

Sammanträdesdatum
2017-01-31

Dnr 2017/134 - 6

§ 21 Föreslaget Naturreservat Aspenstorp, Sala kommun

INLEDNING

Området präglas av gammal kalktallskog som i huvuddelen av området är ca 120 år gammal och omger tre större gruvor från medeltiden. I södra delen av området finns ett av kommunens få ädellövsdominerade områden. Centralt genom området passerar den så kallade Svarta graven som är en del av Sala Silvergruvans vattensystem. Längs Svarta graven finns grusade stigar som förbinder Sala Silvergruva med Gröna gången som leder vidare upp mot Måns Ols. Tidigt på våren blommar tibast här och var i området.

Beredning

Bilaga KS 2017/18/1, Missiv

Bilaga KS 2017/18/2, Köpekontrakt

Bilaga KS 2017/18/3, Överenskommelse om intrångsersättning

Bilaga KS 2017/18/4, Beskrivning och värdering av Silvergruvan 1:27

Bilaga KS 2017/18/5, Förslag till föreskrifter

Kommunekolog Kjell Eklund föredrar ärendet.

Yrkanden

Carola Gunnarsson (C) yrkar

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna bildandet av naturreservat i Aspenstorp i enlighet med bilagor KS 2017/18/1-5,

att avtal rörande bildandet av naturreservat i Aspenstorp undertecknas av kommunstyrelsens ordförande, Carola Gunnarsson (C).

BESLUT

Carola Gunnarsson (C) yrkar

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att godkänna bildandet av naturreservat i Aspenstorp i enlighet med bilagor KS 2017/18/1-5,

att avtal rörande bildandet av naturreservat i Aspenstorp undertecknas av kommunstyrelsens ordförande, Carola Gunnarsson (C).

Utdrag

Kommunstyrelsen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

KOMMUNSTYRELSENS LEDNINGSGRUPP
KOMMUNSTYRELSEN
KOMMUNFULLMÄKTIGE

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -01- 24	
Diarleinr 2017/ 134	Aktbilaga 1

MISSIV

Föreslaget naturreservat Aspenstorp, Sala kommun

Kort beskrivning

Området präglas av gammal kalktallskog som i huvuddelen av området är ca 120 år gammal och omger tre större gruvor från medeltiden. I södra delen av området finns ett av kommunens få ädellövsdominerande områden. Centralt genom området passerar den så kallade Svarta graven som är en del i Sala Silvergruvas vattensystem. Längs Svarta graven finns grusade stigar som förbinder Sala Silvergruva med Gröna gången som leder vidare upp mot Måns Ols. Tidigt på våren blommar tibast här och var i området.

Läge

Området utgörs av ett mindre skogsområde mellan Sala Silvergruva och Gravhagen. I öster gränsar området till Åshagen-Hagaberg.

Nuläget

Inga skogliga åtgärder utförs i området idag, eftersom det ingår i Natura 2000-området.

Storlek och avgränsning

Totalt är området 14 ha, varav kommunen äger 4 ha. Övriga områden ägs av Sala Silvergruva. Avgränsningen av området har skett i samråd med länsstyrelsen.

Värdering

Området har värderats av Forum fastighetsekonomi. Länsstyrelsen har träffat avtal om ersättning med Sala Silvergruva. De delar av området som berörs av Sala Silvergruvas vattensystem föreslås att kommunen behåller ägandet på.

Information och dialog

Länsstyrelsen har vid två tillfällen träffat föreningar aktiva i området. I samband med fältbesök i området mm har Länsstyrelsen även haft kontakt med flera av fastighetsägarna till angränsande fastigheter. Kommunens ledningsutskott informerades av Länsstyrelsen den 2 april 2013 om pågående diskussioner om områdesskydd inom Salakalken.

Riksintressen och översiktsplan

Området är av riksintresse för naturvård och Natura 2000. Området är delvis även av riksintresse för kulturmiljövård. I hela området finns ett stort antal fornlämningar (gruvhål, luftschakt, vallar samt delar av Sala Silvergruvas äldre vattensystem). Området gränsar även till byggnadsminnet Sala Silvergruva. I

anslutning till området finns ett riksintresse för mineral vid Tistbrottet vars utbredning inte avgränsats.

I översiktsplanen för Sahlberget anges att "ett område omedelbart öster om Aspenstorp har en rikt omväxlande flora och bör ur ett regionalt perspektiv ges ett skydd mot felaktig markanvändning".

Gruvintressen i området

Området berör inte det område där Björka mineral bryter dolomit. Prospektering kommer inte regleras i reservatsföreskrifterna. Likaså finns undantag för "mineralutvinning under mark som inte riskerar att påverka områdets naturvärden" i de föreskrifter som föreslagits för området. Länsstyrelsen bedömer därför att gruvintressena inte kommer att påverkas i någon större utsträckning, utöver vad som gäller enligt riksintresset Natura 2000 och tillståndsplikten för Natura 2000.

Skötselriktning och konsekvenser för friluftslivet

Området kommer i huvudsak att lämnas till fri utveckling. För att tillgängliggöra området i större utsträckning planeras en parkeringsplats, informationstavlor på lämpliga platser samt eventuellt en markerad led. Ridning och cykling kommer även fortsättningsvis kunna ske i reservatet.

Ersättning

Värdering av området har gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av Länsstyrelsen i Västmanlands län. Värderingsobjektet utgörs av ett skogsområde. Arealen har uppmätts på ortofoto och uppgår till 3,5 ha produktiv skogsmark. Vid värdering av området har både beståndsmetoden och ortsprismetoden använts. I detta fall är det en viss avvikelse mellan de båda värderingsmetoderna (280 000 resp. 295 000 kr). Vid den sammantagna värdebedömningen har en större vikt lagts vid ortsprismetodens resultat.

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet uppgå till 295000 kr.

Det bedömda värdet motsvarar ca 412kr/m³ sk och 84 286 kr/ha produktiv skogsmark.

Värdering av övrig mark och vattenområde som uppgår till 0,7 ha har skett genom marknadssimulering då ortsprismaterial saknas. Marknadsvärdet uppgår till 4 000 kr. Värdeminskningen för detta område överstiger inte kvalifikationsgränsen enligt MB 31:4 och därför föreligger ingen rätt till ersättning.

Förslag till beslut

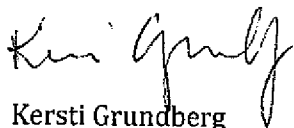
att Kommunstyrelsen beslutar föreslå Kommunfullmäktige att godkänna bildandet av naturreservat i Aspenstorp enligt bifogade avtal.

att avtal rörande bildandet av naturreservat i Aspenstorp undertecknas av Kommunstyrelsens ordförande.

Sala kommun



Kjell Eklund
Kommunekolog



Kersti Grundberg
Skogvaktare



Yvonne Fahlman
Markingenjör

Bilagor:

Köpekontrakt, bilaga 1

Överenskommelse om intrångsersättning, bilaga 2

Värdering, bilaga 3

Länsstyrelsens utkast till beslut och föreskrifter, bilaga 4

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -01- 24	
Diarjenr 2017/134	Aktbilaga 2

KÖPEKONTRAKT

FASTIGHET	Område av Sala Silvergruvan 1:27 i Västmanlands län.
SÄLJARE	SALA KOMMUN (212000-2098) Box 304 733 25 SALA Tfn: 0220-74 70 00
KÖPARE	STATEN genom NATURVÅRDSVERKET (202100-1975) 106 48 STOCKHOLM Tfn 08-698 10 00
ÖVERLÅTELSE- FÖRKLARING	Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen de områden av Sala Silvergruvan 1:27 (nedan kallad egendomen) som snedstreckats på bifogad karta, bilaga 1.
KÖPESKILLING	Köpeskillingen är 300 000 (trehundrausen) kronor. Köpeskillingen skall erläggas senast på tillträdesdagen på så sätt att 300 000 kronor utbetalas kontant till säljaren på nedanstående konto. Bank:..... Kontonr (inkl ctnr):.....
TILLTRÄDESDAG	Tillträdesdag är den 1 mars 2017.
PENNING- INTECKNINGAR	Egendomen överlåts fri från penninginteckningar. Säljaren förbinder sig att före fastighetsbildningen inte ta ut nya penninginteckningar i fastigheten utan köparens medgivande.
EGENDOMENS SKICK	Egendomen överlåts i det skick den nu befinner sig och säljaren förbinder sig att före tillträdesdagen inte företa någon åtgärd som kan minska egendomens värde eller underlåta något som kan vara ägnat att behålla egendomen vid dess nuvarande värde. Säljaren förbinder sig att varken försälja eller bortföra skog eller virke på egendomen. Säljaren garanterar att på egendomen inte finns tidigare försålda ej avverkade rotposter.
BELASTNINGAR	Säljaren förklarar att egendomen, såvitt säljaren känner till, inte besväras av några upplåtna, oinskrivna rättigheter. I denna förklaring bortses från lantmätariservitut mm om vilka det förutsätts att köparen skaffar sig kännedom.
SKATTER MM	Skatter och andra avgifter samt inkomster för egendomen betalas

respektive mottages av säljaren för tiden fram till tillträdesdagen och därefter av köparen.

ÖVERLÅTELSE

Säljaren förbinder sig att, vid en eventuell försäljning av Sala Silvergruvan 1:27 innan fastighetsbildning enligt nedan registrerats mot nye köparen, göra förbehåll för denna överlåtelses bestånd, dvs den egendom som detta köp avser skall undantas från försäljningen.

ANSÖKAN OM FASTIGHETS-BILDNING

Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detta köpekontrakt skall inlämnas av köparen. Säljaren ger härmed köparen fullmakt att inge ansökan. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av egendomens areal, gränser, rättigheter m m som förrättningsmannen anser nödvändiga.

Fastighetsbildning får om så anses lämpligt genomföras som fastighetsreglering. Detta köpekontrakt skall därvid anses utgöra sådan överenskommelse om fastighetsreglering som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Parterna är överens om att tåla de ändringar i andelstalen för gemensamhetsanläggningarna som köpet medför och förrättningsmannen beslutar.

MEDGIVANDE

Egendomen skall ingå i ett planerat naturreservat. Säljaren medger att reservatsgränsen får markeras i fält så snart tillträde enligt detta köpekontrakt har skett.

FÖRRÄTTNINGS-KOSTNADER

Köparen betalar samtliga förrättningskostnader.

LAGFARTS-KOSTNADER

Köparen betalar samtliga lagfartskostnader.

HANDLINGAR MM

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen överlämna eventuella handlingar som säljaren innehar och som kan vara av intresse för köparen som ny ägare av egendomen.

AKTMOTTAGARE

Naturvårdsverket skall vara aktmottagare och erhålla två exemplar av karta och handlingar. Säljaren skall erhålla ett exemplar av karta och handlingar.

Detta köpekontrakt är upprättat i två exemplar, ett för vardera parten

Stockholm / 2017
För Naturvårdsverket

Sala / 2017
För Sala kommun

.....

.....

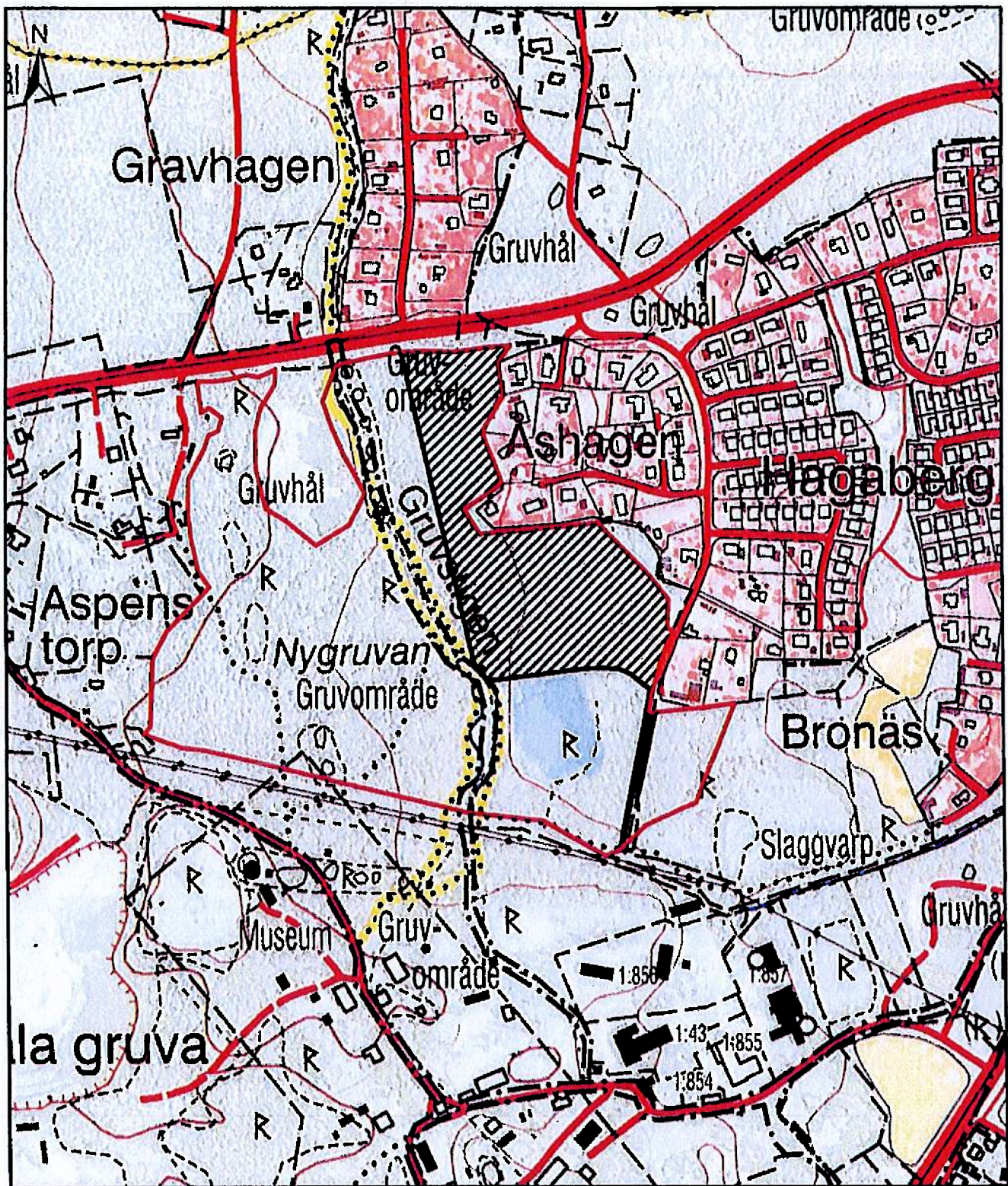
.....

.....

Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevittnas:


.....
(tfn)

.....
(tfn)



Skala: 1:5 000

 Reservatsgräns


0 25 50 100 Meter


SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -01- 24	
Diarienum 2017/134	Aktbilaga 3

ÖVERENSKOMMELSE OM INTRÅNGSERSÄTTNING

PARTER

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTMANLANDS LÄN

721 86 Västerås
Tel: 010-224 90 00

SALA KOMMUN (212000-2098)

Box 304
733 25 Sala
Tel: 0220-74 70 00

Ägare av fastigheterna Sala Kristina 4:15, Sala Silvergruvan 1:8 och 1:27 i Västmanlands län, nedan kallad fastighetsägaren.

Mellan ovanstående parter träffas följande överenskommelse:

BAKGRUND

Denna överenskommelse träffas inför länsstyrelsens beslut om bildande av naturreservatet Aspenstorp. Det område av fastigheten som berörs av naturreservatsförslaget har streckmarkerats på bifogad karta, bilaga 1.

MEDGIVANDE

Fastighetsägaren medger att naturreservat får bildas enligt 7 kap 4-6 och 30 §§ Miljöbalken och 3 § Förordningen om områdesskydd, med de gränser och reservatsföreskrifter med tillhörande skötselplan som framgår av länsstyrelsens förslag till föreskrifter daterade 2016-10-25 Dnr 511-5585-13, bilaga 2. Parterna förbinder sig att få de mindre gränsavvikelser som kan uppstå i förhållande till länsstyrelsens beslut/bifogad karta då reservatsgränsen märks ut i fält. Fastighetsägaren medger att reservatsgränsen får märkas ut i fält efter det att denna överenskommelse har godkänts av Naturvårdsverket.

ERSÄTTNING

Ingen ersättning skall utgå.

FÖRBINDELSE

Fastighetsägaren förbinder sig att inte vidta några åtgärder inom området som strider mot naturreservatsförslaget enligt ovan. Fastighetsägaren förbinder sig dels att vid eventuell överlåtelse av fastigheten inta förbehåll av innebörd att denna överenskommelse skall respekteras av varje ny ägare till fastigheten och dels att vid eventuellt uttag av ny inteckning i fastigheten informera kreditgivare om denna överenskommelsens existens.

Vidare förbinder sig fastighetsägaren att före det utbetalning har skett inte ta ut nya penninginteckningar i fastigheten.

**NYTTJANDE-
RÄTTER**

Fastighetsägaren förklarar att den del av fastigheten som reservatsområdet kommer att omfatta inte besväras av några upplåtna, oinskrivna rättigheter.
Fastighetsägaren garanterar att inom reservatsområdet inte finns tidigare försålda ej avverkade rotposter.

**GODKÄNNANDE AV
NATURVÅRDS-
VERKET**

Denna överenskommelse gäller under förutsättning av Naturvårdsverkets godkännande.

**ANTAL AVTALS-
EXEMPLAR**

Denna överenskommelse är upprättad i två exemplar, ett för vardera parten.

Västerås /
För Länsstyrelsen

2017

Sala /
För Sala kommun

.....

.....

.....

.....

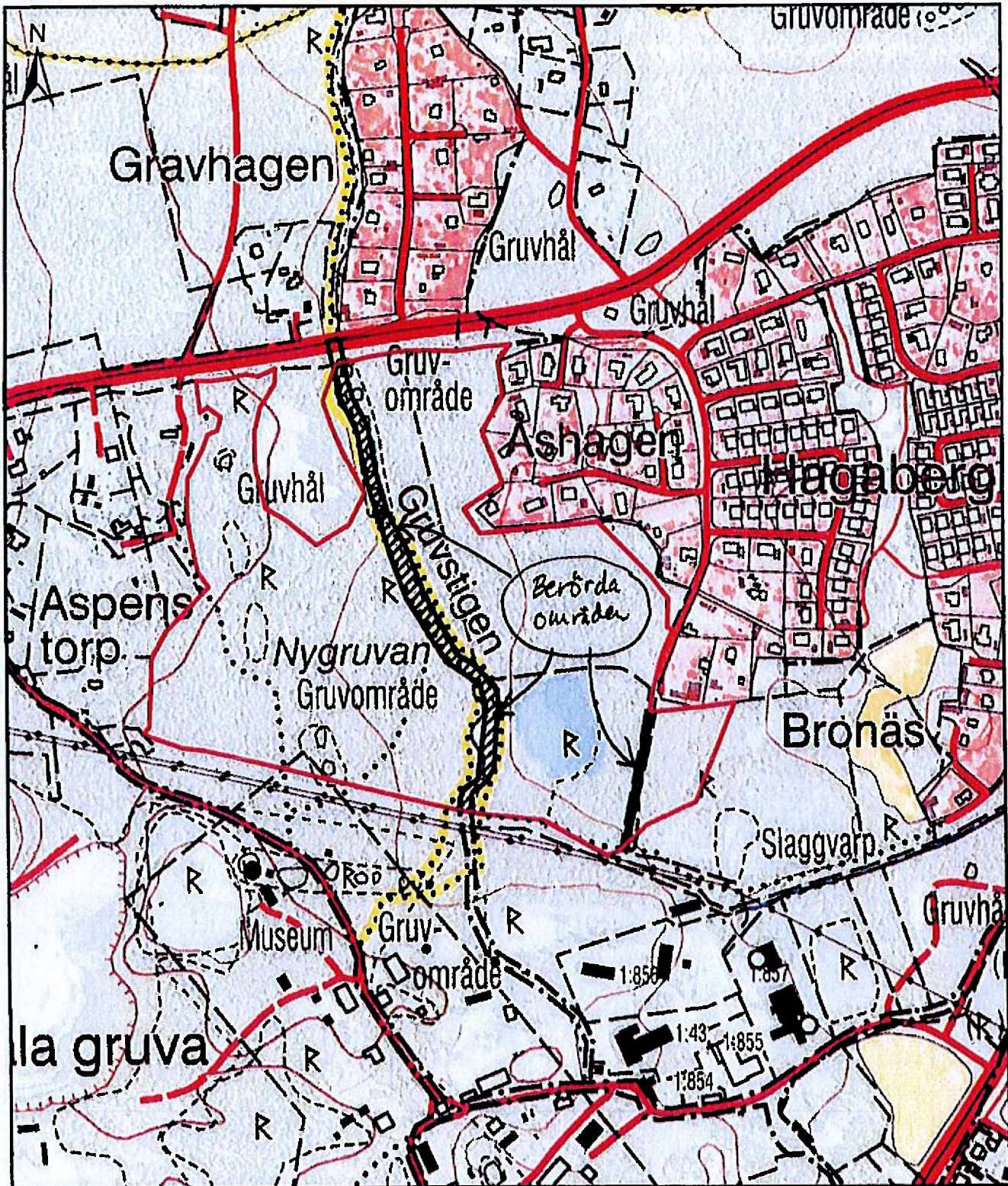
Fastighetsägarens egenhändiga namnteckning
bevittnas:

.....


.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

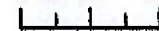


Skala: 1:5 000

 Reservatsgräns



0 25 50 100 Meter



Beskrivning och värdering av del av

Silvergruvan 1:27

"Naturreservatet Aspenstorp"

Sala kommun

Uppdragsgivarens beteckning: 1114249

Uppdragstagarens beteckning: 408662

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSÅGATAN 29 BOX 7011 103 06 STOCKHOLM TEL. 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 161 30 ÖREBRO TEL. 031-10 71 50	ENGELBREKISGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL. 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 21 NORRKÖPING TEL. 011-12 61 21	V. KVARGATAN 61 611 33 NYKÖPING TEL. 0155-21 12 72	RÄDHUSEPLANADEN 160 903 20 UMEÅ TEL. 076-016 99 55	STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL. 021-66 55 215	KYRKGATAN 60 831 31 ÖSTERSUND TEL. 076-111 99 00
---	--	---	---	--	--	---	--



INNEHÅLLSFÖRTECKNING		Sid
1	SAMMANFATTNING	3
2	UPPDRAGSBESKRIVNING.....	3
2.1	VÄRDERINGSOBJEKTET	3
2.2	UPPDRAGSGIVARE.....	3
2.3	SYFTE	3
2.4	VÄRDETIDPUNKT.....	3
2.5	VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNING	4
2.6	ANSVARSPRÅGOR.....	4
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
4	BESKRIVNING	4
4.1	FASTIGHETEN	4
4.2	VÄRDERINGSOBJEKTETS LÄGE OCH AREAL.....	4
4.3	LAGFAREN ÄGARE.....	5
4.4	SKOG OCH SKOGSMARK INOM FÖRESLAGET RESERVAT	5
4.5	NYCKELTAL	5
4.6	JAKT	5
5	VÄRDERINGSMETODER	6
5.1	MARKNADSANPASSAD AVKASTNINGSMETOD	6
5.2	ORTSPRISMETODEN	6
6	VÄRDERING.....	7
6.1	VÄRDERING MED AVKASTNINGSMETODEN.....	7
6.2	VÄRDERING MED ORTSPRISMETODEN	8
7	AVVÄGNING MELLAN VÄRDERINGSMETODERNA	9
8	SAMMANTAGEN MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	9

BILAGOR

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande
2. Skogstillstånd och avdelningsbeskrivning
3. Värdekalkyl skogen
4. Ortsprismaterial
5. Utdrag ur fastighetsregistret
6. Kartor

1 SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen i Västmanlands län har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att bedöma marknadsvärdet för del av fastigheten Silvergruvan 1:27 i Sala kommun.

Värdetidpunkt är 2016-10-19.

Värderingsobjektet, utgörs av barrskog starkt präglad av kulturmiljön och friluftslivet i området, beläget ca 2 km sydväst om Sala tätort och strax norr om Sala silvergruva. Den totala arealen inom reservatsgränsen uppgår till ca 3,5 ha där hela arealen består av produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 716 m³sk inkl. 2016-års tillväxt, vilket motsvarar 205 m³sk/ha. Trädslagsfördelningen är 65 % tall, 24 % gran, 10 % björk och 1 % övrigt löv. Av det totala virkesförrådet finns 98 % i skog som bedöms vara slutavverkningsbar.

Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken (JB) 4:19.

Marknadsvärdet för Silvergruvan 1:27, del av, bedöms uppgå till; 295 000 kronor.

2 UPPDRAGSBESKRIVNING

2.1 Värderingsobjektet

Fastigheten **Silvergruvan 1:27**, del av, se karta i [bilaga 6](#).

2.2 Uppdragsgivare

Länsstyrelsen i Västmanlands län, Carl Hansson, 721 86 Västerås.
DOSid: **1114249**.

2.3 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet på ovan beskrivna fastighet och ska användas i samband med ett ev. förvärv. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss angiven tidpunkt. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

2.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2016-10-19.

2.5 Värderingsförutsättning

I värderingen förutsätts att fastighetsdelen är möjlig att sälja antingen genom avstyckning eller fastighetsreglering. Se även punkten 7, Marknadsanalys.

2.6 Ansvarsfrågor

Forum Fastighetsekonomi AB tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4 kap. 19 §.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

Värderingen grundas på fältinventering utförd under juni månad 2014. Besiktningen har genomförts som beståndsvis okuläruppskattning med relaskopytor. Därefter har virkesvolymen uppräknats med 3-års tillväxt.

4 BESKRIVNING

4.1 Fastigheten

Enligt fastighetstaxeringen AFT13 är fastigheten taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) och omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring. Taxeringsvärdet är 253 464 000 kronor för den taxerade enheten. Den totala landarealen är uppgiven till 4 679 ha.

För övrig information om hela fastigheten, se bifogat utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 5.

4.2 Värderingsobjektets läge och areal

Värderingsobjektet, utgörs av ett skogsområde beläget i anslutning till Sala silvergruva, ca 3 km sydväst om Sala. Områdets totala areal har uppmätts på ortofoto och fördelar sig enligt följande:

Produktiv skogsmark 3,5 ha

Summa 3,5 ha

4.3 Lagfaren ägare

Sala Kommun 1/1

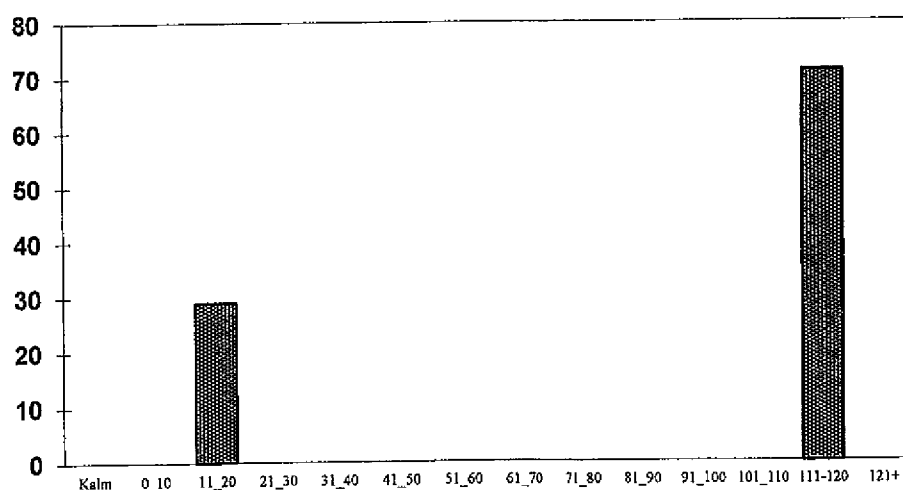
4.4 Skog och skogsmark inom föreslaget reservat

Skogen utgörs av ca 29 % röjningsskog och ca 71 % slutavverkningsmogen skog. Kvaliteten bedöms som normal för området. Av volymen har ca 3 % klassats som skog som i normalfallet lämnas av miljö- eller naturvårdshänsyn. En mer detaljerad beskrivning av skogens sammansättning framgår av bilaga 2, skogstillstånd och avdelningsbeskrivning.

4.5 Nyckeltal

Medelbonitet	6,0 m ³ sk/ha och år
Löpande tillväxt	4,8 m ³ sk/ha och år
Virkesförråd/ha	205 m ³ sk/ha
Virkesförråd totalt	706 m ³ sk
Prod. areal	3,5 ha
Trädslagsfördelning	Tall 65 % Gran 24 % Björk 10 % Övr. löv 1 %

Arealens fördelning på åldersklasser



4.6 Jakt

Fastighetens jaktliga tillhörighet har ej närmare utretts.

5 VÄRDERINGSMETODER

Två grundläggande metoder har använts för att få fram underlag för värdebedömningen, dels en marknadsanpassad avkastningsmetod, dels en ortsprismetod. Därutöver beaktas de för värderingsobjektet unika förhållandena som kan påverka marknadsvärdet, men som inte beaktats i värderingsmetoderna.

5.1 Marknadsanpassad avkastningsmetod

Skogen har värderats med beståndsmetoden, som är 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. Redovisade värden 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 1,75 – 2,25 % har använts i beräkningen. Vid framtagningen av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

Utöver skogsvärdet har följande övriga värdepåverkande faktorer värderats eftersom de inte beaktas i beståndsmetoden:

- Jaktmarksvärdet har värderats genom analyser av arrendeprenivåer i länet.
- Marknadsvärdet för ingående impediment har på grund av de marginella värdena bedömts mer schablonmässigt.

5.2 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. *Korrigerig gör* för tids- och *egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten*. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/ha eller kr/m³sk.

6 VÄRDERING

6.1 Värdering med avkastningsmetoden

Värdekalkylen grundas på ett uttag år 0 om ca 13 184 m³sk. Värdeberäkning har skett med gällande virkesprislista från Mellanskog som grund. En uppjustering har gjorts för tall- och grantimmer med 70 kr/m³to, för björktimmer med 40 kr/m³to, för lövtimmer med 20 kr/m³to och för ektimmer med 10 kr/m³to. På massaved har en uppjustering gjorts med 30 kr/m³fub. Justeringarna har gjorts för att anpassa priserna till den högre nivå som förekommer vid rotpostförsäljning och vid avverkning av större volymer.

Naturvårdshänsyn enligt 30 § Skogsvårdslagen

I värdekalkylen har av naturvårdsskäl 3 % av volymen lämnats som evighetsträd vid föryngringsavverkning.

Enligt bilaga 2 bedöms värdet till avrundat 276 000 kr.

Jakt

Det bedömda jaktvärdet uppgår till 50 kr/ha och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1 250 kr/hektar. Applicerat på områdets areal om 3,5 ha bedöms det totala jaktvärdet till 4 375 kr för all framtid. Jaktvärdet är reducerat p.ga det rörliga friluftslivet och närheten till bebyggelse.

Summa marknadsrelaterade avkastningsvärden bedöms uppgå till avrundat;
280 000 kr inkl. jaktvärde.

6.2 Värdering med ortsprismetoden

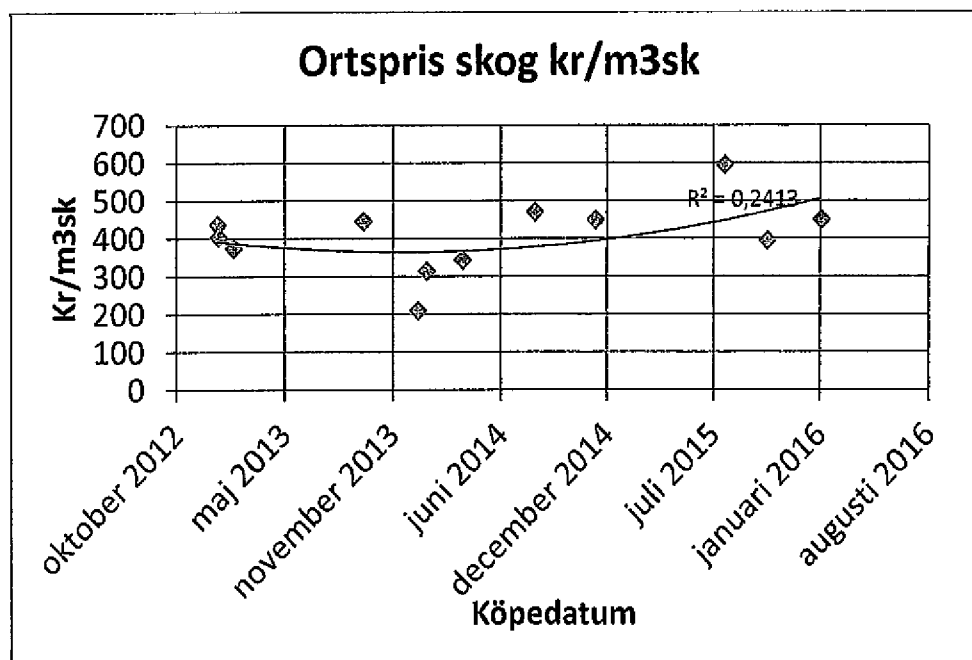
Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Västmanlands län. Fastigheterna är sålda på den öppna marknaden från 2013-01-01 och framåt. Virkesförråd, arealer m.m. är kända genom försäljningsprospekt. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 150 m³sk/ha. En analys av jämförelseobjekten ger medelvärden på 400 kr/m³sk och 73 408 kr/ha.

Nyckeltalen ovan ger överfört på värderingsobjektet följande marknadsvärde enligt ortsprismetoden:

$$\text{Kr/m}^3\text{sk: } 400 * 716 = 286\,400 \text{ kr}$$

$$\text{Kr/ha skogsmark: } 73\,408 * 3,5 = 256\,928 \text{ kr}$$

Värderingsobjektet har högre virkesförråd per hektar och högre andel slutavverkningsbar skog än genomsnittet av ortsprismaterialet, vilket har en värdehöjande effekt på värderingsobjektet. Den stora skillnaden i virkesförråd per ha gör att normeringsmättet kr/ha blir missvisande och huvudsaklig vikt läggs vid normeringsmättet kr/m³sk. Marknadsvärde enligt ortsprismetoden bedöms med hänsyn tagen till ovanstående samt den prisutveckling som har skett sedan jämförelseobjekten såldes till **295 000 kr inkl. jaktvärde**. Se ortsprismaterial i [bilaga](#)



7 AVVÄGNING MELLAN VÄRDERINGSMETODERNA

Marknadsvärdebedömningen grundar sig vanligen på en vägning mellan värderingsmetodernas resultat. I normala fall läggs ungefär lika stor vikt vid de båda metodernas resultat. Beståndsmetoden beaktar på ett bra sätt de specifika skogliga förhållandena på värderingsobjektet, medan ortsprismetoden ger en direkt indikation om marknadsvärdenivån i de fall värderingsobjektet bedöms vara jämförbart med ortsprismaterialet. I detta fall är det en viss avvikelse mellan de båda värderingsmetoderna (280 000 resp. 295 000 kr). Vid den sammantagna värdebedömningen har en större vikt lagts vid ortsprismetodens resultat.

Sammantaget bedöms det mest sannolika marknadsvärdet för skogsmarken återfinnas i nivå med ortsprismetodens resultat.

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet uppgå till avrundat; **295 000 kronor.**

Det bedömda värdet motsvarar ca 412 kr/m³sk och 84 286 kr/ha produktiv skogsmark.

8 SAMMANTAGEN MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för hela värderingsobjektet uppgå till avrundat;

[**Tvåhundra nittiofemtusen kronor**]
[**295 000 kr**]

Forum Fastighetsekonomi AB

Östersund 2016-10-19



Lars Nord

Skogs- och lantbruksvärderare

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

2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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 förutsatts 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 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 rättstiga 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.

BESTÄNDSMETODEN Version 4.2.1
 FORUM FASTIGHETSEKONOMI
 ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:
 Silvergruvan 1:27

R12A

Datum: 2016-10-12
 Körningsnr: 19-6-0001/01

Län: Södermanlands län
 Församling: Sala

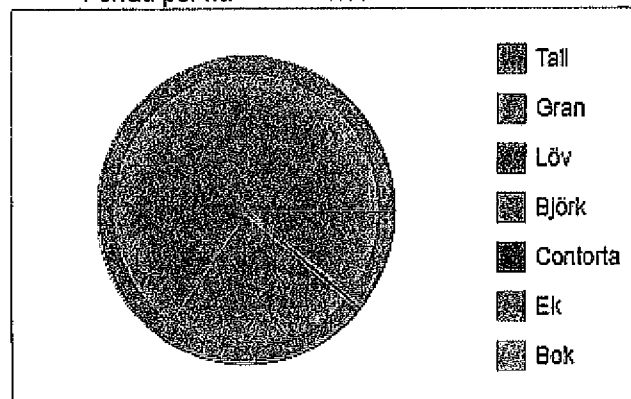
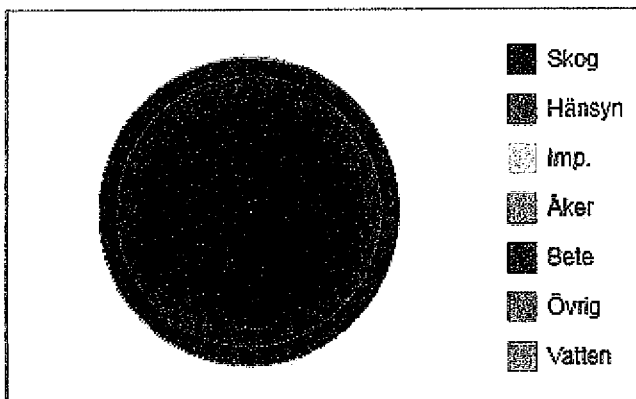
Kommun: Sala
 Fältarbete: Juni 2014

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	3,5	100
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,0	0
Vatten	0,0	0
Total areal	3,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	463	65
Gran	170	24
Löv	8	1
Björk	75	10
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	716	
Förråd per ha	205	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	6,0 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,8 m3sk
Ideal prod.förmåga:	21,0 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

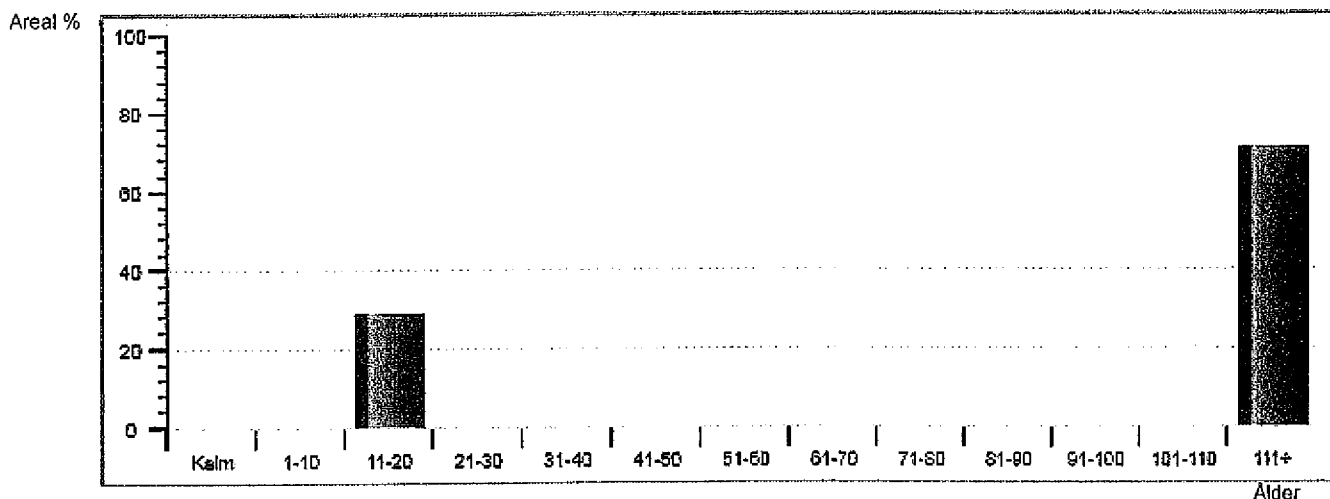
Slutavverkning	691 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	691 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	100 m
Gallring:	100 m
Medel:	100 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	230 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	100 m

Alderklassfördelning

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Silvergruvan 1:27
 Församling: Sala
 Kommun: Sala
 Län: Södermanlands län
 Värderare: Lars Nord
 Fältarbete: Juni 2014
 Värderingstidpunkt: Juli 2014

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	463	65	11	24
Gran	170	24	3	7
Löv	8	1	20	43
Björk	75	10	12	26
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	716		46	
Virkesförråd m3sk/ha	205		13	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 3.5 ha
 Hänsynsmark 0.0 ha
 Skogsimpediment 0.0 ha
 Åkermark 0.0 ha
 Betesmark 0.0 ha
 Övrig mark 0.0 ha
 Vatten 0.0 ha
 Totalareal 3.5 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.0
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.8

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	SLUTAVVERKN. ha	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
11-20	1.0	29	6.0	16	16	0	0	0	0	0
21-30	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
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
61-70	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
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
111-120	2.5	71	6.0	700	280	2.5	594	0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(1.0)	97
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0
SUMMA	3.5	100	---	716	---	2.5	594	0	0.0	97

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Silvergruvan 1:27
 Församling: Sala
 Kommun: Sala
 Län: Södermanlands län
 Värderare: Lars Nord
 Fältarbete: Juni 2014
 Värderingstidpunkt: Juli 2014

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 3.5 ha
 Hänsynsmark 0.0 ha
 Skogsimpediment 0.0 ha
 Åkermark 0.0 ha
 Betesmark 0.0 ha
 Övrig mark 0.0 ha
 Vatten 0.0 ha
 Totalareal 3.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	463	65	11	24
Gran	170	24	3	7
Löv	8	1	20	43
Björk	75	10	12	26
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	716		46	
Virkesförråd m3sk/ha	205		13	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.0
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.8

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV	
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk			
K1	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		
K2	0.0	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		
R1	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		
R2	1.0	29	6.0	16	16	0	0	0.0	0.0	2.8		
R21	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0		
G1	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0		
G2	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0		
S1	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0		
S2	1.5	43	6.0	451	301	439	1.5	0.0	1.5	5.8		
S21	1.0	29	6.0	249	249	155	1.0	1.0	0.0	5.1		
S3	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		
E2	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		
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	97 (1.0)	-	0.0	
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0 (0.0)	-	0.0	
SUMMA	3.5	100	--	716	--	594	2.5	1.0	97	0.0	1.5	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Silvergruvan 1:27	Värderare : Lars Nord
Församling : Sala	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Sala	Fältarbete : Juni 2014
Län : D	Värderingstidpunkt : Juli 2014
Länsdel : 1	
Totalareal : 2,50	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : C 30116	
Huggningskostnadstabell : D 10114	
Terrängtransportkostnadstabell : D 10114	
Indirekta avverkningskostnader : 10 kr/m3f	Röjningskostnad : 3000 kr/ha
Kulturkostnad : 12000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 4000 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 15000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 60 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3100 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 3000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 4000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 70 kr/m3to	Tallmassa : 30 kr/m3fub
Grantimmer : 70 kr/m3to	Granmassa : 30 kr/m3fub
Lövtimmer : 20 kr/m3to	Lövmassa : 30 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3to	Björkmassa : 30 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3to	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 10 kr/m3to	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell : D 10800	Redovisa hänsynsmark? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 20	Ransoning : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 3

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 1,75 %
	2 : 2,25 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	105	105	110	110
Grantimmer	105	105	110	110
Lövtimmer	105	105	105	105
Björktimmer	105	105	105	105
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	105	105	105	105
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	105	105	115	110
Granmassa	105	105	115	115
Lövmassa	105	105	115	115
Björkmassa	100	100	100	100
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	100	103	103	103

BESTÅNDSMETODEN Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

SKOGSVÄRDERING
värdeberäkning för fastigheten
Silvergruvan 1:27

R02

Sida: 1 (2)
Datum: 2016-10-12
Körningsnr: 19-6-0001/01

Församling: Sala
Kommun: Sala
Län: Södermanlands län

Värderare: Lars Nord
Fältarbete: Juni 2014
Värderingstidpunkt: Juli 2014

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	3.5 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	3.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	463	65	11	24
Gran	170	24	3	7
Löv	8	1	20	43
Björk	75	10	12	26
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	716	46
Virkesförråd per ha	205	13

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.0
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.8

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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.5
Areal, %	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
Förråd, m3sk	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	622	70	271	582	59	287	0	0	0	360
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	660	74	294	0	0	0	0	0	0	393
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	283	0	0	0	0	0	288	230

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	ved	tim.	tim. and.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	481	23	305	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	481	33	305	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	305	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	75	0	10	85	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	81	0	10	91	0
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	0	235	10	245	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	3100	0	0	0	0	18
1 - 3	12360	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	3
11 - 20	0	0	3090	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 1,75% Diskonteringsprocent 2: 2,25% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GRÖTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	594	0	171746	0	3100	0	168646	168646
1 - 3	0	0	0	0	18540	630	-19170	-18513
4 - 10	97	0	31940	0	0	1470	30470	26052
11 - 20	0	0	0	0	7725	2100	-9825	-7502
21 - 30	37	0	1433	0	0	2100	-667	-374
31 - 40	56	0	3837	0	0	2100	1737	946
41 +	--	--	--	--	--	--	--	106352

SUMMA NUVÄRDE 275 607 kr

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK			
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	276 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	78 744 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	385 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 275 607 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 0 kr

Summa avrundat värde 276 000 kr

Ort & Datum

Värderare

PRISSTATISTIK PÅ LANTBRUKSFÄSTIGHETER

Undersökningsperioden 2013-01-01

(1)

Län	Kommun	Festl. areal (ha)	Areal				Totalt värde	Pris/ha	Antal	Köpspris				Antal	Pris/ha	Antal	Pris/ha	Antal	Pris/ha	Datum
			Skog	Aker	Beid	Övrigt				1	2	3	4							
U	Köping	78	68	9	0	11 900	175	0	10	46	44	24	31	1	6,6	5 825	5 500	77 900	445	2013-08-27
U	Sala	59	35	11	0	6 700	191	0	18	81	47	47	6	5,6	1 900	1 400	40 000	205	2014-01-07	
U	Sala	31	23	2	6	4 225	184	20	23	22	34	51	15	2,100	1 900	82 600	450	2016-02-01		
U	Sala	141	132	0	0	19 800	150	0	0	38	0	0	0	5,2	8 000	8 000	60 600	404	2013-01-02	
U	Sala	39	10	0	0	2 135	218	0	0	87	0	0	0	4,8	850	800	80 000	375	2013-01-31	
U	Sala	52	43	6	0	6 849	159	0	0	0	0	0	0	2,450	2 150	50 000	314	2014-01-23		
U	Sala	44	33	6	0	6 890	159	0	0	0	0	0	0	2,450	2 150	50 000	314	2014-01-23		
U	Sala	54	41	11	0	9 600	234	0	11	33	11	78	11	7,2	3 700	3 300	80 500	344	2014-03-31	
U	Sala	44	33	10	0	8 461	256	0	0	68	36	34	30	6	4 825	3 975	120 500	470	2014-08-12	
U	Skinnskatteberg	192	178	0	14	31 200	175	0	0	26	46	43	5	6,9	14 100	14 000	78 700	445	2014-12-05	
U	Västerås	115	78	31	5	13 255	159	0	0	62	0	0	0	5,9	8 800	5 800	74 400	438	2013-01-01	
U	Västerås	113	112	0	1	17 500	160	0	0	0	0	0	0	10,650	10 650	95 100	595	2015-08-05		
U	Västerås	59	50	6	3	8 111	162	0	0	0	0	0	0	3,200	3 200	64 000	395	2015-10-23		
SUM		79	65	8	1	11 307	184	4,00	12	51	36	47	16	0	1	6,0	5 258	73 408	400	

CBST: Många köp är så fåreka att de ännu ej är lagfärdiga. I prisvärmsök ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark. Sammansättning av köp är därför ej spridda utan Forums golvkän. I prisvärmsök åker ingår endast ren åkermark. Uppföljning och sammansättning utförd av Forum Fastlghetsekonomi AB. Sammansättningen omfattar endast objekt som varit ute på den öppna marknaden. Släktköp och dylikt ingår ej. Lnt Weizze, 0155-778 70 Rev. 151007



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-10-12

Fastighet

Beteckning Sala Silvergruvan 1:27	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-02-10	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-10-11
---	---	---

Nyckel:
190062543

Distrikt Sala	Distriktskod 214063
-------------------------	-------------------------------

Observera

Pågående ärenden

Status Lantmäteriförrättning pågår	Ärende 10 0355
--	--------------------------

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6642653.9	587611.9	SALA
2	6642422.9	588283.8	SALA
3	6642579.0	588196.6	SALA

Areal

Anmärkning: Arealuppgift saknas

Lagfart

Ågare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1	1966-06-08	716

Fångestyp kan ej anges: 1965-12-28

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 88/119

Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1293.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1294.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1295.1
Väg	Last	Officialservitut	1981K-1727.1
Tele	Last	Ledningsrätt	1981-737.1

Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Hagaberg	1974-05-28	19-SAS-424 1981 K-3295
Stadsplan: Åshagen	1987-06-05 Genomf. slut: 1992-06-30	19-SAS-870 1981 K-3880
Detaljplan: Mellandammen, (silvergruvan 1:1 m fl)	2006-09-07 Laga kraft: 2007-05-11 Genomf. start: 2007-05-12 Genomf. slut: 2022-05-11	1981-P204 1981 DP 4000
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Samrådsområde: Kalkområdet vid sala, Föreskrifter om anmälningsskyldighet för samråd enl 20 § nvl	1998-09-04	1981-P54 Objektnummer: 4011478
Natura 2000-område: Salakalken	2002-05	1981-P191 19NE SE0250170
Anmärkning: Området redovisas inte i registerkartan		
Fornlämningar		Akt
Fornlämning		2315:0210:0001 10231502100001

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

351547-8

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

253.464.000 SEK

Uppgiftsår

2015

Taxeringsår

2015

därav markvärde

623.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	623.000 SEK	
Skogsmark	249.388.000 SEK	4 173 ha
Skogsimpediment	945.000 SEK	393 ha
Åkermark	2.227.000 SEK	50 ha
Betesmark	281.000 SEK	14 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		49 ha

Samtaxering för registerenhet

Sala Katrinelund 1:1, 1:2, 1:36, 1:39, 1:63, 1:64, 1:70, 1:77, 1:83, 1:100

Sala Nystrand 1:1

Sala Silvergruvan 1:4-7, 1:27, 1:51, 1:53, 1:86, 1:97, 1:103-105, 1:109, 1:112, 1:115, 1:118, 1:127, 1:212, 1:238, 1:239, 1:265, 1:279, 1:280, 1:341, 1:402, 1:406, 1:518, 1:519, 1:630, 1:632, 1:636, 1:795

Sala Stadsskogen 2:1, 2:2, 2:69, 2:126, 2:127, 2:144, 2:145

Sala Ulvsbo 1:11, 1:15-18

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
212000-2098 Sala Kommun Box 304 733 25 Sala	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042771403.

Taxeringsvärde 97.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 3 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042780403.

Taxeringsvärde 62.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 1 184 kvm	Strand Strandnära (högst 75 m utan egen strand)	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042778403.

Taxeringsvärde 60.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 760 kvm	Strand Strandnära (högst 75 m utan egen strand)	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042775403.

Taxeringsvärde 67.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
-------------------------------------	-----------------------------------	--

Tomtareal 1 603 kvm	Strand Strandnära (mer än 75 m men högst 150 m)	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042752403.

Taxeringsvärde 108.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 5 689 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 046613403.

Taxeringsvärde 101.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 2 421 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042781403.

Taxeringsvärde 61.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 1 088 kvm	Strand Strandnära (mer än 75 m men högst 150 m)	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042744403.

Taxeringsvärde 67.000 SEK	Riktvärdeområde 1981008	
Tomtareal 1 625 kvm	Strand Strandnära (mer än 75 m men högst 150 m)	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 019053403.

Taxeringsvärde 249.388.000 SEK	Riktvärdeområde 0001903	
Areal 4 173 ha	Virkesförråd, barr 196 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha
Bonitetsklass D	Kostnadspoäng 30	Kostnadsklass 5

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 019054403.

Taxeringsvärde 945.000 SEK	Riktvärdeområde 0001903	
Areal 393 ha		

Värderingsenhet åkermark 019055403.

Taxeringsvärde 2.227.000 SEK	Riktvärdeområde 0019005	
Areal 50 ha	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	Dränering Tillfredsställande/Självdränerad (2)

Värderingsenhet betesmark 019056403.

Taxeringsvärde 281.000 SEK	Riktvärdeområde 0019005
Areal 14 ha	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sala Kristina GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Arealavmätning	1896-02-24	1981K-23/1896
Beslut om fastighetsindelning	1924-03-22	
Fastighetsreglering	1988-08-26	1981-4
Gränsbestämning	1969-12-21	1981K-2206
Fastighetsreglering	1976-05-07	19-SAS-482
Fastighetsreglering Fig 1	1978-04-28	19-SAS-562
Fastighetsreglering Fig 1	1982-09-03	19-SAS-732
Fastighetsreglering	1985-06-20	19-SAS-818
Fastighetsreglering	1986-07-04	19-SAS-839
Fastighetsreglering	1988-01-29	19-SAS-882
Ledningsåtgärd	1998-02-10	1981-737
Arealavmätning	1896-02-24	19-SAS-201
Fastighetsreglering	1994-03-31	1981-510

Avskild mark

Sala Silvergruvan 1:33, 1:36, 1:37, 1:39

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Sala Stg 241+ /248/+ /266/+ 267+ 271+ /272/+ /2652/	1988-10-19	19-ARJ-388

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Telefon: 0771-63 63 63**

Naturresevatet Aspenstorp i Sala kommun, del av fastigheten Silvergruvan 1:27





Länsstyrelsen
Västmanlands län

FÖRSLAG TILL FÖRESKRIFTER 1 (3)

Bilaga 2

Datum
2016-10-25

Diarienummer
511-5585-13

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -01- 25	
Diarienummer 2017/134	Aktbilaga 5

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -01- 24	
Diarienummer	Aktbilaga

Bildande av naturreservatet Aspenstorp i Sala kommun

Beslut

Länsstyrelsen förklarar med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken det område som avgränsas på bifogad karta, bilaga 1, som naturreservat. Naturreservatets namn ska vara Aspenstorp.

För att tillgodose syftet med reservatet beslutar Länsstyrelsen med stöd av 7 kap. 5, 6 och 30 §§ miljöbalken att nedan angivna föreskrifter ska gälla för reservatet (se Reservatsföreskrifter).

Länsstyrelsen fastställer samtidigt, med stöd av 3 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. skötselplanen för naturreservatets långsiktiga vård (bilaga 3). Förvaltare av reservatet ska vara Länsstyrelsen.

Reservatsföreskrifter

A. Föreskrifter enligt 7 kap. 5 § miljöbalken om inskränkning i rätten att använda mark- och vattenområden som behövs för att uppnå syftet med reservatet.

Utöver vad som annars gäller i annan lagstiftning är det förbjudet att:

- 1 avverka, gallra, röja, så, plantera eller utföra annan skogsbruksåtgärd eller på annat sätt skada levande eller döda träd och buskar,
- 2 ta bort, flytta eller upparbeta dött träd eller del av träd,
- 3 bedriva täkt eller annan verksamhet som förändrar reservatsområdets topografi, yt- eller dräneringsförhållanden (såsom att gräva, muddra, spränga, schakta, dämna, borra, nydika, rensa dike, utfylla, tippa, bryta stubbar eller utföra annan markbearbetning),
- 4 använda kemiska eller biologiska bekämpningsmedel, tillföra kalk eller andra växtnäringsämnen,
- 6 uppföra ny byggnad eller annan anläggning (såsom vindkraftverk, torn, mast, stängsel, antenn, luft- eller markledning),
- 7 framföra motordrivna fordon, annat än på vägar som är markerade på beslutskartan.
- 8 införa nya växt- eller djurarter i området.
- 9 anlägga väg, stig, led, campingplats eller uppställningsplats för fordon, släp, båtar eller andra farkoster,

Dessutom är det förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd:

- 9 utföra prospekteringsarbeten (såsom jordborring, ytbergprovtagning och kärnborring).

B. Föreskrifter enligt 7 kap. 6 § miljöbalken om förpliktelse att tåla visst intrång
Fastighetsägare och innehavare av särskilt rätt förpliktas tåla att följande
anordningar utförs och åtgärder vidtas för att tillgodose syftet med naturreservatet:

- 1 utstakning och utmärkning av reservatets gräns i terrängen,
- 2 utplacering av informationstavlor,
- 3 utmärkning och underhåll av stigar,
- 4 röjning av sly eller andra kulturmiljövärdande åtgärder vid övergivna gruvor, stengårdsgårdar, dammar och kanaler som tillhört Sala silvergruvas vattensystem
- 5 röjning av sly, ringbarkning eller fällning av träd eller andra likande naturvärdande skötselåtgärder,
- 6 dokumentation och uppföljande undersökningar av markförhållanden, flora och fauna.

C. Föreskrifter enligt 7 kap. 30 § miljöbalken om rätten att färdas och vistas inom reservatet och om ordningen i övrigt inom reservatet

Utöver vad som i övrigt gäller är det förbjudet att:

- 1 gräva, hacka, rista, måla eller på annat sätt skada jordytan eller andra fasta naturföremål såsom berghällar och block,
- 2 skada levande eller döda träd och buskar samt att skada vegetationen i övrigt t.ex. genom att plocka örter, mossor, svampar eller lavar, med undantag för bär och matsvamp för husbehov,
- 3 insamla insekter eller andra ryggradslösa djur,
- 4 sätta upp tavla, skylt, affisch eller permanent snitsla spår eller liknande.

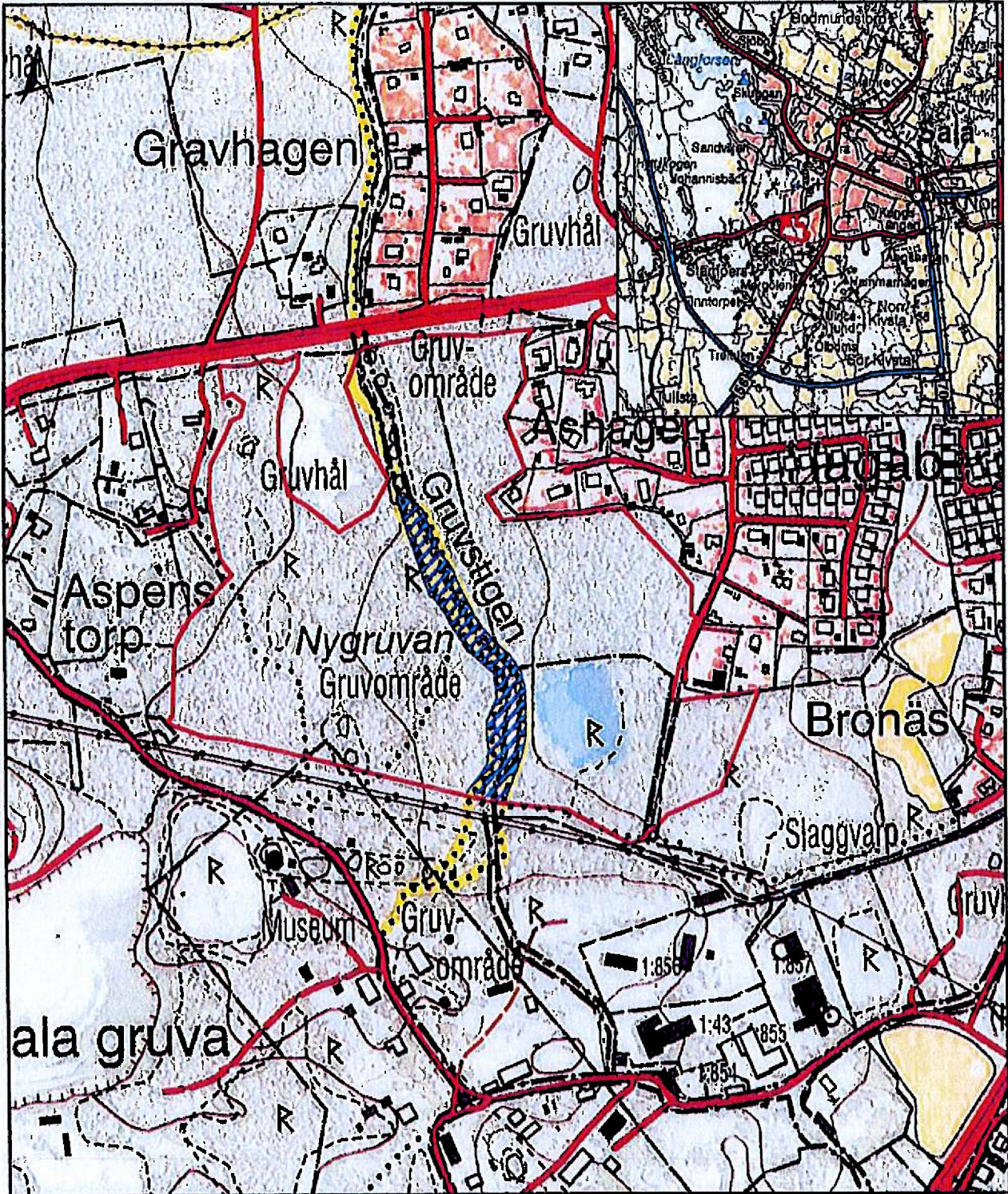
Föreskrifterna under A och C ska inte utgöra hinder för

- förvaltaren eller den som arbetar på förvaltarens uppdrag att utföra åtgärder, i enlighet med fastställd skötselplan.
- underhåll och skötsel av staket, häckar och byggnader som står utanför eller på reservatsgränsen.
- markägaren eller den som arbetar på markägarens uppdrag att fälla träd som riskerar att falla på personer eller egendom inom villatomter eller på cykelbana, vägar och vandringsleder som markerats på beslutskarta 2. Åtgärderna ska ske i samråd med förvaltaren. Fällda träd ska lämnas i reservatet. Sly bör tas bort.



- markägaren eller den som arbetar på markägarens uppdrag att flytta träd eller delar av träd som fallit över stigar som markerats på beslutskarta 2.
- markägaren eller den som arbetar på markägarens uppdrag att ta bort sly innanför stängsel runt gruvhål och luftschakt samt inom 10 meter från cykelbana norr om reservatet och villatomter öster om reservatet. Med sly avses träd och buskar vars diameter inte överstiger 5 cm. Uttransport av sly ska ske på sådant sätt att risken för skador på mark- och vegetation minimeras.
- öppethållande av området mellan vandringslederna genom slyröjning, se området som markerats på beslutskarta 2.
- utmärkning och underhåll grusade vandringsleder/brukningsvägar, se beslutskarta 2. Asfaltering får inte ske.
- nödvändigt underhåll av vägområde (max 2 meter från vägbana), samt gång och/eller cykelbana som angränsar till reservatet.
- underhåll av kanalen längs "Gröna gången" (delvis under luftschakten) som utgjort en del i Sala Silvergruvas vattensystem, om det görs med stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden,
- underhåll och komplettering av stängsel runt gruvhål och luftschakt, om det görs med stor hänsyn till områdets natur- och kulturvärden,
- nödvändiga åtgärder vid brandbekämpning,
- vetenskapliga undersökningar med syfte att öka kunskapen om områdets biologiska värden. För sådana vetenskapliga undersökningar krävs dock Länsstyrelsens godkännande.

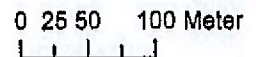
Mineralutvinning

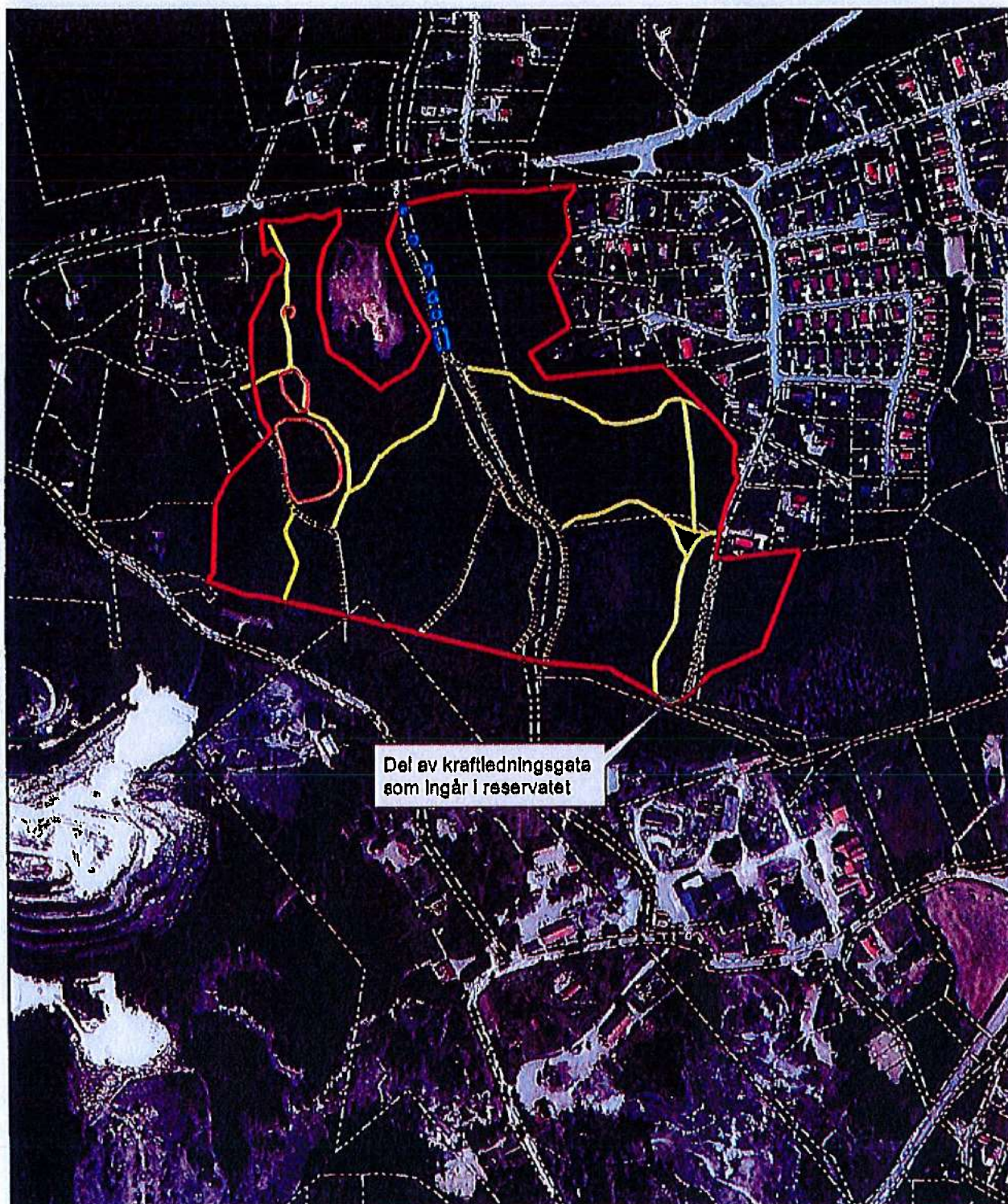
- att utföra prospekteringsarbeten, som erhållit tillstånd från Länsstyrelsen i enlighet med A-föreskrifterna,
- underjordisk mineralutvinning på ett sådant djup att verksamheten inte påverkar eller riskerar att påverka reservatsområdets naturvärden.









Skala: 1:5 000

-  Reservatsgräns
-  Öppet område vid gröna gängen





-  Reservatsgräns
-  Naturestigar
-  Luftschakt
-  Grusad vandringsled/brukningsväg
-  Gruvhål
-  Kraftledningsgata

Skala: 1:5 000

