

Välskött skog i Djura, 72 ha

del av LEKSAND DJURA 23:20



LUDVIG  CO



Välskött skog i Djura, 72 ha

Två lättillgängliga skogsskiften i Djura; Lokmyran och Vargstenen. 72 ha mark, med ett virkesförråd om ca 9 160 m³sk och en medelbonitet 6,0 m³sk/ha/år. Tall 70 %, gran 30 %. Det avverkningsbara vf uppgår till ca 6 870 m³sk. Skogen beskrivs som ovanligt välskött. Här finns en attraktiv kombination av bruksbar volym, fortsatt tillväxt och god tillgänglighet. Fastigheten ligger inom Djura VVO om ca 6 830 ha och inom Leksand-Insjöns FVOF. Här erbjuds ett ovanligt välskött skogsinnehav med både långsiktigt värde och direkt skoglig potential.



Åsa Eriksson
Fastighetsmäklare

0771-27 27 27
asa.eriksson@ludvigfast.se



Johanna Gärdback Rylander
Skogsmästare/Mäklarassistent

023-93914
johanna.gardsbackrylander@ludvigfast.se



Falun
Södra Mariegatan 18 F
023-939 10

LUDVIG & CO



Produktiv skog	54,2 ha
Myr/kärr/mosse	14,9 ha
Väg och kraftledning	0,7 ha
Övrigmark	1,8 ha
Total areal	71,6 ha
Virkesförråd:	9 162 m³sk
Fastighetsbeteckning:	del av LEKSAND DJURA 23:20
Adress:	Skog i Djura, Leksand

**Klok investering för
framtiden!**

**Utgångspris 3 390 000
SEK**

Beskrivning

Om objektet

Nu finns möjlighet att förvärva två obebyggda och välskötta skogsskiften i Djura, Leksands kommun. Försäljningen avser del av fastigheten Leksand Djura 23:20 och omfattar skifte 1, Lokmyran, samt skifte 3, Vargstenen. Skiftena erbjuder ett attraktivt skogsinnehav med god arrondering, hög tillgänglighet och fina förutsättningar för såväl rationellt brukande som långsiktig investering. Den sammanlagda landarealen enligt skogssammanställningarna uppgår till ca 71,6 ha, varav ca 54,2 ha produktiv skogsmark. Skiftenas läge framgår av skogskartan och fastighetskartan.

Delförsäljning

Försäljningen avser del av fastighet. Förvärvet är tänkt att genomföras genom avstyckning eller fastighetsreglering.

För den köpare som inte sedan tidigare äger en fastighet i området blir förvärvsformen normalt avstyckning. Det innebär förrättningskostnad och i förekommande fall även stämpelskatt.

För den köpare som redan äger en fastighet i området kan förvärvet i stället genomföras genom fastighetsreglering. Då utgår ingen stämpelskatt, men köparen står fortsatt för förrättningskostnaden.

Om köparen äger en närliggande fastighet och förvärvet kan bedömas som ett rationaliseringsförvärv, kan anskaffningskostnaden komma att ligga till grund för nytt skogsavdrag. Andelarna och den slutliga utformningen av objektet fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Skogsuppgifter

Det finns en skogsbruksplan upprättad genom Dala Planläggning. Planen avser perioden 2025–2034.

Lokmyran, skifte 1, omfattar ca 60,4 ha landareal, varav ca 43,0 ha utgör produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 7 557 m³sk med ett medelförråd om ca 176 m³sk/ha. Beräknad medelbonitet uppgår till 5,9 m³sk/ha/år. Trädslagsfördelningen domineras





tydligt av tall och fördelar sig på cirka 78 % tall, 20 % gran och 2 % löv. Föreslagen avverkning under planperioden uppgår till ca 1 474 m³sk, varav ca 373 m³sk gallring och ca 1 101 m³sk förnygringsavverkning.

Skiftet har en tyngdpunkt i äldre och medelålders skog, med betydande arealer i huggningsklasserna S1, S2, S3 samt G1 och G2, vilket ger en intressant kombination av löpande åtgärdsomöjligheter och fortsatt värdetillväxt. Lokmyran framstår som ett skifte med starkt tallinslag, högt virkesförråd och goda produktionsförutsättningar.

Vargstenen, skifte 3, omfattar ca 11,2 ha landareal, varav ca 11,2 ha utgör produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 1 605 m³sk med ett medelförråd om ca 143 m³sk/ha. Beräknad medelbonitet uppgår till 6,4 m³sk/ha/år. Trädslagsfördelningen fördelar sig på cirka 34 % tall, 54 % gran och 12 % löv. Föreslagen avverkning under planperioden uppgår till ca 1 169 m³sk, varav ca 126 m³sk gallring och ca 1 043 m³sk förnygringsavverkning.

Skiftet omfattar både yngre bestånd och skog i mer avverkningsmogen ålder, vilket ger en kombination av löpande skogliga åtgärdsomöjligheter och brukningsbar volym. Vargstenen framstår som ett lättillgängligt skifte

med god produktionsförmåga och ett virkesförråd som ger intressanta möjligheter för nästa ägare.

Skiftena kompletterar varandra väl. Lokmyran utgör den större delen av objektet och kännetecknas av starkt tallinslag, högt virkesförråd och betydande arealer i äldre och medelålders skog. Vargstenen tillför ytterligare produktiv skogsmark i ett lättillgängligt läge, med både yngre bestånd och skog i mer avverkningsmogen ålder. Sammantaget erbjuder objektet en intressant kombination av brukningsbar volym, löpande åtgärdsomöjligheter och fortsatt värdetillväxt.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

Stormen Anna och Johannes

Skogen har drabbats lindrigt av vinterns stormar. Skifte 1 Lokmyran

På skifte 1 har det varit stormfällning på ett litet område på avdelning 7 alldeles vid bilvägen. Även enstaka träd på några platser. Säljarna har tagit rätt på virket och det ligger ca 15 m³ grantimmer och 7 m³ granmassa vid vägen, även en hög grot. Detta är anmält och kommer att hämtas under våren. Kan kanske ligga något



enstaka träd kvar på skiftet.

Skifte 3, Vargstenen

I avdelning 4 i skogsbruksplanen har det uppskattningsvis fallit ca 10 träd, i avdelning 6 ca 15-20 träd, samt ca 4 träd i hyggeskanten av avdelning 1.

Säljarna kommer inte att vidta några åtgärder avseende detta, de stormfällda träden tillfaller köparen. Något avdrag för de stormfällda träden har inte gjorts i skogsbruksplanen. Skadornas omfattning bedöms uppgå till ca 11 m³sk. Ansvar för att ta ut det stormfällda virket tillfaller köparen.

Vissa vindfällan ligger ner och vissa hänger på andra träd och utgör därför fortsatt en fara. Undvik att gå nära om ni besöker skogen.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsutdrag: kan inte redovisas då försäljningen avser del av fastighet.

Areal enligt skogsbruksplan:

Lokmyran: ca 60,4 ha

Vargstenen: ca 11,2 ha

Totalt: ca 71,3 ha

Areal enligt Metria / fastighetskarta:

Lokmyran: ca 60,8 ha

Vargstenen: ca 11,3 ha

Totalt: ca 72,1 ha

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Fiske

Fastigheten ligger inom Leksand-Insjöns fiskevårdsområdesförening, Leksand-Insjöns FVOF. Fiskevårdsområdet erbjuder ett omfattande fiske inom ett stort antal sjöar och vattendrag i området. I fiskevårdsområdet finns bland annat möjlighet till kräftfiske där fiskerätt föreligger. Mer information finns via föreningens hemsida lifvo.se samt via digital fiskekortsförsäljning.

Jakt

Fastigheten ligger inom Djura viltvårdsområde, Djura VVO, med en areal om ca 6 832 ha. Området erbjuder goda möjligheter till jakt i ett större sammanhängande viltvårdsområde.



Naturvärden

Det finns inga registrerade naturvårdsområden eller nyckelbiotoper på de aktuella skiftena enligt Skogens pärlor / Skogsstyrelsen.

Forn- och kulturlämning

Skifte 3, Vargstenen, berörs av en registrerad övrig kulturhistorisk lämning i form av ett flyttblock (troligen Vargstenen) i norra delen av skiftet.

L2000:1164 Naturföremål/-bildning med bruk, tradition eller namn
(Källa: RAÄ Fornsök, www.raa.se/hitta-information/fornsok)

På Lokmyran finns en kolbotten att ta hänsyn till.

Generellt gäller att man inte får rubba, flytta, gräva ut eller på annat sätt skada en forn- eller kulturlämning utan erforderligt tillstånd. Hänsyn ska därför tas vid åtgärder inom området.

Kolbindning

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 0,58 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till

6 238 ton vilket motsvarar 22 859 ton koldioxid.

Rättigheter och belastningar

På stamfastigheten finns officialservitut avseende vattentäkt och vattenledning samt ett avtalservitut avseende optokabel, Dessa berör sannolikt stamfastigheten, skiftet i byn.

Det finns ett officialservitut avseende väg 2029-2037.15 som hör till Lokmyran, se bifogad karta-rättigheter.

Den slutliga hanteringen av rättigheter och belastningar sker i samband med lantmäteriförrättningen.

Vägar och samfälligheter

Objektet har god väkanslutning och är lättillgängligt. Andelarna i gemensamhetsanläggningarna kommer att fördelas av lantmätaren i samband med förrättningen.

På stamfastigheten finns i dag andelar i bland annat Leksand Djura GA:4, Leksand Fors GA:1, Leksand Fors GA:2 och Leksand Hedby GA:1. Vilka andelar som ska följa försäljningsobjektet fastställs i förrättningen.

Inga andelar kommer att överföras som inte är nödvändiga för förrättningens genomförande.



Förvärvstillstånd

Fastigheten ligger utanför både omarronderingsområde och glesbygdsområde. Förvärvstillstånd krävs därför inte för privatperson. För juridisk person krävs förvärvstillstånd.

Näringsidkare

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Prata med din mäklare om vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter.

Förvärvskalkyl

Vår skogliga kompetens kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

Patrik Heed, skogsekonom på Ludvig & Co, svarar gärna på frågor kring förvärvskalkylen på 023-939 44 eller patrik.heed@ludvig.se

Besiktning och undersökningsplikt

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

Det åligger särskilt köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen samt skogens aktuella tillstånd i fält.



Utgångspris: 3 390 000 SEK

Försäljningsätt

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Visning

Någon organiserad visning genom mäklaren kommer inte att ske. Intressenter är välkomna att besöka marken på egen hand och på eget ansvar. Vid besök i skog och mark ska hänsyn visas till grannar, djur, eventuell pågående jakt samt övrig verksamhet i området. Det åligger var och en att iaktta normal försiktighet vid vistelse på fastigheten.

Tillträde

Tillträde sker inom 10 arbetsdagar efter att förrättning vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsutdraget.

SKOGSKARTA


Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Djura 23:20, del av
Djura
Leksand
Dalarnas län
2025 - 2034
Dala Planläggning
2026-05-08




pcSKOG

Målsättning (rastrerad)


 NV-mål orört

Huggningsklass

 Kalmark/föryngr


 Röjningsskog

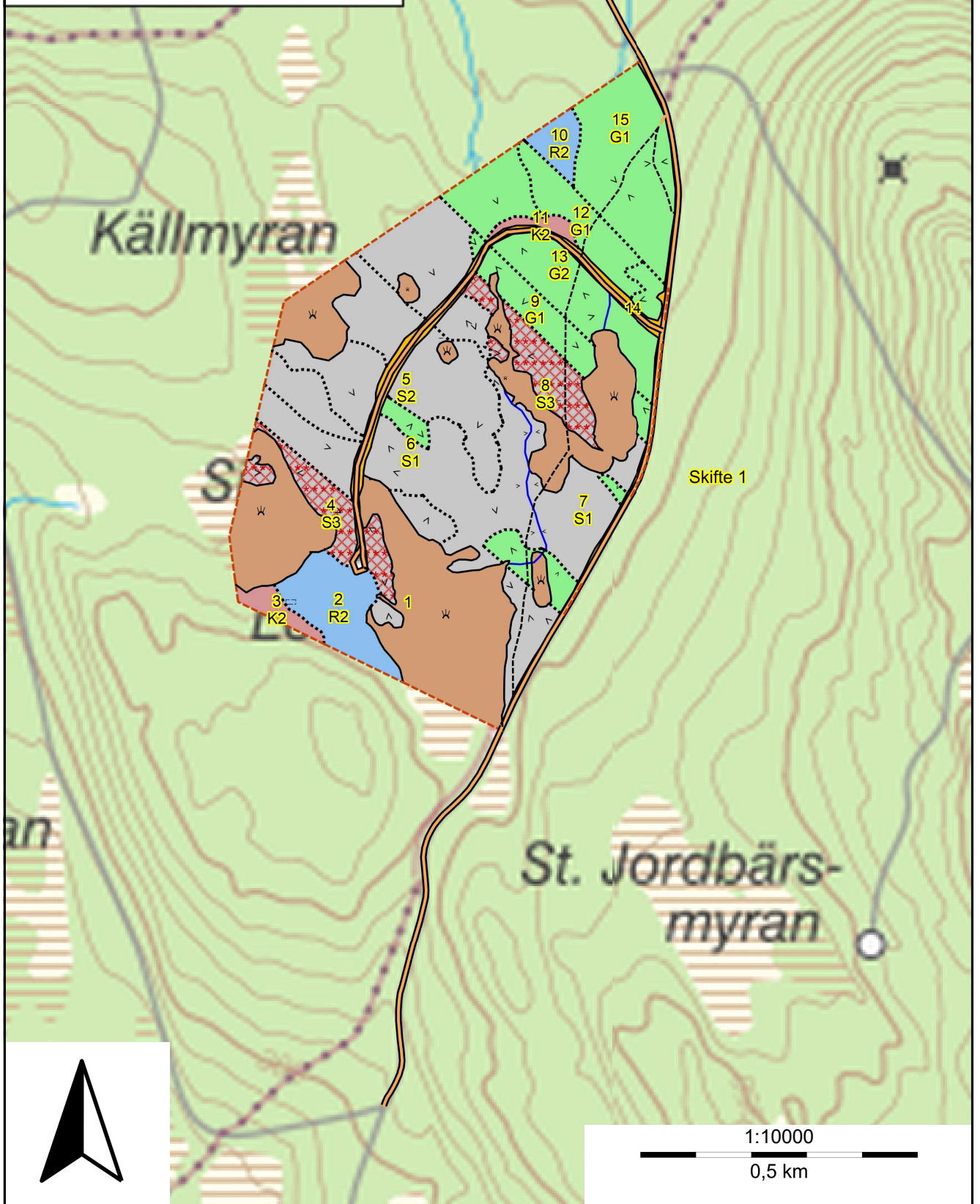
 Gallringskog

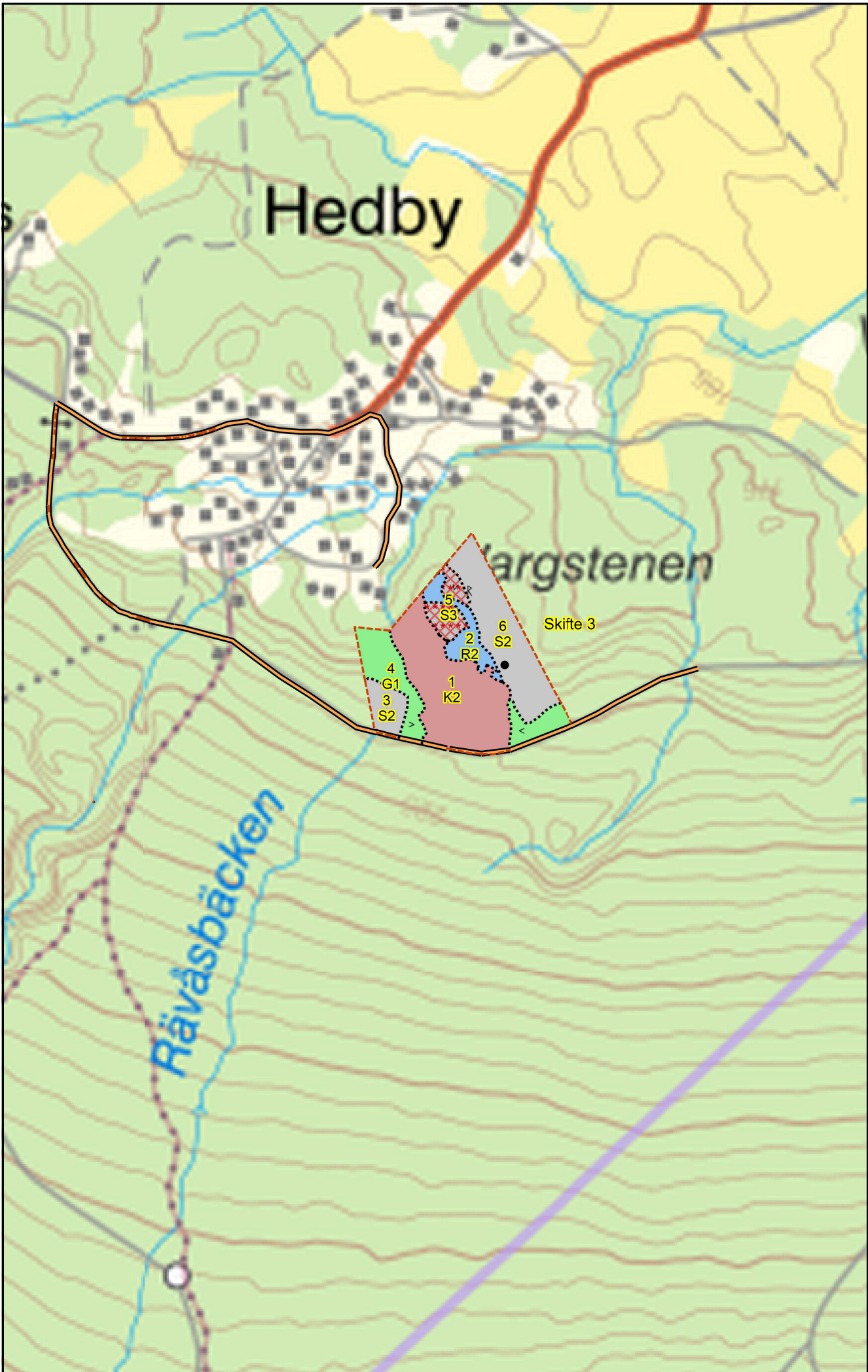
 Föryngr.avv-skog

Ägoslag

 Myr

 Övrig landareal

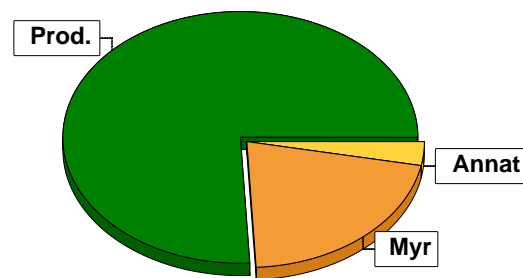




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	54,2	75
Myr/kärr/mosse	14,9	21
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,7	1
Annat	1,8	3
<hr/>		
Summa landareal	71,6	
Vatten	0,0	



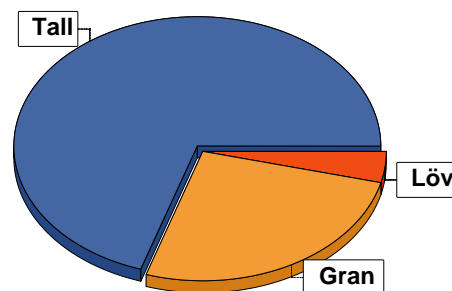
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	6444	70	37,5
Tall	2366	26	14,2
Gran	352	4	2,6
Löv			

m³sk
9162

Medeltal

m³sk per hektar
169



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-12-09 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
270

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

2144

Gallring

499

Totalt under perioden

2643

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk
312

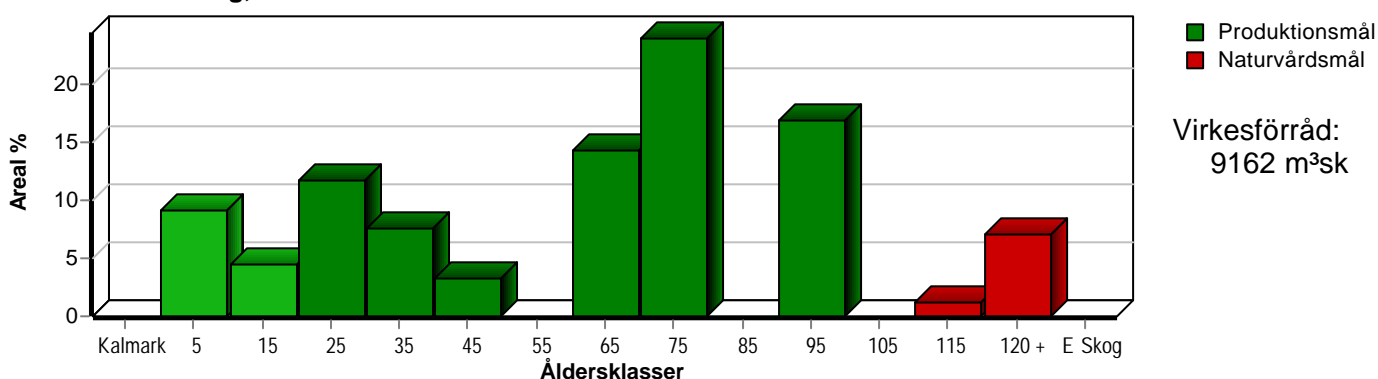
m³sk per ha
5,8



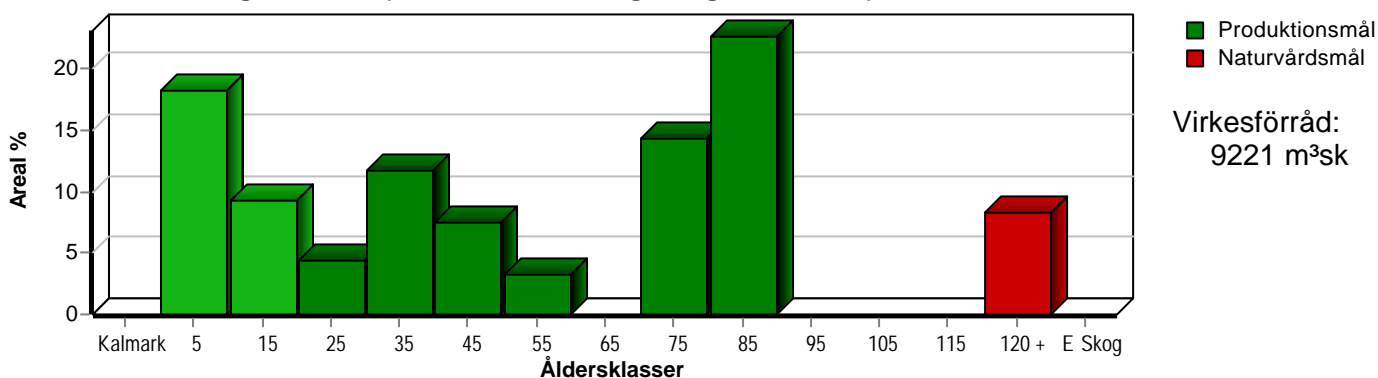
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	5,0	9	7	1	60	40	
10 - 19	2,4	4	58	24	95	5	
20 - 29	6,4	12	554	87	40	39	21
30 - 39	4,1	8	618	151	53	33	14
40 - 49	1,8	3	351	195	40	55	5
50 - 59							
60 - 69	7,8	14	1834	235	60	39	2
70 - 79	13,0	24	2873	221	84	16	
80 - 89							
90 - 99	9,2	17	2139	233	72	23	5
100 - 109							
110 - 119	0,7	1	100	143	90	10	
120 +	3,8	7	606	159	90	10	
Lågproduktkog(E)							
ÖF/Skikt	[0,7]		22	31	100		
Summa/Medel	54,2	100	9162	169	70	26	4

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 14 % (7,4 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 27 % (14,9 ha).



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2	5,0	9	7	1	60	40	
Röjningsskog R1							
R2	4,0	7	94	24	71	13	15
Gallringsskog G1	10,7	20	1487	139	46	41	14
G2	5,6	10	1154	206	80	20	
Föryngrings- avverknings- skog S1	14,5	27	3337	230	77	22	1
S2	9,9	18	2355	238	66	30	4
S3	4,5	8	706	157	90	10	
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[0,7]		22	31	100		
Summa/Medel	54,2	100	9162	169	70	26	4

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

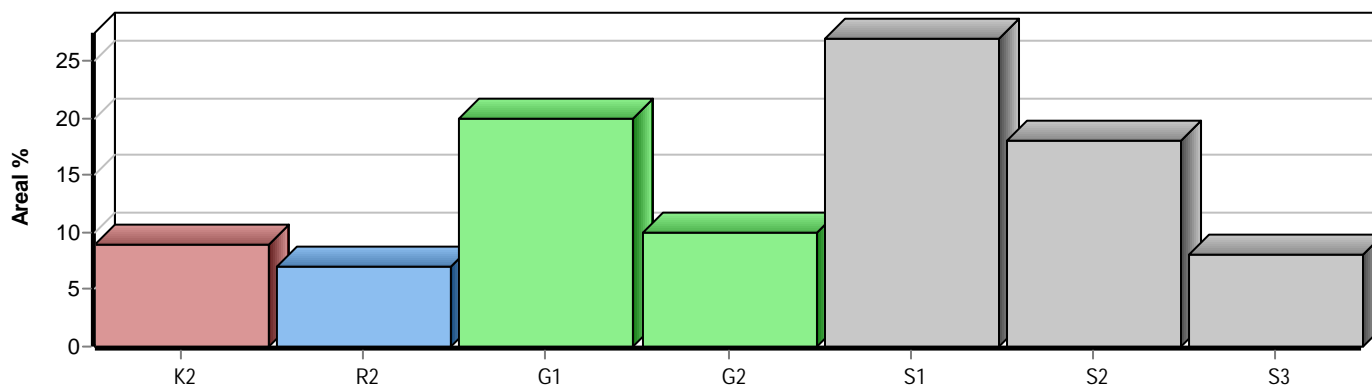
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

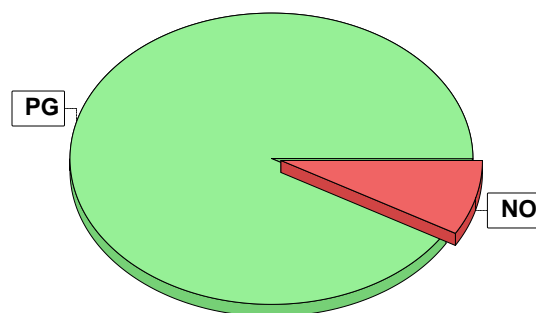


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m ³ sk	%	m ³ sk	%	
PG	49,7	91,7	8456	92,3	2581	95,5	16
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	4,5	8,3	706	7,7	121	4,5	3
Summa	54,2	100,0	9162	100,0	2702	100,0	19

Impediment

	ha	%
Myr	14,9	21
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.

PF 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

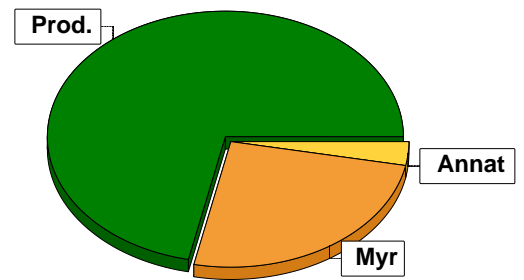
I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för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



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	43,0	71
Myr/kärr/mosse	14,9	25
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,7	1
Annat	1,8	3
<hr/>		
Summa landareal	60,4	
Vatten	0,0	



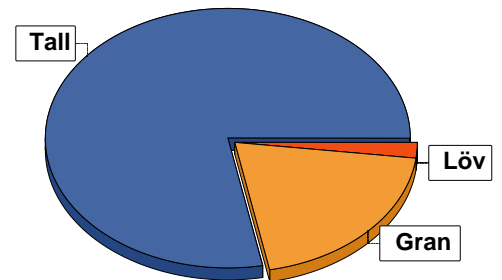
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	5901	78	34,1
Tall	1501	20	7,7
Gran	155	2	1,2
Löv			

m³sk
7557

Medeltal

m³sk per hektar
176



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
5,9

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-12-09 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
231

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

m³sk
1101

Gallring

373

Totalt under perioden

1474

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk
253

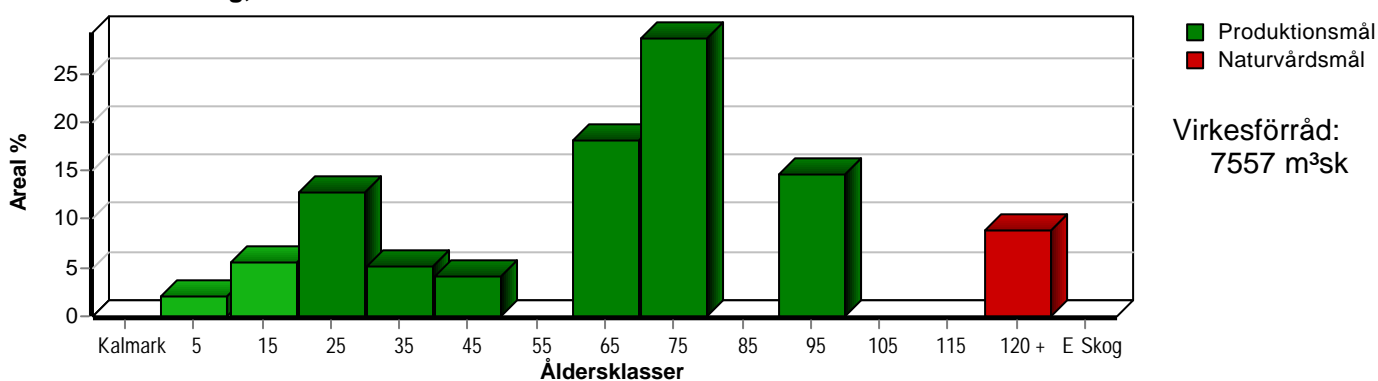
m³sk per ha
5,9



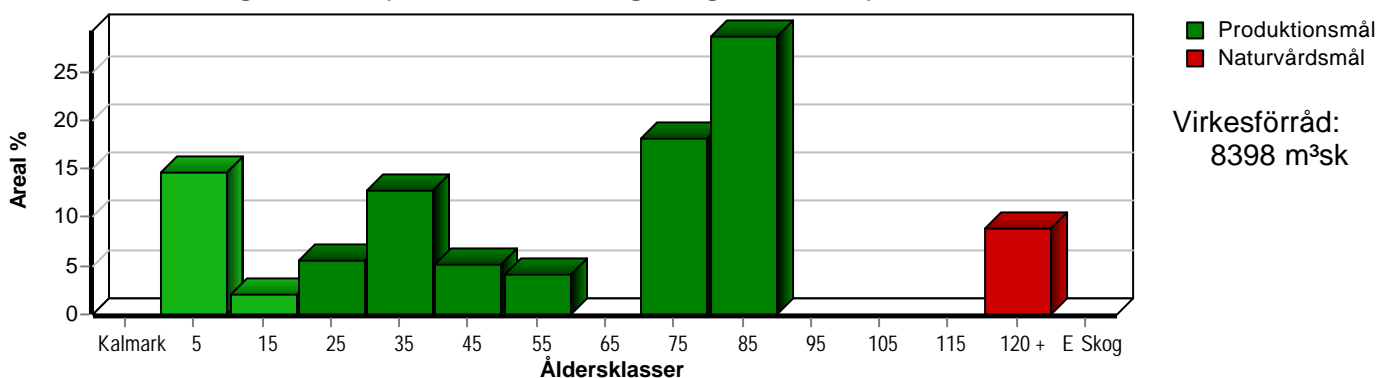
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	0,9	2	3	3	97	3	
10 - 19	2,4	6	58	24	95	5	
20 - 29	5,5	13	530	96	41	39	20
30 - 39	2,2	5	337	153	98	2	
40 - 49	1,8	4	351	195	40	55	5
50 - 59							
60 - 69	7,8	18	1834	235	60	39	2
70 - 79	12,3	29	2657	216	90	10	
80 - 89							
90 - 99	6,3	15	1159	184	95	5	
100 - 109							
110 - 119							
120 +	3,8	9	606	159	90	10	
Lågproduktkog(E)							
ÖF/Skikt	[0,7]		22	31	100		
Summa/Medel	43,0	100	7557	176	78	20	2

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2	0,9	2	3	3	97	3	
Röjningsskog R1							
R2	3,1	7	70	23	96	4	
Gallringsskog G1	8,8	20	1206	137	56	34	10
G2	5,6	13	1154	206	80	20	
Föryngrings- avverknings- skog S1	14,5	34	3337	230	77	22	1
S2	6,3	15	1159	184	95	5	
S3	3,8	9	606	159	90	10	
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[0,7]		22	31	100		
Summa/Medel	43,0	100	7557	176	78	20	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

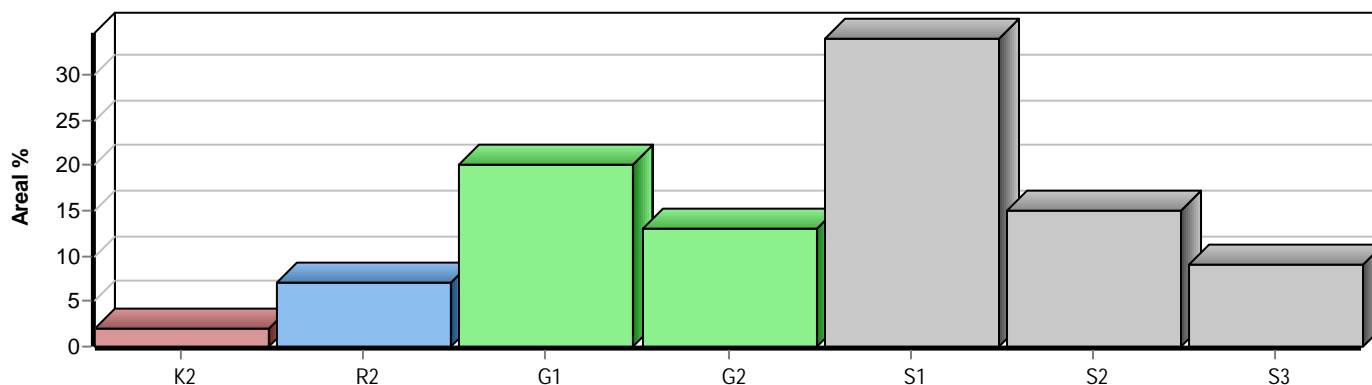
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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

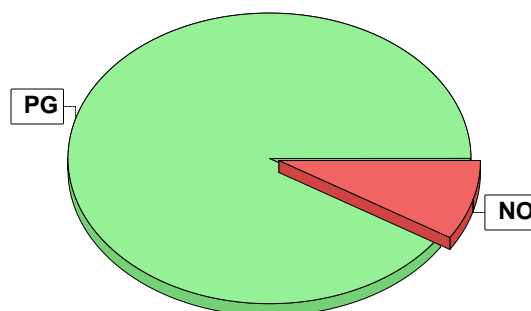


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m ³ sk	%	m ³ sk	%	
PG	39,2	91,2	6951	92,0	2216	95,8	11
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	3,8	8,8	606	8,0	98	4,2	2
Summa	43,0	100,0	7557	100,0	2314	100,0	13

Impediment

	ha	%
Myr	14,9	25
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.

PF 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

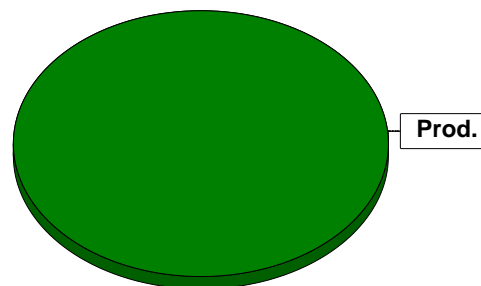
I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för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



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	11,2	100
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	11,2	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

Totalt

m³sk

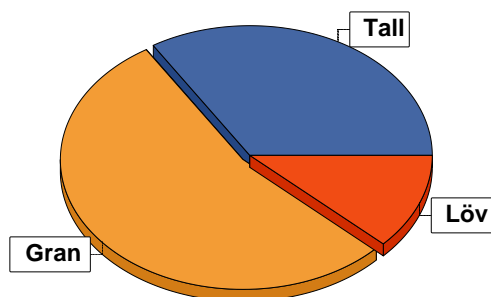
1605

	m ³ sk	%	ha
Tall	543	34	3,3
Gran	865	54	6,5
Löv	197	12	1,4

Medeltal

m³sk per hektar

143



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha

6,4

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-12-09 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år

39

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

1043

Gallring

126

Totalt under perioden

1169

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk

59

m³sk per ha

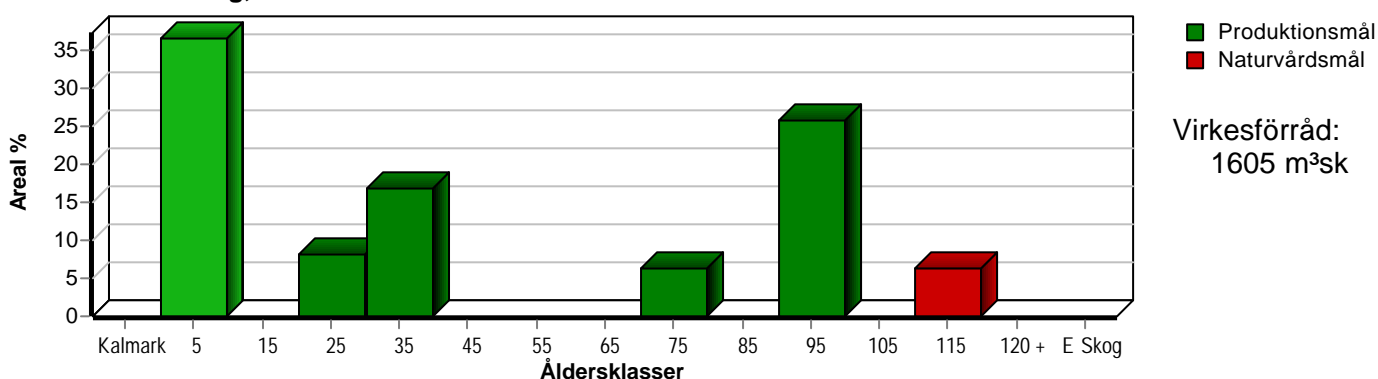
5,3



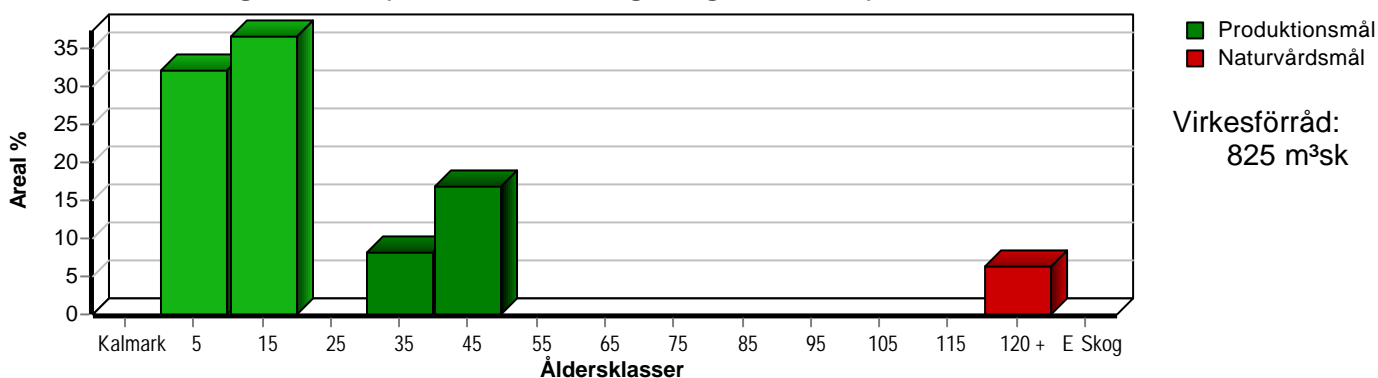
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	4,1	37	4	1	67	33	
10 - 19							
20 - 29	0,9	8	24	27	40		60
30 - 39	1,9	17	281	148	70		30
40 - 49							
50 - 59							
60 - 69							
70 - 79	0,7	6	216	309	95	5	
80 - 89							
90 - 99	2,9	26	980	338	45	45	10
100 - 109							
110 - 119	0,7	6	100	143	10	90	
120 +							
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	11,2	100	1605	143	54	34	12

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark K1							
K2	4,1	37	4	1	67	33	
Röjningsskog R1							
R2	0,9	8	24	27	40		60
Gallringsskog G1	1,9	17	281	148	70		30
G2							
Föryngrings- avverknings- skog S1							
S2	3,6	32	1196	332	54	38	8
S3	0,7	6	100	143	10	90	
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	11,2	100	1605	143	54	34	12

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

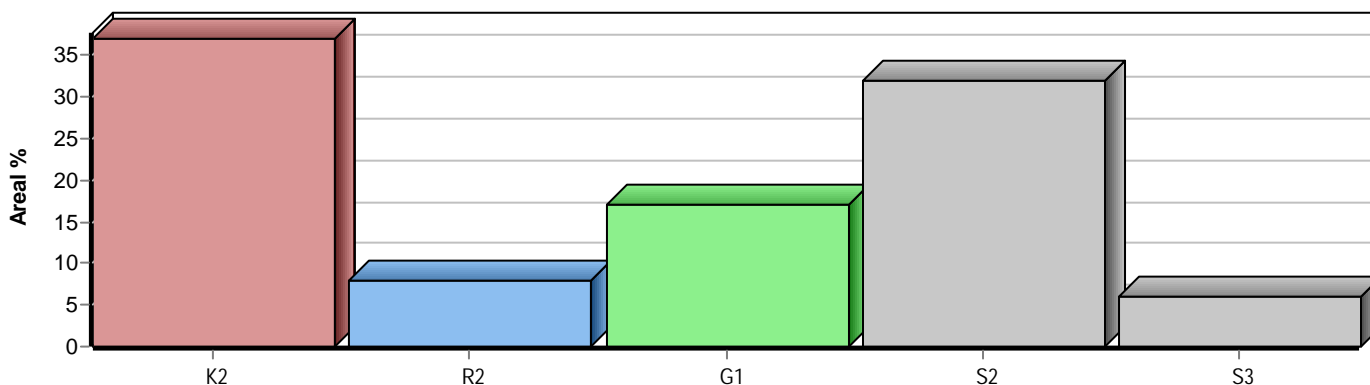
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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

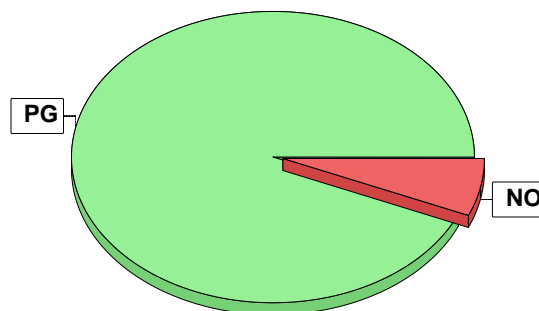


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m ³ sk	%	m ³ sk	%	
PG	10,5	93,7	1505	93,8	365	94,1	5
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	0,7	6,3	100	6,2	23	5,9	1
Summa	11,2	100,0	1605	100,0	388	100,0	6

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.

PF 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.





Kostnadsfri värdebedömning

Boka nu!

Kostnadsfri
värdebedömning
av din gård.

Vill du veta värdet på din gård?

Vi ger dig en kostnadsfri muntlig värdebedömning av din gård, om du bestämt dig eller funderar på att sälja. Hör av dig så bokar vi en tid!

Marknadens bredaste kompetens

Anlita Ludvig & Co Fastighetsförmedling när du ska sälja din gård! Vi brinner för jord och skog och har all den kunskap och erfarenhet som behövs. Vi är marknadsledande och har som specialister mycket bred kompetens. Det drar du nytta av när du anlitar oss!

Varje ägare är unik

Varje fastighet är unik och så även varje fastighetsägare. När du anlitar Ludvig & Co Fastighetsförmedling diskuterar vi igenom det upplägg som passar bäst för just din försäljning.

Kostnadsfri värdebedömning

Det brukar vara många frågor som dyker upp när man skall sälja sin gård. När är det bäst att sälja, hur ska man förbereda för att få bra betalt, blir det fastighetsreglering eller köp via lagfart och vad innebär alla servitut? Dessa, och en hel del andra frågor, går vi igenom då vi träffas digitalt eller fysiskt.

Dessutom ger vi dig, i de fall det finns tillräckligt med information, en kostnadsfri muntlig värdebedömning. Önskar du ett skriftligt värdeutlåtande av din fastighet erbjuder vi marknadens bästa värderingstjänst. Lyssna med din lokala fastighetsvärderare eller fastighetsmäklare vad kostnaden blir för just din fastighet.



**Kontakta din närmaste fastighetsmäklare
så berättar vi mer om gårdens värde.**

ludvigfast.se/mgv eller 0771-27 27 27

Erbjudandet gäller till och med 31 dec 2024

LUDVIG CO

Ludvig & Co Fastighetsförmedling är Sveriges största fastighetsmäklare inom skogs- och jordbruksfastigheter. Våra fastighetsmäklare finns på 130 orter över hela landet och hjälper dig genom hela din fastighetsaffär. Hitta ditt närmaste kontor på ludvigfast.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



Förvärvskalkyl

Köpa skogsfastighet?

- Vad är en bra investering?

Varje fastighet är unik och det är inte alltid enkelt att avgöra vad som är en bra investering. Med en genomarbetad förvärvskalkyl blir det enklare att utvärdera ett skogsfastighetsköp utifrån dina förutsättningar. Både när du ska köpa din första skogsfastighet eller om du ska utöka ditt befintliga skogsinnehav.

En förvärvskalkyl hjälper dig att planera och utvärdera din framtida skogsinvestering vilket gör det tryggare att investera i skog.

Förvärvskalkylen ger dig till exempel

- Svar på hur investeringen ser ut på lång sikt sett till kassaflöde och skogens tillstånd.
- Känslighetsanalys vid förändring av ränta och avverkningsnetto.
- Svar om det möjligt att finansiera köpet utifrån dina givna förutsättningar.

- Stöd i att avgöra hur ett köp ska finansieras.
- Svar på hur finansieringen påverkas om man redan har en skogsfastighet eller annan näringsfastighet.

Samtidigt som förvärvskalkylen ger dig trygghet i ditt fastighetsköp får du också ett bra och tydligt underlag att använda vid förhandling av lån med banken.



Kontakta din närmaste skogliga rådgivare så berättar vi mer hur vi kan hjälpa dig.

ludvig.se/bransch/skog/vardera-skog eller
0771-27 27 27

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1 300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.

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 finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningssman, 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)
Franzégatan 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.