

Bildande av naturreservat inom Maderna-  
Högaråsmossen för del av Tahult 2:10

9

2022KS338

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-11-24

Diarienummer  
2022KS338 265

## **Bildande av naturreservat inom Maderna-Högaråsmossen för del av Tahult 2:10**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen uppdrar åt förvaltningen att ta fram köpeavtal mellan Härryda kommun och Naturvårdsverket så att försäljning av del av fastigheten Tahult 2:10 för en köpeskilling om 5 200 000 kr kan ske i samband med bildande av naturreservat inom Maderna-Högaråsmossen.

### **Sammanfattning av ärendet**

Länsstyrelsen har upprättat ett förslag på syfte och föreskrifter för naturreservat inom Maderna-Högaråsmossen inför att beslut om att bilda naturreservat i området ska tas. Inom det föreslagna området äger Härryda kommun fastigheten Tahult 2:10.

Härryda kommun har fått möjlighet att ta ställning till om den mark som kommer att omfattas av naturreservatsföreskrifterna fortsatt ska ägas av kommunen eller säljas till staten genom Naturvårdsverket. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har tagit fram en värdering av fastigheten vid eventuell försäljning samt en ersättningsutredning för intrångsersättning.

För det fall kommunen väljer att fortsatt äga marken kan kommunen få en intrångsersättning om 5 625 000 kronor. Kommunen kommer inte att ansvara för skötseln av naturreservatet men kommer att ha kvar ansvar och skyldigheter som markägare. Vid försäljning erbjuds kommunen en köpeskilling om 5 200 000 kronor.

Förvaltningen bedömer att ett beslut om att bilda naturreservat för området medför stora begränsningar i markanvändningen som gör att det inte finns ett värde i för kommunen att fortsätta äga marken med de restriktioner som naturreservatet innebär och föreslår därför att kommunen säljer del av Tahult 2:10 till Naturvårdsverket för marknadsmässig köpeskilling om 5 200 000 kronor.

Köpeavtalet mellan Naturvårdsverket och kommunen behandlas av kommunstyrelsen efter att beslut om bildande av naturreservat är taget och ett köpeavtal finns upprättat.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 24 november 2022
- Värdeutlåtande uppdatering september 2022
- Ersättningsutredning enligt 31 kap. miljöbalken
- Förslag till syfte och föreskrifter för naturreservatet Maderna-Högaråsmossen
- Lägeskarta

## Ärendet

Länsstyrelsen har upprättat ett förslag på syfte och föreskrifter för naturreservat inom Maderna-Högaråsmossen inför att beslut om att bilda naturreservat i området ska tas. Naturreservatet bildas bland annat för att bevara hotade arter såsom de rödlistade arterna klockgentiana och alkonblåvinge. Länsstyrelsen förslår att Västkuststiftelsen utses som förvaltare av naturreservatet.

Inom det föreslagna området för naturreservat äger Härryda kommun fastigheten Tahult 2:10 som består av ca 43 hektar mark varav cirka 36,2 hektar utgör skogsmark och 6,8 hektar utgör myrimpediment. De föreslagna föreskrifterna för naturreservatet innebär bland annat att det kommer att vara förbjudet att exploatera inom området samt att delar av skogen inom naturreservatet skyddas mot produktionsskogsbruk och sköts genom fri utveckling eller naturvårdsinriktad skötsel.

Arbete med att träffa överenskommelser om intrångsersättning alternativt köp pågår för flertalet fastigheter i området. Härryda kommun har fått möjlighet att ta ställning till huruvida den mark som kommer att omfattas av naturreservatsföreskrifterna fortsatt ska ägas av kommunen eller säljas till staten. Om kommunen fortsatt vill vara ägare av området erbjuder staten en intrångsersättning. Om kommunen däremot vill sälja området som ska ingå i naturreservatet blir staten genom Naturvårdsverket ägare av området genom ett köp. Svefa AB har på uppdrag av länsstyrelsen i Västra Götalands län tagit fram en värdering av fastigheten vid eventuell försäljning samt en ersättningsutredning för intrångsersättning för minskningen av fastighetens marknadsvärde till följd av att pågående markanvändning försvåras.

För det fall kommunen väljer att fortsatt äga marken kan kommunen få en intrångsersättning om 5 625 000 kronor för den marknadsvärdeminskning samt eventuell övrig ekonomisk skada som kommunen som markägaren kan drabbas av. Kommunen kommer inte att ansvara för skötseln och förvaltningen av området men kommer att ha kvar ansvar och skyldigheter som markägare och får till exempel omhänderta olovligt dumpat avfall i området.

Utifrån värdeutlåtande för marken har efter dialog mellan förvaltningen och Naturvårdsverket kring värdet förts. Värdet av marken har därefter uppdaterats till en köpeskilling om 5 200 000 kronor. Eftersom området avser endast en del av Tahult 2:10 behöver en lantmäteriförrättning

genomföras för att avstycka området. Naturvårdsverket står även för förrättningskostnaderna.

Efter att kommunen tagit ställning till om marken ska säljas eller fortsatt ägas av kommunen, kommer avtal att upprättas med Naturvårdsverket.

### **Förvaltningens bedömning**

Bildandet av naturreservatet kommer att innebära att det inte blir möjligt att exploatera inom området eller bruka skogen som produktionsskog.

Förvaltningen bedömer att ett beslut om att bilda naturreservat för området medför stora begränsningar i markanvändningen som gör att det inte finns ett värde i för kommunen att fortsatt äga marken med de restriktioner som naturreservatet innebär. Förvaltningen föreslår därför att kommunen säljer del av Tahult 2:10 till Naturvårdsverket för marknadsmässig köpeskilling om 5 200 000 kronor vid beslut om att bilda naturreservatet.

Köpeavtalet mellan Naturvårdsverket och kommunen kommer att behandlas av kommunstyrelsen efter att beslut om bildande av naturreservat är taget och ett köpeavtal finns upprättat. Mark- och exploateringsverksamheten ansvarar för att ett köpeavtal tas fram.

Louise Skålberg  
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

# Värdeutlåtande

Del av Härryda Tahult 2:10  
i samband med förslag till bildande av  
naturreseptatet Maderna-Högaråsmossen

Uppdatering september 2022

Objektnummer i VIC Natur: 1009181

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning _____	3
2. Uppdragsbeskrivning _____	4
3. Underlag _____	5
4. Beskrivning _____	5
5. Värderingsmetoder _____	7
6. Värdering _____	8

# 1. Sammanfattning

Värderingsobjekt:	Fastigheten Härryda Tahult 2:10 berörs vid förslag till bildande av naturreservatet Maderna-Högaråsmossen, objektnummer i VIC Natur: 1009181.
Uppdragsgivare:	Uppdragsgivare är Länsstyrelsen i Västra Götalands län genom Johanna Andréasson.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för fastigheten. Värdebedömningen avses ligga till grund för förhandling inför köp av mark i samband med bildande av naturreservat. Utförda besiktningar är ej av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är september månad 2022.
Objektstyp:	Värderingsobjektet utgörs av en obebyggd lantbruksfastighet. Reservatsområdets areal inom fastigheten uppmätt i karta uppgår till ca 43 ha varav ca 36,2 ha skogsmark och ca 6,8 ha myrimpediment. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 7 539 m <sup>3</sup> sk inklusive tillväxt för år 2022.
Marknadsvärde:	Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms uppgå till:  <b>5 200 000 KRONOR</b>

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Del av fastigheten Tahult 2:10 i Härryda kommun.

### Uppdragsgivare

Länsstyrelsen i Västra Götalands genom Johanna Andréasson.

Objektnummer i VIC Natur: 1009181.

### Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma marknadsvärdet för objektet. Värdebedömningen avses ligga till grund för förhandling inför köp av mark i samband med bildande av naturreservat.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på en fri och öppen marknad under normala omständigheter.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är september månad 2022.

### Förutsättningar

I värderingen förutsätts att det finns jakträttigheter som hör till fastigheten och att någon avverkning inte har skett sedan inventeringen i februari 2018. I denna uppdatering har tillväxten till och med år 2022 medräknats i virkesförrådet.

### Särskilda förutsättningar avseende juridisk person

Fastigheten ägs av juridisk person vilket öppnar för att annan juridisk person kan förvärva fastigheten och erhålla förvärvstillstånd. Under senare år har efterfrågan på skogsdominerade fastigheter ökat från juridiska personer - bolag. Vid en jämförelse mellan skogsdominerade fastigheter som säljs av privatpersoner respektive juridiska personer kan konstateras att de senare i genomsnitt blir dyrare, allt annat lika. Detta mervärde som betalas när säljaren är en juridisk person beror på att kapitalstarka juridiska personer kan vara med i prisbildningen. Detta mervärde är helt villkorat av förvärvstillståndet, utan förvärvstillstånd är fastigheten endast normal skog. Det är alltså betalningsviljan för förvärvstillståndet, vilket i dessa fall ingår i köpeskillingen, som skapar en högre avslutsnivå. Fastigheten i sig är således inte mer värd som skogsfastighet utan "mervärdet" utgörs av förvärvstillståndet för juridisk person.

Rättigheten att äga och förvärva skog i juridisk form är flyttbar och skild från marken och ska därför ses som lös egendom. Vid värdering inför reservatsbildning i enlighet med uppdragsbeskrivningen är det skogsmarkens marknadsvärde som ska bedömas och där ingår inte lös egendom.



## Allmänna villkor

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

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.

## 3. Underlag

Utlåtandet grundas på fältinventering utförd av Per-Anders Arvidsson (Parason) under februari månad 2018. Fältinventeringen har utförts genom beståndsviss okuläruppskattning med relaskopsytor som underlag. Skogsuppgifterna har räknats fram med fem tillväxtsäsonger från 2018 till 2022.

Som underlag har även utnyttjats:

- länsstyrelsens karta över det planerade naturreservatet
- ortofotokarta
- ortsprismaterial

## 4. Beskrivning

### Fastigheten, allmänt

Värderingsobjektet är beläget ca 3 km nordväst om Landvetter samhälle, till Göteborg är det ca 13 km.



Översikt fastigheten Härryda Tahult 2:10.

Fastighetens totala areal är enligt grafisk mätning ca 50 ha.

Fastigheten är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet och taxeringsvärdet är 3 231 000 kr avseende taxeringen 2020, se bilaga 2.

Lagfaren ägare är Härryda kommun. För övrig information om fastigheten se bifogat fastighetsdatautdrag i bilaga 2.



## Skogsimpediment

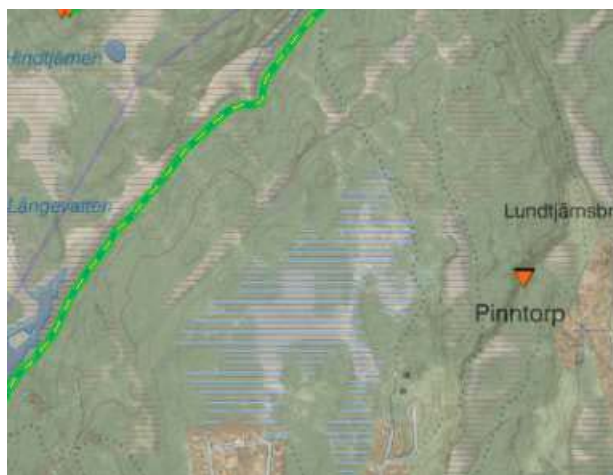
Ingående skogsimpediment utgörs av myr.

## Jakt

Områdets jaktbarhet och vilttillgång bedöms vara normal för området.

## Naturhänsyn

I den norra delen finns ett område med ett Natura 2000 habitat (grön markering). Det finns även sumpskogar med höga naturvärden (blå markering), se karta nedan.



Karta från Skogsstyrelsen över naturhänsyn.

## 5. Värderingsmetoder

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

### Marknadsanpassad avkastningsmetod

Enligt denna modell värderas skogsmarken med Beståndsmetoden, som är en avkastningsmetod baserad på skoglig avkastning. Redovisade värden är marknadsanpassade genom att ett stort antal genomförda fastighetsaffärer på den öppna marknaden analyserats. Denna analys ligger till grund för det aktuella områdets skogliga värdekalkyl.

Utöver skogsvärdet i de olika delområdena/bestånden värderas följande övriga värdepåverkande faktorer eftersom de inte beaktas i Beståndsmetoden:

- Jaktmarksvärdet för hela området värderas genom analys av arrendeprenivåer i regionen.
- Marknadsvärdet för det ingående skogsimpedimentet bedöms på grund av de marginella värdena mer schablonmässigt.

## Ortsprismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc) vid värdebedömningen jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/ha, kr/m<sup>3</sup>sk, köpeskillingskoefficient (K/T).

## 6. Värdering

### Avkastningsmetod

#### Skog

Enligt skogsbilaga baseras kalkylen på ett direktuttag om ca 6 521 m<sup>3</sup>sk. Vald avverkningstakt och värderingsförutsättningar bedöms spegla marknadens syn. Hänsyn till rotpostmarknaden (alternativt marknadstillägg, sedvanliga prislister tillägg, efterlikvid etc) tas genom pristillägg och bruttopriskorrigering i värderingsförutsättningarna.

Eftersom den produktiva skogsmarksarealen understiger 50 ha berörs området inte av ransoneringsregler (12 § skogsvårdslagen) om det betraktas som en egen enhet.

I värdekalkylen lämnas med hänsyn till marknadens syn och Skogsvårdslagens regler, speciellt avseende hänsyn till kantzoner vid vatten och våtmarker, 5 % av förnygringsavverkningsvolymen som evighetsträd vid avverkning.

Timmerpriserna är angivna i m<sup>3</sup>fub, inte i m<sup>3</sup>to som det står i bilaga R02 (1).

Skogsvärdet bedöms utifrån pågående markanvändning på detta sätt till ca 3 826 000 kr. Beståndsmetodens värdekalkyl framgår av bilaga 3.

#### Jakt

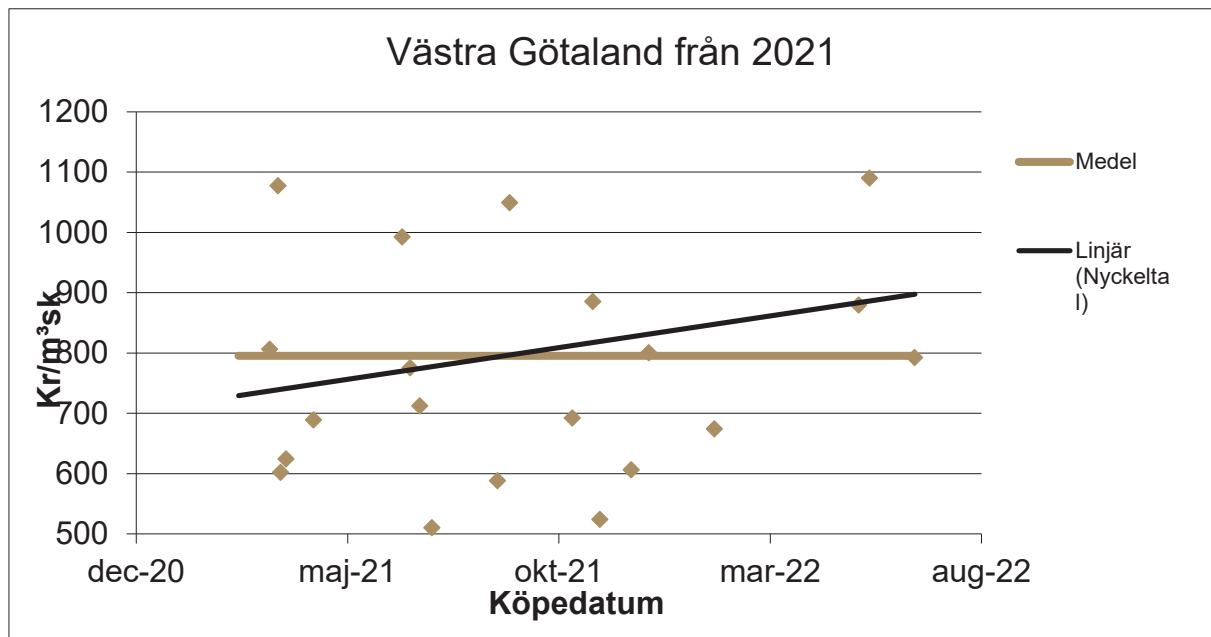
Jakträttens värde bedöms med utgångspunkt från en bedömd regional långsiktig arrendeprisnivå med beaktande av värderingsobjektets speciella beskaffenhet för ändamålet. Arrendeprisnivån bedöms till 300 kr/ha och år. Efter kapitalisering med 3 % kalkylränta för all framtid erhålls 10 000 kr/ha vilket i sin tur ger ett delvärde om ca 430 000 kr.

#### Summering

Summa marknadsrelaterade delvärden är 4 256 000 kr vilket motsvarar ca 564 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 118 000 kr/ha produktiv skogsmark.

## Ortsprismetod

Bedömningen av värde enligt ortsprismetoden sker genom analys av 22 stycken försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Västra Götalands län, se grafer nedan. Dessa fastigheter är försålda på den öppna marknaden. Virkesförråd, arealer mm är kända genom prospekt el dyl. Urvalet består av fastigheter som sålts från januari 2021 och framåt och med en volym på över ca 100 m<sup>3</sup>sk/ha. Snittpriset för fastigheterna är ca 800 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 138 000 kr/ha. Medelvolymen ligger kring 178 m<sup>3</sup>sk/ha och den genomsnittliga boniteten är ca 7,5 m<sup>3</sup>sk/ha och år. Trädslagfördelningen fördelas på tall 30 %, gran 55 % och löv 15 %.



I ortsprismaterialet finns en viss eftersläpning. För en genomsnittlig fastighet med ca 208 m<sup>3</sup>sk/ha ger ortspriset, med viss uppräknig till dagens nivå, ett värde om ca 820 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 170 000 kr/ha.

Värderingsobjektet kan ge möjlighet till jakt vilket ses som positivt. Värderingsobjektet ligger även nära Göteborg och med många potentiella köpare.

Det som sänker värdet är en lägre bonitet än genomsnittet i ortsprismaterialet, ganska långt avstånd till bilväg, större områden med myrimpediment som försvårar drivningen samt en hög andel löv, ca 41 % mot ett genomsnitt i ortsprismaterialet om ca 15 %.

Under senaste året har prisutvecklingen varit stark och den hålls uppe med hjälp av ett lågt ränteläge. Även relativt sett något produktionsmässigt svagare fastigheter prissätts nära de genomsnittliga nyckeltalen vilket gör att en låg bonitet inte får så stort genomslag.

Marknadsvärdet bedöms med stöd av ortsprismetoden till ca 5 500 000 kr vilket motsvarar ca 730 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 152 000 kr/ha.

## Samlad marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdet bedöms genom en sammanvägning av de båda metoderna.

I avkastningsmetodens något lägre värde har hänsyn tagits till de höga virkespriserna som gäller idag och en stark framtidstro på skogsbruk genom ett lågt avkastningskrav vid nuvärdesberäkning av framtida nettointäkter. En relativt låg bonitet och den höga andelen löv slår igenom i kalkylen. I ortsprismetoden avspeglas marknadens syn på en mer normalbeskogad fastighet. Läget nära Göteborg och möjligheter till jakt bedöms vara positivt.

I aktuellt fall bedöms metoderna till viss del komplettera varandra men läget nära Göteborg gör att ortsprismetoden bättre avspeglar marknadsvärdet än den markandsanpassade avkastningsmetoden vilket gör att ortspriset får en större tyngd.

Marknadsvärdet för del av fastigheten Härryda Tahult 2:10 bedöms till **5 200 000 kr**.

Bedömt marknadsvärde motsvarar ca 690 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 144 000 kr/ha produktiv skogsmark.

Göteborg 2022-09-05



Erik Einarsson  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD  
LANTBRUKSVÄRDERARE**



## Bilagor

- |          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Bilaga 1 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |
| Bilaga 2 | Fastighetsdatautdrag                |
| Bilaga 3 | Skogsbilaga med beståndskarta       |



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden 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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 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.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HÄRRYDA TAHULT 2:10 Nyckel: 140116038 UUID: 909a6a65-a8c9-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Landvetter Distrikt: Landvetter Nr: 107070	2019-09-05	2017-08-02 10:14	2021-12-06

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6398649.1	332165.5
2	6399230.3	332280.1
3	6400047.8	331698.8

AVSKILD MARK
Beteckning
HÄRRYDA TAHULT 2:59, 2:60, 2:61, 2:62, 2:63, 2:64, 2:65, 2:66, 2:67, 2:68, 2:69, 2:70, 2:71, 2:72, 2:73 Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	494 909 kvm	494 909 kvm	0 kvm
Total arealuppgift osäker			

LAGFART				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE Köp: 1891-03-12 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 83/1585	1/1	1891-03-17	91/155	

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER				
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt	
1	Avtalsservitut: TILLFARTSVÄG	2009-09-24	09/29137	
2	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 10/718	1991-12-10	91/87710	
3	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 10/719	2004-02-09	04/4391	
4	Avtalsservitut: Infart	2016-11-07	D-2016-00509134:1	

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2016-05-06	1401-1233.1
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2016-05-06	1401-1233.2
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-09-10	1401-1313.1
SLÄNT	Förmån	Officialservitut	2016-05-31	1401-1320.1
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.1
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.2
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.3
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.4
UTRYMME	Last	Officialservitut	1995-09-25	1401-95/19.1
KRAFTLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2010-01-08 2004-02-09	1401IM-04/4391.1
TILLFARTSVÄG	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2010-01-08 2009-09-24	1401IM-09/29137.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2010-01-08	14-IM1-91/87710.1
INFART	Last	Avtalsservitut	2016-11-07	D201600509134:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574620:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574621:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574622:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574623:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574624:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574625:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: FÖR TAHULT 3:3 M FL, GRÖNSÅNGARVÄGEN	2012-06-18 Laga kraft: 2013-12-05 Genomf. start: 2014-12-06 Genomf. slut: 2029-12-05 Registrerad: 2014-08-27	1401-P235
Byggnadsplan: DEL AV TAHULT VÄSTERGÅRD 3:3 M FL	1983-02-17 Genomf. slut: 1992-06-30	14-LAN-2117 1401 B-88



**TAXERINGSINFORMATON**

<b>Taxeringsenhet</b> OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 290607-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			<b>Taxeringsår</b> 2020
<b>Taxvärde</b> 3 231 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b> 3 231 000 SEK	<b>Areal</b> 494909 kvm
<b>Ingående värden</b> Skogsmark Skogsimpediment Övrig mark	<b>Värde</b> 3 196 000 SEK 35 000 SEK	<b>Areal</b> 36 ha 12 ha 0 ha	
<b>Taxerad ägare</b> 212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Primärkommuner, borgerliga
<b>Värderingsenhet skog 300836646</b>			
<b>Taxvärde</b> 3 196 000 SEK	<b>Areal</b> 36 ha	<b>Riktvärdeområde</b> 1413	
<b>Värde före ev. justering</b> 3 539 000 SEK	<b>Bonitet</b> 4,1		
<b>Virkesförråd, barr</b> 224 kbm/ha	<b>Virkesförråd, löv</b> 11 kbm/ha	<b>Godhetsklass</b> (E) Sämsta godhet	
<b>Värderingsenhet skogsimpediment 300836648</b>			
<b>Taxvärde</b> 35 000 SEK	<b>Areal</b> 12 ha	<b>Riktvärdeområde</b> 1413	
<b>Värde före ev. justering</b> 39 000 SEK	<b>Beskaffenhetsklass</b>		

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

**Gemensamhetsanläggningar**  
HÄRRYDA LANDVETTER GA:10

**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring LAGFART	1891-03-17	14-LAN-AVS426
Fastighetsreglering	2003-06-18	1401-330
Fastighetsreglering	2010-01-08	1401-871
Fastighetsbestämning	2012-01-24	1401-1017
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2012-05-30	1401-1050
Anläggningsåtgärd	2012-12-06	1401-1075
Fastighetsreglering	2014-12-04	1401-1253
Fastighetsreglering	2015-05-18	1401-1307
Fastighetsreglering	2015-09-10	1401-1313
Fastighetsreglering	2015-12-08	1401-1321
Fastighetsbestämning	2016-05-06	1401-1233
Fastighetsreglering	2016-05-31	1401-1320
Gränsutmärkning fullföljd	2016-06-21	1401-1307GU
Gränsutmärkning fullföljd	2016-12-13	1401-1313GU
Gränsutmärkning fullföljd	2016-12-14	1401-1320GU
Gränsutmärkning fullföljd	2016-12-15	1401-1321GU
Gränsutmärkning fullföljd	2018-06-15	1401-1253GU
Särskild gränsutmärkning	2018-09-28	1401-2018/48
Gränsutmärkning fullföljd	2019-09-05	1401-1233GU

**TIDIGARE BETECKNING**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
O-LANDVETTER TAHULT UPPEGÅRD 2:10	1984-09-05	1401-84/30

**URSPRUNG**

HÄRRYDA TAHULT 2:5

Län: Västra Götalands län  
Församling: Landvetter

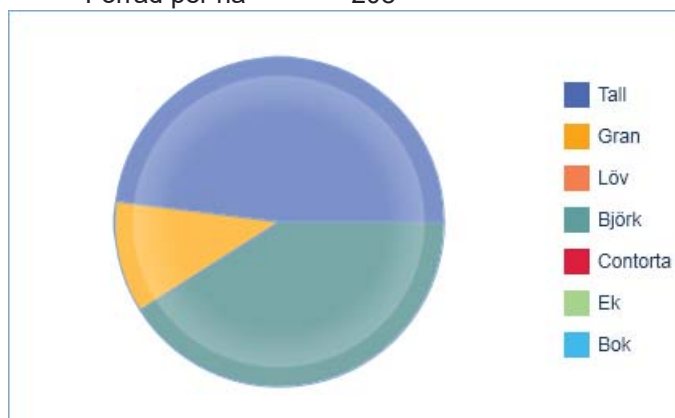
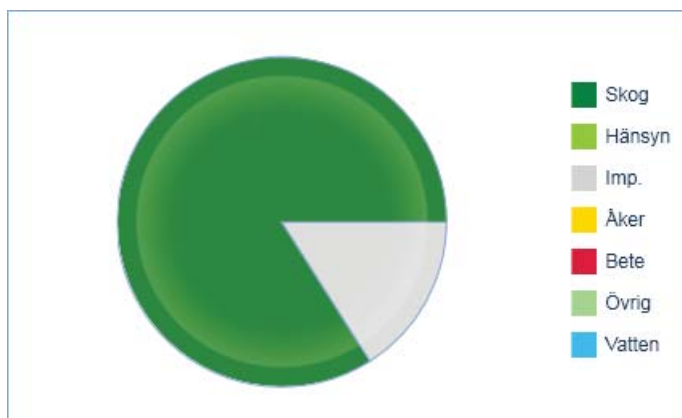
Kommun: Härryda  
Fältarbete: feb 2018

### Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	36,2	84
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	6,8	16
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,0	0
Vatten	0,0	0
<b>Total areal</b>	<b>43,0</b>	

### Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	3 611	48
Gran	844	11
Löv	0	0
Björk	3 084	41
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
<b>Totalt förråd</b>	<b>7 539</b>	
<b>Förråd per ha</b>	<b>208</b>	



### Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,6 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,6 m3sk
Ideal prod.förmåga:	128,6 m3sk

### Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	6 521 m3sk
Gallring	0 m3sk

Totalt 6 521 m3sk

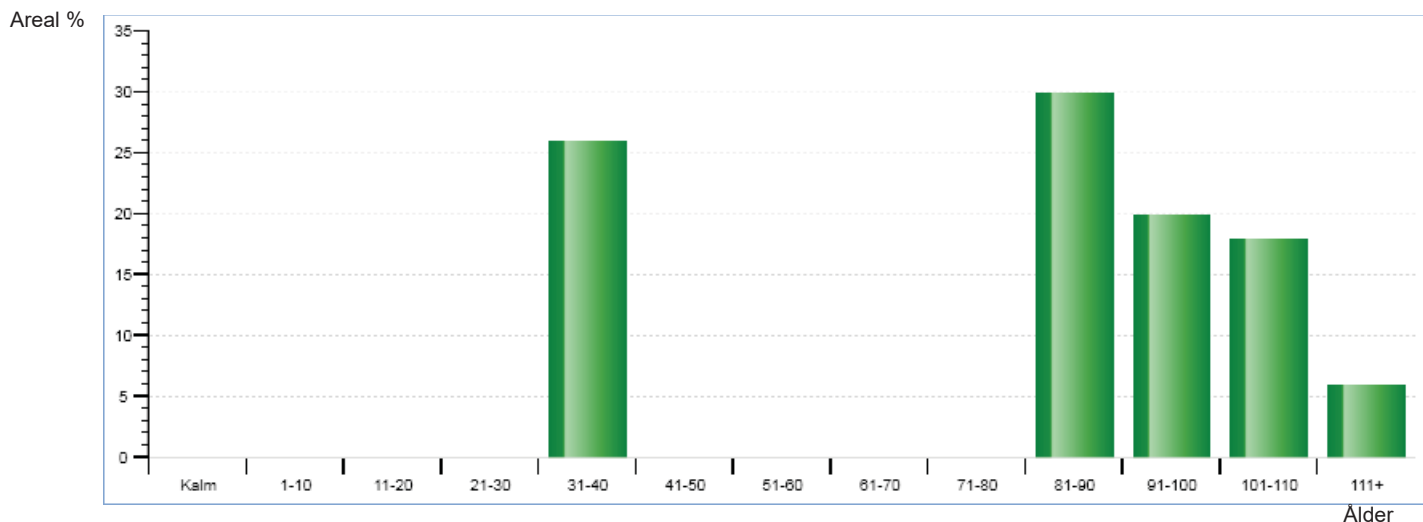
### Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	450 m
Gallring:	487 m
Medel:	478 m

### Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1087 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	450 m

### Ålderclassfördelning



**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Tahult 2:10  
Församling: Landvetter  
Kommun: Härryda  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: Erik E  
Fältarbete: feb 2018  
Värderingstidpunkt: 2022-09-05

**SKOGSEGENSKAPER**

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3611	48	992	88
Gran	844	11	56	4
Löv	0	0	0	0
Björk	3084	41	85	8
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	7539		1133	
Virkesförråd m3sk/ha	208		31	

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark	36.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	6.8 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	43.0 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.6  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.6

**SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING**

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk		SLUTAVVERKN.		GALLR	SLUTAVVERKN.		GALLR
	ha	%	m3	tot	/ha	ha	m3sk	m3sk	ha	m3sk	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	0.0	0	0.0	0	0	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	9.4	26	3.7	667	71	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	11.0	30	3.3	1946	177	11.0	1849	0	0.0	0	0
91-100	7.4	20	3.4	2627	355	7.4	2496	0	0.0	0	0
101-110	6.4	18	4.3	1703	266	6.4	1611	0	0.0	0	0
111-120	2.0	6	2.1	265	132	2.0	251	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	( 5.9)	-	3.4	331	56	( 5.9)	314	-	( 0.0)	0	-
ÖVR.SK.	( 0.0)	-	0.0	0	0	( 0.0)	0	-	( 0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	36.2	100	---	7539	--	26.8	6521	0	0.0	0	0

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	6.8 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk

**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Tahult 2:10  
Församling: Landvetter  
Kommun: Härryda  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: Erik E  
Fältarbete: feb 2018  
Värderingstidpunkt: 2022-09-05

**SKOGSEGENSKAPER**

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3611	48	992	88
Gran	844	11	56	4
Löv	0	0	0	0
Björk	3084	41	85	8
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	7539		1133	
Virkesförråd m3sk/ha	208		31	

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark	36.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	6.8 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
<b>Totalareal</b>	<b>43.0 ha</b>

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.6  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.6

**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	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
R21	5.9	16	3.4	177 30	0	0.0	0	0.0	3.7		
G1	3.5	10	4.3	490 140	0	0.0	0	0.0	6.1		
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S1	6.7	19	2.7	824 123	783	6.7	0	0.0	3.0		
S2	20.1	56	3.7	5717 284	5424	20.1	0	0.0	4.7		
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
E1	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		
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
ÖF	( 5.9)	-	3.4	331 56	314	( 5.9)	-	0 ( 0.0)	1.7		
ÖVR.SK	( 0.0)	-	0.0	0 0	0	( 0.0)	-	0 ( 0.0)	0.0		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
<b>SUMMA</b>	<b>36.2</b>	<b>100</b>	<b>---</b>	<b>7539 --</b>	<b>6521</b>	<b>26.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0 0.0</b>	<b>26.8 --</b>		

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk  
MYR, areal 6.8 ha, förråd 0 m3sk  
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

SVEFA

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 1 (2)

## Tahult 2:10

Datum: 2022-09-05

Körningsnr: 14-2-0053/01

Församling: Landvetter  
 Kommun: Härryda  
 Län: Västra Götalands län

Värderare: Erik E  
 Fältarbete: feb 2018  
 Värderingstidpunkt: 2022-09-05

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	36.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	6.8 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
<b>Totalareal</b>	<b>43.0 ha</b>

## SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3611	48	992	88
Gran	844	11	56	4
Löv	0	0	0	0
Björk	3084	41	85	8
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	7539	1133
Virkesförråd per ha	208	31

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.6

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.6

## 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	0.0	0.0	9.4	0.0	0.0	0.0	0.0	11.0	7.4	6.4	2.0
Areal, %	0	0	0	0	26	0	0	0	0	30	20	18	6
Förråd, m3sk	0	0	0	0	667	0	0	0	0	1946	2627	2034	265

## VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	863	70	500	719	82	500	0	0	0	474
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	821	50	517	0	50	517	0	0	0	451
21 - 30	830	45	517	661	50	517	0	0	0	415

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	713	29	520	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	556	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 / m3f
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	99	0	11	110	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	131	11	142	0
21 - 30	0	152	11	163	0

## SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	0	0	0	343
1 - 3	14850	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	3850	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0

## VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 1,60% Diskonteringsprocent 2: 1,80% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	6521	0	2530292	0	0	0	2530292	2530292
1 - 3	0	0	0	0	397980	3801	-401781	-389219
4 - 10	0	0	0	0	0	8869	-8869	-7886
11 - 20	37	0	13209	0	103180	12670	-102641	-80815
21 - 30	572	0	168573	0	0	12670	155903	102439
31 - 40	1279	0	453954	0	50351	12670	390933	215622
41 +	--	--	--	--	--	--	--	1428354

SUMMA NUVÄRDE 3 798 787 kr

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	27200 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	27200 kr	(inkl grot)	0 kr

## VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 3 798 787 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 27 200 kr

Summa avrundat värde 3 826 000 kr

Ort &amp; Datum

Värderare

## VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### INFORMATION

FASTIGHET : Tahult 2:10	Värderare : Erik E
Församling : Landvetter	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Härryda	Fältarbete : feb 2018
Län : O	Värderingstidpunkt : 2022-09-05
Länsdel : 8	
Totalareal : 43,00	

### BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : M 22102	
Huggningskostnadstabell : O P0400	
Terrängtransportkostnadstabell : O P0400	
Indirekta avverkningskostnader : 10 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 13500 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 5000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 35 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 4000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

### PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 200 kr/m3fub	Tallmassa : 150 kr/m3fub
Grantimmer : 200 kr/m3fub	Granmassa : 150 kr/m3fub
Lövtimmer : 50 kr/m3fub	Lövmassa : 50 kr/m3fub
Björktimmer : 50 kr/m3fub	Björkmassa : 160 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 50 kr/m3fub	Ekved : 60 kr/m3fub
Boktimmer : 50 kr/m3fub	Bokmassa : 60 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

### AVVERKNING

Kvalitetstabell : O 10400	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal år +/- ) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv ( justering antal år +/- ) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal % ) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv ( justering antal % ) : 0	Naturprocent : 5

### DISKONTERING

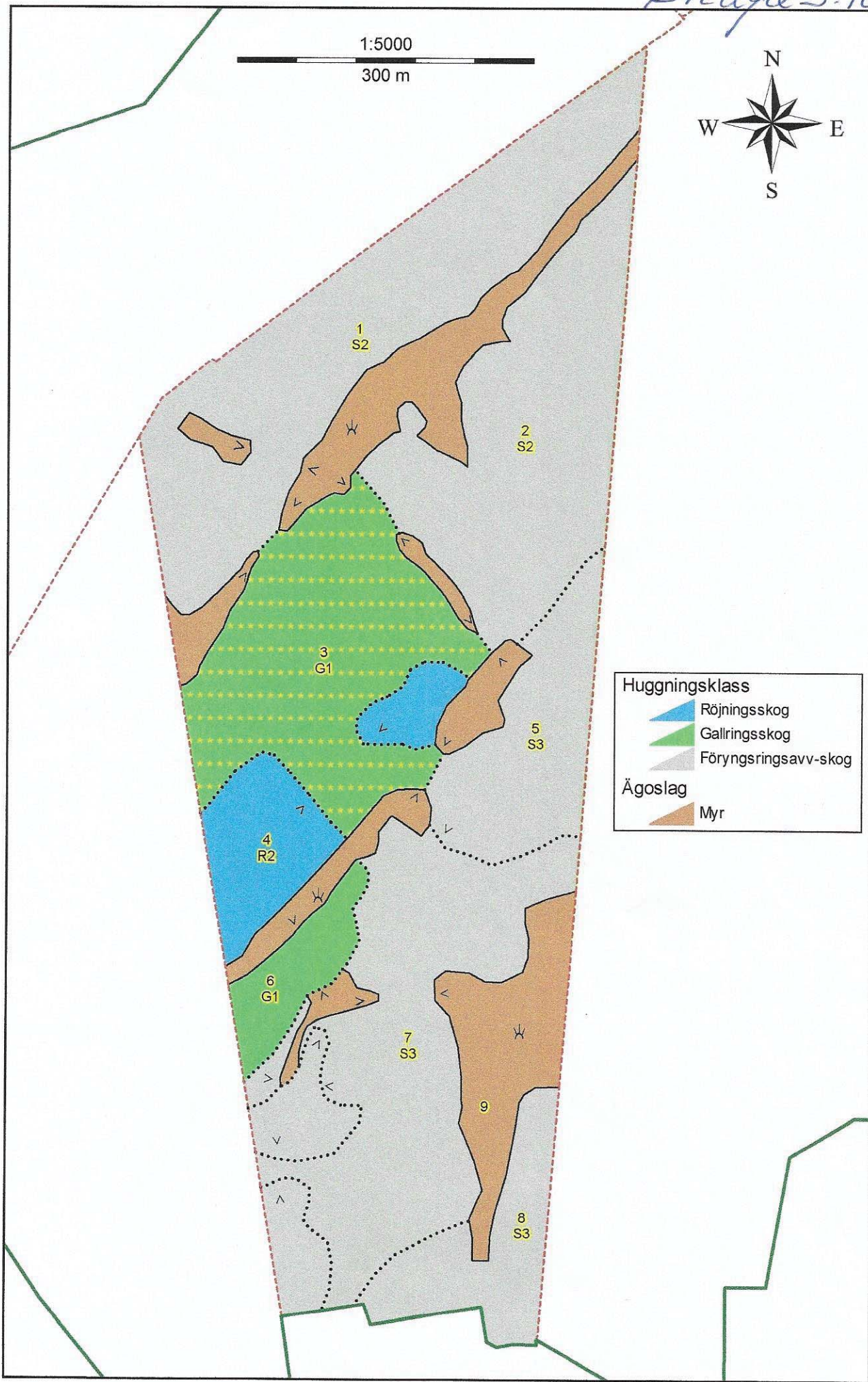
Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 1,60 % 2 : 1,80 %
	Åldersjustering: 100

### KORREKTION

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

FIGUR		MARK		BESTÅND				TRÄD			AVVERKNING				SKOGSV.											
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000		RES NR: 0																						
Av- del- ning Nr	R O e r s d N n r t	Areal ha	A n d e l	Ä/ g M o å s l i k	Hkl k i t	S k i t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv	Träd- slag K o A n- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet			Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i d p	Ä r o m	A n m
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
0001	0 0	7,40	PG	S2		4	T18		94	355	2627	0	T B	5 95												
0002	0 0	6,40	PG	S2		6	T20		104	266	1702	0	T G B	34 40 26												
0003	0 1	5,90	PG	R21	1	7	T18		111	34	30	177	T	100												
0003	0 2	5,90	PG	R21	2	7	T18		119	56	330		T G	98 2												
0004	0 0	2,30	PG	G1		5	T20		39	142	327		T G B	70 10 20												
0005	0 0	4,30	PG	S2		5	T20		89	261	1122	0	T G B	85 10 5												
0006	0 0	1,20	PG	G1		4	T20		34	136	163		T G	95 5												
0007	0 0	6,70	PG	S1		3	T16		89	123	824		T	100												
0008	0 0	2,00	PG	S2		2	T14		119	132	264	0	T G B	90 1 9												
0009	0 0	6,80				2																				





# Ersättningsutredning enligt 31 kap Miljöbalken

Härryda Tahult 2:10  
i samband med förslag till bildande av  
naturreseptatet Maderna-Högaråsmossen

Objektnummer i VIC Natur: 1009181

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning _____	3
2. Uppdragsbeskrivning _____	4
3. Underlag _____	5
4. Beskrivning _____	5
5. Ersättningsregler _____	7
6. Tolkning av restriktionernas effekter _____	8
7. Värderingsmetoder _____	8
8. Värdering av berörd del _____	9
9. Värdering hela fastigheten _____	13
10. Ersättning _____	14

## 1. Sammanfattning

Värderingsobjekt:	Fastigheten Härryda Tahult 2:10 berörs vid förslag till bildande av naturreservatet Maderna-Högaråsmossen, objektnummer i VIC Natur: 1009181.
Uppdragsgivare:	Uppdragsgivare är Länsstyrelsen i Västra Götalands län genom Johanna Andréasson.
Syfte:	Utlåtandet syftar till att utreda om ägaren till fastigheten är berättigad till ersättning enligt 31 kap miljöbalken och om så är fallet bedöma storleken på rätten till ersättning. Utförda besiktningar är ej av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är december månad 2021.
Objektstyp:	Värderingsobjektet utgörs av en obebyggd lantbruksfastighet. Reservatsområdets areal inom fastigheten uppmätt i karta uppgår till ca 43 ha varav ca 36,2 ha skogsmark och ca 6,8 ha myrimpediment. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 7 355 m <sup>3</sup> sk.
Ersättning:	Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms minska med:  <b>4 500 000 KRONOR</b>  Slutlig ersättning är totalt:  <b>5 625 000 KRONOR</b>

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Tahult 2:10 i Härryda kommun.

### Uppdragsgivare

Länsstyrelsen i Västra Götalands genom Johanna Andréasson.

Objektnummer i VIC Natur: 1009181.

### Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma om rätt till ersättning föreligger enligt 31 kap miljöbalken med anledning av föreslaget reservatsbeslut och om så är fallet bedöma storleken på rätten till ersättning.

Den totala skadan omfattar fastighetens marknadsvärdeminskning samt eventuell övrig ekonomisk skada som markägaren kan drabbas av. Förekomst av övrig skada utreds dock inte i denna ersättningsutredning. Inte heller har så kallade ackumulerade skador utretts.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på en fri och öppen marknad under normala omständigheter.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december månad 2021.

### Förutsättningar

Syftet med naturreservatet är bland annat att bevara biologisk mångfald och att skydda och vårda värdefulla naturmiljöer. Det förutsätts att ingen avverkning skett sedan inventeringen i februari 2018.

Förslag till syfte och föreskrifter återfinns i bilaga 4.

### Särskilda förutsättningar avseende juridisk person

Fastigheten ägs av juridisk person vilket öppnar för att annan juridisk person kan förvärva fastigheten och erhålla förvärvstillstånd. Under senare år har efterfrågan på skogsdominerade fastigheter ökat från juridiska personer - bolag. Vid en jämförelse mellan skogsdominerade fastigheter som säljs av privatpersoner respektive juridiska personer kan konstateras att de senare i genomsnitt blir dyrare, allt annat lika. Detta mervärde som betalas när säljaren är en juridisk person beror på att kapitalstarka juridiska personer kan vara med i prisbildningen. Detta mervärde är helt villkorat av förvärvstillståndet, utan förvärvstillstånd är fastigheten endast normal skog. Det är alltså betalningsviljan för förvärvstillståndet, vilket i dessa fall ingår i köpeskillingen, som skapar en högre avslutsnivå. Fastigheten i sig är således inte mer värd som skogsfastighet utan "mervärdet" utgörs av förvärvstillståndet för juridisk person. Fastighetens marknadsvärde är lika. Inom den pågående markanvändningen kan detta mervärde beskrivas som rättigheten att äga skogsfastighet i juridisk form.



Rättigheten att äga och förvärva skog i juridisk form är flyttbar och skild från marken och ska därför ses som lös egendom. Rättigheten att äga skogsmarken i juridisk form berörs ej av reservatsbeslutet. Inga reservatsföreskrifter ger hinder i denna del. Därmed ska ersättning ej utgå för denna rättighet då den ej påverkas av föreskrifterna. Rättighetens värde är oförändrad före och efter beslut om skydd av natur. Fastighetens marknadsvärdeinsknning ersätts.

## Allmänna villkor

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

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.

## 3. Underlag

Utlåtandet grundas på fältinventering utförd av Per-Anders Arvidsson (Parason) under februari månad 2018. Fältinventeringen har utförts genom beståndsviss okuläruppskattning med relaskopsytor som underlag. Skogsuppgifterna har räknats fram med fyra tillväxtsåsonger från 2018 till 2021.

Som underlag har även utnyttjats:

- länsstyrelsens karta över det planerade naturreservatet
- länsstyrelsens förslag till beslut inklusive föreskrifter för det planerade naturreservatet
- ortofotokarta
- ortsprismaterial

## 4. Beskrivning

### Värderingsobjektet, allmänt

Värderingsobjektet är beläget ca 3 km nordväst om Landvetter samhälle, till Göteborg är det ca 13 km.



Översikt fastigheten Härryda Tahult 2:10.



Virkeskvalitet bedöms med hänsyn till ingående trädslag vara normal. Drivningsförhållandena bedöms som normala. Avstånd till närmaste bilväg är i genomsnitt ca 480 meter vilket bedöms som något längre än normalt. Objektet bedöms inte som lämpligt för uttag av GROT vid föryngringsavverkning med hänsyn till en hög andel tall och låg bonitet.

## Jakt

Områdets jaktbarhet och vilttillgång bedöms vara normal för området.

## Naturhänsyn

I den norra delen finns ett område med ett Natura 2000 habitat (grön markering). Det finns även sumpskogar med höga naturvärden (blå markering), se karta nedan.



## 5. Ersättningsregler

Enligt 31 kap 4 § miljöbalken utgår ersättning till markägaren om den ekonomiska skadan når över kvalifikationsgränsen, som är överskriden när "pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten". Per definition utgår därför aldrig ersättning för förväntningsvärden eftersom endast skador i pågående markanvändning ersätts.

I begreppet pågående markanvändning ingår åtgärder som är att betrakta som normala rationaliseringsåtgärder. Med berörd del avses när det gäller skog en "behandlingsenhet" – ett eller flera skogsbestånd som avses kunna bli behandlade med samma åtgärd samtidigt. Beståndsindelningen skall ske efter fackmannamässiga grunder och ingen strikt biologisk indelning skall göras.

Värdering ska ske av den berörda delen före och efter restriktioner. Det är alltså två värden som ska jämföras. Dels den berörda delens värde med bortseende från reservatsplanerna (dock med beaktande av de generella hänsyn ägaren har att iaktta), dels den berörda delens värde med restriktioner enligt reservatsförslaget. Skadan på den berörda delen är lika med mellanskillnaden i värde (marknadsvärdeminskningen).



När värdeminskningen på den berörda delen bedömts, görs en prövning om denna värdeminskning är ett intrång som markägaren bör tåla utan ersättning eller ej. Vid bedömning av om kvalifikationsgränsen har uppnåtts skall övriga skador enligt 4 kap 1 § expropriationslagen beaktas liksom ackumulerade skador som uppstått under senaste 10-års perioden (31 kap 9 § miljöbalken). Detta kan innebära att om pågående markanvändning inte avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten, så kan kvalifikationsgränsen ändå överskridas om den berörda delen tidigare drabbats av flera mindre intrång vars skada nu kan läggas ihop.

I det fall kvalifikationsgränsen är uppnådd skall ersättning utgå. På grund av miljöbalkens hänvisning till expropriationslagen skall vid bedömningen av ersättningens storlek marknadsvärdeminskningen på hela fastigheten beaktas d v s värde före restriktioner hela fastigheten minus värde efter restriktioner hela fastigheten. Enligt gängse skadeståndsrättsliga principer är både markägare och myndighet skyldiga till att inom rimliga gränser vidta åtgärder för att minska skadan.

## 6. Tolkning av restriktionernas effekter

Pågående markanvändning på fastigheten inom föreslaget naturreservatsområde:

Pågående markanvändning är skogsbruk/jakt inom hela området.

**Restriktionernas effekter:**

*Utöver föreskrifter och förbud enligt andra lagar är det förbjudet att inom naturreservatet:*

1. Uppföra eller ändra utformningen av byggnad eller annan anläggning.
2. Anlägga väg, stig eller parkeringsplats.
3. Anlägga ledning.
4. Borra, spränga, gräva, schakta eller bedriva täkt av något slag. Förbudet gäller även husbehovstäkt.
5. Anordna upplag, fylla ut, tippa massor eller påla.
6. Påverka områdets hydrologiska förhållanden genom att t.ex. dika, dämna, avleda eller valla in.
7. Avverka, flytta, ta bort eller på annat sätt skada levande eller döda träd och buskar, oavsett om de står upp eller ligger ner.
8. Använda kemiska eller biologiska bekämpningsmedel, kalk eller gödsel.
9. Så eller sätta ut arter från samtliga artgrupper.

**Se även ytterligare föreskrifter i bilaga 4.**

**Slutsatser:**

Reservatsrestriktionerna innebär att det skogliga värdet släcks ut för all framtid. Restriktionerna innebär att jakt fortsatt kan bedrivas men förbudet mot att avverka träd och buskar kan göra det svårare att hålla siktgator öppna.

## 7. Värderingsmetoder

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

## Marknadsanpassad avkastningsmetod

Enligt denna modell värderas skogsmarken med Beståndsmetoden, som är en avkastningsmetod baserad på skoglig avkastning. Redovisade värden är marknadsanpassade genom att ett stort antal genomförda fastighetsaffärer på den öppna marknaden analyserats. Denna analys ligger till grund för det aktuella områdets skogliga värdekalkyl.

Utöver skogsvärdet i de olika delområdena/bestånden värderas följande övriga värdepåverkande faktorer eftersom de inte beaktas i Beståndsmetoden:

- Jaktmarksvärdet för hela området värderas genom analys av arrendeprenivåer i regionen.

## Ortsprismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc) vid värdebedömningen jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/ha, kr/m<sup>3</sup>sk, köpeskillingskoefficient (K/T).

## 8. Värdering av berörd del

Vid definition av berörd del måste man gå till förarbeten till lag. Definitionen av "behandlingsenhet" är ett eller flera bestånd som avses kunna bli behandlade med samma åtgärd samtidigt. I aktuellt fall kan skogsmarken delas upp i flera berörda delar om man ser det rent åtgärdsmissigt. Inom samtliga delar kommer dock kvalifikationsgränsen för ekonomisk skada att uppnås, varför en mer praktisk syn på avgränsningen har valts. Indelningen görs istället utifrån kriteriet att området skall behandlas med rationella skötselmetoder inom skogsbruk. Stora delar av reservatsområdet utgörs av skogsmark, som även bedöms vara en berörd del. Mindre insprängda impediment ingår också i den berörda delen.

Övriga berörda delar omfattar impediment om ca 6,8 ha som i värdehänseende endast påverkas marginellt av föreslagna reservatsföreskrifter och bedöms därmed inte uppfylla kvalifikationsgränsen för ersättningsgill skada och har därför inte behandlats ytterligare i denna utredning.

## Värdering före restriktioner

Den berörda delen utgörs av produktiv skogsmark och pågående markanvändning är skogsbruk/jakt.

## Avkastningsmetod

### Skog

Enligt skogsbilaga baseras kalkylen på ett direktuttag om ca 6 380 m<sup>3</sup>sk. Vald avverkningstakt och värderingsförutsättningar bedöms spegla marknadens syn. Hänsyn till rotpostmarknaden (alternativt marknadstillägg, sedvanliga prislistetillägg, efterlikvid etc) tas genom pristillägg och bruttopriskorrigering i värderingsförutsättningarna.

Eftersom den produktiva skogsmarksarealen understiger 50 ha berörs området inte av ransoneringsregler (12 § skogsvårdslagen) om det betraktas som en egen enhet.

I värdekalkylen lämnas med hänsyn till marknadens syn och Skogsvårdslagens regler, speciellt avseende hänsyn till kantzoner vid vatten och våtmarker, 5 % av förnygringsavverkningsvolymen som evighetsträd vid avverkning.

Timmerpriserna är angivna i m<sup>3</sup>fub, inte i m<sup>3</sup>to som det står i bilaga R02 (1).

Skogsvärdet bedöms utifrån pågående markanvändning på detta sätt till ca 2 948 000 kr. Beståndsmedens värdekalkyl framgår av bilaga 3.

#### Jakt

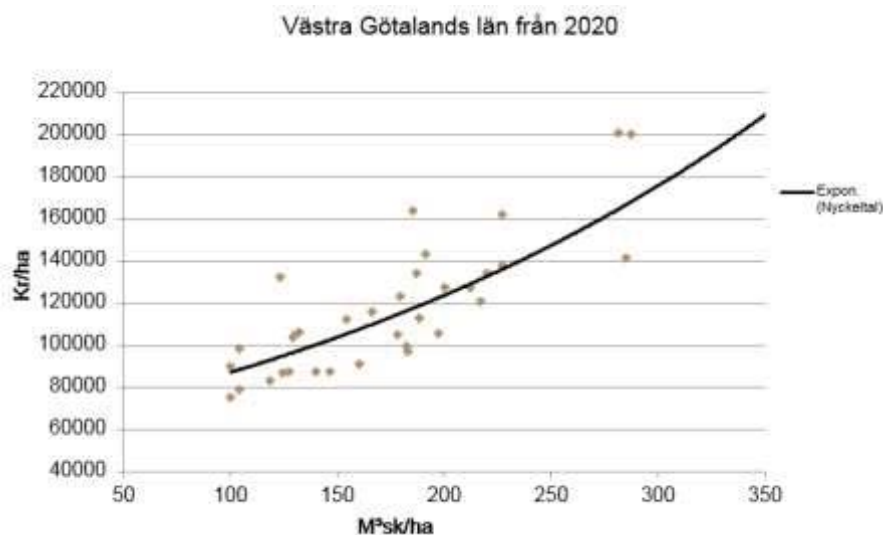
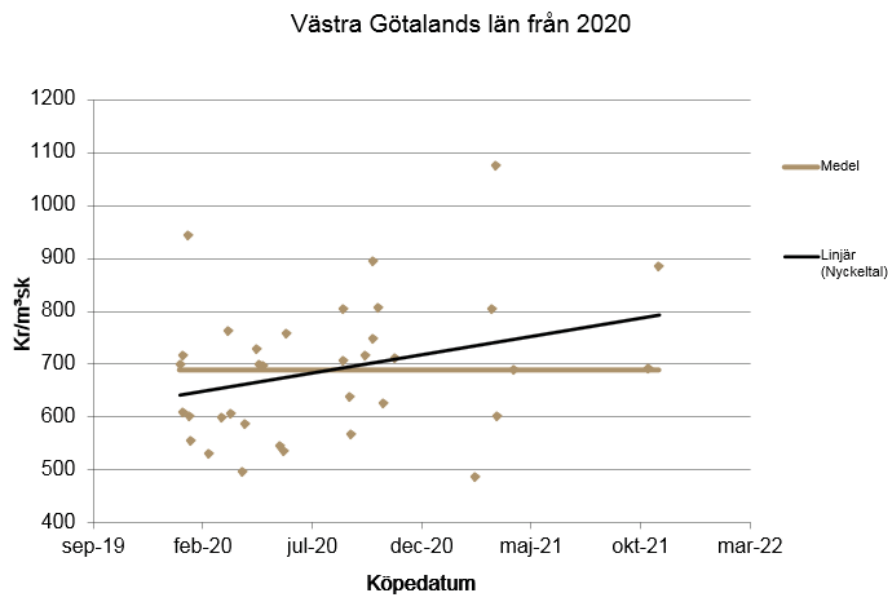
Jakträttens värde bedöms med utgångspunkt från en bedömd regional långsiktig arrendepriisnivå med beaktande av värderingsobjektets speciella beskaffenhet för ändamålet. Arrendepriisnivån bedöms till 150 kr/ha och år. Efter kapitalisering med 3 % kalkylränta för all framtid erhålls 5 000 kr/ha vilket i sin tur ger ett delvärde om ca 182 000 kr.

#### Summering

Summa marknadsrelaterade delvärden är 3 130 000 kr. Detta motsvarar ca 426 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 86 000 kr/ha.

## Ortsprismetod

Bedömningen av värde enligt ortsprismetoden sker genom analys av 35 stycken försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Västra Götalands län, se grafer nedan. Dessa fastigheter är försålda på den öppna marknaden. Virkesförråd, arealer mm är kända genom prospekt el dyl. Urvalet består av fastigheter som sålts från januari 2020 och framåt och med en volym på mellan ca 100 - 350 m<sup>3</sup>sk/ha. Snittpriset för fastigheterna är ca 690 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 120 000 kr/ha. Medelvolymen ligger kring 178 m<sup>3</sup>sk/ha och den genomsnittliga boniteten är ca 7,9 m<sup>3</sup>sk/ha och år. Trädslagfördelningen fördelas på tall 30 %, gran 55 % och löv 15 %.



I ortsprismaterialet finns en viss eftersläpning. För en genomsnittlig fastighet med ca 203 m<sup>3</sup>sk/ha ger ortspriset, med viss uppräknig till dagens nivå, ett värde om ca 800 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 140 000 kr/ha.

Värderingsobjektet kan ge möjlighet till jakt vilket ses som positivt. Värderingsobjektet ligger även nära Göteborg och med många potentiella köpare.

Det som sänker värdet är en lägre bonitet än genomsnittet i ortsprismaterialet, ganska långt avstånd till bilväg, större områden med myrimpediment som försvårar drivningen samt en hög andel löv, ca 41 % mot ett genomsnitt i ortsprismaterialet om ca 15 %.

Under senaste året har prisutvecklingen varit stark och den hålls uppe med hjälp av ett lågt ränteläge. Även relativt sett något produktionsmässigt svagare fastigheter prissätts nära de genomsnittliga nyckeltalen vilket gör att en låg bonitet inte får så stort genomslag.

Marknadsvärdet bedöms med stöd av ortsprismetoden till ca 5 100 000 kr vilket motsvarar ca 693 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 141 000 kr/ha.

## Marknadsvärde före restriktioner

Marknadsvärdet före restriktioner bedöms genom en sammanvägning av de båda metoderna.

I avkastningsmetodens något lägre värde har hänsyn tagits till de höga virkespriserna som gäller idag och en stark framtidstro på skogsbruk genom ett lågt avkastningskrav vid nuvärdesberäkning av framtida nettointäkter. En relativt låg bonitet och den höga andelen löv slår igenom i kalkylen.

I ortsprismetoden avspeglas marknadens syn på en mer normalbeskogad fastighet. Läget nära Göteborg och möjligheter till jakt bedöms vara positivt.

I aktuellt fall bedöms metoderna till viss del komplettera varandra men läget nära Göteborg gör att ortsprismetoden bättre avspeglar marknadsvärdet än den markandsanpassade avkastningsmetoden vilket gör att ortspriset får en större tyngd.

Marknadsvärdet av berörd del före restriktioner bedöms till **4 800 000 kr**.

Bedömt marknadsvärde motsvarar ca 653 kr/m<sup>3</sup>sk eller ca 133 000 kr/ha produktiv skogsmark.

## Värdering efter restriktioner

Hela området ska lämnas för fri utveckling.

## Avkastningsmetod

### Skog

Efter det att restriktionerna gäller har således hela skogsproduktionen försvunnit ur brukandet av området. Avkastningsmetoden ger 0 kr.

## Jakt

Jakträttsvärdet påverkas något av ett förbud att röja nya siktgator vilket gör att jaktvärdet sänks med ca 10 % vilket ger ett värde om ca 160 000 kr.

## Ortsprismetod

Något ortsprismaterial omfattande fastigheter belagda med restriktioner kan ej återfinnas, även om ett större urval används. Ortsprismetoden bedöms därför inte användbar.

## Marknadsvärde efter restriktioner

Då ortsprismaterial saknas och övriga värderingsmetoder inte bedöms tillräckliga krävs en marknadssimulering för att bedöma värdet. Tänkbara köpare bedöms vara beredda att betala något mer än bara det kvarvarande jaktvärdet.

Marknadsvärdet av berörd del efter restriktioner bedöms till **300 000 kr**.

## Prövning av kvalifikationsgräns

Marknadsvärdet före restriktioner är	4 800 000 kr
Marknadsvärdet efter restriktioner är	300 000 kr
Marknadsvärdeskillnad = ekonomisk skada	4 500 000 kr

Värdeminskningen bedöms överstiga kvalifikationsgränsen enligt 31 kap 4 § miljöbalken och rätt till ersättning bedöms föreligga.

## 9. Värdering hela fastigheten

Till följd av miljöbalkens hänvisning till expropriationslagen skall vid bedömningen av ersättningens storlek marknadsvärdeminskningen på hela fastigheten beaktas d v s värde före restriktioner på hela fastigheten minus värde efter restriktioner på hela fastigheten.

Hela fastigheten är inte inventerad och de enda uppgifterna som finns tillgängliga att använda som värderingsunderlag för resterande del av fastigheten är taxeringsuppgifterna och flygbild. Kvalitén och säkerheten i bedömningar utifrån dessa bedöms inte som tillräcklig för att i detta fall utgöra underlag för en värdebedömning. En presumtiv köpare torde se till skogsvärdet och avverkningsmöjligheterna i första hand. Marknadsvärdeminskningen för hela fastigheten med restriktioner bedöms i detta fall motsvara marknadsvärdeminskningen för de berörda delarna med restriktioner, vars ekonomiska skador överstigit kvalifikationsgränsen.

Ovan bedömd ekonomisk skada uppgår till 4 500 000 kr.

## 10. Ersättning

Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms enligt ovan minska med **4 500 000 kr**. Det har inte undersökts om markägarna åsamkats någon annan ekonomisk skada än den ovan redovisade.

### Ytterligare intrångsersättning, uppräknig med 25 %

För slutlig ersättning skall enligt 4 kap 1 § expropriationslagen ett påslag göras med 25 % på tidigare bedömd marknadsvärdesminskning. Enligt ovan bedöms marknadsvärdesminskningen till 4 500 000 kr. Påslaget om 25 % uppgår därmed till 1 125 000 kr.

Ersättning ska därmed utgå med sammantaget **5 625 000 kr**.

Göteborg 2021-12-08



Erik Einarsson  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD  
LANTBRUKSVÄRDERARE**



## Bilagor

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Allmänna villkor för värdeutlåtande                           |
| Bilaga 2 | Fastighetsdatautdrag  |
| Bilaga 3 | Skogsbilaga med beståndskarta                                 |
| Bilaga 4 | Utdrag ur länsstyrelsens förslag till beslut om naturreservat |

# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden 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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 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 förutsatts 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 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 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.



FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
HÄRRYDA TAHULT 2:10 Nyckel: 140116038 UUID: 909a6a65-a8c9-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Landvetter Distrikt: Landvetter Nr: 107070	2019-09-05	2017-08-02 10:14	2021-12-06

LÄGE, KARTA		
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>
1	6398649.1	332165.5
2	6399230.3	332280.1
3	6400047.8	331698.8

AVSKILD MARK
<b>Beteckning</b>
HÄRRYDA TAHULT 2:59, 2:60, 2:61, 2:62, 2:63, 2:64, 2:65, 2:66, 2:67, 2:68, 2:69, 2:70, 2:71, 2:72, 2:73
Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därv landareal</b>	<b>Därv vattenareal</b>
Totalt	494 909 kvm	494 909 kvm	0 kvm
Total arealuppgift osäker			

LAGFART				
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE Köp: 1891-03-12 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 83/1585	1/1	1891-03-17	91/155	

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER				
<b>Nr</b>	<b>Rättighet</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
1	Avtalsservitut: TILLFARTSVÄG	2009-09-24	09/29137	
2	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 10/718	1991-12-10	91/87710	
3	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 10/719	2004-02-09	04/4391	
4	Avtalsservitut: Infart	2016-11-07	D-2016-00509134:1	

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2016-05-06	1401-1233.1
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2016-05-06	1401-1233.2
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-09-10	1401-1313.1
SLÄNT	Förmån	Officialservitut	2016-05-31	1401-1320.1
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.1
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.2
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.3
VÄGSLÄNT	Förmån	Officialservitut	2015-12-08	1401-1321.4
UTRYMME	Last	Officialservitut	1995-09-25	1401-95/19.1
KRAFTLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2010-01-08 2004-02-09	1401IM-04/4391.1
TILLFARTSVÄG	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2010-01-08 2009-09-24	1401IM-09/29137.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2010-01-08	14-IM1-91/87710.1
INFART	Last	Avtalsservitut	2016-11-07	D201600509134:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574620:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574621:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574622:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574623:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574624:1.1
DAGVATTENDIKE	Förmån	Avtalsservitut	2016-12-15	D201600574625:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan: FÖR TAHULT 3:3 M FL, GRÖNSÅNGARVÄGEN	2012-06-18 Laga kraft: 2013-12-05 Genomf. start: 2014-12-06 Genomf. slut: 2029-12-05 Registrerad: 2014-08-27	1401-P235
Byggnadsplan: DEL AV TAHULT VÄSTERGÅRD 3:3 M FL	1983-02-17 Genomf. slut: 1992-06-30	14-LAN-2117 1401 B-88

**TAXERINGSINFORMATON**

<b>Taxeringsenhet</b> OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 290607-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			<b>Taxeringsår</b> 2020
<b>Taxvärde</b> 3 231 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b> 3 231 000 SEK	<b>Areal</b> 494909 kvm
<b>Ingående värden</b> Skogsmark Skogsimpediment Övrig mark	<b>Värde</b> 3 196 000 SEK 35 000 SEK	<b>Areal</b> 36 ha 12 ha 0 ha	
<b>Taxerad ägare</b> 212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Primärkommuner, borgerliga
<b>Värderingsenhet skog 300836646</b>			
<b>Taxvärde</b> 3 196 000 SEK	<b>Areal</b> 36 ha	<b>Riktvärdeområde</b> 1413	
<b>Värde före ev. justering</b> 3 539 000 SEK	<b>Bonitet</b> 4,1		
<b>Virkesförråd, barr</b> 224 kbm/ha	<b>Virkesförråd, löv</b> 11 kbm/ha	<b>Godhetsklass</b> (E) Sämsta godhet	
<b>Värderingsenhet skogsimpediment 300836648</b>			
<b>Taxvärde</b> 35 000 SEK	<b>Areal</b> 12 ha	<b>Riktvärdeområde</b> 1413	
<b>Värde före ev. justering</b> 39 000 SEK	<b>Beskaffenhetsklass</b>		

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

**Gemensamhetsanläggningar**  
HÄRRYDA LANDVETTER GA:10

**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring LAGFART	1891-03-17	14-LAN-AVS426
Fastighetsreglering	2003-06-18	1401-330
Fastighetsreglering	2010-01-08	1401-871
Fastighetsbestämning	2012-01-24	1401-1017
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2012-05-30	1401-1050
Anläggningsåtgärd	2012-12-06	1401-1075
Fastighetsreglering	2014-12-04	1401-1253
Fastighetsreglering	2015-05-18	1401-1307
Fastighetsreglering	2015-09-10	1401-1313
Fastighetsreglering	2015-12-08	1401-1321
Fastighetsbestämning	2016-05-06	1401-1233
Fastighetsreglering	2016-05-31	1401-1320
Gränsutmärkning fullföljd	2016-06-21	1401-1307GU
Gränsutmärkning fullföljd	2016-12-13	1401-1313GU
Gränsutmärkning fullföljd	2016-12-14	1401-1320GU
Gränsutmärkning fullföljd	2016-12-15	1401-1321GU
Gränsutmärkning fullföljd	2018-06-15	1401-1253GU
Särskild gränsutmärkning	2018-09-28	1401-2018/48
Gränsutmärkning fullföljd	2019-09-05	1401-1233GU

**TIDIGARE BETECKNING**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
O-LANDVETTER TAHULT UPPEGÅRD 2:10	1984-09-05	1401-84/30

**URSPRUNG**

HÄRRYDA TAHULT 2:5

Län: Västra Götalands län  
Församling: Landvetter

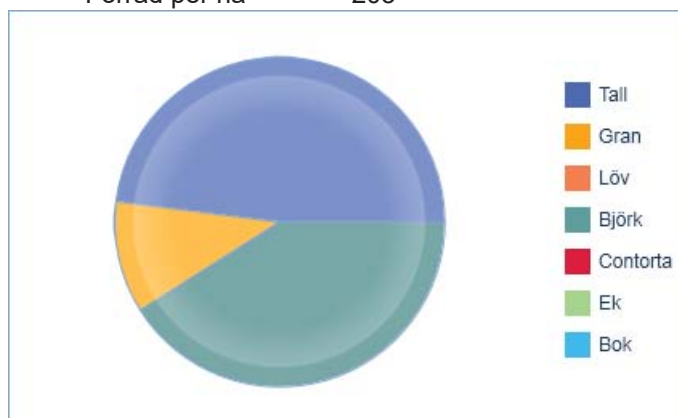
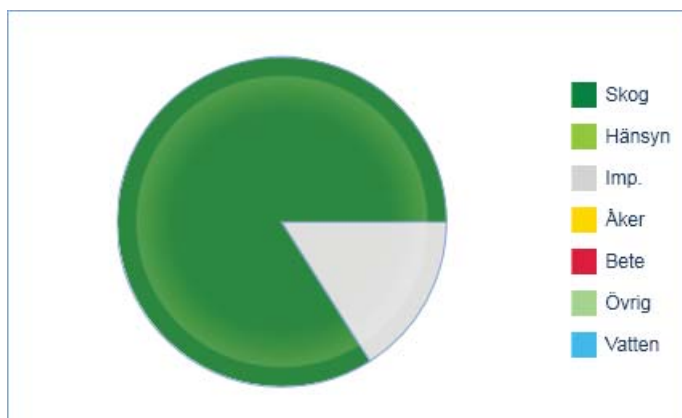
Kommun: Härryda  
Fältarbete: feb 2018

### Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	36,2	84
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	6,8	16
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,0	0
Vatten	0,0	0
<b>Total areal</b>	<b>43,0</b>	

### Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	3 497	48
Gran	824	11
Löv	0	0
Björk	3 034	41
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
<b>Totalt förråd</b>	<b>7 355</b>	
<b>Förråd per ha</b>	<b>203</b>	



### Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	3,6 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,6 m3sk
Ideal prod.förmåga:	128,6 m3sk

### Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	6 378 m3sk
Gallring	0 m3sk

Totalt 6 378 m3sk

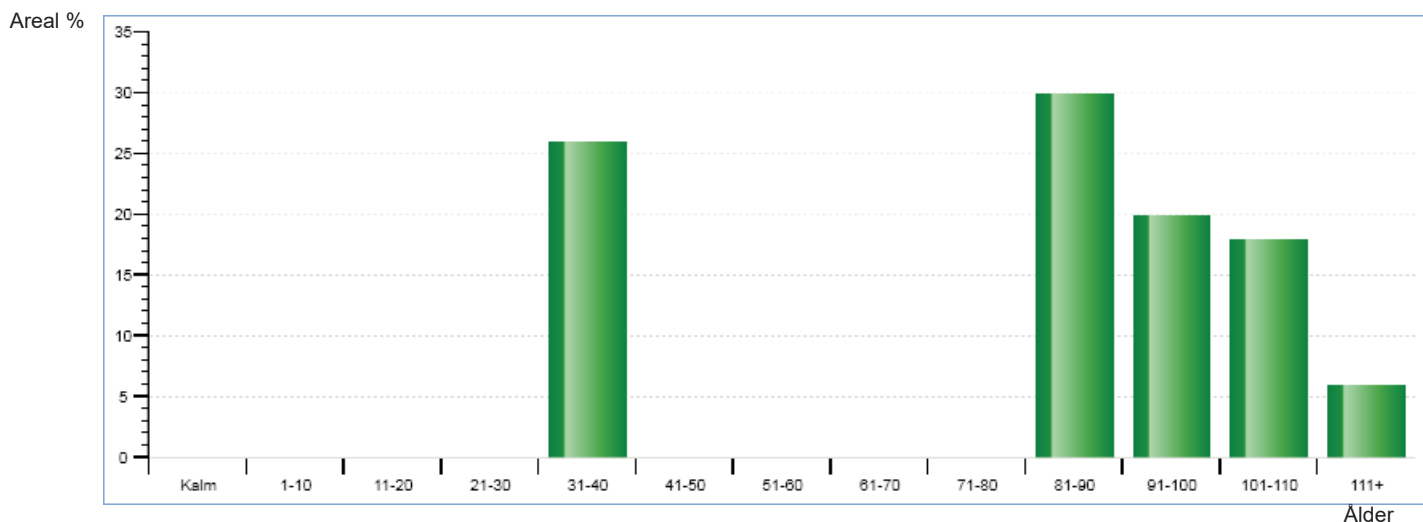
### Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	450 m
Gallring:	487 m
Medel:	478 m

### Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1063 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	450 m

### Ålderklassfördelning



**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Tahult 2:10  
Församling: Landvetter  
Kommun: Härryda  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: Erik E  
Fältarbete: feb 2018  
Värderingstidpunkt: 2021-12-08

**SKOGSEGENSKAPER**

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp	År 7
	m3sk %	m3sk %
Tall	3497 48	970 88
Gran	824 11	54 5
Löv	0 0	0 0
Björk	3034 41	81 7
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Bok	0 0	0 0
Virkesförråd m3sk	7355	1105
Virkesförråd m3sk/ha	203	31

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark 36.2 ha  
Hänsynsmark 0.0 ha  
Skogsimpediment 6.8 ha  
Åkermark 0.0 ha  
Betesmark 0.0 ha  
Övrig mark 0.0 ha  
Vatten 0.0 ha  
Totalareal 43.0 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.6  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.6

**SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING**

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10			
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk		SLUTAVVERKN.		GALLR	SLUTAVVERKN.		GALLR
	ha	%	m3	tot	/ha	ha	m3sk	m3sk	ha	m3sk	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	0.0	0	0.0	0	0	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	9.4	26	3.7	643	68	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	11.0	30	3.3	1901	173	11.0	1809	0	0.0	0	0
91-100	7.4	20	3.4	2591	350	7.4	2461	0	0.0	0	0
101-110	6.4	18	4.3	1665	260	6.4	1580	0	0.0	0	0
111-120	2.0	6	2.1	260	130	2.0	247	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	( 5.9)	-	3.4	295	50	( 5.9)	281	-	( 0.0)	0	-
ÖVR.SK.	( 0.0)	-	0.0	0	0	( 0.0)	0	-	( 0.0)	0	-
SUMMA	36.2	100	---	7355	--	26.8	6378	0	0.0	0	0

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk  
MYR, areal 6.8 ha, förråd 0 m3sk  
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

**ALLMÄNNA UPPGIFTER**

FASTIGHET: Tahult 2:10  
Församling: Landvetter  
Kommun: Härryda  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: Erik E  
Fältarbete: feb 2018  
Värderingstidpunkt: 2021-12-08

**SKOGSEGENSKAPER**

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3497	48	970	88
Gran	824	11	54	5
Löv	0	0	0	0
Björk	3034	41	81	7
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	7355		1105	
Virkesförråd m3sk/ha	203		31	

**ÄGOSLAG**

Produktiv skogsmark	36.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	6.8 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
<b>Totalareal</b>	<b>43.0 ha</b>

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.6  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.6

**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	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
R21	5.9	16	3.4	177 30	0	0.0	0	0.0	3.7		
G1	3.5	10	4.3	466 133	0	0.0	0	0.0	6.0		
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S1	6.7	19	2.7	804 120	764	6.7	0	0.0	3.0		
S2	20.1	56	3.7	5613 279	5333	20.1	0	0.0	4.6		
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
E1	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		
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0	0.0	0.0		
ÖF	( 5.9)	-	3.4	295 50	281	( 5.9)	-	0 ( 0.0)	1.5		
ÖVR.SK	( 0.0)	-	0.0	0 0	0	( 0.0)	-	0 ( 0.0)	0.0		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
<b>SUMMA</b>	<b>36.2</b>	<b>100</b>	<b>---</b>	<b>7355 --</b>	<b>6378</b>	<b>26.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0 0.0</b>	<b>26.8 --</b>		

**IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK**

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk  
MYR, areal 6.8 ha, förråd 0 m3sk  
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

SVEFA

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 1 (2)

## Tahult 2:10

Datum: 2021-12-08

Körningsnr: 14-1-0053/01

Församling: Landvetter  
 Kommun: Härryda  
 Län: Västra Götalands län

Värderare: Erik E  
 Fältarbete: feb 2018  
 Värderingstidpunkt: 2021-12-08

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	36.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	6.8 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	0.0 ha
Vatten	0.0 ha
<b>Totalareal</b>	<b>43.0 ha</b>

## SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	3497	48	970	88
Gran	824	11	54	5
Löv	0	0	0	0
Björk	3034	41	81	7
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
<b>Virkesförråd totalt</b>	<b>7355</b>		<b>1105</b>	
<b>Virkesförråd per ha</b>	<b>203</b>		<b>31</b>	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 3.6

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.6

## 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	0.0	0.0	9.4	0.0	0.0	0.0	0.0	11.0	7.4	6.4	2.0
Areal, %	0	0	0	0	26	0	0	0	0	30	20	18	6
Förråd, m3sk	0	0	0	0	643	0	0	0	0	1901	2591	1960	260

## VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	765	70	400	624	82	400	0	0	0	395
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	744	52	417	0	95	417	0	0	0	375
21 - 30	735	45	417	563	50	417	0	0	0	350

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	481	29	420	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	456	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 / m3f
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	99	0	11	110	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	119	10	129	0
21 - 30	0	138	10	148	0

## SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	0	0	0	336
1 - 3	13500	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	3500	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0

## VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 1,60% Diskonteringsprocent 2: 1,80% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3f						
0	6378	0	1967525	0	0	0	1967525	1967525
1 - 3	0	0	0	0	361800	3801	-365601	-354165
4 - 10	0	0	0	0	0	8869	-8869	-7886
11 - 20	36	0	9640	0	93800	12670	-96830	-76191
21 - 30	563	0	136289	0	0	12670	123619	81246
31 - 40	1251	0	370311	0	45773	12670	311868	171926
41 +	--	--	--	--	--	--	--	1165350
							SUMMA NUVÄRDE	2 947 805 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK						
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE		2 948 000 kr		
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha		81 431 kr		
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk		401 kr		
Grotvärde	0 kr	Summa värde						
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr					

## VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	2 947 805 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr

Summa avrundat värde **2 948 000 kr**.....  
Ort & Datum.....  
Värderare



## VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### INFORMATION

FASTIGHET : Tahult 2:10	Värderare : Erik E
Församling : Landvetter	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Härryda	Fältarbete : feb 2018
Län : O	Värderingstidpunkt : 2021-12-08
Länsdel : 8	
Totalareal : 43,00	

### BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : M 22102	
Huggningskostnadstabell : O P0400	
Terrängtransportkostnadstabell : O P0400	
Indirekta avverkningskostnader : 10 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 13500 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 5000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 35 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

### PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 120 kr/m3fub	Tallmassa : 50 kr/m3fub
Grantimmer : 120 kr/m3fub	Granmassa : 50 kr/m3fub
Lövtimmer : 50 kr/m3fub	Lövmassa : 50 kr/m3fub
Björktimmer : 50 kr/m3fub	Björkmassa : 60 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 50 kr/m3fub	Ekved : 60 kr/m3fub
Boktimmer : 50 kr/m3fub	Bokmassa : 60 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

### AVVERKNING

Kvalitetstabell : O 10400	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal år +/- ) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv ( justering antal år +/- ) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal % ) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv ( justering antal % ) : 0	Naturprocent : 5

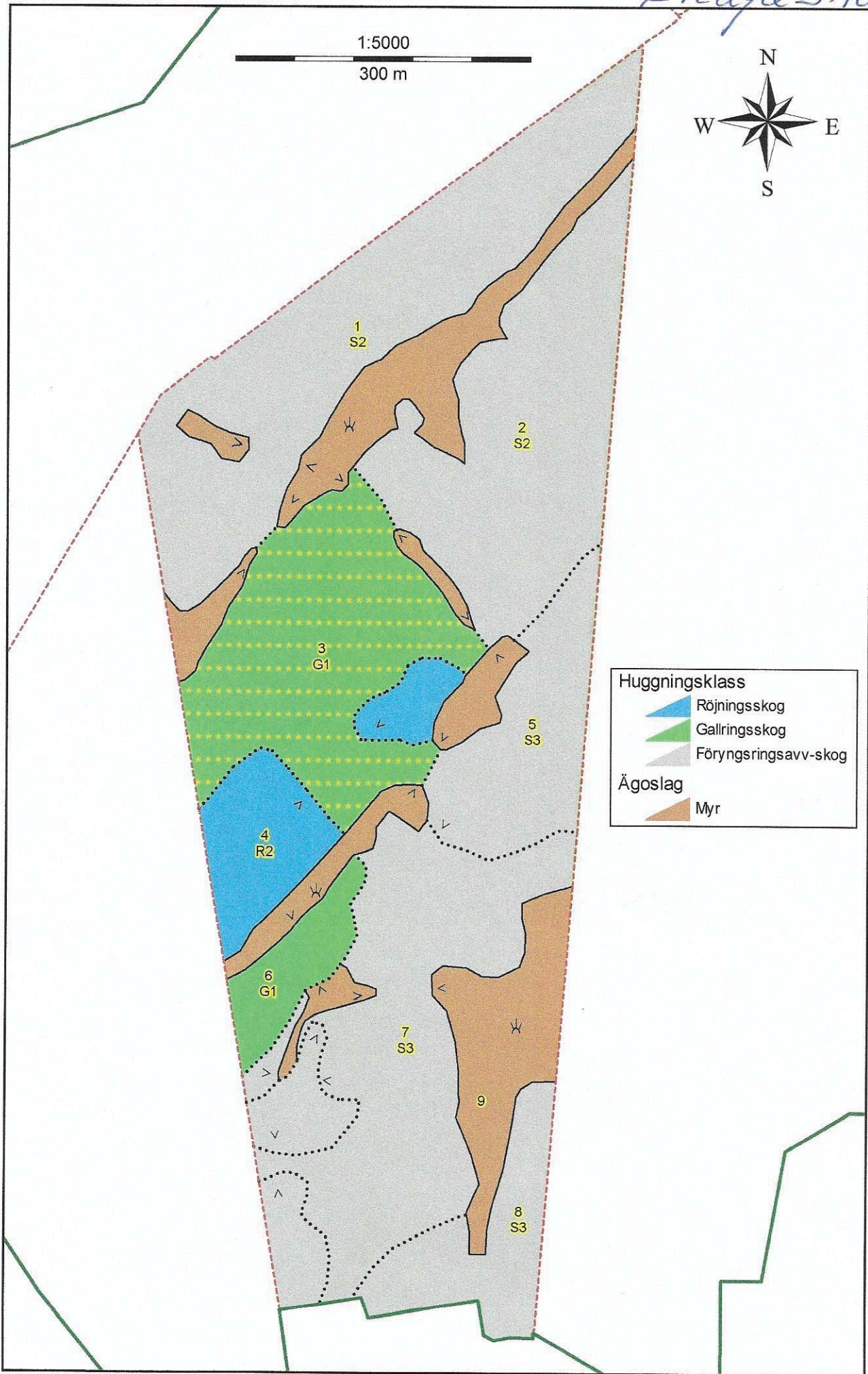
### DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 1,60 % 2 : 1,80 %
	Åldersjustering: 100

### KORREKTION

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

FIGUR	MARK		BESTÅND					TRÄD			AVVERKNING				SKOGSV.												
KARTA NR: 000	SKIFTE: 0000		RES NR: 0																								
Av- del- ning Nr	R O s d N n r t	O Areal ha	A n d e l l i k	Ä/ g M o å s l i k	Hkl S i k t	S k i n g s t	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Sl	Ung- skog korr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv o d	Träd- slag K o A n- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet			Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t o p	Ä K o s t o m	A n m	
1	2	3	4																								
0001	0 0	7,40	PG	S2		4	T18		94	350	2590	0	T B	5 95													
0002	0 0	6,40	PG	S2		6	T20		104	260	1664	0	T G B	34 40 26													
0003	0 1	5,90	PG	R21	1	7	T18		111	34	30	177	T	100													
0003	0 2	5,90	PG	R21	2	7	T18		119	50	295		T G	98 2													
0004	0 0	2,30	PG	G1		5	T20		39	135	311		T G B	70 10 20													
0005	0 0	4,30	PG	S2		5	T20		89	255	1097	0	T G B	85 10 5													
0006	0 0	1,20	PG	G1		4	T20		34	130	156		T G	95 5													
0007	0 0	6,70	PG	S1		3	T16		89	120	804		T	100													
0008	0 0	2,00	PG	S2		2	T14		119	130	260	0	T G B	90 1 9													
0009	0 0	6,80				2																					





Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Naturavdelning  
Johanna Andréasson

DATUM  
2021-12-01

Diarienummer  
511-9056-2017

Sida  
1(6)

## Förslag till syfte och föreskrifter för naturreservatet Maderna-Högaråsmossen

### Beslut om bildande m.m.

Länsstyrelsen förklarar det område som avgränsats på kartan i bilaga 1 som naturreservat. Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken.

Naturreservatets gränser ska märkas ut i terrängen.

Namnet ska vara Naturreservatet Maderna-Högaråsmossen.

Beslutet riktar sig till allmänheten, fastighetsägare och innehavare av särskild rätt, vars rättigheter att använda mark- och vattenområden berörs inom reservatsområdet.

I enlighet med 3 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. fastställer Länsstyrelsen bifogad skötselplan för naturreservatets långsiktiga vård.

Länsstyrelsen utser Västkoststiftelsen som förvaltare av naturreservatet. Beslutet är fattat med stöd av 21 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

### Syftet med naturreservatet

Syftet med naturreservatet är att:

- Bevara och vårda våtmarksområden med fukthedar som delvis ger området dess karaktär och som ingår i myrskyddsplanen.
- Bevara biologisk mångfald och hotade arter knutna till värdefulla livsmiljöer som fukthedar, lövsumpskogar, myrmosaiker och öppna våtmarksområden. Klockgentiana och alkonblåvinge är två hotade arter i dessa fuktiga miljöer.
- Bevara och förvalta skogsmiljöerna så att de på sikt utvecklas till äldre barr- eller blandskogar med naturskogskvaliteter, så att den biologiska mångfalden i området ökar och skogen kan komma att utgöra en värdefull livsmiljö för skyddsvärda arter.
- Bevara de inom området förekommande naturtyperna och arterna som ingår i EU:s nätverk av skyddsvärda områden, Natura 2000, i gynnsamt tillstånd.



- Bevara och utveckla ett storstadsnära naturområde av stor betydelse för friluftsliv och rekreation.

Syftet ska uppnås genom att:

- Området skyddas mot exploatering.
- Skötselinsatser genomförs som förhindrar igenväxning av fukthedar och öppna våtmarker och gynnar de arter som är knutna till dessa miljöer.
- Området skyddas mot utdikning och andra åtgärder som kan inverka negativt på våtmarkernas hydrologi.
- Delar av skogen inom naturreservatet skyddas mot produktionsskogsbruk och sköts genom fri utveckling eller naturvårdsinriktad skötsel.
- Området hålls tillgängligt och attraktivt för besökare.
- Anordningar för friluftslivet iordningställs och underhålls.

## Skälen för Länsstyrelsens beslut

Området ingår i myrskyddsplanen och har värdefulla våtmarksmiljöer med fuktängar och hedmiljöer, där även de skyddsvärda och hotade arterna klockgentiana och alkonblåvinge förekommer. Arterna ingår även i ett åtgärdsprogram för hotade arter. Natura 2000-området Maderna-Haketjärn ingår som helhet i det nya naturreservatet Maderna-Högaråsmossen.

Området ingår i en av de gröna kilarna i Göteborgsregionen och sammanbinder två stora, tätortsnära och viktiga rekreationsområden, naturreservatet Delsjöområdet och Härskogens friluftsområde. Bildandet av Maderna-Högaråsmossen förstärker de natur- och upplevelsevärden som finns inom området.

## Beslut om föreskrifter

Länsstyrelsen beslutar att följande föreskrifter ska gälla i naturreservatet. Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 5, 6 och 30 §§ miljöbalken.

### A. Föreskrifter om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden (7 kap. 5 § miljöbalken)

Inom naturreservatet är det förbjudet att:

1. Uppföra eller väsentligt ändra utformningen av byggnad eller annan anläggning.  
*Förbudet gäller inte anläggningar som är tillståndspliktiga enligt A11 och A12.*
2. Anlägga väg, stig eller parkeringsplats.  
*Förbudet gäller inte stigar och leder som är tillståndspliktiga enligt föreskrift A13 eller skogsbilvägar som är tillståndspliktiga enligt föreskrift A14.*

3. Anlägga ledning.
4. Borra, spränga, gräva, schakta eller bedriva täkt av något slag. Förbudet gäller även husbehovstäkt.
5. Anordna upplag, fylla ut, tippa massor eller påla.  
*Förbudet gäller inte tillfälliga upplag i samband med skogsbruk eller båtuppläggning.*
6. Påverka områdets hydrologiska förhållanden genom att t.ex. dika, dämna, avleda eller valla in.
7. Avverka, flytta, ta bort eller på annat sätt skada levande eller döda träd och buskar, oavsett om de står upp eller ligger ner.  
*Förbudet gäller inte inom föreskriftsområden där skogsbruk är tillåtet.*
8. Använda kemiska eller biologiska bekämpningsmedel, kalk eller gödsel.  
*Förbudet gäller inte vid bekämpning av invasiva främmande arter där användning av kemiska eller biologiska bekämpningsmedel är tillståndspliktigt enligt föreskrift A15.*
9. Så eller sätta ut arter från samtliga artgrupper.  
*Förbudet gäller inte när Länsstyrelsen, eller den Länsstyrelsen utser, utför åtgärder för att stärka populationen av hotade arter.  
Förbudet gäller inte återplantering inom de ytor där skogsbruk är tillåtet.*

Utan Länsstyrelsens tillstånd är det förbjudet att:

10. Gräva ner befintliga luftledningar.
11. Stängsla kring betesmarker eller betad skog.
12. Uppföra jakttorn eller annan konstruktion för jakt.
13. Anlägga stig och vandrings-, cykel- eller ridled.
14. Anlägga skogsbilvägar som behövs för skogsbruk inom föreskriftsområden där skogsbruk är tillåtet.
15. Använda kemiska eller biologiska bekämpningsmedel vid bekämpning av invasiva främmande arter.

Föreskrifter enligt A ovan gäller inte i följande fall:

- När förvaltaren, eller den förvaltaren utser, utför de åtgärder som behövs för att tillgodose syftet med naturreservatet och som framgår under B.
- Vid reparation och underhåll av befintliga vägar.
- Vid reparation, underhåll, trädsäkring och ombyggnad av befintliga luftledningar enligt gällande ledningsrätt, nyttjanderätt eller servitut gäller

inte föreskrifterna A4, A5, A7. Markskador ska då om möjligt undvikas, men uppkommer markskador ska de repareras.

## **B. Föreskrifter om skyldighet att tåla visst intrång (7 kap 6 § miljöbalken)**

*Detta avser hela reservatet där inget annat anges.*

Fastighetsägare och innehavare av särskild rätt ska tåla att:

16. Naturreservatets gränser märks ut i terrängen.
17. Informationsskyltar, markerade stigar och eldstäder anläggs och underhålls.
18. Parkeringsplats, vindskydd och vandringsled anläggs och underhålls.
19. Naturvårdsinriktad skötsel av ädellövskog genom röjning, plockhuggning, tillskapande av död ved, veteranisering, utsättning av mulmholkar och stödplantering av ädellövträd utförs.
20. Röjning, slätter, bränning och avverkning av enstaka träd utförs för att gynna klockgentiana.
21. Träd som utgör en risk för skada på människor eller egendom fälls eller kapas. Fällda träd ska lämnas kvar inom reservatet.
22. Hydrologisk restaurering av våtmarkerna med tillhörande åtgärder utförs. Detta inkluderar avverkning, röjning, dämning och igenläggning av diken.
23. Åtgärder utförs i syfte att motverka skador som orsakas av invasiva främmande arter.
24. Åtgärder i syfte att motverka skadeangrepp av åttatandad granbarkborre eller annan skadegörare utförs om skadeangreppet påtagligt kan hota syftet med naturreservatet. Sådana åtgärder kan vara utplacering av fällor och fångstvirke, fällning och barkning av angripna träd, rotkapning och/eller barkning av vindfällan. Detta får göras förutsatt att angreppet utgör ett påtagligt hot mot områdets kontinuitetsberoende naturvärden. Fällda träd ska i första hand lämnas på plats men får flyttas eller transporteras ut om natur- eller friluftsvärden påtagligt hotas. Eventuellt fångstvirke ska föras ut ur reservatet.
25. Undersökningar av djur- och växtarter samt av mark- och vattenförhållanden utförs.



### **C. Ordningsföreskrifter om rätten att färdas och vistas inom naturreservatet samt om ordningen i övrigt inom naturreservatet (7 kap. 30 § miljöbalken)**

Inom naturreservatet är det förbjudet att:

26. Framföra motordrivet fordon på snö eller is.
27. Cykla annat än på vägar och i terrängen markerade cykelstigar.
28. Rida på de leder och stigar som har markerats på skötselplanskartan.
29. Flytta, ta bort eller på annat sätt skada döda träd och buskar, oavsett om de står upp eller ligger ner.
30. Plocka klockgentiana.
31. Fånga eller samla in ryggradslösa djur.  
*Förbudet gäller inte när Länsstyrelsen, eller den Länsstyrelsen utser, genomför naturinventeringar vilka även kan innebära insamling av arter i vetenskapligt syfte.*
32. Elda på andra platser än i de eldstäder som är iordningställda och anvisade.  
*Förbudet gäller även engångsgrillar men inte andra medhavda grillar, gasol- och spritkök eller liknande.*
33. Parkera motordrivet fordon, husvagn eller liknande utanför anvisade parkeringsplatser.

Det är vidare förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd:

- Anordna läger, tävlingar och andra arrangemang med fler än XX deltagare vid ett och samma tillfälle eller återkommande verksamhet där det sammanlagda antalet deltagare överstiger XXX per år.

Föreskrifter enligt C ovan gäller inte i följande fall:

- När förvaltaren, eller den förvaltaren utser, utför de åtgärder som behövs för att tillgodose syftet med naturreservatet och som framgår under B.
- När Länsstyrelsen, eller den som Länsstyrelsen utser, samlar in Klockgentiana för att stärka populationerna i andra områden.

## **Länsstyrelsens bedömning och motivering**

### **Beskrivning av naturreservatet**

Maderna-Haketjärn och Högaråsmossen är ett våtmarkscomplex med typiska myrtyper för västra Sverige. Västra delen av komplexet utgörs av ett Natura 2000-område, Maderna-Haketjärn, som består av två sammanlänkade sjöar, den långsmala Maderna i norr och Haketjärn i söder, omgivna av ett stort myr- och fukthedsområde. Den östra delen utgörs av Högaråsmossen med omgivande

fukthedar och skogsbeklädda, fuktiga marker. Maderna-Haketjärn och Högaråsmossen domineras av topogena fattigkärr och mossar. Sjöstrandsvegetation ingår också i komplexet. Mossarna är salint påverkade vilket medför inslag av kärrväxter ute på mosseplanen. Myren övergår gradvis i fukthedar, vilka utgör ett kärnområde i västra Sverige för den rödlistade klockgentianan (VU) och den starkt hotade alkonblåvingen (EN). Inom våtmarkskomplexet finns även två mindre, dystrofa, näringsfattiga tjärnar, Hindtjärn och Långevatten. Stora delar av området ingår i våtmarksinventeringen, klass 1.

Skog förekommer också i relativt stor omfattning i området. En del av våtmarksytorna är bevuxna med tall och glasbjörk. På torrare partier i området förekommer hållmarkstallskog, på fuktigare, tall- och blandskog och i vissa områden kärrskog. I norr finns även ett mindre område med ädellövskog, som är utpekad i lövskogsinventeringen. Död ved förekommer i form av lågor och torrträd.

Den för västkusten ovanliga vitmossslaven finns i området. Arter som vitmossan *Sphagnum strictum* och fåglarna törnskata, buskskvätta (NT), gulsparv (NT), sävsparv (NT) och spillkråka (NT) förekommer, tidigare även nattsjärna och vråk (risbon har setts). Högaråsmossen är även lekplats för tjäder. Området har höga entomologiska värden.

Maderna-Haketjärn och Högaråsmossen ligger mittemellan de två stora naturområdena Delsjön och Härskogen och bildar med dessa ett sammanhängande grönområde av stor betydelse för friluftslivet. Området är lätt att nå både med bil och kollektivtrafik och utnyttjas ofta för skolornas naturundervisning p.g.a. dess rika fågelliv och olika växtsamhällen. Vildmarksleden och Bohusleden passerar genom området liksom även några mindre stigar, vilket gör området lättillgängligt från flera håll.

En mer utförlig beskrivning av området lämnas i skötselplanen.



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Naturavdelning  
Johanna Andréasson

DATUM  
2022-05-13

Diarienummer  
511-9056-2017

Sida  
1(6)

## Förslag till syfte och föreskrifter för naturreservatet Maderna-Högaråsmossen

### Beslut om bildande m.m.

Länsstyrelsen förklarar det område som avgränsats på kartan i bilaga 1 som naturreservat. Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken.

Naturreservatets gränser ska märkas ut i terrängen.

Namnet ska vara Naturreservatet Maderna-Högaråsmossen.

Beslutet riktar sig till allmänheten, fastighetsägare och innehavare av särskild rätt, vars rättigheter att använda mark- och vattenområden berörs inom reservatsområdet.

I enlighet med 3 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. fastställer Länsstyrelsen bifogad skötselplan för naturreservatets långsiktiga vård.

Länsstyrelsen utser Västkoststiftelsen som förvaltare av naturreservatet. Beslutet är fattat med stöd av 21 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

### Syftet med naturreservatet

Syftet med naturreservatet är att:

- Bevara och vårda våtmarksområden med fukthedar som delvis ger området dess karaktär och som ingår i myrskyddsplanen.
- Bevara biologisk mångfald och hotade arter knutna till värdefulla livsmiljöer som fukthedar, lövsumpskogar, myrmosaiker och öppna våtmarksområden. Klockgentiana och alkonblåvinge är två hotade arter i dessa fuktiga miljöer.
- Bevara och förvalta skogsmiljöerna så att de på sikt utvecklas till äldre barr- eller blandskogar med naturskogskvaliteter, så att den biologiska mångfalden i området ökar och skogen kan komma att utgöra en värdefull livsmiljö för skyddsvärda arter.
- Bevara de inom området förekommande naturtyperna och arterna som ingår i EU:s nätverk av skyddsvärda områden, Natura 2000, i gynnsamt tillstånd.

- Bevara och utveckla ett storstadsnära naturområde av stor betydelse för friluftsliv och rekreation.

Syftet ska uppnås genom att:

- Området skyddas mot exploatering.
- Skötselinsatser genomförs som förhindrar igenväxning av fukthedar och öppna våtmarker och gynnar de arter som är knutna till dessa miljöer.
- Området skyddas mot utdikning och andra åtgärder som kan inverka negativt på våtmarkernas hydrologi.
- Delar av skogen inom naturreservatet skyddas mot produktionsskogsbruk och sköts genom fri utveckling eller naturvårdsinriktad skötsel.
- Området hålls tillgängligt och attraktivt för besökare.
- Anordningar för friluftslivet iordningställs och underhålls.

## Skälen för Länsstyrelsens beslut

Området ingår i myrskyddsplanen och har värdefulla våtmarksmiljöer med fuktängar och hedmiljöer, där även de skyddsvärda och hotade arterna klockgentiana och alkonblåvinge förekommer. Arterna ingår även i ett åtgärdsprogram för hotade arter. Natura 2000-området Maderna-Haketjärn ingår som helhet i det nya naturreservatet Maderna-Högaråsmossen.

Området ingår i en av de gröna kilarna i Göteborgsregionen och sammanbinder två stora, tätortsnära och viktiga rekreationsområden, naturreservatet Delsjöområdet och Härskogens friluftsområde. Bildandet av Maderna-Högaråsmossen förstärker de natur- och upplevelsevärden som finns inom området.

## Beslut om föreskrifter

Länsstyrelsen beslutar att följande föreskrifter ska gälla i naturreservatet. Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 5, 6 och 30 §§ miljöbalken.

### A. Föreskrifter om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden (7 kap. 5 § miljöbalken)

Inom naturreservatet är det förbjudet att:

1. Uppföra eller väsentligt ändra utformningen av byggnad eller annan anläggning.  
*Förbudet gäller inte anläggningar som är tillståndspliktiga enligt A11 och A12.*
2. Anlägga väg, stig eller parkeringsplats.  
*Förbudet gäller inte stigar och leder som är tillståndspliktiga enligt föreskrift A13 eller skogsbilvägar som är tillståndspliktiga enligt föreskrift A14.*

3. Anlägga ledning.
4. Borra, spränga, gräva, schakta eller bedriva täkt av något slag. Förbudet gäller även husbehovstäkt.
5. Anordna upplag, fylla ut, tippa massor eller påla.  
*Förbudet gäller inte tillfälliga upplag i samband med skogsbruk eller båtuppläggnig.*
6. Påverka områdets hydrologiska förhållanden genom att t.ex. dika, dämna, avleda eller valla in.
7. Avverka, flytta, ta bort eller på annat sätt skada levande eller döda träd och buskar, oavsett om de står upp eller ligger ner.  
*Förbudet gäller inte inom föreskriftsområden där skogsbruk är tillåtet.*
8. Använda kemiska eller biologiska bekämpningsmedel, kalk eller gödsel.  
*Förbudet gäller inte vid bekämpning av invasiva främmande arter där användning av kemiska eller biologiska bekämpningsmedel är tillståndspliktigt enligt föreskrift A15.*
9. Så eller sätta ut arter från samtliga artgrupper.  
*Förbudet gäller inte när Länsstyrelsen, eller den Länsstyrelsen utser, utför åtgärder för att stärka populationen av hotade arter.  
Förbudet gäller inte återplantering inom de ytor där skogsbruk är tillåtet.*

Utan Länsstyrelsens tillstånd är det förbjudet att:

10. Gräva ner befintliga luftledningar.
11. Stängsla kring betesmarker eller betad skog.
12. Uppföra jaktorn eller annan konstruktion för jakt, med tillhörande siktgator.
13. Anlägga stig och vandrings-, cykel- eller ridled.
14. Anlägga skogsbilvägar som behövs för skogsbruk inom föreskriftsområden där skogsbruk är tillåtet.
15. Använda kemiska eller biologiska bekämpningsmedel vid bekämpning av invasiva främmande arter.

Föreskrifter enligt A ovan gäller inte i följande fall:

- När förvaltaren, eller den förvaltaren utser, utför de åtgärder som behövs för att tillgodose syftet med naturreservatet och som framgår under B.
- Vid underhåll av befintlig siktgata är det tillåtet att röja träd och buskar med en stamdiameter mindre än 10 cm.
- Vid reparation och underhåll av befintliga vägar.

- Vid reparation, underhåll, trädsäkring och ombyggnad av befintliga luftledningarna enligt gällande ledningsrätt, nyttjanderätt eller servitut gäller inte föreskrifterna A4, A5, A7. Markskador ska då om möjligt undvikas, men uppkommer markskador ska de repareras.

## **B. Föreskrifter om skyldighet att tåla visst intrång (7 kap 6 § miljöbalken)**

*Detta avser hela reservatet där inget annat anges.*

Fastighetsägare och innehavare av särskild rätt ska tåla att:

16. Naturreservatets gränser märks ut i terrängen.
17. Informationsskyltar, markerade stigar och eldstäder anläggs och underhålls.
18. Parkeringsplats, vindskydd och vandringsled anläggs och underhålls.
19. Betesdrift med tillhörande åtgärder inklusive uppsättning och underhåll av stängsel.
20. Naturvårdsinriktad skötsel av ädellövskog genom röjning, plockhugning, tillskapande av död ved, veteranisering, utsättning av mulmholkar och stödplantering av ädellövträd utförs.
21. Röjning, slätter, bränning och avverkning av enstaka träd utförs för att gynna klockgentiana.
22. Träd som utgör en risk för skada på människor eller egendom fälls eller kapas. Fällda träd ska lämnas kvar inom reservatet.
23. Hydrologisk restaurering av våtmarkerna med tillhörande åtgärder utförs. Detta inkluderar avverkning, röjning, dämning och igenläggning av diken.
24. Åtgärder utförs i syfte att motverka skador som orsakas av invasiva främmande arter.
25. Åtgärder för att motverka angrepp av åttatandad granbarkborre om angreppet riskerar att hota syftet med naturreservatet. Tillåtna metoder är utplacering av fällor och fångstvirke, fällning och barkning av angripna träd, rotkapning och/eller barkning av vindfällan. Fällda träd ska i första hand lämnas på plats men får flyttas eller transporteras ut om natur- eller friluftsvärden påtagligt hotas. Eventuellt fångstvirke ska föras ut ur reservatet.
26. Undersökningar av djur- och växtarter samt av mark- och vattenförhållanden utförs.

### **C. Ordningsföreskrifter om rätten att färdas och vistas inom naturreservatet samt om ordningen i övrigt inom naturreservatet (7 kap. 30 § miljöbalken)**

Inom naturreservatet är det förbjudet att:

27. Framföra motordrivet fordon på snö eller is.
28. Cykla annat än på vägar och i terrängen markerade cykelstigar.
29. Rida på de leder och stigar som har markerats på skötselplanskartan.
30. Flytta, ta bort eller på annat sätt skada döda träd och buskar, oavsett om de står upp eller ligger ner.
31. Plocka klockgentiana.
32. Fånga eller samla in ryggradslösa djur.  
*Förbudet gäller inte när Länsstyrelsen, eller den Länsstyrelsen utser, genomför naturinventeringar vilka även kan innebära insamling av arter i vetenskapligt syfte.*
33. Elda på andra platser än i de eldstäder som är iordningställda och anvisade.  
*Förbudet gäller även engångsgrillar men inte andra medhavda grillar, gasol- och spritkök eller liknande.*
34. Parkera motordrivet fordon, husvagn eller liknande utanför anvisade parkeringsplatser.

Det är vidare förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd:

- Anordna läger, tävlingar och andra arrangemang med fler än XX deltagare vid ett och samma tillfälle eller återkommande verksamhet där det sammanlagda antalet deltagare överstiger XXX per år.

Föreskrifter enligt C ovan gäller inte i följande fall:

- När förvaltaren, eller den förvaltaren utser, utför de åtgärder som behövs för att tillgodose syftet med naturreservatet och som framgår under B.
- När Länsstyrelsen, eller den som Länsstyrelsen utser, samlar in Klockgentiana för att stärka populationerna i andra områden.

## **Länsstyrelsens bedömning och motivering**

### **Beskrivning av naturreservatet**

Maderna-Haketjärn och Högaråsmossen är ett våtmarkskomplex med typiska myrtyper för västra Sverige. Västra delen av komplexet utgörs av ett Natura 2000-område, Maderna-Haketjärn, som består av två sammanlänkade sjöar, den långsmala Maderna i norr och Haketjärn i söder, omgivna av ett stort myr- och fukthedsområde. Den östra delen utgörs av Högaråsmossen med omgivande fukthedar och skogsbeklädda, fuktiga marker. Maderna-Haketjärn och



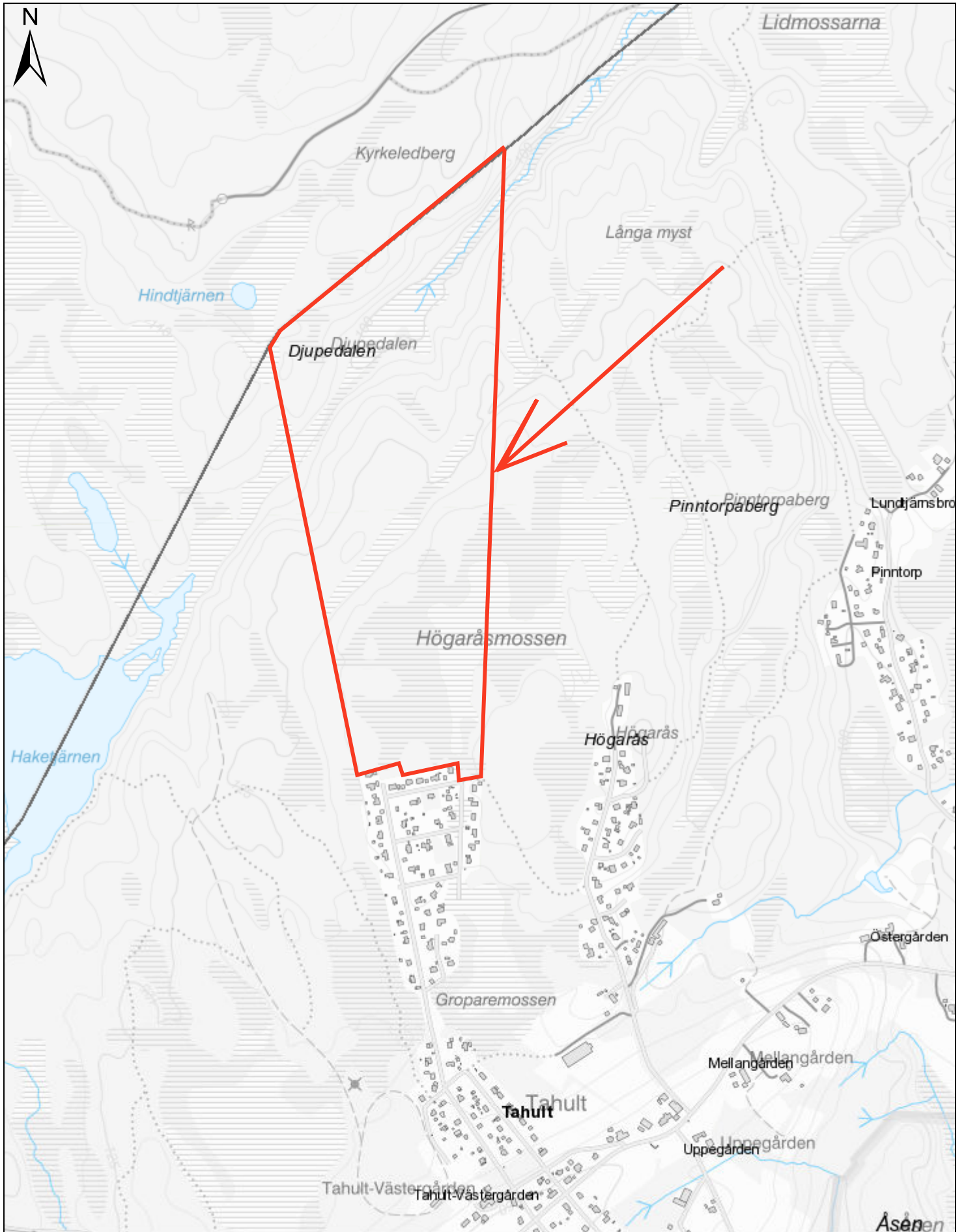
Högaråsmossen domineras av topogena fattigkärr och mossar. Sjöstrandsvegetation ingår också i komplexet. Mossarna är salint påverkade vilket medför inslag av kärrväxter ute på mosseplanen. Myren övergår gradvis i fukthedar, vilka utgör ett kärnområde i västra Sverige för den rödlistade klockgentianan (VU) och den starkt hotade alkonblåvingen (EN). Inom våtmarkskomplexet finns även två mindre, dystrofa, näringsfattiga tjärnar, Hindtjärn och Långevatten. Stora delar av området ingår i våtmarksinventeringen, klass 1.


Skog förekommer också i relativt stor omfattning i området. En del av våtmarksytorna är bevuxna med tall och glasbjörk. På torrare partier i området förekommer hållmarkstallskog, på fuktigare, tall- och blandskog och i vissa områden kärrskog. I norr finns även ett mindre område med ädellövskog, som är utpekad i lövskogsinventeringen. Död ved förekommer i form av lågor och torrträd.

Den för västkusten ovanliga vitmossslaven finns i området. Arter som vitmossan *Sphagnum strictum* och fåglarna törnskata, buskskvätta (NT), gulsparv (NT), sävsparv (NT) och spillkråka (NT) förekommer, tidigare även nattskärre och vråk (risbon har setts). Högaråsmossen är även lekplats för tjäder. Området har höga entomologiska värden.

Maderna-Haketjärn och Högaråsmossen ligger mittemellan de två stora naturområdena Delsjön och Härskogen och bildar med dessa ett sammanhängande grönområde av stor betydelse för friluftslivet. Området är lätt att nå både med bil och kollektivtrafik och utnyttjas ofta för skolornas naturundervisning p.g.a. dess rika fågelliv och olika växtsamhällen. Vildmarksleden och Bohusleden passerar genom området liksom även några mindre stigar, vilket gör området lättillgängligt från flera håll.

En mer utförlig beskrivning av området lämnas i skötselplanen.



Skala 1:10 276   
Datum: 11.4.2022

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.