SALA KOMMUN



MISSIV

KOMMUNSTYRELSENS LEDNINGSUTSKOTT
KOMMUNSTYRELSEN
KOMMUNFULLMÄKTIGE

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 24
Diarienr 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.

**Skötselinriktning 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 lagt vid ortsprismetodens resultat.

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet uppgå till 295000 kr.
Det bedömda värdet motsvarar ca 412kr/m$^3$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 Kommunsstyrelsens ordförande.

Sala kommun

| Kjell Eklund | Kersti Grundberg | Yvonne Fahlman |
|---|---|---|
| Kommunekolog | Skogvaktare | 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
Diarienr 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 (trehundratusen)** kronor.

Köpeskillingen skall erläggas senast på tillträdesdagen på så sätt att 300 000 kronor utbetalas kontant till säljaren på nedanstående konto.

Bank:.....

Kontonr (inkl clnr):.....

**TILLTRÄDESDAG** Tillträdesdag är den 1 mars 2017.

**PENNING-INTECKNINGAR** Egendomen överlåts fri från penningsinteckningar. 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 lantmäteriservitut 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

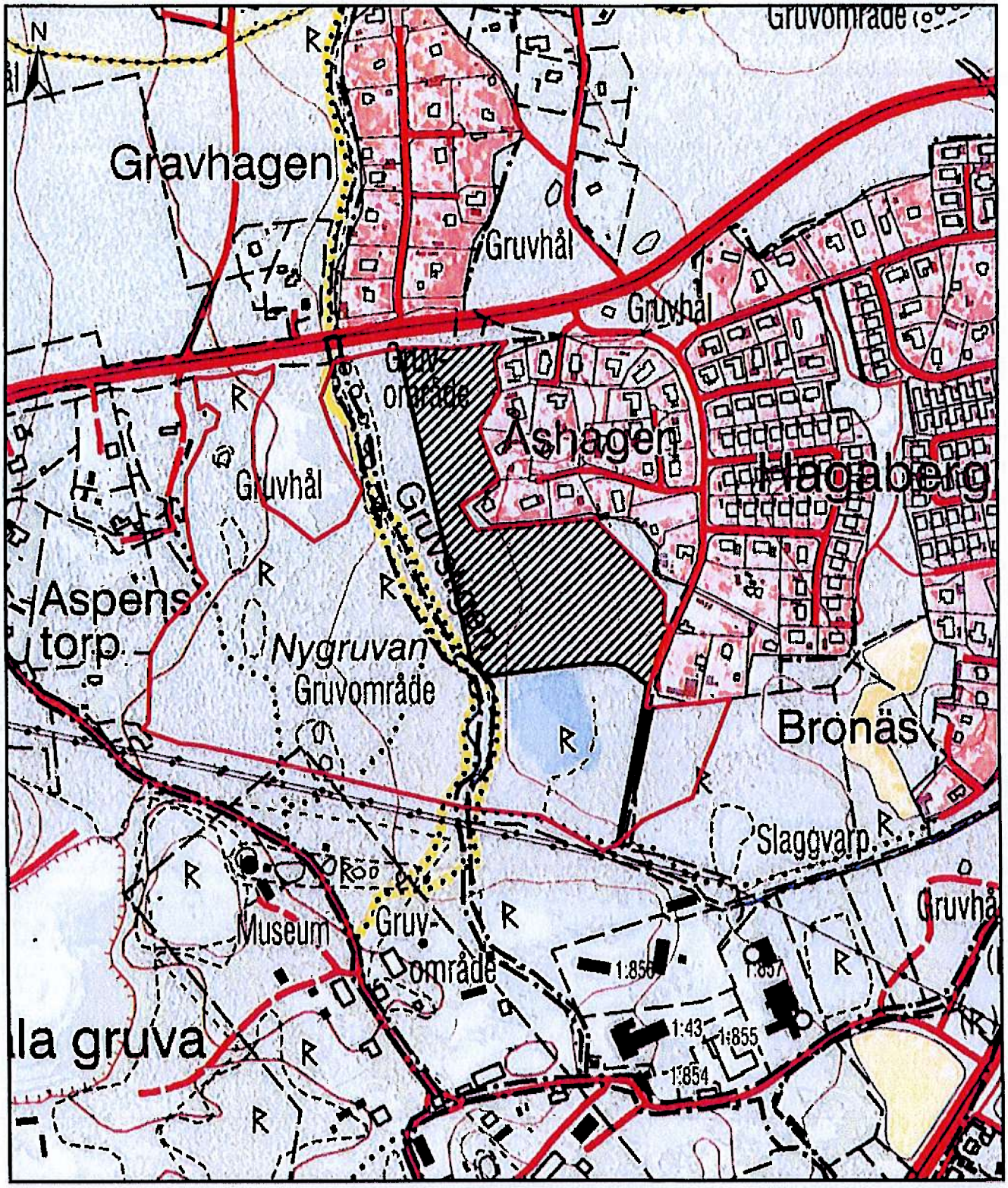
| | |
|---|---|
| Stockholm / 2017 | Sala / 2017 |
| För Naturvårdsverket | För Sala kommun |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |

Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevittnas:

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| (tfn ) | (tfn ) |

Länsstyrelsen
Västmanlands län

Bilaga 1




Skala: 1:5 000

Reservatsgräns

0 25 50 100 Meter

© Bakgrundskartor Lantmäteriet

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 24
Diarienr 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 tåla 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 överenskommelses 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.<br>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 / 2017
För Länsstyrelsen

.....

.....

Sala / 2017
För Sala kommun

.....

.....

Fastighetsägarens egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....

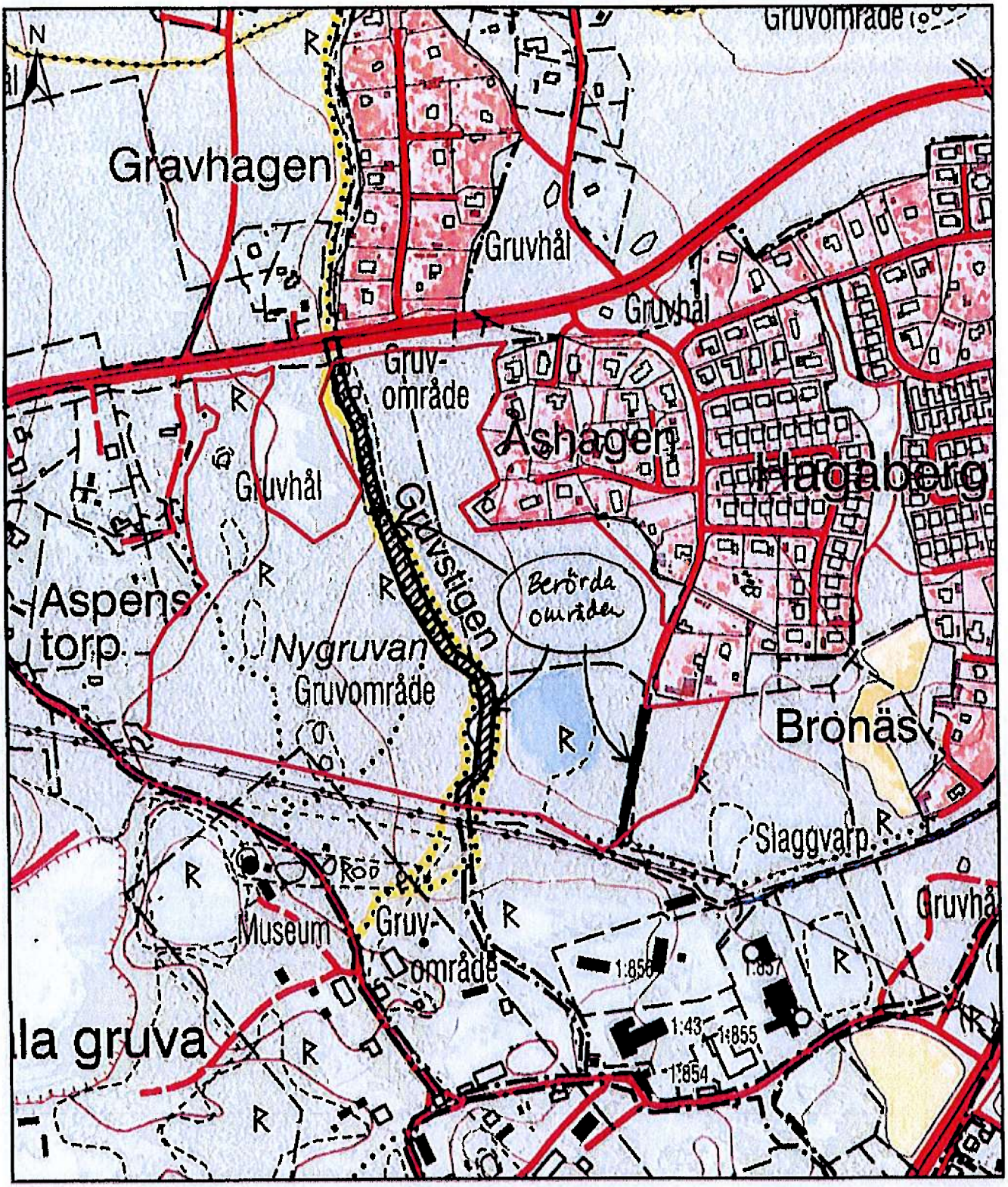
.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

Länsstyrelsen
Västmanlands län

Bilaga 1




Skala: 1:5 000

Reservatsgräns

0 25 50 100 Meter

© Bakgrundskartor Lantmäteriet

Beskrivning och värdering av del av

# Silvergruvan 1:27

"Naturreservatet Aspenstorp"

Sala kommun

Uppdragsgivarens beteckning: 1114249
Uppdragstagarens beteckning: 408662

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

| KUNGSGATAN 29 | DROTTNINGGATAN 36 | ENGELBREKTSGATAN 6 | DROTTNINGGATAN 32 | V. KVARNGATAN 61 | RÅDHUSESPLANADEN 16B | STORA GATAN 16 | KYRKGATAN 60 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BOX 7014 | BOX 11492 | | | | | | |
| 103 86 STOCKHOLM | 401 30 GÖTEBORG | 211 33 MALMÖ | 602 21 NORRKÖPING | 611 32 NYKÖPING | 903 28 UMEÅ | 722 12 VÄSTERÅS | 831 31 ÖSTERSUND |
| TEL 08-696 95 50 | TEL 031-10 78 50 | TEL 040-12 60 70 | TEL 011-12 61 21 | TEL 0155-21 12 72 | TEL 070-816 99 55 | TEL 021-66 55 315 | TEL 076-111 99 08 |

FORUM FASTIGHETS EKONOMI AB

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 ANSVARSFRÅGOR ..... 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

FORUM

# 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 präglat 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 $m^3$sk inkl. 2016-års tillväxt, vilket motsvarar 205 $m^3$sk/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

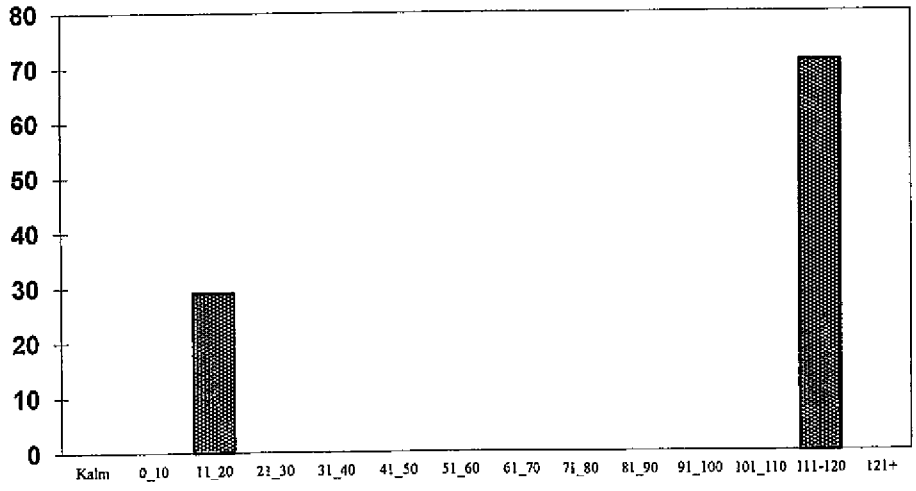
### 4.4 Skog och skogsmark inom föreslaget reservat

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 m³sk/ha och år** |
| **Löpande tillväxt** | **4,8 m³sk/ha och år** |
| **Virkesförråd/ha** | **205 m³sk/ha** |
| **Virkesförråd totalt** | **706 m³sk** |
| **Prod. areal** | **3,5 ha** |
| **Trädslagsfördelning** | **Tall 65 %**<br>**Gran 24 %**<br>**Björk 10 %**<br>**Övr. löv 1 %** |

**Arealens fördelning på åldersklasser**




### 4.6 Jakt

Fastighetens jaktliga tillhörighet har ej närmare utretts.

FORUM

# 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 realt 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 arrendeprisnivåer 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. *Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten.* Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/ha eller kr/$m^3$sk.

# 6 VÄRDERING

## 6.1 Värdering med avkastningsmetoden

Värdekalkylen grundas på ett uttag år 0 om ca 13 184 $m^3$sk. Värdeberäkning har skett med gällande virkesprislista från Mellanskog som grund. En uppjustering har gjorts för tall- och grantimmer med 70 kr/$m^3$to, för björktimmer med 40 kr/$m^3$to, för lövtimmer med 20 kr/$m^3$to och för ektimmer med 10 kr/$m^3$to. På massaved har en uppjustering gjorts med 30 kr/$m^3$fub. 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.**

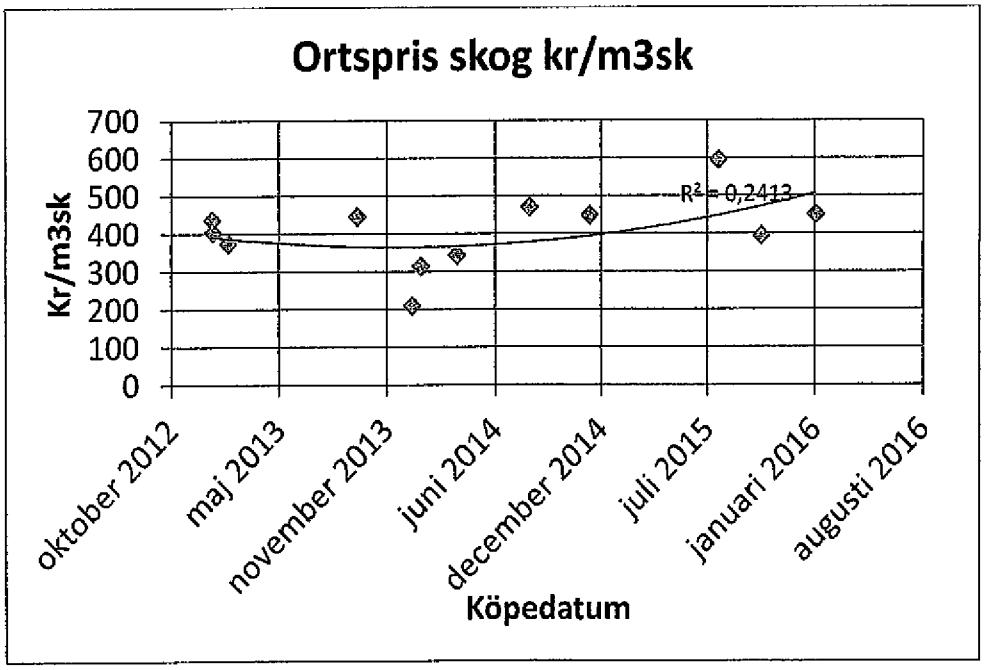
## 6.2 Värdering med ortsprismetoden

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:

Kr/m³sk: 400*716 = 286 400 kr
Kr/ha skogsmark: 73 408*3,5 = 256 928 kr

Värderingsobjektet har högre virkesförråd per hektar och högre andel slutavverkningsbar skog än genomsnittet av ortprismaterialet, vilket har en värdehöjande effekt på värderingsobjektet. Den stora skillnaden i virkesförråd per ha gör att normeringsmåttet kr/ha blir missvisande och huvudsaklig vikt läggs vid normeringsmåttet 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




FORUM

## 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/$m^3$sk och 84 286 kr/ha produktiv skogsmark.

## 8 SAMMANTAGEN MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

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

**[ Tvåhundranittiofemtusenkronor ]**
**[ 295 000 kr ]**

**Forum Fastighetsekonomi AB**
Östersund 2016-10-19

Lars Nord
*Skogs- och lantbruksvärderare*

FORUM

# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och 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 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 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.

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.2.1 **Sammanställning över fastigheten:** **R12A**
FORUM FASTIGHETSEKONOMI **Silvergruvan 1:27** Datum: 2016-10-12
ÖSTERSUND Körningsnr: 19-6-0001/01

Län: Södermanlands län
Församling: Sala

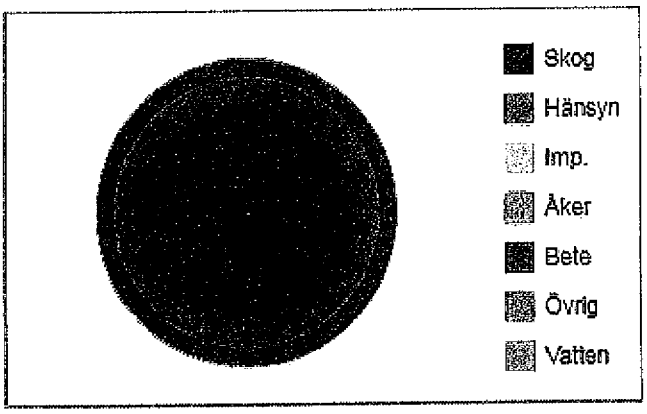
Kommun: Sala
Fältarbete: Juni 2014

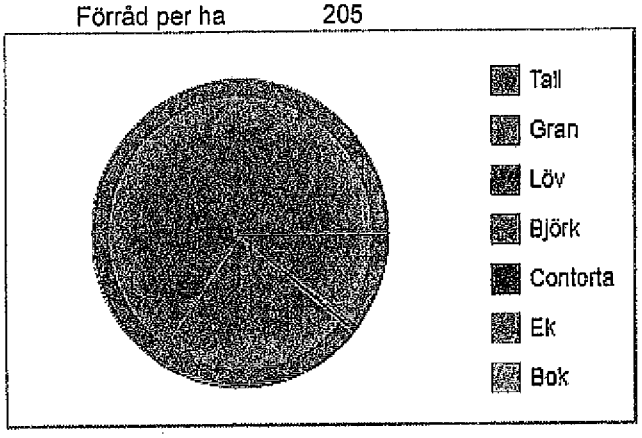
## Arealfördelning

| | 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 |

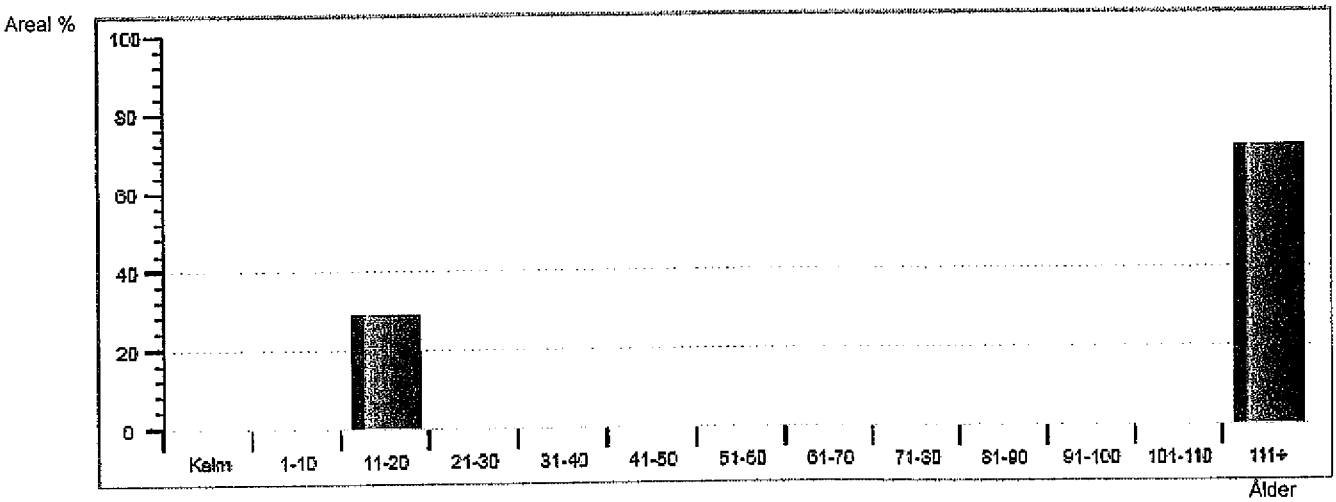
## Medeltransportavstånd

| | | |
|---|---|---|
| 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 |

## Ålderklassfördelning



**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

**SKOGSTILLSTÅND**
fördelning på åldersklasser

R01

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

## 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 | Invent.tidp | | År 7 | |
|---|---|---|---|---|
| (exkl. hänsynsmark) | 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 AVVERKNING

| ÅLDERS-KLASS | TILLSTÅND VID INVENTERING | | | | | AVVERKNING ÅR 0 | | | AVVERKNING ÅR 1 - 10 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | AREAL ha | % | BON m3 | FÖRRÅD, m3sk tot | /ha | SLUTAVVERKN. ha | m3sk | GALLR m3sk | SLUTAVVERKN. ha | m3sk | GALLR m3sk |
| Kalm. | 0.0 | 0 | 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 | 0.0 | 0 | 0 |
| 11-20 | 1.0 | 29 | 6.0 | 16 | 16 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 21-30 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 31-40 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 41-50 | 0.0 | 0 | 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 | 0.0 | 0 | 0 |
| 61-70 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 71-80 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 81-90 | 0.0 | 0 | 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 | 0.0 | 0 | 0 |
| 101-110 | 0.0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| 121+ | 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 | - | ( 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 | 0 |

## 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 |

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

**SKOGSTILLSTÅND**
fördelning på huggningsklasser

R03

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

## 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 | Invent.tidp. | | År 7 | |
|---|---|---|---|---|
| (exkl. hänsynsmark) | 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-NINGS-KLASS | TILLSTÅND VID INVENTERING | | | | | ÅR 0 | | | ÅR 1 - 10 | | | TILLV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | AREAL ha | % | BON m3 | FÖRRÅD, m3sk tot | /ha | AVVERKNING m3sk | ha | SKOGS-VÅRDha | AVVERKNING m3sk | ha | SKOGS-VÅRDha | LÖP m3sk |
| K1 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| K11 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| K2 | 0.0 | 0 | 0.0 | 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 | 0.0 | 0.0 |
| R1 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| R11 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| R2 | 1.0 | 29 | 6.0 | 16 | 16 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 2.8 |
| R21 | 0.0 | 0 | 0.0 | 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 | 0.0 | 0.0 |
| G2 | 0.0 | 0 | 0.0 | 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 | 0.0 | 0.0 |
| S2 | 1.5 | 43 | 6.0 | 451 | 301 | 439 | 1.5 | 0.0 | 0 | 0.0 | 1.5 | 5.8 |
| S21 | 1.0 | 29 | 6.0 | 249 | 249 | 155 | 1.0 | 1.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 5.1 |
| S3 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| E1 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| E2 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| E3 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| ÖF | ( 0.0) | - | 0.0 | 0 | 0 | 0 | ( 0.0) | - | 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 |

FIGUR MARK BESTÅND TRÄD AVVERKNING SKOGSV.

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0

| Avdelning Nr | Res Nr | Ord nt | Areal ha | And el | Ägo Mål k | Hkl | Skikt | Terräng transp. Avsl | Kostnadsjust | SI | Ungskog korr | Ålder | Volym /ha | Volym tot | Tidp för avv | Trädslag K od | Trädslag Andel | Dgv | Styrka | Ti % | Dto | Kvalitet 1 | 2 | 3 | 4 | Timmerprisjust | Huggningskostnadsjust | Natur % | Skogsvård Tidp | Åtg | Kost | Anm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0001 | 0 | 0 | 1,50 | PG | | S2 | | 1 | | T24 | | 118 | 301 | 452 | | T | 55 | 34 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | G | 35 | 26 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | B | 10 | 23 | | | | | | | | | | | | | |
| 0002 | 0 | 1 | 1,00 | PG | | S21 | 1 | 1 | | T24 | | 118 | 249 | 249 | 0 | T | 85 | 35 | 80 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | G | 5 | 19 | 100 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | B | 10 | 26 | 85 | | | | | | | | | | | | |
| 0002 | 0 | 2 | 1,00 | PG | | S21 | 2 | 1 | | T24 | | 118 | | | | T | 96 | 36 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | B | 4 | 27 | | | | | | | | | | | | | |
| 0003 | 0 | 0 | 1,00 | PG | | R2 | | 1 | | T24 | 981 | 18 | | | | T | 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | L | 50 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | B | 30 | | | | | | | | | | | | | | |

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.2.1
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
ÖSTERSUND

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

# VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## INFORMATION

| | | | |
|---|---|---|---|
| FASTIGHET | : Silvergruvan 1:27 | Värderare | : Lars Nord |
| Församling | : Sala | | |
| Kommun | : Sala | Kartunderlag | : Ortofoto |
| Län | : D | Fältarbete | : Juni 2014 |
| Länsdel | : 1 | Värderingstidpunkt | : Juli 2014 |
| 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 | Ransonering | : 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.** m3sk | % | **År 7** 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 tim. kr/m3to | tim. and. % | mav kr/m3fub | GRAN tim. kr/m3to | tim. and. % | mav kr/m3fub | LÖV tim. kr/m3to | tim. and. % | mav kr/m3fub | BRUTTO-VÄRDE Virke kr/m3sk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 tim. kr/m3to | tim. and. % | mav kr/m3fub | EK tim. kr/m3to | tim. and. % | ved kr/m3fub | BOK tim. kr/m3to | tim. and. % | mav kr/m3fub | BRUTTO-VÄRDE Grot kr/m3f |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 DRIVNINGS-KOSTNADER | DRIVNINGS-KOSTNAD medeltal | GROT.TERR.TRP. KOSTNADER |
|---|---|---|---|---|---|
| | Slutavv kr / m3fub | Gallring kr / m3fub | kr / m3fub | kr / m3fub | kr / m3s |
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Föryngring barr, löv kr/ha | ädellöv kr/ha | Röjning barr, löv kr/ha | ädellöv kr/ha | Övriga åtgärder kr/ha | Lämnad volym m3sk |
| 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 | GROTNETTO | SKOGSV. KOSTN. | ALLMÄNNA OMKOSTN. | SKOGS-NETTO | NUVÄRDE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | m3sk | Grot m3s | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| 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 |
| AVRUNDAT VÄRDE | 276 000 kr |
| Medelvärde per ha | 78 744 kr |
| Medelvärde per m3sk | 385 kr |

| IMPEDIMENT | | HÄNSYNSMARK | |
|---|---|---|---|
| Avv volym | 0 m3sk | Virkesförråd | 0 m3sk |
| Virkesvärde | 0 kr | Medelvärde | 0 kr/ha |
| Markvärde | 0 kr | Medelvärde | 0 kr/m3sk |
| 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 LANTBRUKSFASTIGHETER

Under tidsperioden 2013-01-01 - 2015-12-31

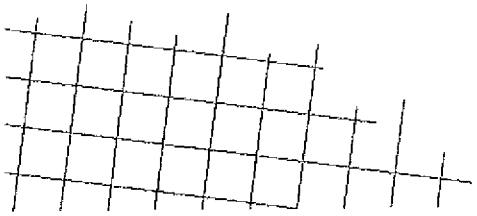


| Län | Kommun | Fastighetsbet | Total areal ha | Varav Skog ha | Åker | Betes | Tomt | Köpeskilling kr | Kr/m² tomt | Kr/m² skog | Kr/m² åker | Kr/m² betes | Andel skog % | Andel åker % | Andel betes % | Andel tomt % | Andel övrig % | Andel jakt % | Köpeskilling/ha kr | Köpeskilling/ha skog kr | Köpeskilling/ha åker kr | Köpeskilling/ha betes kr | Köpeskilling/ha tomt kr | Köpedatum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U | Köping | Hög | 78 | 68 | 9 | 0 | | 11 900 | 175 | 0 | 10 | 46 | 44 | 24 | 31 | | 1 | 6,6 | 5 875 | 5 300 | 77 900 | 445 | 2013-09-27 |
| U | Sala | Fön | 59 | 35 | 11 | 0 | | 6 700 | 191 | 0 | 18 | 81 | 47 | 47 | 6 | | | 5,6 | 1 900 | 1 400 | 40 000 | 209 | 2014-01-07 |
| U | Sala | Han | 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 | Hil | 141 | 132 | 0 | 0 | | 19 800 | 150 | | | 38 | | | | | | 5,2 | 8 000 | 8 000 | 60 600 | 404 | 2013-01-02 |
| U | Sala | Slin | 39 | 10 | 0 | 0 | | 2 135 | 218 | | | 87 | | | | | | 4,8 | 850 | 800 | 80 000 | 375 | 2013-01-31 |
| U | Sala | Mil | 52 | 43 | 6 | 0 | | 6 849 | 159 | | | | | | | | | | 2 450 | 2 150 | 50 000 | 314 | 2014-01-23 |
| U | Sala | Mil | 52 | 43 | 6 | 0 | 3 | 6 850 | 159 | | | | | | | | | | 2 450 | 2 150 | 50 000 | 314 | 2014-01-23 |
| U | Sala | Kyl | 54 | 41 | 11 | 0 | 2 | 9 600 | 234 | 0 | 11 | 33 | 11 | 78 | 11 | | | 7,2 | 3 700 | 3 300 | 80 500 | 344 | 2014-03-31 |
| U | Sala | Vas | 44 | 33 | 10 | 0 | 1 | 8 461 | 256 | 0 | 0 | 68 | 36 | 34 | 30 | | | 6 | 4 325 | 3 975 | 120 500 | 470 | 2014-08-12 |
| U | Skinnskatteberg | Bos | 192 | 178 | 0 | 0 | 14 | 31 200 | 175 | | | 26 | 46 | 49 | 5 | | | 6,9 | 14 100 | 14 000 | 78 700 | 449 | 2014-12-05 |
| U | Västerås | Ryt | 115 | 78 | 31 | 5 | | 13 255 | 169 | | | 62 | | | | | | 5,9 | 8 800 | 5 800 | 74 400 | 438 | 2013-01-01 |
| U | Västerås | Väs | 113 | 112 | | | 1 | 17 900 | 160 | | | | | | | | | | 10 650 | 10 650 | 95 160 | 595 | 2015-08-05 |
| U | Västerås | Väs | 59 | 50 | 6 | | 3 | 8 111 | 162 | | | | | | | | | | 3 200 | 3 200 | 64 000 | 395 | 2015-10-23 |
| | Summa | | 79 | 65 | 8 | 1 | 4 | 11 307 | 184 | 4,00 | 12 | 51 | 36 | 47 | 16 | 0 | 1 | 6,0 | 5 258 | | 73 408 | 400 | |

OBS! Många köp är så färska att de ännu ej är lagfarna.
Sammanställningen bör därför ej spridas utan Forums godkänn
Uppföljning och sammanställning utförd av
**Forum Fastighetsekonomi AB**
Ulf Weltze, 0155-778 70

I priset/m3sk ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark.
I priset/ha åker ingår endast ren åkermark.
Sammanställningen omfattar endast objekt som varit ute på den öppna marknaden. Släktköp och dylikt ingår ej.
Rev. 161007

FORUM



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 | Ärende |
|---|---|
| Lantmäteriförrättning pågår | 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

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 212000-2098 | 1/1 | 1966-06-08 | 716 |

Sala Kommun

Box 304
733 25 Sala

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<br>Genomf. slut:<br>1992-06-30 | 19-SAS-870 1981 K-3880 |
| Detaljplan: Mellandammen, (silvergruvan 1:1 m fl) | 2006-09-07<br>Laga kraft:<br>2007-05-11<br>Genomf. start:<br>2007-05-12<br>Genomf. slut:<br>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.

| Uppgiftsår | Taxeringsår |
|---|---|
| 2015 | 2015 |

**Taxeringsvärde**

253.464.000 SEK

**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 | Ägandetyp |
|---|---|---|---|
| 212000-2098<br>Sala Kommun<br>Box 304<br>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 | Riktvärdeområde | |
|---|---|---|
| 2.227.000 SEK | 0019005 | |
| **Areal** | **Beskaffenhet** | **Dränering** |
| 50 ha | Produktionsförmåga normal (3) | Tillfredsställande/Självdränerad (2) |

**Värderingsenhet betesmark 019056403.**

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde |
|---|---|
| 281.000 SEK | 0019005 |
| **Areal** | **Beskaffenhet** |
| 14 ha | 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 | 1959-12-21 | 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

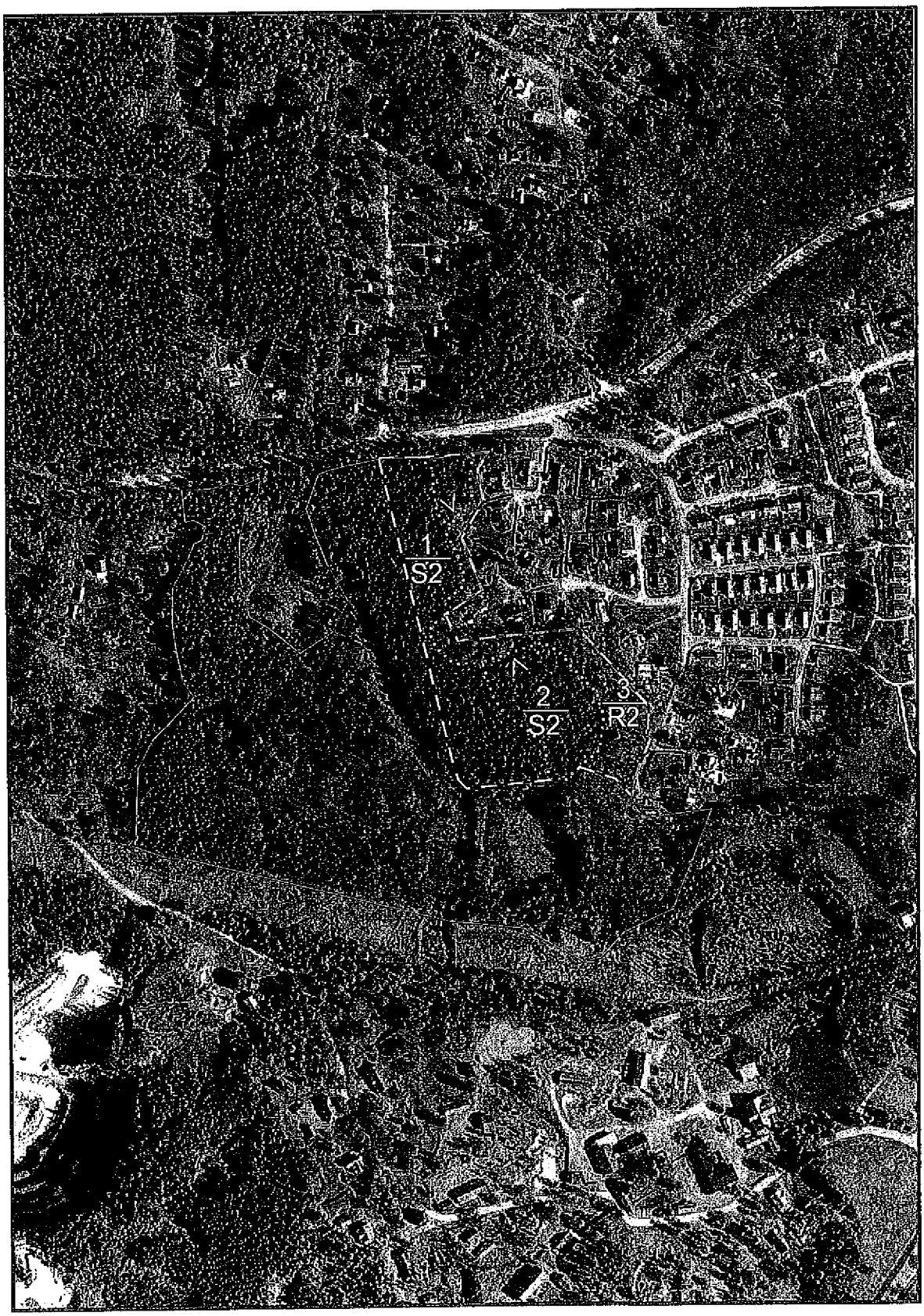
Lantmäteriet **Telefon:** 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 6

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



Bilaga 2

Länsstyrelsen
Västmanlands län

FÖRSLAG TILL FÖRESKRIFTER 1 (3)

Datum
2016-10-25

Diarienummer
511-5585-13

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

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2017 -01- 24
Diarienr
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, dämma, 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 motordrivet 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,

Postadress
721 86 VÄSTERÅS

Besöksadress
Västra Ringvägen 1
VÄSTERÅS

Telefon/Fax
010-224 90 00 (vx)
010-224 91 10 (fax)

Webb/E-post
www.lansstyrelsen.se/vastmanland
vastmanland@lansstyrelsen.se

Dessutom är det förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd:

9 utföra prospekteringsarbeten (såsom jordborrning, ytbergprovtagning och kärnborrning).

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 kulturmiljövårdande åtgärder vid övergivna gruvor, stengärdsgårdar, dammar och kanaler som tillhört Sala silvergruvas vattensystem

5 röjning av sly, ringbarkning eller fällning av träd eller andra likande naturvårdande 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.

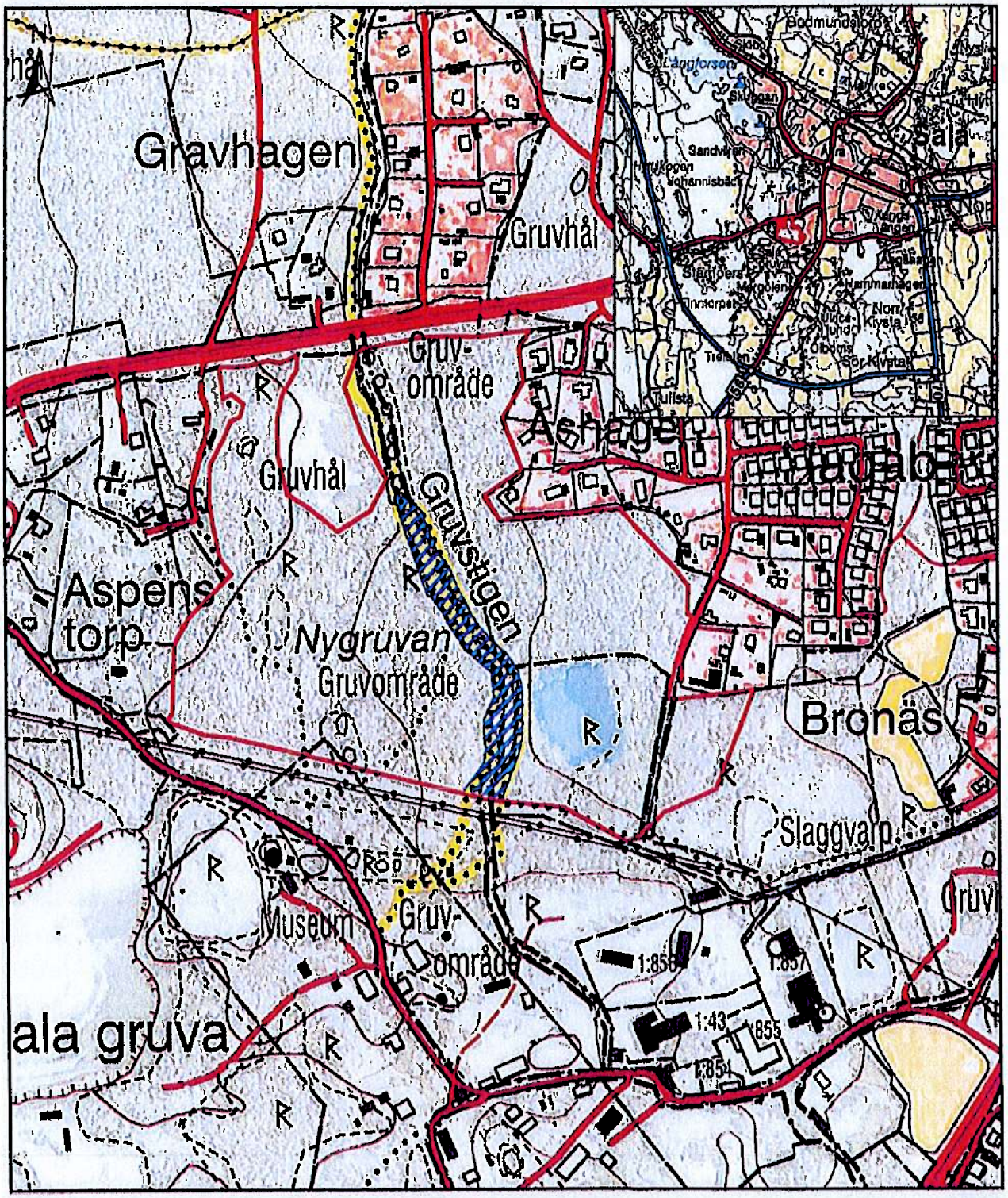
*Mineralutvinning*

- 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.

Länsstyrelsen
Västmanlands län

# Reservatsgräns och gruvstigen

Bilaga 1
Tillhörande Länsstyrelsens
förslag till föreskrifter
Dnr: 511-5585-13, 2016-10-25




Skala: 1:5 000

Reservatsgräns
Öppet område vid gröna gången

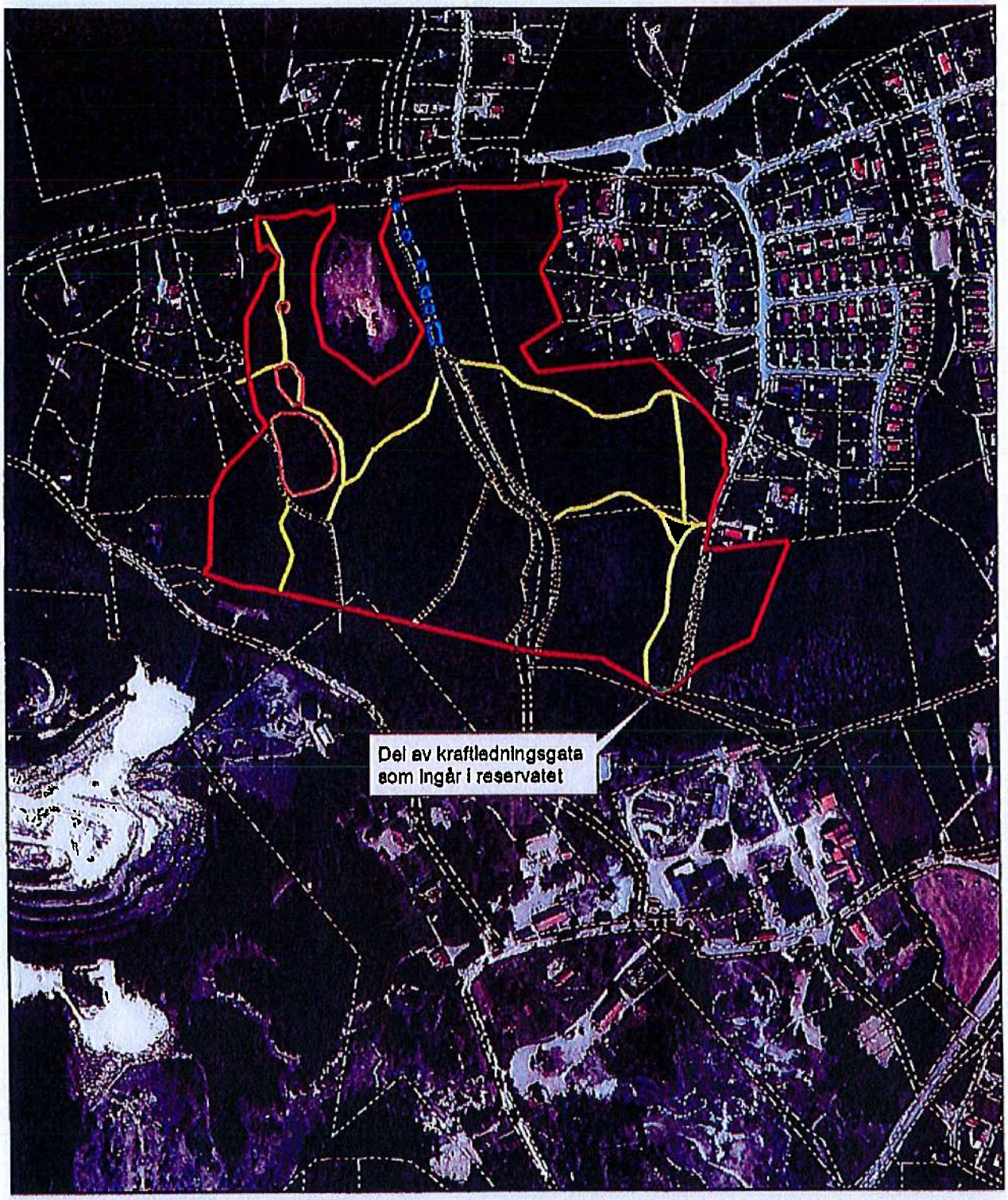
0 25 50 100 Meter

© Bakgrundskartor Lantmäteriet

Länsstyrelsen
Västmanlands län

# Vägar, stigar, gruvhål och kraftledningsgata

Bilaga 2
Tillhörande Länsstyrelsens
förslag till föreskrifter
Dnr: 511-5585-13, 2016-10-25




Reservatsgräns
Luftschakt
Gruvhål
Kraftledningsgata
Naturstigar
Grusad vandringsled/brukningsväg

Skala: 1:5 000

0 50 100 200 Meter

© Bakgrundskartor Lantmäteriet, dnr 106-2004/188