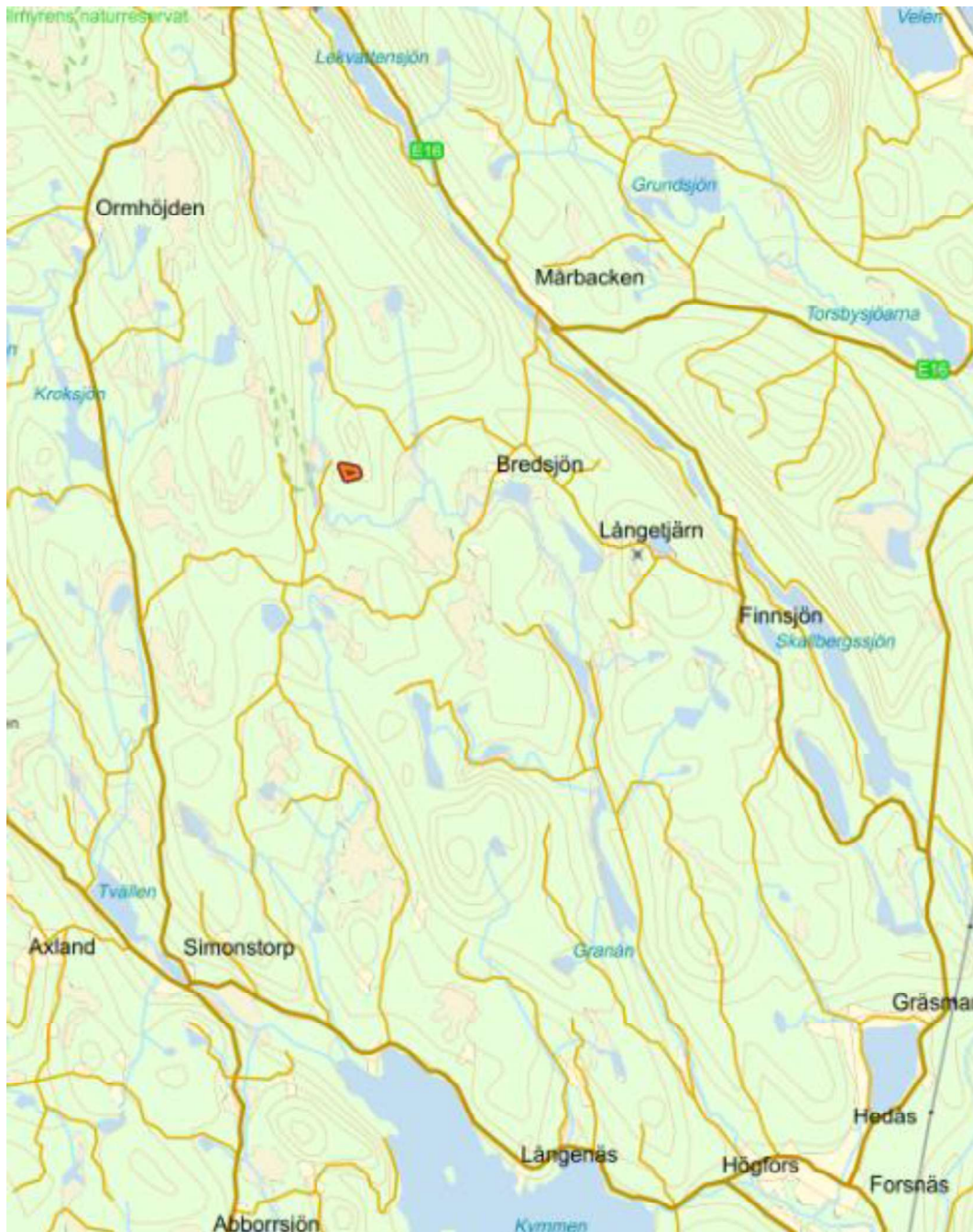


Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

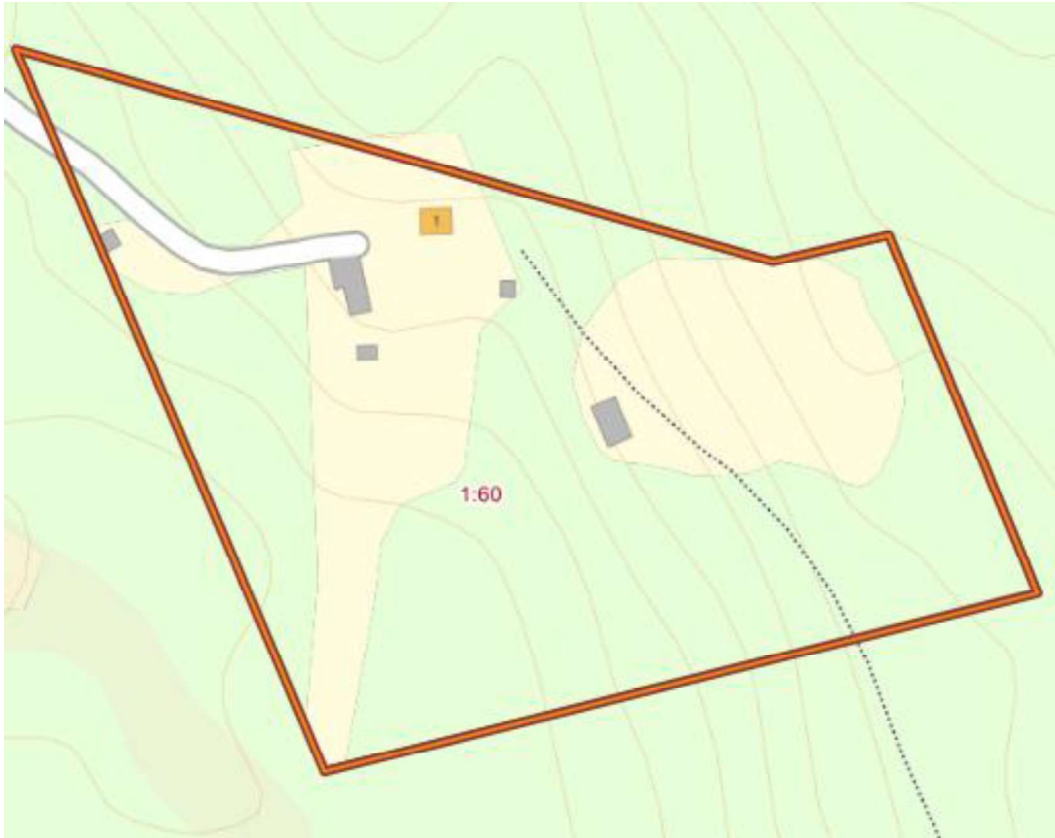


Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighet

Beteckning Torsby Bredsjön 1:60	UUID: 909a6a72-2d37-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-03-20
Nyckel: 170173194	Län- och kommunkod 1737	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-10
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Lekvattnet Socken: Lekvattnet	Distriktskod 213087	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-17

Adress

Adress Bredsjön Hökorp 1 685 91 Torsby	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6665433.8	371678.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 4300 kvm	4 4300 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-18, 224 417 sek, 1225822442	2025-03-24	D-2025-00101754:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/38915 Avser inteckning 12/38916 Avser inteckning 44/330		
Utmätning 2025-03-18, 224 417 sek, 1225822582	2025-03-24	D-2025-00101784:1
Utmätning 2025-04-07, 1 438 sek, beslutsnummer: 12252279786	2025-04-09	D-2025-00124908:1
Utmätning 2025-04-07, 1 438 sek, beslutsnummer: 12252279570	2025-04-09	D-2025-00124920:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/38915 Avser inteckning 12/38916 Avser inteckning 44/330		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 297.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000 SEK	1944-07-05	44/330
Innehavare: 62/1706 Sparbanken Alfa Box 56 65103 Karlstad			
2	260.500 SEK	2012-12-19	12/38915
3	35.000 SEK	2012-12-19	12/38916

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad (122)			
219426-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	
2023	152.000 SEK		
Ingående värden			
Skogsmark	120.000 SEK	4 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	0 SEK	0 ha	
Betesmark	0 SEK	0 ha	
Ekonomibyggnad	32.000 SEK		
Övrig mark		0 ha	
Värderingsenhet skog 054983394.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
120.000 SEK	0001704		

Areal 4 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 81 kbm/ha	
Bonitetsklass				
Värderingsenhet ekonomibyggnad 054984394.				
Taxeringsvärde 32.000 SEK	Riktvärdeområde 0017017			
Byggnadsyta 183 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)		
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår		
Under byggnad Nej				

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Sunne Långetjärn GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1934-02-10	17-LEK-133 Akt
Anläggningsåtgärd	2013-03-20	1737-12/107 Akt

Ursprung

Torsby Bredsjön 1:26

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Lekvattnet Bredsjön 1:60	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	4,4 ha
Total skogsareal:	3,7 ha
Produktiv skogsareal:	3,7 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-06

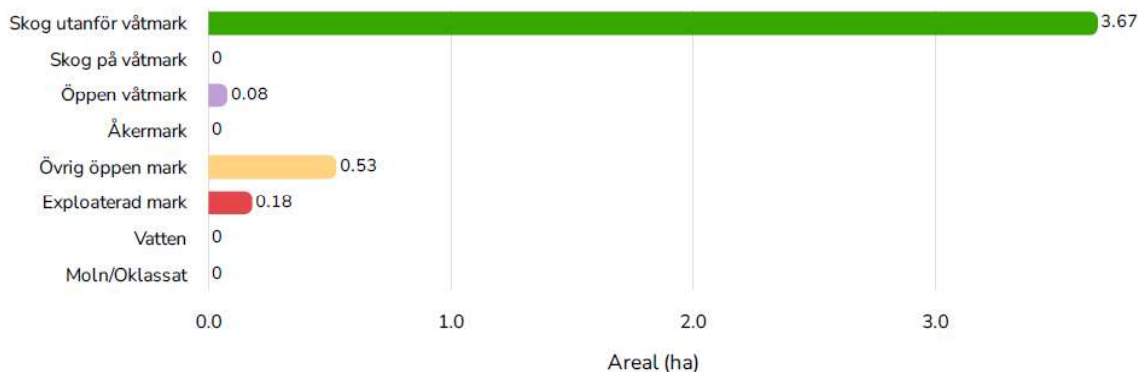
	Original	Efter avverkning
Total volym:	239 m ³ sk	
Produktiv volym:	239 m ³ sk	
Total volym/ha:	65 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	65 m ³ sk	
Total medelhöjd:	17 m	
Produktiv medelhöjd:	17 m	
Total medeldiameter:	0,23 m	
Produktiv medeldiameter:	0,23 m	

Trädslagsfördelning

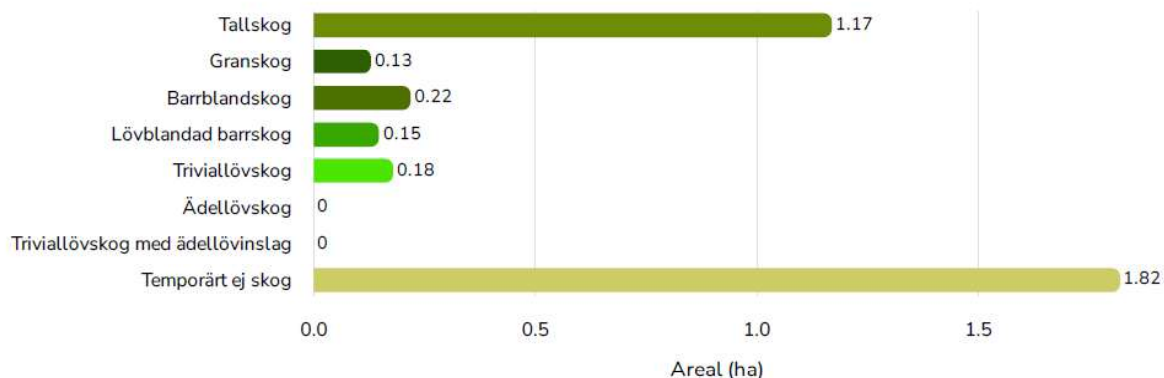
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal	4,5 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

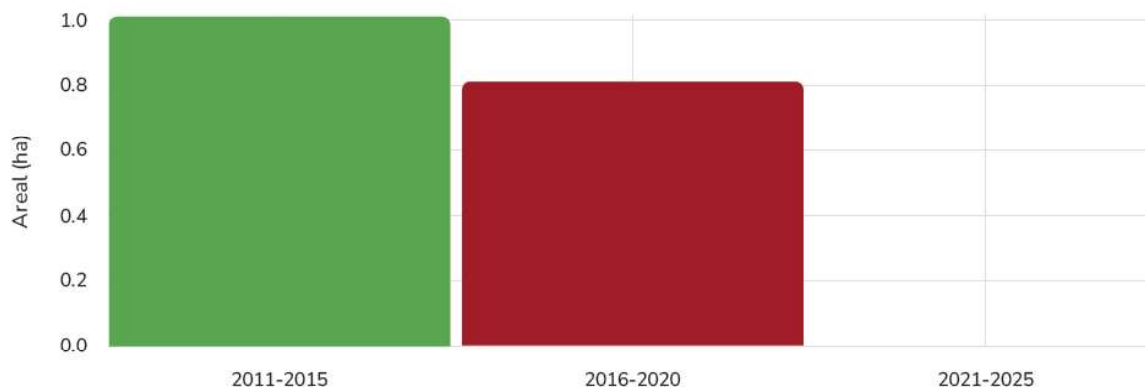
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

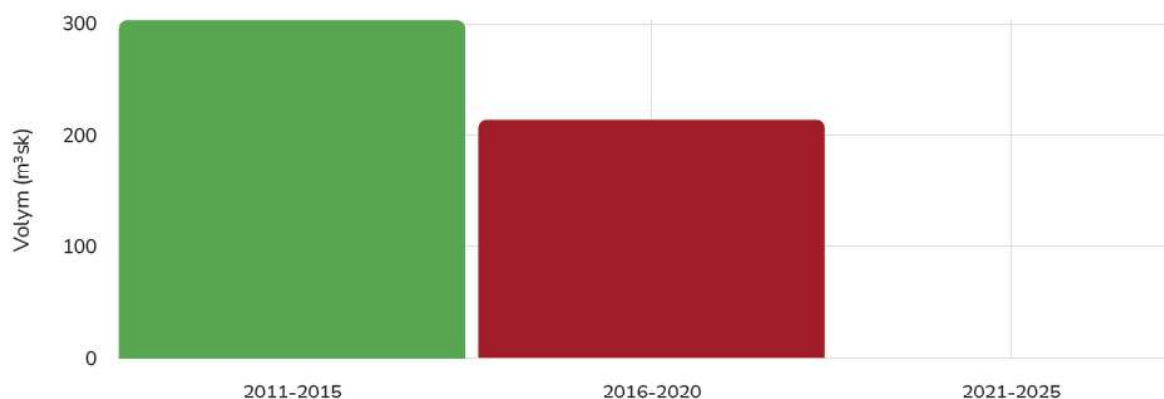
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2018-07-02	0,5 ha	119 m³sk
2018-07-01	0,3 ha	95 m³sk
2011-09-30	1 ha	303 m³sk

Areal



Volym

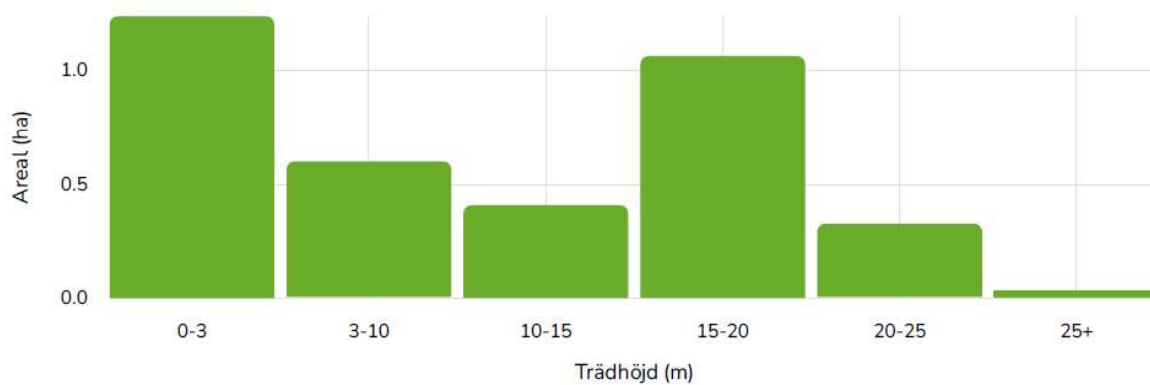


Huggningsklasser

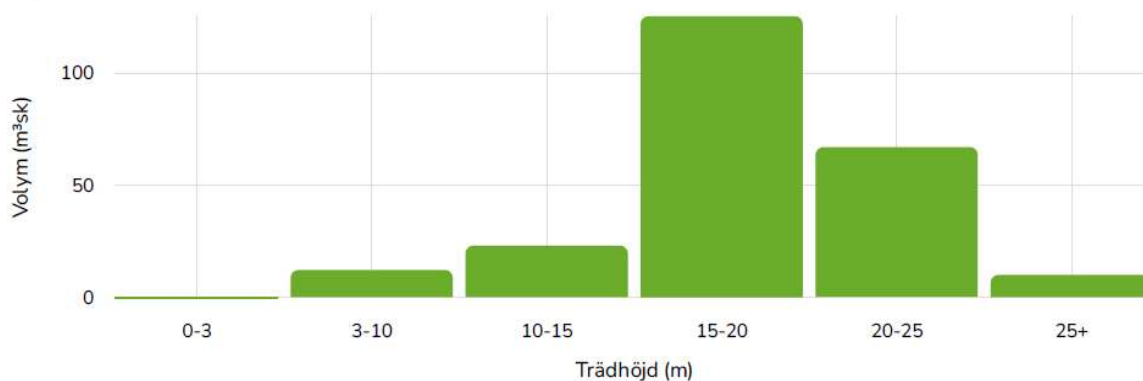
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,1 m
Referensdatum	2021-06
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.