

# Skogsfastighet 55 ha, Nössemark

---

DALS-ED NÖSSEMARKS-DALEN 1:70



**LUDVIG  CO**





# Skogsfastighet 55 ha, Nössemark

Skogsmark mellan Norska gränsen till sjön Stora Lee ca 35 km norr om Dals-Ed. Omfattar ca 51 ha produktiv skogsmark med virkesförråd om ca 5 030 m<sup>3</sup>sk. Förhandsbesked och strandskyddsdispens finns för byggnation av ett strandnära fritidshus.



**Henrik Pålsson**  
Skogsmästare/mäklare  
Tele: 052564231  
henrik.palsson@ludvigfast.se



**Tanumshede**  
Industrivägen 3 D  
0525-642 31

**LUDVIG & CO**





Grusväg, vägsamfällighet

Skogsmark	51,1 ha
Betesmark	0,8 ha
Skogsimpediment	2,7 ha
Övrigmark	0,2 ha
<b>Total areal</b>	<b>54,8 ha</b>
Virkesförråd:	5 037 m <sup>3</sup> sk
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	DALS-ED NÖSSEMARKS- DALEN 1:70

**Utgångspris:  
3 500 000 Sek**

**Buddatum:  
Tisdag 11 juni, kl. 12:00**



# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Vidsträckt skogsmark från sjön Stora Lee i öster till Norska gränsen i väster, kuperad skogsmark med mycket bergbunden mark där skogen domineras av barrskog med lövinslag. Stor del av skogen har sedan många år stått orörd men har nyligen förröjts och gallrats igenom, avdelningarna 22 och 23 är avverkade men skall planteras av Södra nu i vår, även återställning av körskador åtgärdas nu under april månad. Produktiv skogsmark ca 51 ha med ett totalt virkesförråd om ca 5030 m<sup>3</sup>sk varav ca 850 m<sup>3</sup>sk i avverkningsbara klasser. Skogsbruksplanen är upprättad av Södra i november 2022 men är uppdaterad med gjorda åtgärder och tillväxt tom 2023. Mer information se skogliga bilagor.

### Betesmark

Omfattar ca 0,8 ha, marken brukas ej aktivt, inga Eu-stöd sökes.

### Jakt

Jakträtten tillfaller köparen, egen småviltsjakt och en plats i Dalens älglag.

### Fiske

Fiskerätt i Stora Lee samt i angränsande tjärn, annars för fiske gäller kommunalt fiskekort i mindre sjöar och tjärn.

### Vägar

Allmän väg till Dalen sen del i vägsamfällighet, Nössemarks-Dalen GA:1 som sköts av Dalen-Bråtarne samfällighetsförening. Avgift debiteras vid behov.

### Strandskyddsdispens, LIS område

Fastighetens södra del som gränsar mot sjön Stora Lee ligger inom sk LIS område och strandskyddsdispens för byggnation av ett fritidshus har erhållits 2024-01-23 av Kommunen. Länsstyrelsen har överprövat beslutet och godkänt dispensen 2024-03-07, se bilagda handlingar.







Tomtmark med strandskyddsdispens

### Vandringsled

Det finns en lokal vandringsled som går i kanten på södra skiftet nedanför Anderstjärnen. Inga skriftliga avtal om denna led.

### Areal

Den officiella totala arealen är 55 3588 kvm enligt registret och fastighetsbildningen. Taxerad areal är 55 ha, enligt den digitala kartan via Metria är den totala arealen 54,87 ha, skogsbruksplanen grundar sig på den digitala kartan och visar på 54,8 ha.

Gränserna är ungefärligt inmätta och digitaliserade från senaste gången de mättes som troligen var i samband med Laga skifte på 1800-talet. För att fastställa den exakta arealen måste Lantmätaren mäta in alla gränsstenar på nytt via en sk gränsbestämning.

En köpare skall vara beredd att köpa fastigheten med denna information om arealen, säljaren kommer ej att genomföra en gränsbestämning och skall hållas skadeståndsfri ifall arealen skulle skilja sig åt vid en sådan gränsbestämning.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 494 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 2 494 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Betesmark: 20 000 SEK  
Skogsimpediment: 42 000 SEK  
Skogsmark: 2 432 000 SEK

### Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

### Inteckningar

Inteckningsdatum: 1965-11-17  
Belopp: 30 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1976-12-22  
Belopp: 100 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 130 000 SEK





Utsikt över Stora Låe

## Rättigheter och belastningar

### Gemensamhetsanläggning

DALS-ED NÖSSEMARKS-DALEN GA:1.  
Dalen-bråtarne samfällighetsförening.

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE  
BESKRIVNING, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING -  
SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VÄG MM - SE  
BESKRIVNING, Ledningsrätt: Fiber.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut  
VÄG MM, Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

## Förvärvstillstånd

Juridisk person behöver förvärvstillstånd liksom  
privatperson som ej varit mantalsskriven inom  
Dals-Ed kommun det senaste året. Kostnaden för  
förvärvstillstånd är 4600 kr för privatperson.

## Besiktning

Egen besiktning av skog och mark.

Vägbom finns på vägsamfälligheten norrut.  
Brukar som regel vara öppen, annars kontakta  
mäklaren.

## Försäljningsätt

Bud oss tillhanda senast tisdag  
den 11 juni, kl 12:00

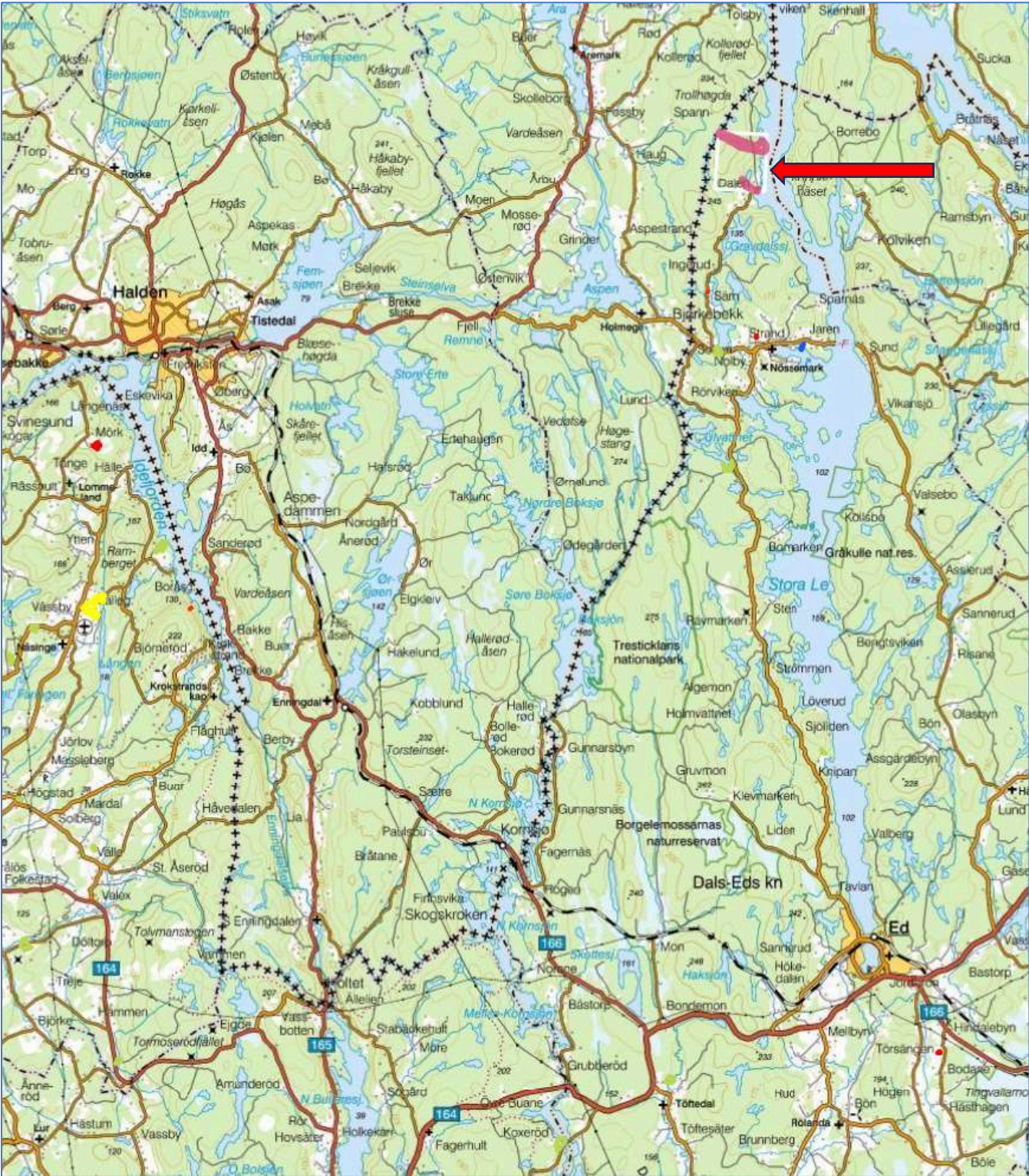
Bud kan lämnas i första hand via hemsidan,  
alternativt via mail: [henrik.palsson@ludvigfast.se](mailto:henrik.palsson@ludvigfast.se)

## Nuvarande ägare

John Gustav Karlsson DB



# Översiktskarta





# Ortofotokarta

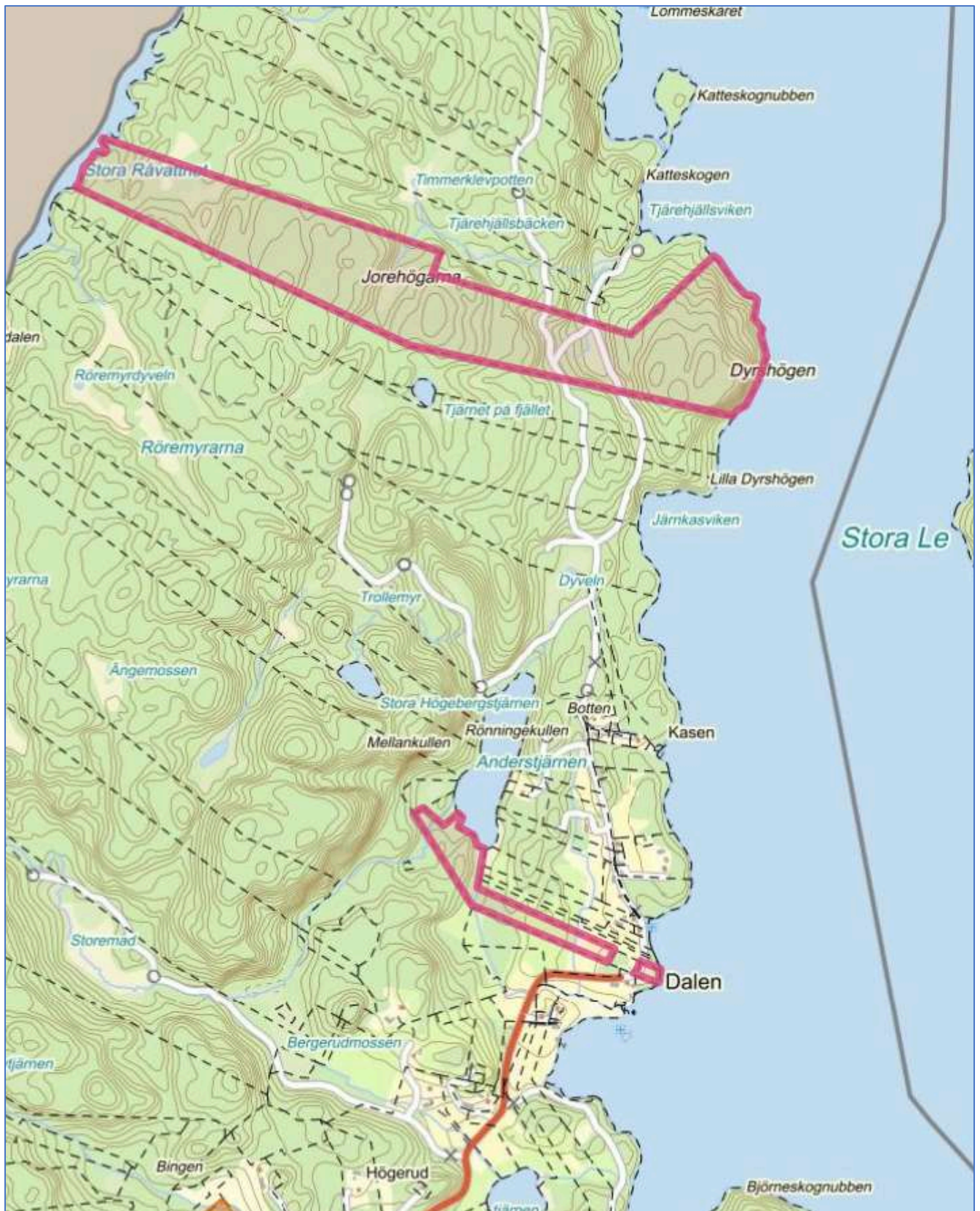
Fastigheten inom röd markering





# Fastighetskarta

Fastigheten inom röd markering





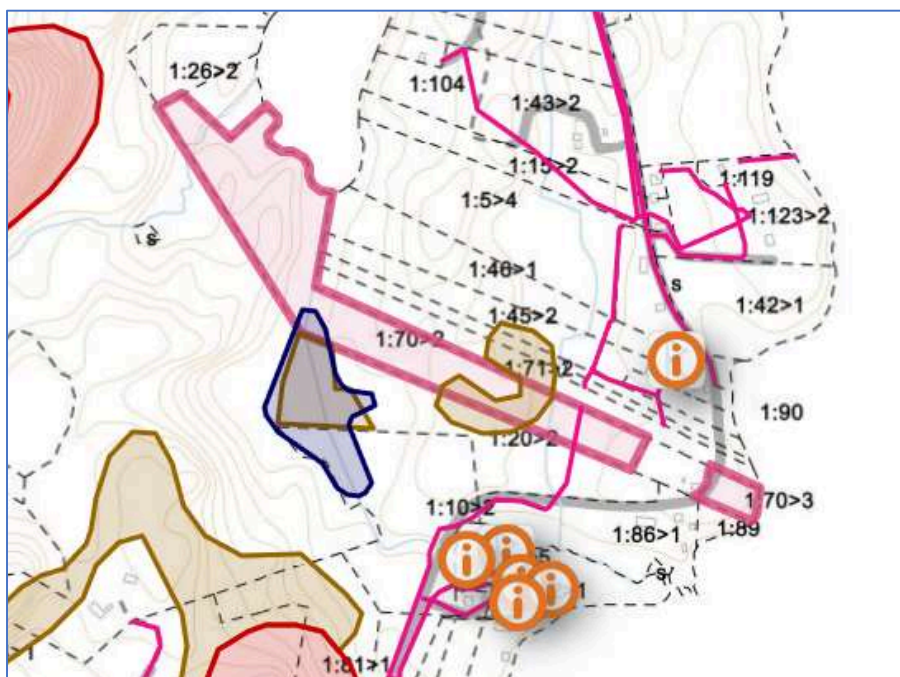
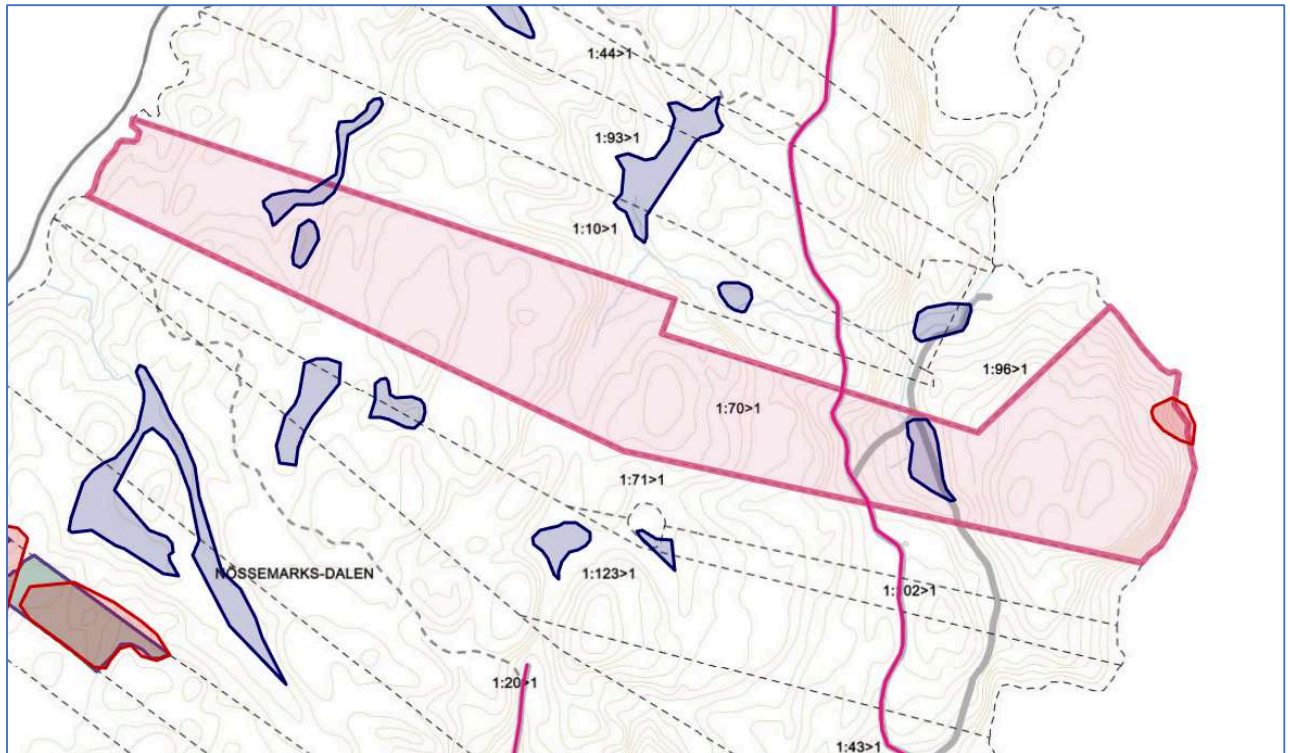
# Plankarta

Litet rött område vid Stora Lee är en av Skogsstyrelsen registrerad Nyckelbiotop

Blå markerade område är skogsmark med blöt mark enligt Skogsstyrelsen.

Brun/gult område i södra skiftet är ett skogsområde av Skogsstyrelsen noterad med höga naturvärden, blivande Nyckelbiotop.

Röda linjer visar ledningsrätt samt väg Nössemarks-Dalen GA:1





# Skogsbruksplan

Plannamn: NÖSSEMARCKS-DALEN 1:70  
 Församling: Dals-Ed  
 Kommun: Dals-Ed  
 Län: Västra Götalands län  
 Upprättad år: 2022  
 Utskriftsdatum: 2024-02-09



Norge  
 S Byrvattnet

Stora Le

Anderstjärnen

Mot Nössemark

## Teckenförklaring

- |    |                |   |                         |
|----|----------------|---|-------------------------|
| >< | Sammanbockning | ⋈ | Fornlämning             |
| ~  | Berg           | ⋈ | Botaniskt objekt        |
| ⋈  | Myr            | ⋈ | Geologiskt objekt       |
| ⋈  | Block          | ⋈ | Kulturhistoriskt objekt |
| —  | Sumpstreck     | • | Punktangivelse          |
| ∇  | Inägomark      | > | Strömriktning           |
| □  | Boningshus     | → | Strömriktning           |
| ■  | Byggnad        | ≡ | Sumpstreck              |
| □  | Torp           | ↑ | Fjällbarrskog           |
| □  | Herrgård       | ○ | Källa                   |
| ⋈  | Slott          | ⋈ | Fjällimpediment         |
| +  | Kyrka          | ○ | Gruva                   |
| +  | Kyrkoruin      | ≡ | Sumpstecken             |
| ⋈  | Ruin           | ○ | Åker                    |
| —  | Allmänväg      | — | Strandlinje             |
| —  | Enskildväg     | ⋈ | Stup                    |
| ⋈  | Grustag        | ≡ | Traktörväg              |
| ⋈  | Järnväg        | — | Vattendrag/dike         |
| ⋈  | Kraftledning   | ⋈ | Vägstakning             |
| ⋈  | Stig           | ⋈ | Fors                    |
| —  | Skogsbilväg    | ⋈ | Vattenfall              |
| ⋈  | Bro            | ⋈ | Dammbyggnad             |
| ⋈  | Vindkraft      | ⋈ | Dammbyggnad liten       |
| ⋈  | Mast           | ⋈ | Vägbom                  |

- Ägoslag
- Myr
  - Vatten
  - Inägomark
  - Berg/Imp
  - Övrig landareal

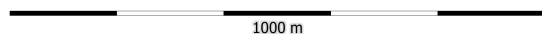
- Huggningsklass
- Kalmark/föryngring
  - Röjningsskog
  - Gallringskog
  - Föryngringsavv-skog
  - Lågproduktiv skog

- Skikt ÖF
- Skikt ÖF

- Blå målklasser
- VF - Förstärkt vattenhänsyn
  - VG - Generell vattenhänsyn
  - VO - Orörd vattenmiljö
  - VS - Särskilda åtgärder
- Avdelningsformel  
 Avdelningsnr / Huggningsklass

1ha

Skala 1:10 000





# Skogsbruksplan

<b>Fastighet</b>	NÖSSEMARKS-DALEN 1:70
<b>Församling</b>	Dals-Ed
<b>Kommun</b>	Dals-Ed
<b>Län</b>	Västra Götalands län

<b>Inventeringstidpunkt</b>	2022-11-07
<b>Planen avser tiden</b>	2022-11-07 - 2032-11-07
<b>Framskriven t.o.m.</b>	2023-11-07





# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	51,1	93,2
Impediment myr	1,4	2,6
Impediment berg	1,3	2,4
Inägomark	0,8	1,5
Linjer: väg/ledning/vatten	0,2	0,4
Övrig areal	0,0	0
<b>Summa landareal</b>	<b>54,8</b>	
Summa vatten	0,0	

## Virkesförråd

	m3sk	%
<b>Tall</b>	3 108	62
<b>Gran</b>	1 175	23
<b>Löv</b>	754	15
Ädellöv		
Contorta		

### Totalt

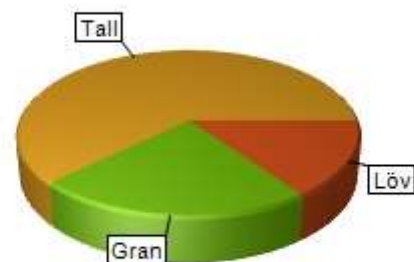
m3sk  
5 036

### Medeltal

m3sk per ha  
99

### Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha  
4,9

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk  
239

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk  
1 420

Varav gallring 1 420 m3sk

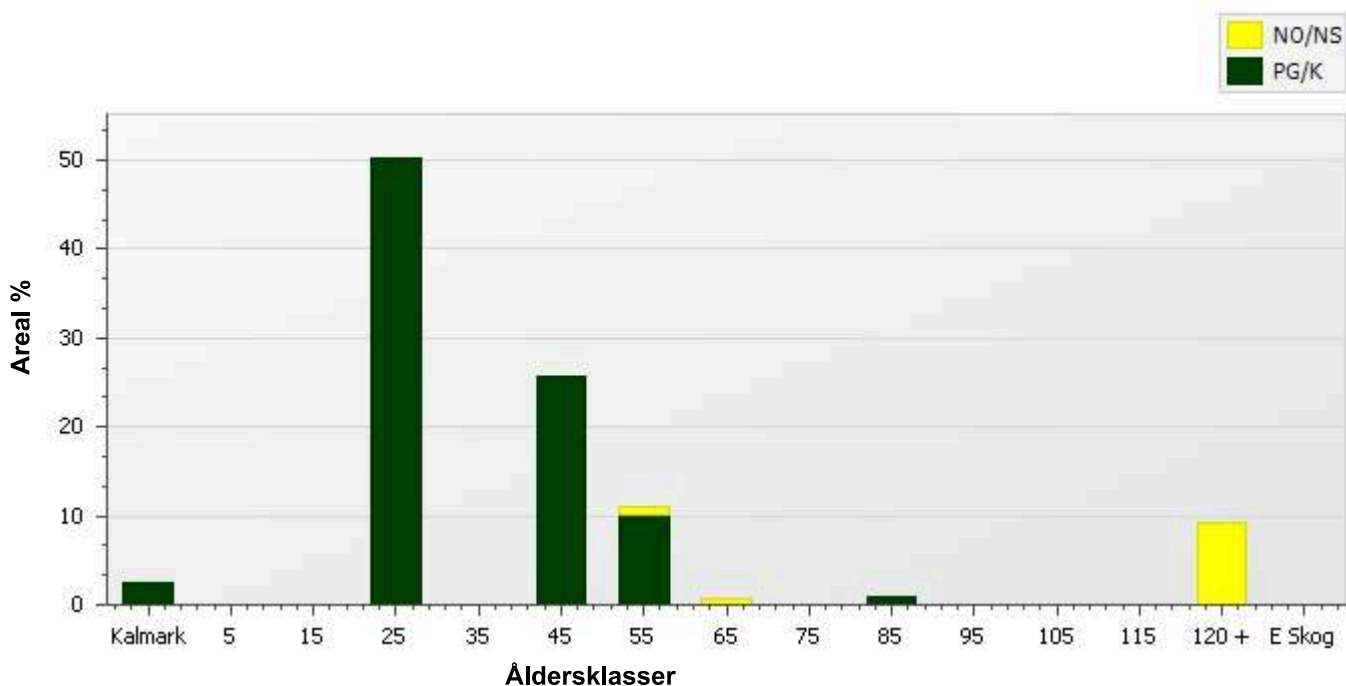
och föryngringsavverkning m3sk



# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	1,3	2							
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	25,6	50	700	27	66	21	14		
30 - 39	0,0								
40 - 49	13,1	26	1 888	144	47	27	26		
50 - 59	5,6	11	809	144	27	61	12		
60 - 69	0,3	<1	53	183		10	90		
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,5	<1	79	173	60	30	10		
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	4,7	9	537	114	97		3		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[20,6]		969	47	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	51,1	100	5 035	99	62	23	15		

## Arefördelning





# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	1,3	2							
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	23,2	45	443	19	100		<1		
Gallringsskog G1	16,7	33	2 137	128	46	43	12		
G2	4,0	8	790	196	20	30	50		
Föryngrings- avverknings- skog S1	0,5	<1	79	173	60	30	10		
S2	0,0								
S3	5,5	11	619	113	84	<1	15		
Lågproducer- ande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[20,6]		969	47	100				
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>51,1</b>		<b>5 037</b>	<b>99</b>	<b>62</b>	<b>23</b>	<b>15</b>		

## Huggningsklasser

### Kalmark

#### K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

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

#### K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

#### R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

#### R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

#### G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

#### G2 Äldre gallringsskog

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

### Föryngringsavverkningsskog

#### S1 Slutavverkningsbar skog

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

#### S2 Slutavverkningsmogen skog

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

#### S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

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

### Lågproducerande skog

#### E1 Restskog

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

#### E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

#### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	45,6	89,2	4 418	87,7	2 246	96,1
K - produktion						
K - naturvård						
NS	0,3	0,6	53	1,1	7	0,3
NO	5,2	10,2	565	11,2	85	3,6
Summa	51,1	100,0	5 036	100,0	2 338	100,0

## Impediment

Myr	1,4 ha
Berg	1,3 ha

## Målklasser

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

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

\* PF enligt Skogsstyrelsen



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt m3sk per ha		Löp tillv m3sk per ha	
						ha	avd							GYL	Trip					%	m3sk		
1	6,8	1	26	R2	T18	28	189	PG	100 0 0 0 0	0	5	0	0			2		Gallring	28-32	30	100	3,4	
1	[6,8]		121	ÖF		72	487	PG	100 0 0 0 0	29	17	0	7					Ingen åtgärd		0		1,1	
2	0,7	1	121	S3	T16	140	90	NO,b	100 0 0 0 0	22	16	0	18			2	Naturvård	Ingen åtgärd	24-25	0		2,1	
	(-0,1)	7																					
3	0,6	1	121	S3	T17	152	91	NO,b	80 0 20 0 0	24	17	0	20			9	Torvmark	Ingen åtgärd	24-25	0		1,9	
																	Naturvård						
4	11	1	21	R2	T18	17	178	PG	100 0 0 0 0	0	4	0	0			2		Gallring	28-32	30	103	2,1	
	(-0,6)	7																					
4	[11]		121	ÖF		36	378	PG	100 0 0 0 0	29	17	0	3					Ingen åtgärd			0		0,5
	(-0,6)	7																					
5	4,4	1	41	G1	T24	111	485	PG	90 10 0 0 0	16	14	0	17			2		Sista gallring	30-34	30	215	6,5	
6	3,5	1	21	R2	T24	12	40	PG	100 0 0 0 0	0	4	0	0			2		Gallring	28-32	30	38	3,4	
	(-0,2)	7																					
6	[3,5]		121	ÖF		31	104	PG	100 0 0 0 0	27	17	0	3					Ingen åtgärd			0		0,6
	(-0,2)	7																					
7	0,5	1	46	G1	G27	166	75	PG	0 100 0 0 0	18	16	0	23			2		Sista gallring	30-34	30	32	8,3	
8	2,9	1	41	G1	T24	120	341	PG	70 15 15 0 0	18	15	0	21			2	Något olikådrigt	Sista gallring	30-34	30	151	7,1	
	(-0)	L																					



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLAC	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							GYL	Trip					%	m3sk	
9	0,7	1	G1	G26	147	101	PG	5 80 15 0 0	19	16	0	25			2		Sista gallring	30-34	30	41	6,5
10	0,9	1	G1	G30	171	142	PG	0 100 0 0 0	26	21	0	18			2		Sista gallring	30-34	30	57	7,1
11	1,3	1	G1	B24	80	91	PG	20 30 50 0 0	16	12	0	18			2	Norra delen äldre	Sista gallring	30-34	30	50	8
12	1,4	1	G1	G30	140	197	PG	30 50 20 0 0	23	18	0	16			2	Delvis gallrat	Sista gallring	30-34	30	82	6,8
13	0,5	1	S3	B18	62	28	NO,b	0 0 100 0 0	20	15	0	10			9	Naturvård Torvmark Höga naturvärden	Ingen åtgärd	24-25	0	0	2
14	3,7	1	G1	G26	147	538	PG	40 50 10 0 0	19	17	0	22			2	Olikådrigt Varier bonitet	Sista gallring	30-34	30	221	6,8
15	0,9	1	R2	T16	24	22	PG	100 0 0 0 0	0	4	0	0			2	Olikådrigt Gruppställt	Gallring	30-34	30	11	1,7
16	1,6	1	R2	T16	8	13	PG	90 0 10 0 0	0	2	0	0			2		Gallring	30-34	30	9	0,9
18	4	1	G2	B20	196	790	PG	20 30 50 0 0	20	17	0	30			2	Olikådrigt	Gallring	24-24	30	237	6,2



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							GYL	Trip					%	m3sk	
19	4 1 (-0,5)	121	S3	T16	102	356	NO,b	100 0 0 0 0	22	16	0	14			2	Naturvård	Ingen åtgärd	24-25	0	0	1,8
20	1,3 1	21	G1	G30	125	166	PG	0 70 30 0 0	16	17	0	20			2	Ojämnt	Underväxtröjning föregallring (Förberedande)	24-24	0	0	15,8
21	0,5 1	86	S1	T22	173	79	PG	60 30 10 0 0	29	18	0	21			2	Olikåldrigt Luckigt	Ingen åtgärd	24-25	0	0	3,4
22	0,6 1	0	K1	T28	0	0	PG	0 0 0 0 0							2	Grov asp	Plantering	24-27	0	0	0
23	0,6 1	0	K1	G33	0	0	PG	0 0 0 0 0							2		Plantering	24-27	0	0	0
24	0,3 1	61	S3	B25	183	53	NS,b	0 10 90 0 0	31	21	0	24			2	Naturvård Höga naturvärden	Naturvårdshuggning	24-24	20	11	3,3

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt] o	Äg Alder är	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							GYL	Trip					%	m3sk	
25	0,84		Huvud			0	0	00000								Inägomark					
26	1,46		Huvud			0	0	00000								Myr					





Dals-Ed kommun  
byggnadsnamnden@dalsed.se

Elektronisk delgivning  
Marie Johannesson  
marie.johannesson1@gmail.com

## Beslut om överprövad strandskyddsdispens

### Beslut

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutar att godkänna med tillägg av villkor den dispens som Dals-Eds kommun beviljade 23 januari 2024 i ärende BYGGD-2023-132.234 för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Nössemarks-Dalen 1:70 i Dals-Eds kommun.

Tomtplatsen i öster ska markeras med staket, mur eller häck enligt markering på bifogad karta. Staket/mur/häck ska ha en höjd om minst 70 cm och utföras på sådant sätt att det utgör en tydlig avgränsning av tomtplatsen.

### Beskrivning av ärendet

Dals-Eds kommun beviljade dispens från strandskyddsbestämmelserna 23 januari 2024 i ärende BYGGD-2023-132.234 för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Nössemarks-Dalen 1:70.

Länsstyrelsen överprövade dispensen 29 januari 2024 för att närmare granska de särskilda skäl som anförts för dispensen.

### Motivering till beslutet

Länsstyrelsen, har efter genomgång av ärendet, bedömt att förutsättning för strandskyddsdispens finns för nybyggnad av fritidshus, med tillägg av ovanstående villkor. Länsstyrelsen ändrar därmed Dals-Eds kommuns strandskyddsdispens genom tillägg av villkor.

Länsstyrelsen anser att den inskränkning i enskild rätt som tilläggsvillkoren innebär i detta fall inte går längre än vad som behövs för att tillgodose syftet med strandskyddet.

## Bestämmelser som beslutet grundas på

Länsstyrelsen ska pröva en kommuns beslut att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken om det finns skäl att anta att

1. det inte finns förutsättningar för dispens, eller
2. en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet.

I proposition 2008/09:119 Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden, s. 116, står att inom ramen för en överprövning har Länsstyrelsen möjlighet att göra de ändringar i dispensbeslutet som behövs för att det ska finnas förutsättningar för dispens.

## Information

Tomtplats är det område där markägaren har rätt att hävda en privat zon, eller hemfridszon, där allemansrätten inte gäller. Utanför detta område får inga byggnader eller privata anläggningar/anordningar uppföras (såsom blomkrukor, uteplatser, möbler, lampor, avhållande skyltar med mera). Inte heller får åtgärder vidtas som förändrar livsvillkoren för växt- och djurliv.

Dispensen upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte påbörjats inom två år och avslutas inom fem år från den dag det här beslutet vann laga kraft.

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Maria Ericsson, för frågor på telefon 010-2245448 eller via e-post [maria.v.ericsson@lansstyrelsen.se](mailto:maria.v.ericsson@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 3847-2024 i ämnesraden för e-post.

Det går även bra att ringa till Länsstyrelsens växel, telefon 010-224 40 00.

## Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.



## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Annika Micheletti med biolog Maria Ericsson som föredragande.

## Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen
2. Karta

## Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Så här överklagar du beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Västra Götaland antingen via e-post; [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Västra Götaland, 403 40 Göteborg.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

### Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande du bifogar ni kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

### Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

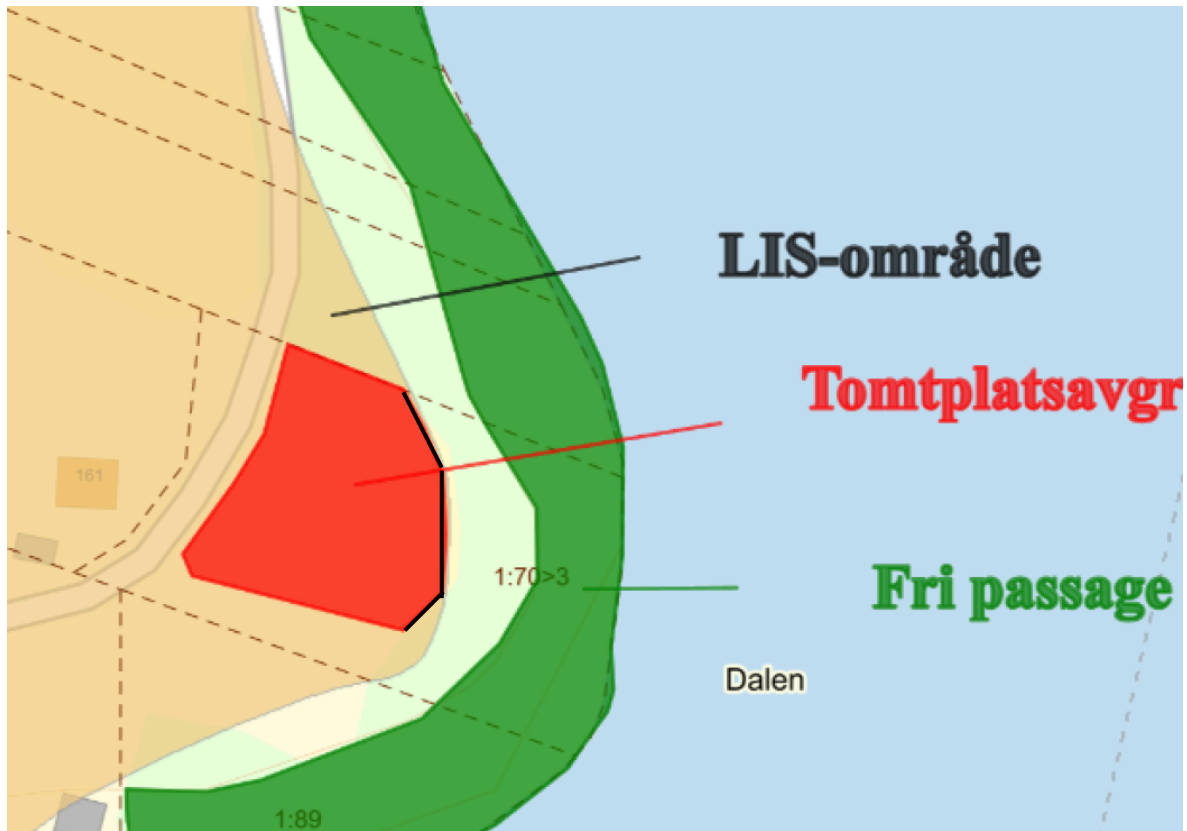
### Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-224 40 00. Ange diarienummer 3847-2024.



**Bilaga 2:**

Karta där svart linje visar var tomtplatsen i öster ska markeras



# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlåtande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](http://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.