



# **Värdeutlåtande**

(del av) Bräcke Anviken 2:54

## Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Del av Fastigheten (Skog och kraftledningsmark) Anviken 2:54 i Bräcke kommun, nedan kallad värderingsobjektet.

### Uppdragsgivare

Bräcke kommun

### Värderingsändamål

Ändamålet med denna värdering är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet skall utgöra underlag i ett förestående markbyte. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas om värderingsobjektet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Marknadsvärdet är knutet till värdetidpunkten och kan inte beräknas eller bestämmas, utan endast bedömas utifrån tillgänglig information.

En fastighets marknadsvärde kan innan försäljning endast uppskattas med värderingsmetoder som bland annat inrymmer kontroll av värdepåverkande faktorer. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning, vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från marknadsvärdet. Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

### Värdetidpunkt

Februari 2025

### Förutsättningar

Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller belastas av någon miljöpåverkan som kan innebära efterbehandling eller annan påföljd. I värderingsuppdraget ingår ej att utreda eventuella värden kopplade till andelstal i samfälligheter eller liknande. Ej heller ingår att utreda eventuella värden kopplade till torvtäkter, grustäkter (täktillstånd), vindkraft/frikraft eller att utreda eventuella förväntningsvärden kopplade till detalj eller översiktsplan. Tomtmark inom fastigheten samt byggnader ingår ej i värderingsuppdraget att värdera.

## Värderingsunderlag

Värderingsobjektets skogs och skogsmark har värderats utifrån uppgifter om markbonitet och växande skog, (Skogsägarplan, skogliga grunddata och verifiering av dessa vid fältbesök). Uppgifterna har justerats med utförda åtgärder och har tillväxtberäknats till och med värdetidpunkten.

Utförd beskrivning är ej av sådan karaktär att den uppfyller köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enl. JB 4:19, och kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Värdeutlåtandet grundar sig också på att det inte finns avtal eller andra förhållanden som berör fastigheten och som inte framgår av fastighets- och inskrivningsregistret eller som inte har upplysts undertecknad om av fastighetsägaren eller uppdragsgivaren.

## Källor

Uppgifter om fastigheten har hämtats från skogsägarplan upprättad av Norra Skog, skogliga grunddata, fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter, prisstatistik för skogar.

Någon ingående kontroll av uppgifter lämnade av offentliga källor har ej gjorts, utan dessa uppgifter förutsätts vara korrekta.

## Objektsbeskrivning

### Beskrivning av värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av ett skifte beläget i närheten av Pilgrimstad med tillgång till service, skola mm. Avstånd till Östersund ca 3,5 mil. Tomtmark samt byggnader ingår ej i värderingsuppdraget att värdera.

### Lagfaren ägare

Bräcke kommun 1/1

### Areal

Enligt skogsbruksplanen uppgår den totala arealen till 12,7 ha, varav skogsmark 11,4 ha och övrig mark (kraftledningsgata) 1,3 ha.

### **Planförhållanden mm.**

Värderingsobjektet kan vara beläget där förvärvstillstånd kan krävas enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Fastigheten Bräcke Anviken 2:54, som värderingsobjektet är del av, berörs av följande byggnads och detaljplaner:

- Byggnadsplan Akt 23-REV-1322
- ANVIKEN 2:169-2:175 (Detaljplan) Akt 2305-P95/4
- PILGRIMSTAD, TÄTORTEN (Byggnadsplan) Akt 23-REV-1417
- Byggnadsplan Akt 23-REV-1272
- ANVIKEN 2:54 M FL (Detaljplan) Akt 2305-P91/9

Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret (Skogsstyrelsen).

### **Rättigheter och belastningar**

Värderingsobjektet äger inga andelar i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten Bräcke Anviken 2:54, värderingsobjektet är del av, berörs av följande rättigheter och belastningar.

Rättighet där fastighet har förmån:

Officialservitut 23-REV-1421.1

Rättigheter där fastighet har last:

Avtalsservitut: Kraftledning (D202200277505:1.1)

Officialservitut: 2305-96/16.8

Officialservitut: 2305-96/16.8

Ledningsrätt: 2380-95/15.4

Officialservitut: 23-REV-1408.1

Ledningsrätt: 2380-95/15.5

Ledningsrätt: 23-BRU-1927.1

### **Taxeringsuppgifter**

Se bilaga Fastighetsutdrag.

## Skogsmark

Enligt skogsbruksplanen uppgår den produktiva skogsmarksarealen till 11,4 ha med ett totalt virkesförråd om 1 683 m<sup>3</sup>sk. Detta motsvarar i medelförråd ca 148 m<sup>3</sup>sk/ha. Medelboniteten uppgår enligt skogsbruksplanen till 6,2 m<sup>3</sup>sk/ha och år. Värderingsobjektets åldersklassfördelning är relativt ojämn och består till största delen (ca 40 %) av ungskog i 10–20 års ålder, till ca 35 % av skog i 40–49 års ålder, samt ca 25 % av skog i 70–79 års ålder. 735 m<sup>3</sup>sk är skog i huggningsklassen S1.

## Övrig mark

Enligt skogsbruksplanen uppgår arealen övrig mark till 1,3 ha och uppfattas av planen vara kraftledningsgata.

## Värdering

### Värderingsmetoder

Vid fastighetsvärdering används olika värderingsmetoder. De metoder som använts vid denna värdering är följande:

#### Ortsprismetoden

Metoden innebär att värdebedömningen sker med stöd av köpeskillingar som erlagts för liknande fastigheter, s.k. jämförelseobjekt. Köpeskillingarna kan endera jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheten, t.ex. areal, virkesförråd eller markvärde.

#### Avkastningsmetoden

Metoden innebär att en avkastningskalkyl som innefattar en prognos för alla framtida intäkter och kostnader med koppling till värderingsobjektet upprättas. Intäkterna och kostnaderna diskonteras till värdetidpunkten med en på förhand bestämd kalkylränta.

### Delvärden

Värderingsobjektet består av olika delar med olika förutsättningar på marknaden. För att underlätta värderingen har dessa delar först värderats var för sig.

### Skogsmark

Värdet av skogsmarken har delvis bedömts med stöd av beståndsmetoden, vilken är en metod där skogsbrukets framtida intäktsöverskott beräknas och diskonteras till nutid. Beståndsmetoden kalkylerar med ett möjligt virkesuttag under den kommande 10-årsperioden på ca 900 m<sup>3</sup>sk. Det diskonterade avkastningsvärdet inklusive ett bedömt värde för impediment och jaktvärde bedöms sammantaget till ca 599 000 kr (ca 352 kr/m<sup>3</sup>sk eller 52 086 kr/ha).

Jämförelse av värderingsobjektets skogsmark med ortsprisstatistik från 2024-01-01 och framåt visar ett genomsnittspris för liknande obebyggda skogsfastigheter i Bräcke kommun samt i angränsande kommuner (exklusive Härjedalen) om ca 264 – 369 kr/m<sup>3</sup>sk eller 26 718 – 59 865 kr/ha. Omsatt på värderingsobjektets skogsmark skulle det motsvara ett intervall på ca 300 000 – 700 000 kr. Värderingsobjektets skogsmark bedöms ha bra och lättillgänglig belägenhet med korta transportavstånd vilket bedöms positivt. Tillväxten är god för området vilket också är positivt. En relativt stor andel (ca 35 %) av skogsmarksarealen består av ungskog, men relativt goda möjligheter finns ändå till betydande direktavkastning under den kommande 10-årsperioden. Värdet för skogsmarken med stöd av ortsprismetoden inklusive jaktvärde bedöms återfinnas i den övre delen av intervallet motsvarande 600 000 kr (ca 357 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 52 600 kr/ha).

Nettovärdet för avverkningsbar skog på värderingsobjektet bedöms till ca 235 000 kr.

Nettovärdet är beräknad behållning efter avverkning och föryngring av all skog på värderingsobjektet som vid värderingstidpunkten uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning enligt skogsvårdslagen.

### **Övrig mark**

Värdet av övrig mark bedöms ingå i den sammantagna värdebedömningen.

**Slutlig värdebedömning**

Med bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten februari 2025 till:

**600 000 kr**



.....

**Oskar Garli**

**Skogsekonom, Norra Skog**

**072-578 06 67**

**[Oskar.garli@norraskog.se](mailto:Oskar.garli@norraskog.se)**

**Bilagor:**

Utdrag ur fastighetsregistret

Skoglig sammanställning och kartor

Avkastningskalkyl (BM-win)

Ortspris skogsmark

Allmänna villkor

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

### FASTIGHET



**BRÄCKE ANVIKEN 2:54**

**Aktualitet fastighetsregistret:**

2022-07-22 00:00:00

**Objektidentitet:**

909a6a82-ef2a-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:**

23, Jämtland

**Kommun:**

05, BRÄCKE

**Övriga noteringar:**

Socken: Revsund

**Lantmäterikontor**

LANTMÄTERIET, BOX 366, 831 25 ÖSTERSUND Kontor: ZL60 Tel: 0771-636363

\*\*\* KAN VARA BELÄGEN DÄR FÖRVÄRVSTILLSTÅND KAN KRÄVAS ENLIGT JORDFÖRVÄRVSLAGEN (SFS 1979:230) \*\*\*

### TIDIGARE BETECKNING

**Beteckning:**

Z-REVSUND ANVIKEN 2:54

**Omregistreringsdatum:**

1992-06-03

**Akt:**

2380-92/20

### URSPRUNG

BRÄCKE ANVIKEN 2:11

BRÄCKE ANVIKEN 2:10

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

**Fastighetsnyckel (fnr):**

230013968

**Distrikt:**

322007,Revsund

### ADRESS



Inga adresser hittades.

### AREAL



**Totalareal:**

374 398 kvm

**Varav land:**

374 398 kvm

**Varav vatten:**

0 kvm

37,44 ha

37,44 ha

0 ha

EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE (AKT 23-REV-1270,23-REV-1292)

### LÄGE, KARTA



**Område:**

1.

**N:(SWEREF99)**

6980328,29

**E:**

502899,82

**X:(RT90)**

6982713,09

**Y:**

1462042,97

**Gå till:**



### ÅTGÄRDER



**Fastighetsrättsliga:**

Fastighetsreglering

**Datum:**

1996-03-05

**Akt:**

2305-96/16

**Fastighetsrättsliga:**

Fastighetsreglering

**Datum:**

1997-04-03

**Akt:**

2305-97/11

Sammanläggning

1947-11-14

23-REV-541

Fastighetsreglering

1986-09-12

23-REV-1408

Fastighetsreglering

1979-10-26

23-REV-1292

Ledningsrättsåtgärd,

1987-11-06

23-BRU-1927

Fastighetsreglering

1997-08-20

2305-97/34

fastighetsreglering

2004-05-05

2305-04/5

Fastighetsreglering

1977-03-04

23-REV-1246

Anläggningsåtgärd

1995-02-24

2380-95/15

Avstyckning

1978-09-15

23-REV-1270

Ledningsrättsåtgärd,

fastighetsreglering

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.



## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

## INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet  
inskrivningsdelen: 2025-02-20

Senaste ändring för fastigheten: 2022-07-22

### Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Härnösand

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I91/10311, I95/3107, I87/4801, I95/3110

## LAGFART



### BRÄCKE KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-2460

Adress: BOX 190  
840 60 BRÄCKE

Akt: 79/3000 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-10-17, Andel: 1/1

Fång: Köp 1978-06-20 Andel: 1/1

Akt: 79/3000 Beviljad

## INTECKNINGAR



Inga inteckningar hittades.

## ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

## TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

## AVTALSRÄTTIGHETER



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	Kraftledning	2022-06-30	D-2022-00277505:1	Beviljad

## RÄTTIGHETER



Det finns 8 rättigheter på fastigheten.

### Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut [23-REV-1421.1](#)

### Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut [2305-04/5.1](#)

Officialservitut [2305-96/16.8](#)

Ledningsrätt [2380-95/15.4](#)

Officialservitut [23-REV-1408.1](#)

Ledningsrätt [2380-95/15.5](#)

Avtalsservitut [D202200277505:1.1](#)

Ledningsrätt [23-BRU-1927.1](#)

[Sök efter InfoRätt.](#)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ) (Byggnadsplan)		Akt 23-REV-1322	Senaste ändring 2021-01-18	Berörd kommun Bräcke
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1981-03-26	

Namn (typ) ANVIKEN 2:169-2:175 (Detaljplan)		Akt 2305-P95/4	Senaste ändring 2021-01-13	Berörd kommun Bräcke
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1995-06-06	
Laga kraft:	1995-07-04	Genomförande:	1995-07-05 - 2010-07-04	

Namn (typ) PILGRIMSTAD, TÅTORTEN (Byggnadsplan)		Akt 23-REV-1417	Senaste ändring 1991-08-29	Berörd kommun Bräcke
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1987-08-21	

Namn (typ) (Byggnadsplan)		Akt 23-REV-1272	Senaste ändring 2021-01-21	Berörd kommun Bräcke
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1978-09-15	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ) ANVIKEN 2:54 M FL (Detaljplan)		Akt 2305-P91/9	Senaste ändring 1992-01-10	Berörd kommun Bräcke
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1991-06-19	
		Genomförande:	1991-07-12 - 1996-07-11	

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg.](#)  
Du kan datavärdera villor. [Värdera fastigheten.](#)

TAXERING



Lantbruksenhet, obebyggd, typkod 110

Beslutsår:	2023
Taxeringsid:	207531-2
Taxeringsvärde kr:	1 433 000
Övrig mark i ha:	0
Tax.enhet avser:	
<a href="#">BRÄCKE ANVIKEN 1:83</a>	<a href="#">BRÄCKE ANVIKEN 1:114</a>
<a href="#">BRÄCKE ANVIKEN 1:124</a>	<a href="#">BRÄCKE ANVIKEN 2:54</a>
<a href="#">BRÄCKE ANVIKEN 4:2</a>	

Taxerade ägare

212000-2460  
BRÄCKE KOMMUN  
BOX 190  
840 60 BRÄCKE

Andel: 1/1  
Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Värderingsenheter

Skog utan avverkningsrestriktioner

Skatteverkets id:	3008408332023
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 433 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 457 000
Storlekskorrektio	-24 000
Riktvärdeområde:	2318
Areal i ha:	39
Barrskog (k	127
Lövskog (k	26
Godhet:	Mycket hög
Samfällid mark:	Nej

Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Beslutsår:	2024
Taxeringsid:	207532-2
Taxeringsvärde kr:	0
Tax.enhet avser:	
BRÄCKE ANVIKEN 2:54	

Taxerade ägare

212000-2460	
BRÄCKE KOMMUN	
BOX 190	
840 60 BRÄCKE	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Primärkommuner, borgerliga

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	483644842024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	0
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	0
Riktvärdeområde:	2305005
Areal i kvm:	1 100
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Saknas.
Avlopp:	Saknas.
Antal lika:	14

AVSKILD FASTIGHET



BRÄCKE ANVIKEN 3:1	BRÄCKE ANVIKEN 2:190	BRÄCKE ANVIKEN 2:132
BRÄCKE ANVIKEN 2:185	BRÄCKE ANVIKEN 2:123	BRÄCKE ANVIKEN 2:55
BRÄCKE ANVIKEN 2:164	BRÄCKE ANVIKEN 2:146	BRÄCKE ANVIKEN 2:134
BRÄCKE ANVIKEN 2:133	BRÄCKE ANVIKEN 2:157	BRÄCKE ANVIKEN 2:166
BRÄCKE ANVIKEN 2:120	BRÄCKE ANVIKEN 2:147	BRÄCKE ANVIKEN 2:130
BRÄCKE ANVIKEN 2:159	BRÄCKE ANVIKEN 2:128	BRÄCKE ANVIKEN 2:141
BRÄCKE ANVIKEN 2:144	BRÄCKE ANVIKEN 2:191	BRÄCKE ANVIKEN 2:165
BRÄCKE ANVIKEN 2:127	BRÄCKE ANVIKEN 2:169	BRÄCKE ANVIKEN 2:186
BRÄCKE ANVIKEN 2:160	BRÄCKE ANVIKEN 2:187	BRÄCKE ANVIKEN 2:136
BRÄCKE ANVIKEN 2:182	BRÄCKE ANVIKEN 2:139	BRÄCKE ANVIKEN 2:129
BRÄCKE ANVIKEN 2:170	BRÄCKE ANVIKEN 2:161	BRÄCKE ANVIKEN 2:180
BRÄCKE ANVIKEN 2:122	BRÄCKE ANVIKEN 2:171	BRÄCKE ANVIKEN 2:167

BRÄCKE ANVIKEN 2:125  
BRÄCKE ANVIKEN 2:138  
BRÄCKE ANVIKEN 2:135  
BRÄCKE ANVIKEN 2:131  
BRÄCKE ANVIKEN 2:162  
BRÄCKE ANVIKEN 2:168  
BRÄCKE ANVIKEN 2:184  
BRÄCKE ANVIKEN 2:140

BRÄCKE ANVIKEN 2:124  
BRÄCKE ANVIKEN 2:172  
BRÄCKE ANVIKEN 2:174  
BRÄCKE ANVIKEN 2:137  
BRÄCKE ANVIKEN 2:158  
BRÄCKE ANVIKEN 2:142  
BRÄCKE ANVIKEN 2:143  
BRÄCKE ANVIKEN 2:163

BRÄCKE ANVIKEN 2:181  
BRÄCKE ANVIKEN 2:126  
BRÄCKE ANVIKEN 2:175  
BRÄCKE ANVIKEN 2:176  
BRÄCKE ANVIKEN 2:145  
BRÄCKE ANVIKEN 2:173  
BRÄCKE ANVIKEN 2:183

# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	11,4	89,8
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	1,3	10,2
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	12,7	
Summa vatten	0,0	

## Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	675	40
Gran	941	56
Löv	68	4
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

1 683

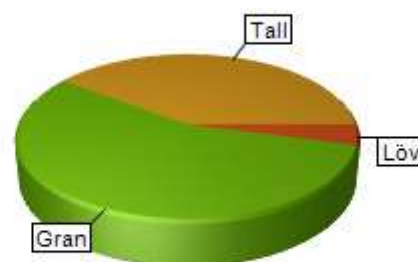
Medeltal

m3sk per ha

148

Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet  
är beräknad till

m3sk per ha

6,2

Tillväxt per år vid framskrivnings-  
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

110

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

Varav gallring

m3sk

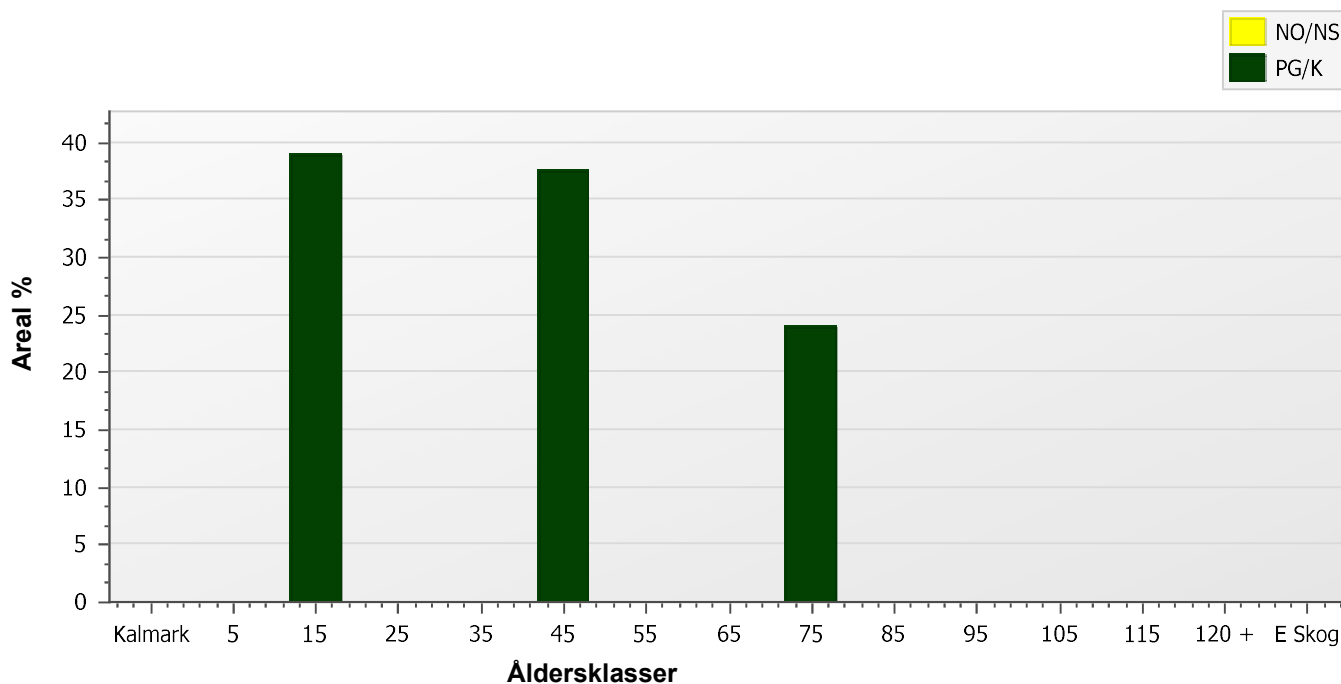
och föryngringsavverkning

m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	4,4	39	266	60		100			
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	4,3	37	683	160	45	45	10		
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	2,7	24	735	269	50	50			
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	11,4	100	1 684	148	40	56	4		

## Arealfördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	4,4	39	266	60		100			
Gallringsskog G1	4,3	37	683	160	45	45	10		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	2,7	24	735	269	50	50			
avverknings- S2	0,0								
skog S3	0,0								
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	11,4		1 684	148	40	56	4		

## Huggningsklasser

### Kalmark

#### K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

#### K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

#### R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

#### R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

#### G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

#### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

### Föryngringsavverkningsskog

#### S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

### Lågproducerande skog

#### E1 Restskog

Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

#### E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

#### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	11,4	100,0	1 683	100,0	266	100,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO						
Summa	11,4	100,0	1 683	100,0	266	100,0

## Impediment

Myr	0,0 ha
Berg	0,0 ha

## Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

<b>PG</b>	<b>Produktion med generell hänsyn</b>  Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
<b>K *</b>	<b>Kombinerade mål</b>  Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
<b>NS</b>	<b>Naturvård skötsel</b>  Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
<b>NO</b>	<b>Naturvård orört</b>  Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

\* PF enligt Skogsstyrelsen



# Avverkning och tillväxt

## Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret slut föreslagen åtgärdsdåtidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa								

### Total avverkning

Högre alt: 0 m3sk varav gallring 0 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk  
 Lägre alt: 0 m3sk varav gallring 0 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk

## Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19						
20 - 29	144		144	4,4	410	93
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59	72	8	80	4,3	763	179
60 - 69						
70 - 79	41		41	2,7	776	284
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +						
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	257	8	266	11,4	1 949	171

# Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	

# Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

## Utföres snarast (2025-2026)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
421	1	12															Annan mark					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 14,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
410	4,4	1	18	R2	G26	60	266	PG	0 100 0 0 0	0	0	0	0	233		2 45	Planterat	Ingen åtgärd				13,6
411	3,1	1	73	S1	T26	269	735	PG	50 50 0 0 0	28	22	0	26	222		2 30	Gallrat	Ingen åtgärd				6,2
	(-0,3)	L															Städat efter storm					
420	4,3	1	48	G1	G26	160	683	PG	45 45 10 0 0	20	17	0	20	233		2 80	Gallrat	Ingen åtgärd				7,7
																	Varier förråd					



# Skogsbruksplan

Plannamn: Bräcke Kommun  
Församling: Revsund, Söndsjö, Bodsjö  
Kommun: Bräcke  
Län: Jämtlands län  
Upprättad år: 2017  
Utskriftsdatum: 2025-02-05



Allmänna uppgifter		Skogsegenskaper	Invent.tidp		År 7	
Fastighet:	Bräcke Kommun	(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%	m3sk	%
Församling:	Revsund, Sundsjö, Bodsjö	Tall	684	40	349	34
Kommun:	Bräcke	Gran	950	56	624	61
Län:	Jämtlands län	Löv	68	4	49	5
Värderare:	Jämtland	Björk	0	0	0	0
Fältarbete:		Contorta	0	0	0	0
Värderingstidpunkt:	2025-02-05	Ek	0	0	0	0
		Bok	0	0	0	0
		Virkesförråd m3sk	1702		1022	
		Virkesförråd m3sk/ha	148		89	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:	6.4			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:	6.5			
Ägoslag						
Produktiv skogsmark	11.5 ha					
Hänsynsmark	0.0 ha					
Skogsimpediment	0.0 ha					
Åkermark	0.0 ha					
Betesmark	0.0 ha					
Övrig mark	1.0 ha					
Vatten	0.0 ha					
Totalareal	12.5 ha					

Aldersklass-fördelning	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.0	4.4	0.0	0.0	4.3	0.0	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	39	0	0	37	0	0	24	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	266	0	0	682	0	0	754	0	0	0	0

Åtgärder	Föryngringsavverkning			Gallring		Skogsvård			
	ha	fröträäd, ha	m3sk	ha	m3sk	Kultur ha	Självf. ha	Röjning ha	Övrigt ha
År 0	2.8	( 0.0)	718	0.0	0	0.0	0.0	4.4	0.0
År 1-3	0.0	( 0.0)	0	0.0	0	2.8	0.0	0.0	0.0
År 4-10	0.0	( 0.0)	0	4.3	181	0.0	0.0	0.0	0.0

Värdeberäkning	Nettointäkt avverkningar kr	Avverkad volym m3sk	Övriga kostnader kr	Nuvärde kr
År 0	244 208	718	17 720	226 488
År 1-3	0	0	27 440	-25 864
År 4-10	36 376	181	0	29 574
År 11-20	41 863	185	11 200	19 683
efter 20 år	---	---	---	349 551
			Summa:	599 432

Nuvärde	Fast diskontering	Procent = 3.00%
Ort & Datum	<div><div>Skog: 599 432 kr</div><div>Medelvärde /ha: 52 124 kr</div><div>Medelvärde /m3sk: 352 kr</div><div>Skogsimpediment: 0 kr</div><div>Hänsynsmark: 0 kr</div><div>Totalt: 599 000 kr</div></div>	
Värderare		

Kommun	Fastighet	Prod ha	M3sk	m3sk/ha	Kr/m3sk	Köpeskilling	Kr/prod ha
Ragunda	Österåsen 2:76	41	5 400	132	264 kr	1 425 000 kr	34 756 kr
Berg	Böle 2:22	32,3	5 469	169	274 kr	1 500 000 kr	46 440 kr
Ragunda	Ammer 2:44	59,3	12 689	214	280 kr	3 550 000 kr	59 865 kr
Ragunda	Torsgård 3:19	62,2	7 129	115	281 kr	2 000 000 kr	32 154 kr
Åre	Ån 4:8 del av	37,6	3 803	101	289 kr	1 100 000 kr	29 255 kr
Ragunda	Halasjölandet 1:39	97,1	7 960	82	328 kr	2 610 000 kr	26 880 kr
Krokom	Vallrun 28:1	72,4	9 425	130	340 kr	3 200 000 kr	44 199 kr
Ragunda	Näset 1:18 mfl	76,8	10784	140	343 kr	3 700 000 kr	48 177 kr
Ragunda	Västeråsen 1:42	12,8	1 542	120	363 kr	560 000 kr	43 750 kr
Ragunda	Kullsta 1:74	20,6	2 600	126	369 kr	960 000 kr	46 602 kr
Krokom	Laxviken 3:56	26,2	1 895	72	369 kr	700 000 kr	26 718 kr
		538,3	68696	128	310	21 305 000 kr	39 578 kr

# 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 Advice 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 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 arrendeavtal 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 myndighetstillstånd 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 okulär 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.

## 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.