Gård i Ransäter, 14,5 ha

MUNKFORS HÖGSBY 1:16



LUDVIG & CO

Gård om 14,5 ha med bostadshus, gästhus och mark i Ransäter

I Ransäter, Munkfors kommun, ligger denna gård om cirka 14,5 hektar med bostadshus, gästhus, ekonomibyggnader samt tillhörande skogs- och åkermark. Här erbjuds möjligheten att skapa ett lantligt boende med gott om utrymme för såväl familjeliv som fritidsintressen och mindre verksamhet. Bostadshuset är uppfört i början av 1900-talet och har en boarea om 167 m² fördelad på 1½ plan. Här finns flera sovrum, kök, allrum och två badrum. Huset har genom åren byggts till och underhållits, men har i flera delar äldre standard och ett visst renoveringsbehov. Uppvärmning sker genom ett vattenburet värmesystem med jordvärme och vedpanna. På gården finns även ett fristående gästhus med kök, allrum och badrum, vilket ger ytterligare möjligheter för exempelvis gäster, generationsboende eller andra användningsområden efter erforderliga tillstånd och anpassningar. Ekonomibyggnaderna erbjuder utrymmen för förvaring, hobbyverksamhet och andra praktiska behov. Till fastigheten hör enligt skogsbruksplanen 6,3 hektar produktiv skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 1 313 m³sk samt 7,8 hektar inägomark. Marken ger möjligheter till eget skogsbruk, odling eller mindre djurhållning. Fastigheten ingår även i Kärne-Jonsbols viltvårdsområde, vilket ger möjlighet till jakt enligt områdets gällande bestämmelser. Sammantaget erbjuds en gård med flera byggnader och tillhörande marker, där nästa ägare har möjlighet att vidareutveckla fastigheten utifrån sina egna behov och önskemål.

Utgångspris: 2 300 000 SEK



Petter Kjaerstad
Reg. Fastighetsmäklare &
Skogsmästare

054177410
petter.kjaerstad@ludvigfast.se



Arvid Carlstedt
Reg. Fastighetsmäklare &
Skogsmästare

019168364
arvid.carlstedt@ludvigfast.se

Karlstad
Gustav Anders Gata 15 E
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Fastigheten
Fastigheten Munkfors Högsby 1:16 är belägen vid Högsbyvägen i Ransäter, Munkfors kommun, och omfattar enligt fastighetsregistret 14,47 hektar.

Gården är bebyggd med ett bostadshus i 1½ plan, ett fristående gästhus samt ekonomibyggnader. Tillsammans med den omgivande marken erbjuder byggnaderna utrymme för såväl boende som förvaring, hobbyverksamhet och andra användningsområden.

Till fastigheten hör både skogsmark och öppna marker. Enligt skogsbruksplanen utgörs 6,3 hektar av produktiv skogsmark och 7,8 hektar av inägomark. Kombinationen av byggnader och mark ger goda möjligheter för den som söker en mindre gård att förvalta och utveckla efter egna önskemål.

Fastigheten är fördelad på två skiften. Närmare information om markens fördelning och belägenhet framgår av tillhörande kartor och skogsbruksplan.

Fastigheten är belägen i Ransäter, en kulturhistoriskt präglad bygd i Värmland med närhet till Klarälven. Orten är bland annat känd för Geijersgården, Erlandergården och Ransäters hembygdsgård, vilka bidrar till områdets historia och kulturella miljö.

Gårdsbild
Väl samlad gårdsbild där bostadshus och ekonomibyggnader tillsammans med de omgivande öppna markerna skapar en trivsam och traditionell lantbruksmiljö. Marken ligger i nära anslutning till gårdscentrum och övergår vidare i fastighetens skogsmark. Gårdens byggnader och mark ger goda möjligheter för den som söker ett lantligt boende med utrymme för exempelvis djurhållning, förvaring, odling eller annan mindre gårdsverksamhet.





Bostadshus
Bostadshuset är uppfört i början av 1900-talet och har en taxerad boarea om 167 m² samt 10 m² biarea. Huset är uppfört i 1½ plan med trästomme, träpanel och plåttak och har genom åren byggts till med bland annat hall, sovrum, badrum och tvättstuga.

Entréplan

Via entrén nås bostadens hall. På entréplanet finns ett kök med anslutning till vardagsrummet. Här finns även tre sovrum, en klädkammare, en separat WC, ett badrum med dusch samt tvättstuga. Flera garderober och förvaringsutrymmen ger praktiska förvaringsmöjligheter.

I anslutning till bostadshuset finns även en veranda som nås separat från utsidan.

Övre plan

En trappa upp finns ett allrum och ett sovrum samt garderobsförvaring. Allrummet erbjuder möjlighet till exempelvis ytterligare sällskapsyta, arbetsplats eller TV-rum.

Gäststuga
På gården finns ett fristående gästhus med allrum, kök samt WC/dusch. Byggnaden har vattenburen värme och erbjuder extra utrymme för familj och övernattande gäster.

Gästhuset är uppfört med torpargrund och har en mindre veranda vid entrén. Byggnaden har i flera delar äldre standard och visst underhålls- och renoveringsbehov föreligger.

Gästhuset omfattas av den överlåtelsebesiktning som utfördes av OBM i Karlstad AB den 6 november 2026. Närmare uppgifter om byggnadens skick framgår av besiktningsprotokollet.



Byggnadssätt och tekniska uppgifter
Byggnadsår: Uppfört i början av 1900-talet. Enligt säljarens uppgifter 1909.

Boarea/biarea: 167 m² respektive 10 m² enligt fastighetstaxeringen.

Grundläggning: Torpargrund och betongplatta.

Stomme: Trä.

Fasad: Träpanel.

Tak: Plåttak.

Fönster: 2-glasfönster.

Uppvärmning: Vattenburet värmesystem med jordvärme och vedpanna. Enligt säljarens uppgifter installerades jordvärmen 2017 och vedpannan byttes 2010.

Ventilation: Självdrag.

Vatten: Kommunalt vatten.

Avlopp: Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn med infiltration.

Om- och tillbyggnad: Bostadshuset har byggts till med bland annat hall, sovrum, badrum och tvättstuga.

Energideklaration: Upprättad den 9 november 2026. Energiklass A0 och energiprestanda 62 kWh/m² och år.

Besiktning och skick

Bostadshuset och gästhuset har besiktigats av OBM i Karlstad AB den 6 november 2026. Byggnaderna har i flera delar äldre standard och underhålls- och renoveringsbehov föreligger.

I besiktningsprotokollet redovisas bland annat anmärkningar avseende våtrum, tak, ventilation och grundkonstruktioner. Torpargrunden har inte kunnat besiktigas på grund av avsaknad av tillträdesväg. Besiktningsmannen har även noterat vissa brister i elinstallationerna och rekommenderar kontroll av fackman.

Samtliga spekulanter uppmanas att ta del av besiktningsprotokollet i sin helhet och vid behov genomföra en egen besiktning eller besiktningsgenomgång med besiktningsmannen.



Ekonomibyggnader
Ladugård

På gården finns en större ladugårdsbyggnad som utgör en framträdande del av den traditionella gårdsmiljön. Byggnaden har rödfärgad träfasad och plåttak, med delar uppförda i murat tegel.

Ladugården har flera portar och separata ingångar samt rymliga utrymmen som kan nyttjas för förvaring av maskiner, redskap, virke och annan gårdsutrustning. El finns indragen i byggnaden.

Byggnadens storlek och utformning ger goda möjligheter för den som behöver praktiska förvaringsytor eller vill använda delar av utrymmena för hobbyverksamhet och andra ändamål. För den som har intresse av mindre lantbruksverksamhet finns även möjlighet att undersöka förutsättningarna för att anpassa byggnaden efter egna behov.

Garage/Verkstad

På gården finns en fristående garage- och verkstadsbyggnad med rödfärgad träfasad och plåttak. Byggnaden inrymmer ett garage med gjutet betonggolv och takskjutport samt anslutande utrymmen för verkstad och förvaring.

Garaget är utrustat med vattenburen radiator samt el och belysning. I byggnaden finns även teknikutrymme för gårdens värmeanläggning, bestående av jordvärme och vedpanna. Värmen distribueras via kulvert från garaget till bostadshuset och gästhuset.

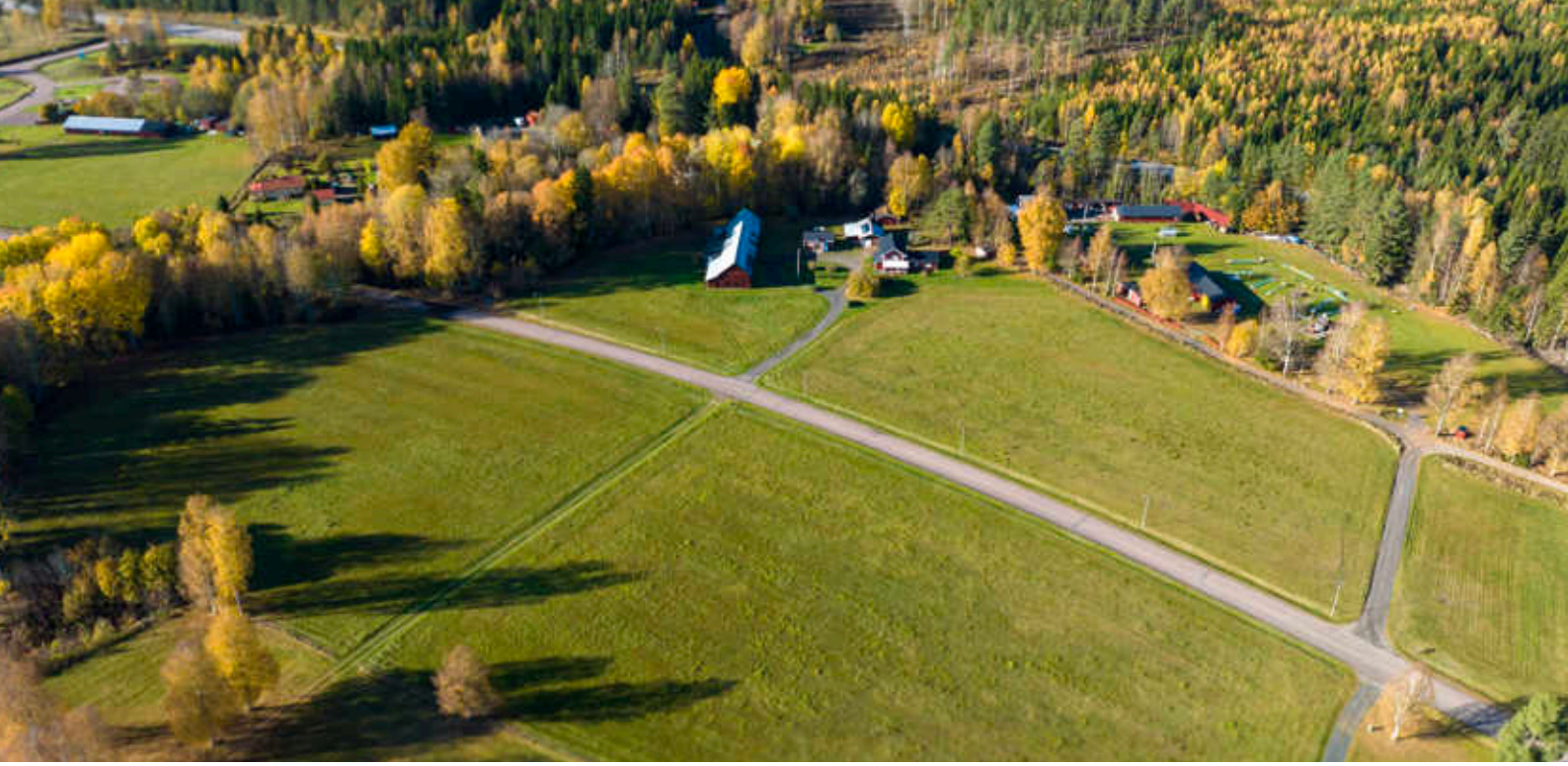
Byggnaden erbjuder praktiska utrymmen för uppställning av fordon, förvaring av redskap och utrustning samt enklare verkstadsarbeten. Sammantaget ett användbart komplement till gårdens övriga ekonomibyggnader.

Tidigare servicebyggnad

På gården finns även en äldre servicebyggnad som tidigare har använts i samband med campingverksamhet på fastigheten. Byggnaden har traditionell rödfärgad träfasad och plåttak.

Enligt uppgift har byggnaden tidigare inrymt bland annat sanitets- och duschutrymmen för campinggäster. Den erbjuder ytterligare utrymmen som skulle kunna användas för exempelvis förvaring eller anpassas för andra ändamål efter behov.

Jordkällare
På fastigheten finns en traditionell jordkällare, väl inpassad i gårdsmiljön. Jordkällaren är uppförd med murade/betonggjutna väggar och tak och är försedd med el och belysning.



Driftkostnader
Enligt säljarens uppgifter uppgår fastighetens årliga driftkostnader till 44 279 kr, fördelade enligt följande:

- Värme och hushållsel: 19 525 kr/år.
- Vatten, avlopp och sophämtning: 9 581 kr/år.
- Gårdsförsäkring: 13 254 kr/år.
- Sotning och brandskyddskontroll: 1 919 kr/år.

Total driftkostnad: 44 279 kr/år.

Uppgiven elförbrukning är 5 936 kWh per år.

Driftkostnaderna avser säljarens användning av fastigheten och kan variera beroende på nyttjande, förbrukning och avtal.

Skogsuppgifter
Till gården hör enligt skogsbruksplanen 6,3 hektar produktiv skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 1 313 m³sk, motsvarande 208 m³sk per produktiv skogshektar. Trädslagsfördelningen utgörs av cirka 67 % gran, 31 % löv och 2 % tall. Medelboniteten är beräknad till 9,2 m³sk per hektar och år, vilket visar på goda förutsättningar för skogsproduktion.

Skogen består till stor del av yngre och medelålders bestånd, med en betydande andel gallringsskog. Enligt skogsbruksplanen finns 2,6 hektar gallringsskog (G1) med ett virkesförråd om cirka 673 m³sk. Därutöver finns 1,0 hektar skog i huggningsklass S1 med cirka 425 m³sk samt 0,5 hektar äldre lövdominerad skog i huggningsklass S3.

Skogsbruksplanens grundförslag omfattar avverkning av totalt 141 m³sk under tioårsperioden, varav 124 m³sk gallring och 17 m³sk föryngringsavverkning. Den beräknade tillväxten under perioden uppgår till cirka 518 m³sk.

Skogsmarken utgör ett värdefullt komplement till gårdens övriga mark och byggnader. Den goda tillväxtförmågan och de föreslagna gallringsåtgärderna ger möjligheter till virkesintäkter och ett långsiktigt skogsbruk. För en köpare kan skogen därmed bidra till gårdens ekonomi, samtidigt som den erbjuder möjlighet till egen vedförsörjning och rekreation.

Skogsbruksplanen bygger på fältarbete från november 2020 och har därefter ajourförts genom uppräkning av tillväxt och registrerade åtgärder. Virkesförråd och övriga skogliga uppgifter är uppskattningar. Närmare information framgår av bilagd skogsbruksplan. Skogsbruksplanen är upprättad av Skogsrolf AB, Rolf Ljungberg.



Åkermark
Till fastigheten hör enligt skogsbruksplanen cirka 7,8 hektar inägomark, vilket utgör en betydande del av gårdens totala areal. Enligt fastighetstaxeringen utgörs cirka 6 hektar av åkermark med normal produktionsförmåga och tillfredsställande dränering.

De öppna markerna ger möjligheter till exempelvis odling, vallproduktion och bete. För den hästintresserade kan gården vara ett intressant alternativ, med möjlighet att undersöka förutsättningarna för att anlägga rasthagar, ordna betesmarker och anpassa delar av ekonomibyggnaderna för hästhållning.

Marken kan även nyttjas för annan mindre lantbruksverksamhet eller eventuellt utarrenderas, vilket kan ge möjlighet till kompletterande intäkter.

Sammantaget erbjuder gården goda möjligheter för den som söker ett lantligt boende med egen mark för djur, odling eller andra fritidsintressen. Eventuella anpassningar för djurhållning behöver ske med hänsyn till byggnadernas förutsättningar och gällande bestämmelser.

I fältet närmast bostadshuset, öster om gårdscentrum, är jordvärmeslingan till bostadshusets värmesystem nedlagd. - Se bifogad bild under dokument och bilagor.

Jakt
Fastigheten ingår i Tjärne-Jonsbols Älgjaktsområde. Jakt på älg sker gemensamt efter överenskommelse med ansvarig inom Älgjaktsområdet. Småviltsjakt sker enskilt inom egen fastighet.

Enligt säljarens uppgifter är jakträtten inte upplåten till annan. Jakträtten övergår därmed till köparen på tillträdesdagen, med de rättigheter och skyldigheter som följer av viltvårdsområdets stadgar och beslut.

Närmare information om jaktens omfattning och villkor kan erhållas genom ansvarig fastighetsmäklare.

Vägar och samfälligheter
Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen MUNKFORS HÖGSBY GA:1, vilken avser vägen enligt bifogad karta. Enligt fastighetsutdraget uppgår fastighetens andel till 25 % av stamfastighetens andel i samfälligheten. Fastighetens övriga andelar i samfälligheter är inte utredda.

Vägarna vinterplogas och underhåll, plogning och drift sköts genom vägsamfälligheten



Naturvärden
Inom fastigheten finns en registrerad nyckelbiotop i anslutning till ravinen väster om gårdscentrum, strax bakom ladugården. Området omfattar enligt skogsbruksplanen cirka 0,1 hektar och finns registrerat hos Skogsstyrelsen med objekt-ID 2894857.

Skogsbruksplanen redovisar även cirka 0,5 hektar skogsmark med målklass NS (naturvårdsmål med skötsel), motsvarande cirka 8 % av den produktiva skogsmarksarealen. Området utgörs av äldre, lövdominerad skog där skötseln i första hand ska inriktas på att bevara och utveckla naturvärdena.

Vid framtida skogsbruk och andra åtgärder behöver hänsyn tas till områdets naturvärden. Närmare information om områdenas belägenhet och omfattning framgår av skogsbruksplanen och bilagd karta över nyckelbiotopen

Forn- och kulturlämning
Inom fastigheten finns en äldre torplämning benämnd Myrlycka, vilken omnämns i skogsbruksplanen. Planen redovisar även en mindre yta med registrerat kulturhistoriskt värde enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök.

Vid skogsbruk och andra markåtgärder ska hänsyn tas till förekommande forn- och kulturlämningar. Närmare information om lämningarnas belägenhet och eventuella skydd framgår av skogsbruksplanen och Riksantikvarieämbetets Fornsök.

Rättigheter och belastningar
Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret av två inskrivna avtalsservitut avseende elektrisk nätstation respektive kraftledning samt en inskriven avtalsnyttjanderätt för fiberledning.

Enligt säljarens uppgifter finns även en rättighet avseende kommunal vattenledning inom fastigheten. Denna har inte kunnat identifieras i det tillgängliga fastighetsutdraget och dess närmare omfattning behöver därför utredas.

Fastigheten har även andel i gemensamhetsanläggningen Munkfors Högsby GA:1, vilken beskrivs närmare under rubriken Vägar och samfälligheter.



Närmare information om rättigheternas omfattning och villkor kan erhållas genom ansvarig fastighetsmäklare.

Prisidé
För fastigheten gäller som utgångspris
2 300 000 SEK

Fastigheten säljs genom öppen budgivning. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

Visning
Välkommen att besöka marken på egen hand. Visa hänsyn till grannar, djur, växande gröda, eventuell pågående jakt och liknande.

För visning av bostadshus och övriga byggnader, se annonserade visningstillfällen på hemsidan eller kontakta ansvarig mäklare.

Besiktnings och undersökningsplikt
Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Betalningsvillkor
10 % av köpeskillingen erläggs kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande summa senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför kontroll av finansieringsmöjligheter samt uppfyllande av undersökningsplikten skall vara klart innan bud lämnas.

Tillträde
Enligt överenskommelse.

Besiktning och energideklaration
Bostadshuset är överlåtelsebesiktigat och energideklarerat. Besiktningsprotokoll och energideklaration finns tillgängliga under dokument i annonsen. Köpare uppmanas att ta del av handlingarna inför köp.

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde mark: 778 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 781 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 559 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 96 000 kr
Småhusbyggnad: 685 000 kr



Typkod
120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 57 700
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 19 700
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 1 600
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 17 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 30 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 10 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1981-05-20
Belopp: 10 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1984-10-31
Belopp: 57 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1984-12-19
Belopp: 35 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 2017-04-10
Belopp: 162 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 400 000 SEK



Rättigheter och belastningar

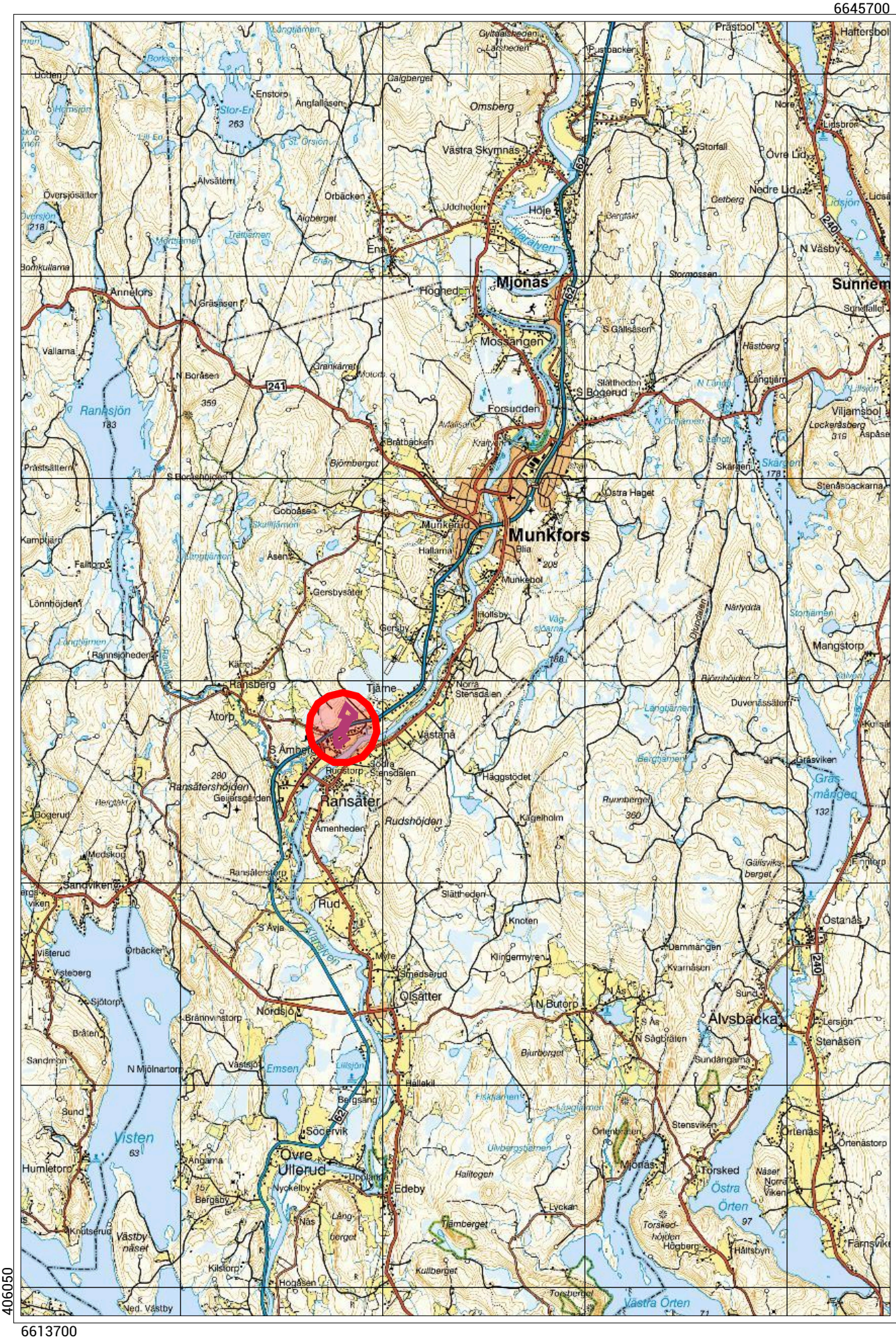
Gemensamhetsanläggning
MUNKFORS HÖGSBY GA:1.

Rättigheter, last
Avtalsservitut: Kraftledning - se beskrivning,
Avtalsservitut: Elektrisk nätstation.

Övrig Belastning/förmån
Avtalsservitut - Elektrisk nätstation,
Avtalsservitut Kraftledning,
Avtalsnyttjanderätt Fiberledning.

Försäljningssätt
Öppen budgivning

LUDVIG & CO

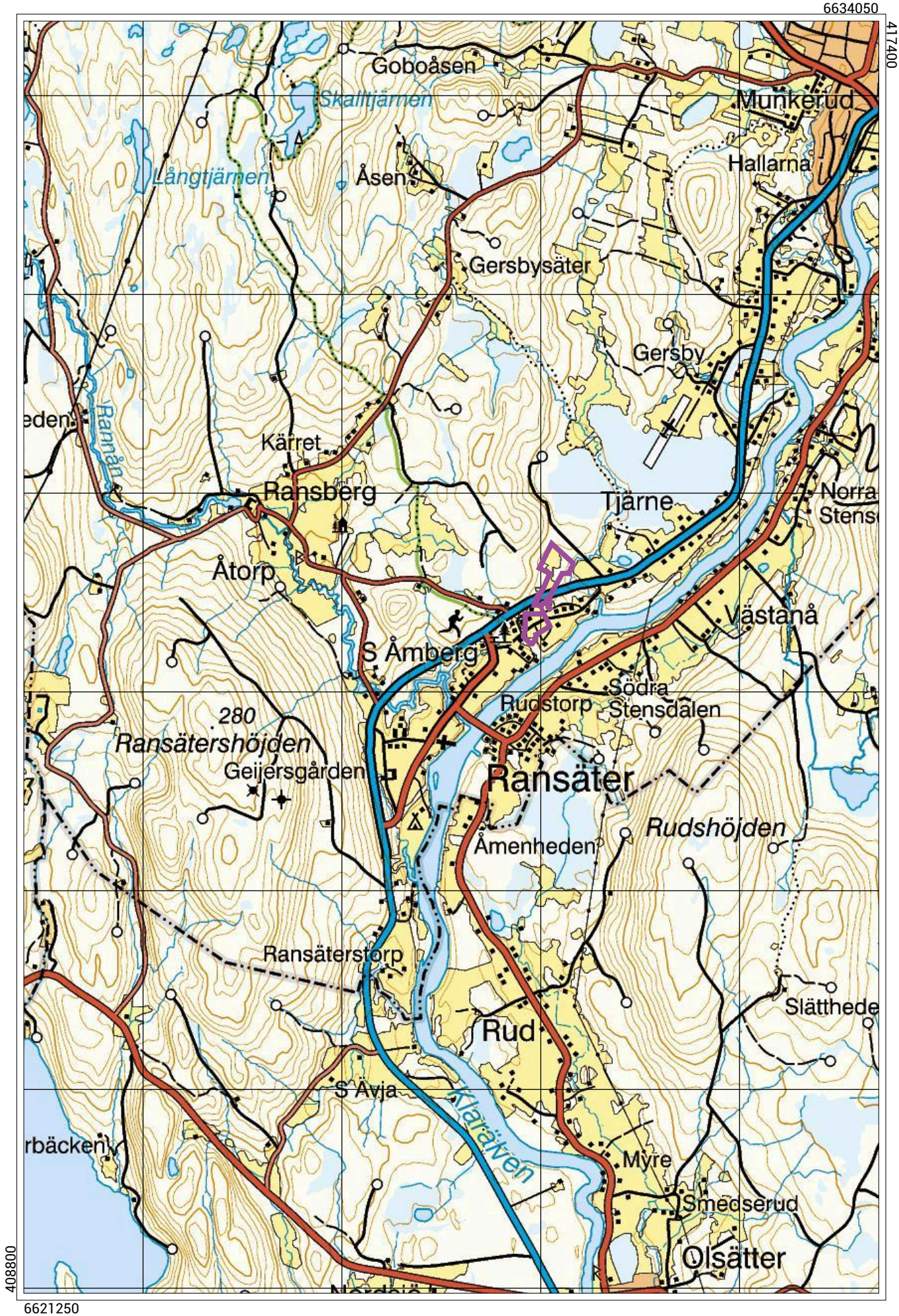

6645700
427550
406050
6613700
Munkfors
Mjönäs
Sunnem
Ransäter
Olsätter
Älvsbacka
Munkerud
Mossängen
Forsudden
Tjäme
Hansberg
Åtorp
Rud
Södervik
Övre Ulterud
Edeby
Visten
Ransjön
Emsen
Västra Skymnäs
Omsberg
Prästtool
Haftersbol
Nore
Lidsbron
Övre Lid
Nedre Lid
N Väsby
Viljamsbol
Mangstorp
Östanås
Örtenäs
Örtenästorp
Torsked
Östra Örten
Västra Örten
Stenåsen
Gräsmängen
Gräsviken
Stensdalen
Ransätershöjden
Rudshöjden
Björnberget
Tjärnberget
Kullberget
Hällekil
Bergsäng
Sandviken
Sjötorp
Nordsjö
Mjölnartorp
Knutsrud
Västby näset
Humletorp
Bergsby
Nyckelby
Lycken
Häggstödet
Kägelholm
Klingermyren
Dammängen
Sundängarna
Stensviken
Hältsbyn
Färnsvik
Lersjön
Sundsvik
Björnberget
Hästberg
Långtjärn
Skärgården
Stenåsbackarna
Duvenässätern
Nästyxta
Hollsby
Munkebol
Gersbysäter
Gersby
Åsen
Hallama
Elia
Östra Haget
Gobosäsen
Skullsjömen
Kamptjärn
Falltorp
Lönnhöjden
Rannsjöheden
Kärr
Norra Stensdalen
Runstorp
Västanå
Ransätershöjden
Geijersgården
Amenheden
Ransätertorp
Medskog
Bögerud
Hergtäkt
Slättheden
Knoten
Smedsrud
Myre
Ås
N Butorp
S Åa
N Sågbråten
Bjurberget
Sundängarna
Hällekil
Fiskhamren
Ulvbergstjärnen
Halltegen
Lycken
Tjärnberget
Torsked-höjden
Högberg
Kullberget
Torsberget
Hogåsen
Kilstorp
Ned. Västby
Nyckelby
Upplanda
Näs
Långberget
Bergsby
Ångsäma
Sandmon
Bråten
Sjötorp
Brännvinstorp
Västsjön
Vilsteruc
Visteberg
Orbäcken
Bögerud
Sandviken
Ransätershöjden
Geijersgården
Amenheden
Rudshöjden
Ransätertorp
Slättheden
Knoten
Smedsrud
Myre
Klingermyren
Dammängen
Kvarnåsen
Sundängarna
Stensviken
Örtenäs
Örtenästorp
Torsked
Näset
Norra Viken
Östra Örten
Färnsvik
Hältsbyn
Torsked-höjden
Högberg
Lycken
Halltegen
Ulvbergstjärnen
Fiskhamren
Bergsäng
Hällekil
Sundängarna
Lersjön
Stenåsen
Gräsmängen
Gräsviken
Stensdalen
Runstorp
Västanå
Häggstödet
Kägelholm

LUDVIG & CO



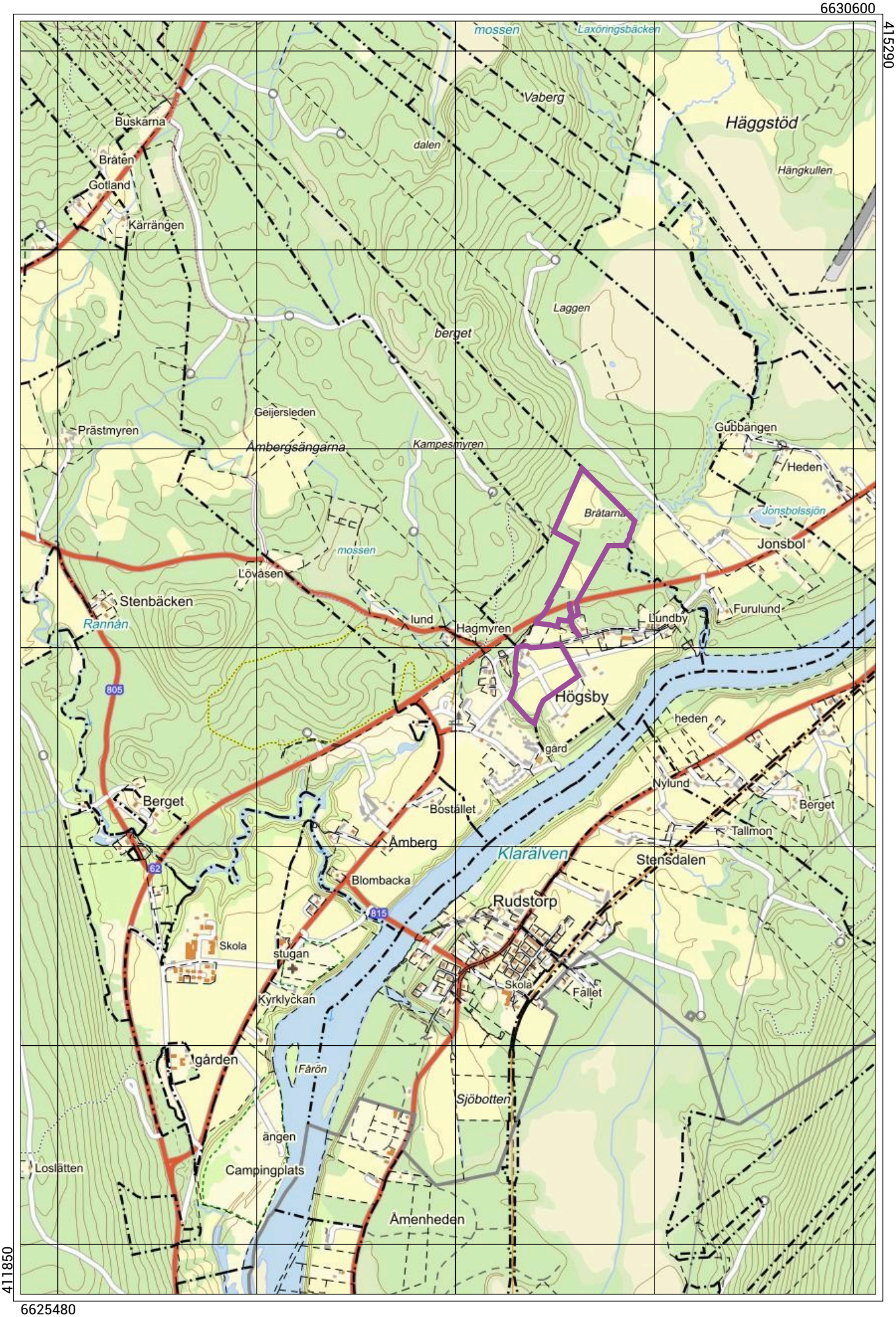
Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

LUDVIG & CO



Skala 1:50000 (1 cm i kartan motsvarar 500 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

LUDVIG & CO



Skala 1:20000 (1 cm i kartan motsvarar 200 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Skogsbruksplan

Planens namn	Högsby 1:16
Planen avser tiden	fr o m 2026-01-01 och tio år framåt
Fältarbetet utfört under	2020 Nov
Planen upprättad av	Skogsrolf AB Rolf Ljungberg

Ägarförhållanden

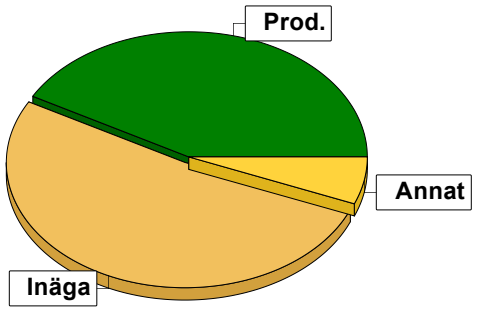
Ägare, 1/1	Johan Haag tel: 073-270 19 49
Ägare, 1/1	Gunvi Haag Högsbyvägen 7 684 93 Ransäter tel: 073-270 19 49
Referenskoordinat (WGS84)	Lat: 59° 47' 0.60" N Long: 13° 28' 9.23" E



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	6,3	42
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	7,8	52
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,9	6
Summa landareal	15,0	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

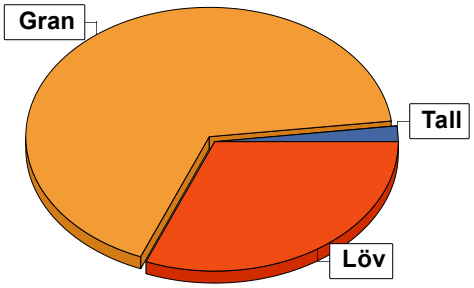
Totalt

m³sk
1313

Medeltal

m³sk per hektar
208

	m³sk	%	ha
Tall	22	2	0,1
Gran	886	67	4,1
Löv	404	31	1,7



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
9,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-01-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
52

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	17
Gallring	124
Totalt under perioden	**141**

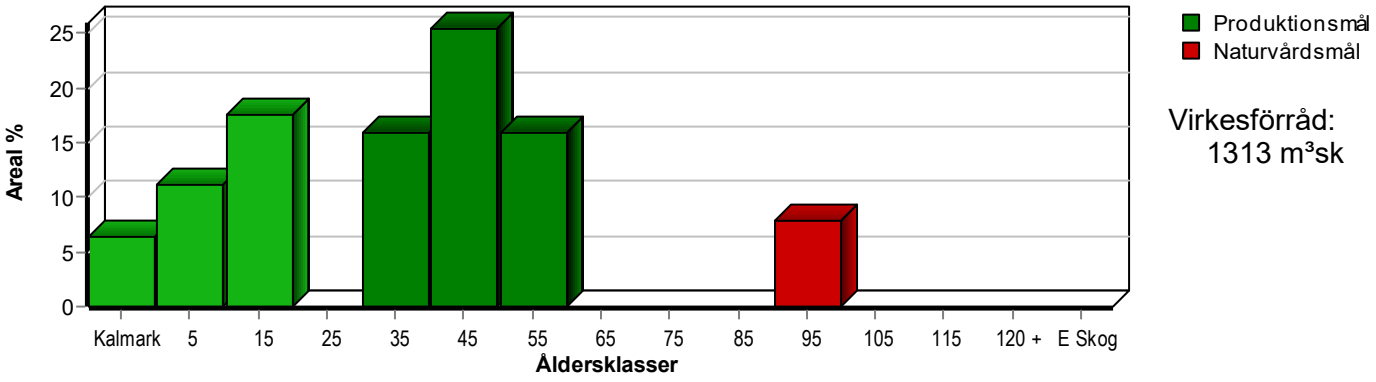
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
54
m³sk per ha
8,6

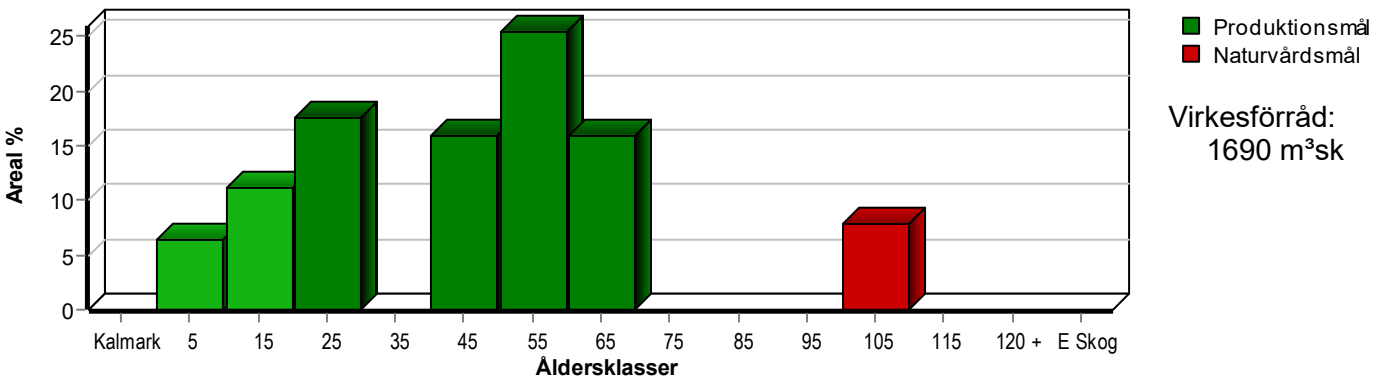
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark	0,4	6					
- 9 år	0,7	11	12	17	100		
10 - 19	1,1	17	51	46	71	26	3
20 - 29							
30 - 39	1,0	16	229	229	62	37	
40 - 49	1,6	25	444	278	72	25	3
50 - 59	1,0	16	425	425	82	16	2
60 - 69							
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99	0,5	8	135	270	20	80	
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt	[0,4]		17	42		100	
Summa/Medel	6,3	100	1313	208	68	31	2

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark	**K1**	0,4	6					
	K2	0,7	11	12	17	100		
Röjningsskog	**R1**							
	R2	1,1	17	51	46	71	26	3
Gallringsskog	**G1**	2,6	41	673	259	69	29	2
	G2							
Föryngrings-	**S1**	1,0	16	425	425	82	16	2
avverknings-	**S2**							
skog	**S3**	0,5	8	135	270	20	80	
Lågproducer-	**E1**							
ande skog	**E2**							
	E3							
Överstånd/Skikt		[0,4]		17	42		100	
Summa/Medel		6,3	100	1313	208	68	31	2

Kalmark

K1 **Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 **Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 **Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 **Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 **Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 **Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 **Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 **Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

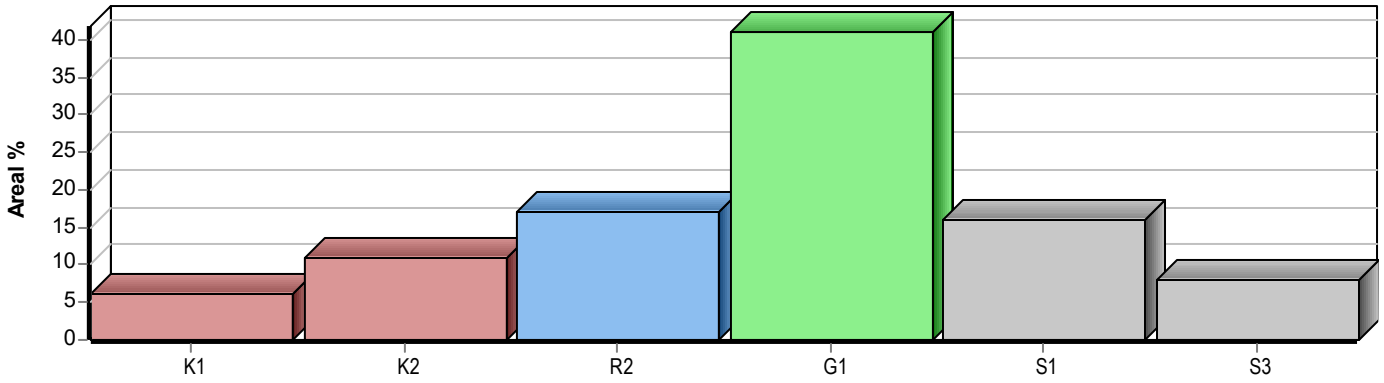
S3 **Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 **Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 **Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 **Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

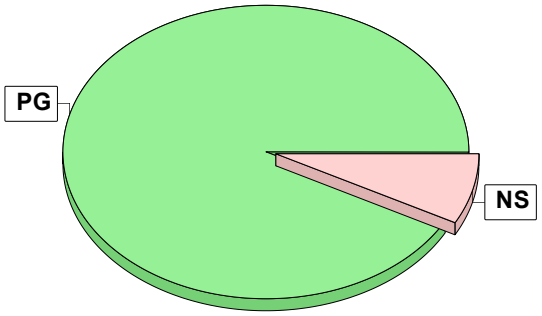


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal ha	Areal %	Virkesförråd m³sk	Virkesförråd %	Tillväxt m³sk	Tillväxt %	Antal avd
PG	5,8	92,1	1178	89,7	487	94,0	16
K - produktion							0
K - naturvård							0
NS	0,5	7,9	135	10,3	31	6,0	1
NO							0
Summa	6,3	100,0	1313	100,0	518	100,0	17

Impediment

	ha	%
Myr	0,0	<1
Berg	0,0	<1



Målklasser

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

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

K Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

[1] i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Stam-antal /ha	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not [1]
1	0,4	1	0	K1	G27	0	0	PG					321		Avverkat 2021 Inslag av Öf löv Bryn mot inäga Surdrog/bäck Frisk (2)	Inventering	2				
1	[0,4]	1	45	ÖF	G27	42	17	PG	Löv	100	22		321		Frisk (2)	Avverkning ÖF Inventering (A)	1 2	100	17	0,0	
2	0,6	1	6	K2	G30	17	10	PG	Gran	100		2300	311		Fd inäga Avverkat 2021 Planterat 2021 Frisk (2)	Återväxtkontroll Inventering (F)	FF 2			3,3	
3	0,4	1	40	G1	G30	217	87	PG	Gran Löv	60 40	16 17		313		Skiktad och olikåldrig Kantz m vatten Inslag av Öf Fuktiga partier Frisk (2)	Inventering	2			10,0	
4	0,4	1	37	G1	G30	220	88	PG	Gran Löv	55 45	15 14		312		Enstaka öf Frisk (2)	Gallring	FF	35	31	8,3	
5	0,3	1	40	G1	G30	235	71	PG	Gran Löv	75 25	18 18		312		Fd inäga Gallrat P=Grupp äldre, S1 Frisk (2)	Gallring	FF	25	18	9,2	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Stam-antal /ha	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
6	0,3	1	44	G1	G30	260	78	PG	Gran	50	18		312		Kantzon mot bäck	Inventering	2			10,2	iv¹
									Löv	50	18				Olikåldrigt	Gallring (A)	FF	25	20		
															Frisk (2)						
7	0,6	1	16	R2	G32	56	34	PG	Gran	80			312		Frisk (2)	Röjning	FF	15		8,5	iv¹
									Löv	20											
8	0,3	1	35	G1	G30	230	69	PG	Gran	80	15		311		Fd inäga	Gallring	FF	35	24	9,3	
									Löv	20	16				Frisk (2)						
9	0,3	1	37	G1	G30	240	72	PG	Tall	1	18		312		Fd inäga	Gallring	FF	35	25	8,8	
									Gran	54	14				Frisk (2)						
									Löv	45	15										
10	0,6	1	57	S1	G32	479	287	PG	Gran	95	24		312		Fd inäga	Inventering	2			14,1	
									Löv	5	24				Diken	Föryng avv (A)	2	100	329		
															Fuktiga partier						
															Frisk (2)						
11	0,3	1	48	G1	G32	403	121	PG	Gran	95	22		311		Fd inäga	Inventering	2			14,1	
									Löv	5	22				Frisk (2)	Gallring (A)	FF	25	30		
																Föryng avv (A)	2	100	108		
12	0,3	1	15	R2	G28	34	10	PG	Tall	10			221		Röjt	Inventering	2			6,0	
									Gran	55					Frisk (2)						
									Löv	35											

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Stam-antal /ha	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
13	0,3	1	46	G1	G29	295	89	PG	Tall	15	19		322		Frisk (2)	Gallring	FF	30	27	9,2	
									Gran	70	18										
									Löv	15	18										
14	0,1	1	5	K2	G27	25	3	PG	Gran	100		2300	222		Planterat 2021	Återväxtkontroll	FF			2,9	ii¹
															Frisk (2)						
15	0,2	1	16	R2	G29	36	7	PG	Tall	5			321		Röjt	Inventering	2			6,1	
									Gran	50					Frisk (2)	Röjning (A)	FF	10			
									Löv	45											
16	0,4	1	56	S1	G30	345	138	PG	Tall	5	23		311		Fd inäga	Inventering	2			10,6	
									Gran	55	23				Diken	Gallring (A)	FF	30	41		
									Löv	40	22				Inslag av Öf	Föryng avv (A)	2	100	114		
															Torplämning Myrlycka						
															Frisk (2)						
17	3,7	4													Inäga						
18	0,4	5													Vägren						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

[1] i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Målklass	Trädslag	Med diam cm	Stamantal /ha	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not [1]
21	0,5	1	90	S3	B24	270	135	NS	Gran 20 Löv 80	27 29		314		Raviner Skiktad och olikåldrig Grova lövträd Bryn mot inäga Frisk (2)	Inventering	2			6,2	i,iv[1]
22	4,1	4												Inäga						
23	0,5	5												Tomtmark						

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

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



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

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 areakällor 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. 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på https://documents.portal.hemnet.se/daezd0anx395ne8jfpzy3pv715lm respektive https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22

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 finanseringt av köpet.

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

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)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se





LUDVIG & CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.
För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.