

Gård 38 ha, Högsäter

FÄRGELANDA KRÅKSERUD 1:9, 1:10, NOLBY 1:20, 1:22



LUDVIG  CO



Gård 38 ha, Högsäter

Belägen mellan Högsäter och Rännelanda, omfattar ca 21 ha skogsmark och ca 13 ha åkermark, bostadshus och ekonomibyggnader i högt fint västerläge, tidigare får på gården och ca 5 ha med vargsäkrat stängsel. Goda bonitet och totalt virkesförråd om ca 2 900 m³sk. Egen jakträtt på både småvilt och älg.



Henrik Pålsson
Skogsmästare/mäklare
Tele: 0705-187045
henrik.palsson@ludvigfast.se



Tanumshede
Industrivägen 3 D
0525-642 31

LUDVIG & CO



Skogsmark	21,7 ha
Skogsimpediment	0,1 ha
Inägomark	15,1 ha
Övrig mark	1,3 ha
Total areal	38,2 ha
Virkesförråd:	2 892 m ³ sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	107 m ²
Biarea:	60 m ²
Fastighetsbeteckning:	FÄRGELANDA KRÅKSERUD 1:9, 1:10, NOLBY 1:20, 1:22
Adress:	Kråkserud 4, 45896 Högsäter

Visningsdatum:
Fre. 31 maj kl. 16-18:00
Fre. 7 juni kl. 16-18:00

Utgångspris:
3 900 000 kr

Buddatum: 2024-06-17,
kl. 12:00

Beskrivning

Bostadshus

Byggt 1946 i 1 1/2 plan med källare, stomme av stående plank, murad grund, tvåglas fönster under tak med lertegel, vattenburen värme från en bergvärmepump från 2011, vedspis, vatten från en borrarad brunn och avlopp till en äldre trekammarbrunn med infiltrationsbädd.

Entréplan inrymmer en hall, vardagsrum, matsal, kök med utgång till en inglasat uterum, grovingång med hall och badrum. I övre plan finns en hall, kontor/sovrumsrum, sovrumsrum samt ett oinrett rum. I källaren finns en hall, förråd, sk pannrum, tvättstuga, dusch och bastu.

De senaste 20 åren har en del renoveringar gjorts b.la takbyte, tilläggsisolering, fönsterbyte, dränering, byte kök samt tillbygge av hall med groventré.

Mer information gällande huset skick se av säljaren ifylld frågelista samt protokoll från överlåtelsebesiktning utförd av Fukt och

Byggkonsult AB 2024-03-13.

Brandskyddsprotokoll från 2024-02-12, anmärkning glidsteg ej åtgärdat då sotning sker från köksspis.

Vattenprov inskickat för analys.

Energideklaration

Energiprestanda: 54 kWh/m²/år

Energiklass: C

Status: Energideklaration är utförd den 15/3-24.

Besiktningssman: Anders Bergendahl, Fukt och byggkonsult i fyrbodalen AB

Ladugård

Äldre träbyggnad på murad grund under plåttak. Inrymmer fähus, loge med grusat golv, ränne, förråd.





Garage/vedbod

Träbyggnad uppförd på 1980-talet under plåttak och med gjuten grund. Inrymmer vedbod, garage, verkstad.

I verkstaden finns idag en billyft som ej ingår i köpet men kan eventuellt köpas till.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsmark med god bonitet och tillgänglighet, domineras av granskog med 90% av volymen, 21,7 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om ca 2 900 m³sk varav ca 800 m³sk i avverkningsbara klasser. Skogsbruksplan upprättad i mars 2024 av Per Moberg (Ludvig&Co), tele: 0521-572415. Mer information i skogliga bilagor.

Jordbruksmark

Omfattar i skogsbruksplanen ca 15 ha inägomark, enligt taxeringen finns 13 ha åkermark. Ägaren har brukat marken själv bl.a till fårhållning och där ca 5 ha har varg säkrat stängsel. Eu stöd har sökts för 2024 och där ersättningen behålls av säljaren i sin helhet.

Jakt

Egen småviltsjakt och älgjakt på kalv, ingår i Kroppefjälls älgskötselområde.

Väg

Egen infartsväg till gårdscentrat samt traktorväg till del av skogsmarken som delas av tre markägare.

Planer

En registrerad kulturlämning, se bilagd karta.

Tillträde

Kan ske som tidigast 31 augusti 2024.

Städning/lösöre

Ekonomibyggnader kommer lämnas i grovstädat skick och en köpare får räkna med att eventuellt lite lösöre lämnas kvar. Ett kassaskåp i huset kommer eventuellt att lämnas kvar. Säljaren kommer i köpekontraktet friskriva sig från ev. dolda fel och brister i fastigheten med byggnader.

Förvärvstillstånd

Juridisk person behöver förvärvstillstånd liksom privatperson som ej varit mantalsskriven inom glesbygd i Färgelanda kommun det senaste året. Kostnaden för förvärvstillstånd är 4600 kr för privatperson.



Arealuppgifter

Den officiella totala arealen är ca 36,86 ha enligt registret och fastighetsbildningen. Enligt digitala kartan via Metria är den totala arealen 38,13 ha, skogsbruksplanen grundar sig på den digitala kartan och visar på 38,2 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: 1 385 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 784 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 169 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 243 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 541 000 kr
Inägomark: 520 000 SEK
Skogsimpediment: 17 000 SEK

Skogsmark: 1 321 000 SEK
Småhusmark lantbruk: 141 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1984-10-03
Belopp: 200 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1984-10-03
Belopp: 50 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2005-08-12
Belopp: 82 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2006-09-05
Belopp: 268 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2008-10-30
Belopp: 274 500
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 874 500 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING

Kostnader

Driftskostnad

Total driftskostnad: ca 33 000 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Tömning avlopp 1 gång/år: 923 SEK/år

Försäkringskostnad: 7 700 SEK/år

Sotning: 750 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 5 115 SEK/år

Elkostnad: 16 000 SEK/år

Fiberförening, tv lagom: 6 088 SEK/år

Sophämtning 1 gång/mån: 1 653 SEK/år

Årlig elförbrukning: 12-14000 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.





Försäljningsätt

Bud oss tillhanda senast 2024-06-17 kl 12:00
Försäljning av fastigheten sker via skriftlig budgivning. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Skriftligt bud ska vara Ludvig & Co Fastighetsförmedling, Henrik Pålsson, tillhanda senast 2024-06-17, kl 12:00. Bud lämnas i första hand via hemsidan längst ner, alternativt till epost: henrik.palsson@ludvigfast.se.

Visning

Fredag 31 maj kl 16:00-18:00
Fredag 7 juni kl 16:00-18:00

Egen besiktning av skog och mark.

Nuvarande ägare

Jan Christer Grundberg, Högsäter



ENTRÉPLAN





Kök



Inglasad veranda



Hall

ÖVRE PLAN





Sovrum



kontor



Hall

KÄLLARPLAN





Groentré

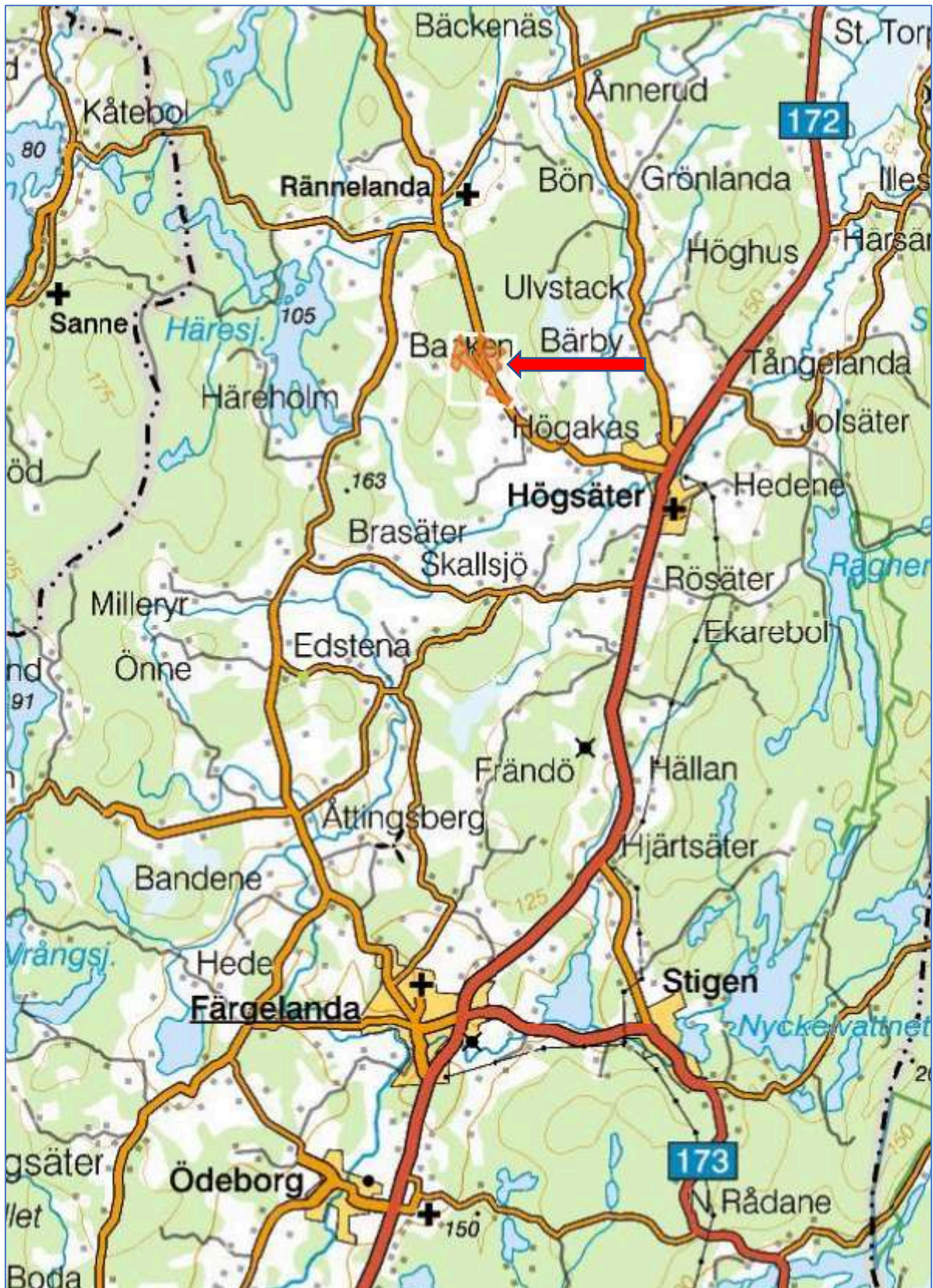


Tvättstuga



Dusch

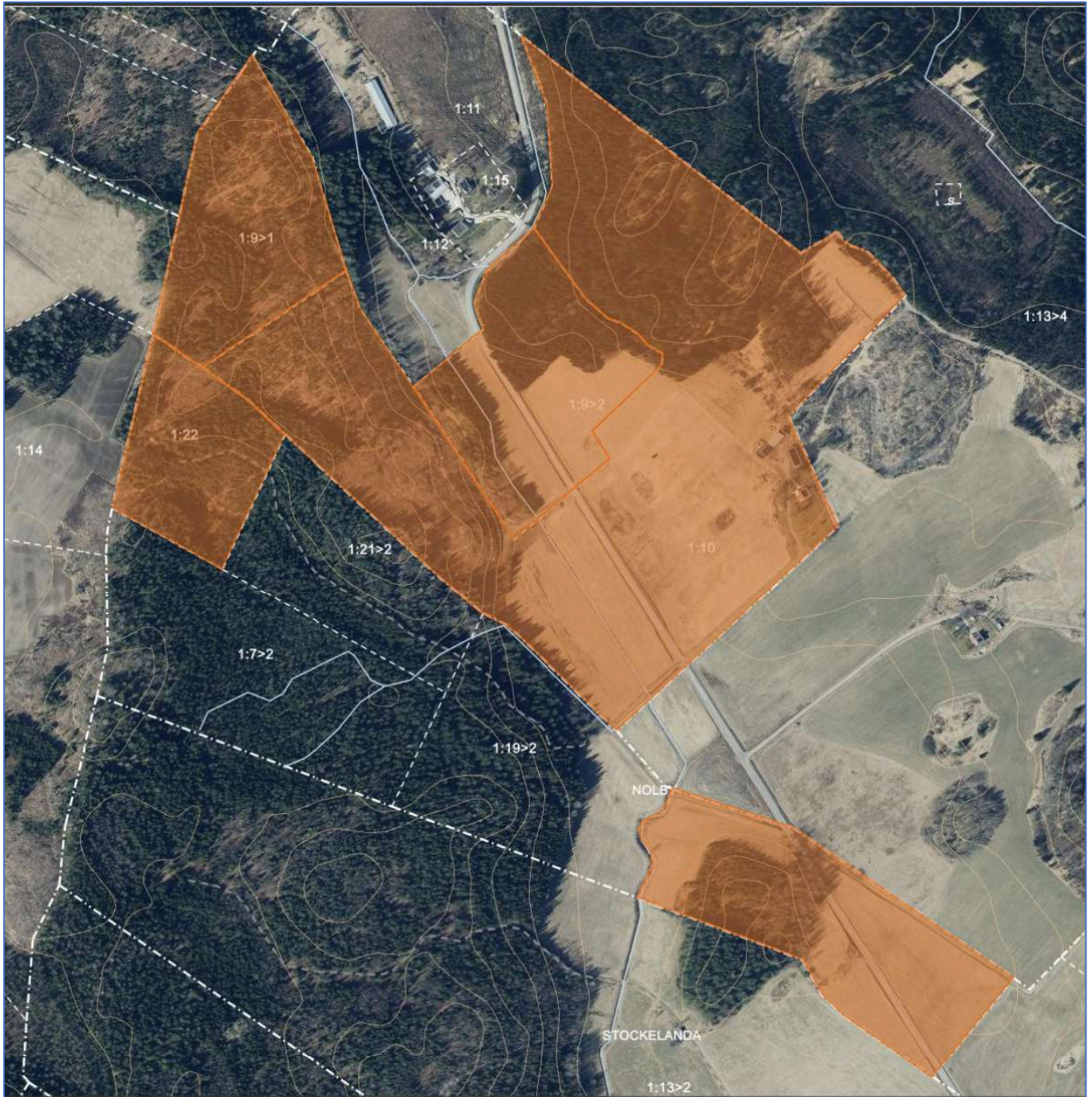
Översiktskarta



Vägkarta

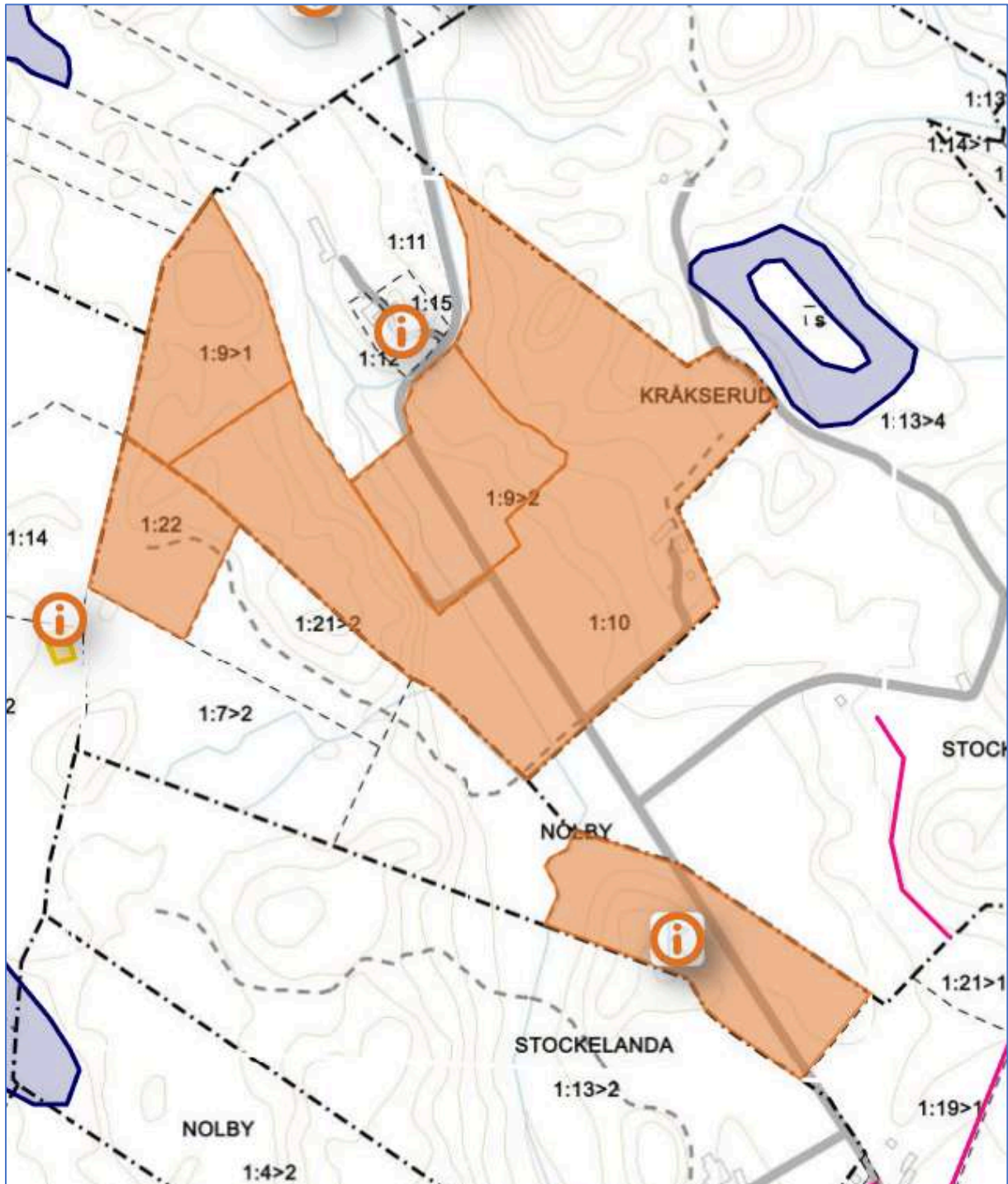


Ortofotokarta



Plankarta

En av Länsstyrelsen registrerad kulturlämning finns märkt (i).



Skogskarta över

Kråkserud 1:10, Nolby 1:20 mfl

Högsäter församling

Färgelanda kommun

Västra Götalands län

Planen avser 2024 - 2033

Inv av Per Moberg

Utskriftsdatum 2024-03-19

LUDVIG & CO

Symboler

- Boningshus
- ↓ Inäga
- K Kulturhistoriskt ob
- Sumptecken
- > Sammanbockning
- Byggnad

Linjer

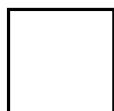
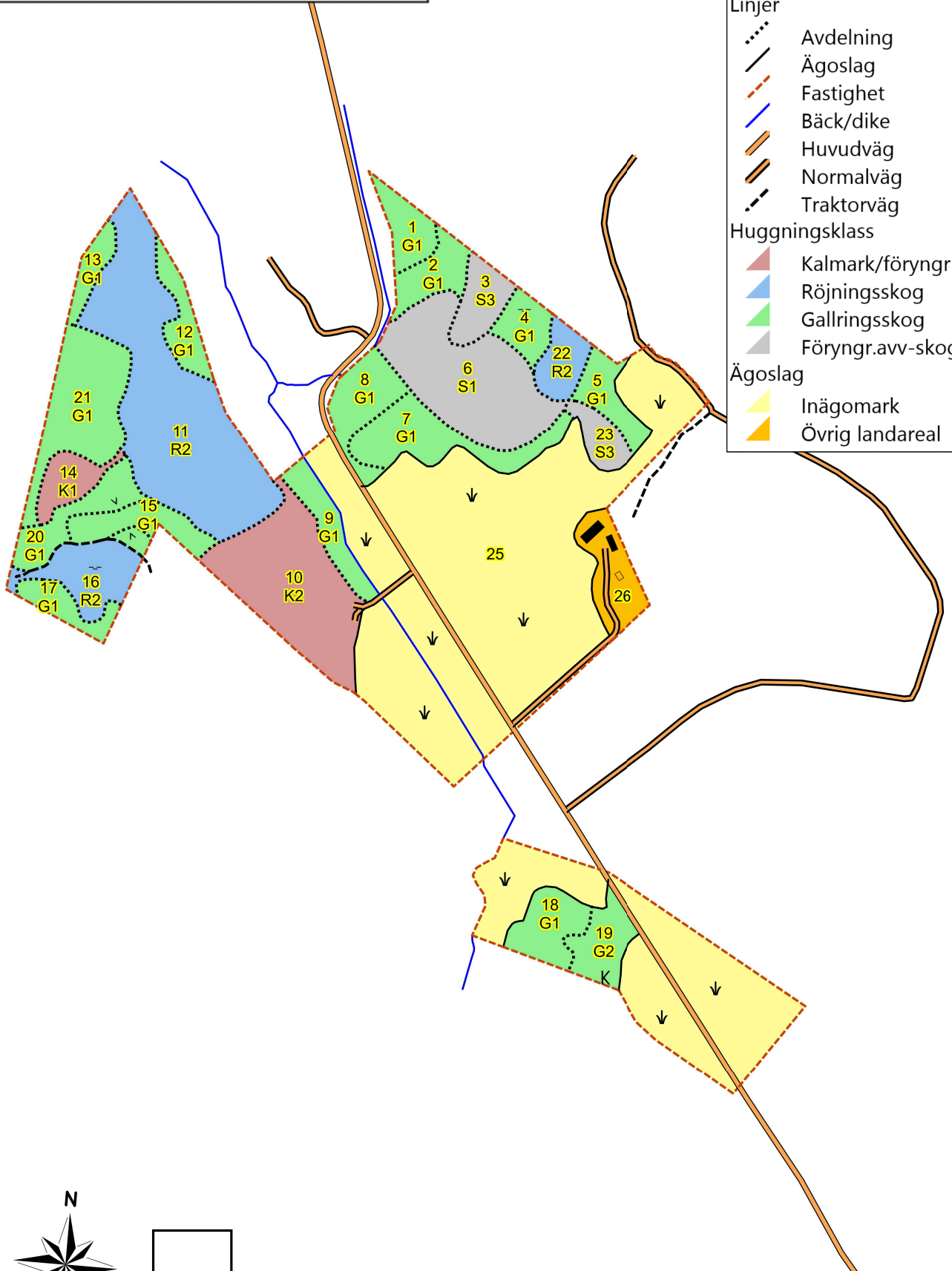
- ⋯ Avdelning
- Ägoslag
- - - Fastighet
- Bäck/dike
- Huvudväg
- Normalväg
- - - Traktorväg

Huggningsklass

- △ Kalmark/föryngr
- △ Röjningsskog
- △ Gallringsskog
- △ Föryngr.avv-skog

Ägoslag

- △ Inägomark
- △ Övrig landareal



= 1 Hektar

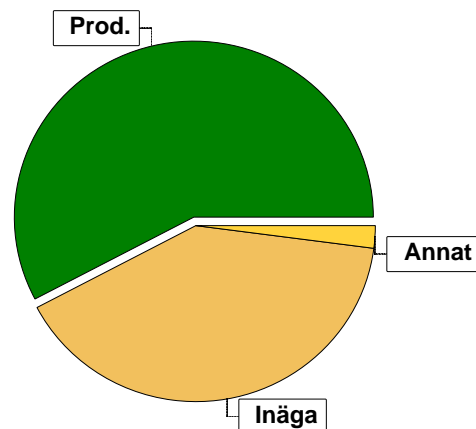
1:7000

350 m

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	21,7	57
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,1	<1
Inäga/åker	15,1	40
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,5	1
Annat	0,8	2
Summa landareal	38,2	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

Totalt

m³sk

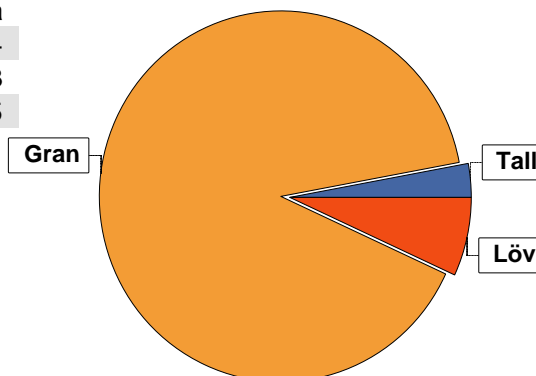
2892

Medeltal

m³sk per hektar

133

	m ³ sk	%	ha
Tall	89	3	0,4
Gran	2605	90	18,3
Löv	198	7	2,5



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha

8,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-03-18 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år

142

Avverkningsförslag

Förnygringsavverkning

797

Gallring

310

Naturvårdande skötsel

54

Totalt under perioden

1161

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk

151

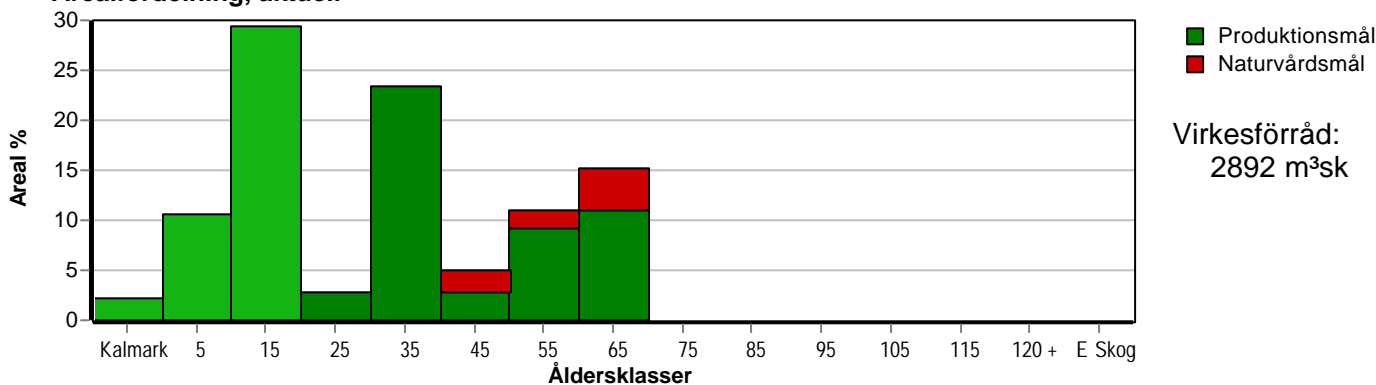
m³sk per ha

7,0

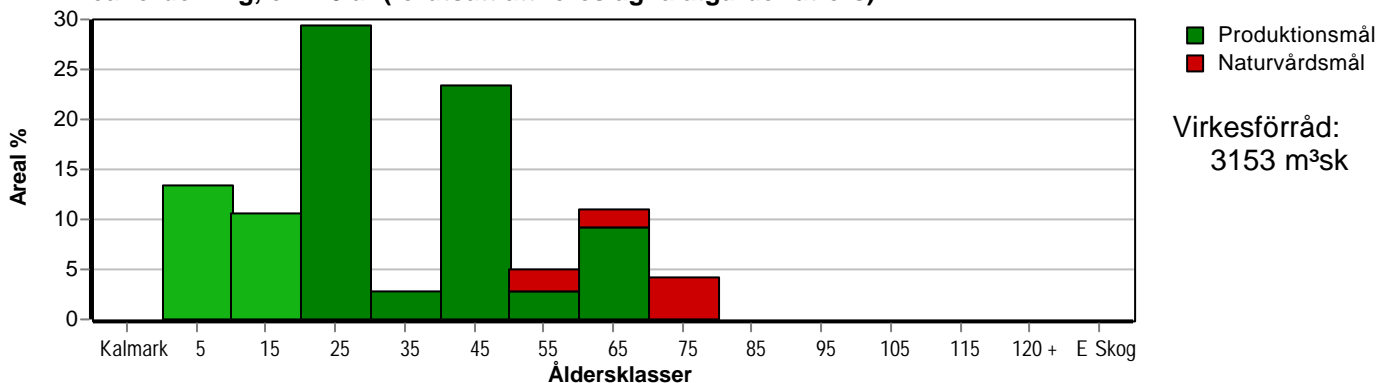
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark	0,5	2					
- 9 år	2,3	11	2	1	100		
10 - 19	6,4	29	231	36	76	24	
20 - 29	0,6	3	108	180	80	20	
30 - 39	5,1	24	1011	198	98	2	
40 - 49	1,1	5	144	131	32	66	2
50 - 59	2,4	11	545	227	99	1	
60 - 69	3,3	15	851	258	89	1	10
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	21,7	100	2892	133	90	7	3

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %	
Kalmark	K1	0,5	2					
	K2	2,3	11	2	1	100		
Röjningsskog	R1							
	R2	5,7	26	175	31	72	28	
Gallringsskog	G1	9,3	43	1780	191	96	4	
	G2	0,6	3	84	140	15	85	
Föryngrings- avverknings- skog	S1	2,4	11	720	300	100		
	S2							
	S3	0,9	4	131	146	30	4	66
Lågproducer- ande skog	E1							
	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		21,7	100	2892	133	90	7	3

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

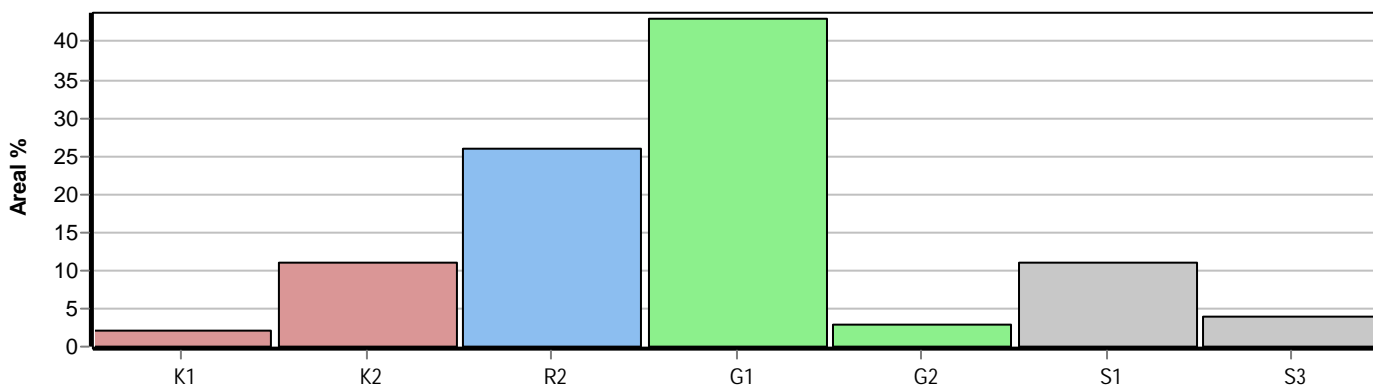
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	19,3	89,0	2569	88,7	1305	91,7	18
K - produktion	0,3	1,4	42	1,5	16	1,1	1
K - naturvård	0,3	1,4	42	1,5	16	1,1	1
NS	0,9	4,1	156	5,4	49	3,4	2
NO	0,9	4,1	83	2,9	38	2,7	2
Summa	21,7	100,0	2892	100,0	1424	100,0	23

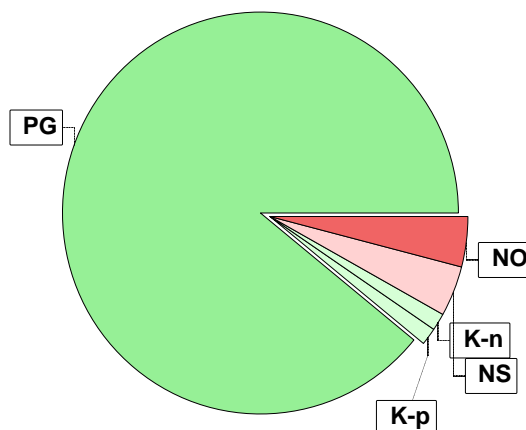
1,8 ha (8,3 %) av planens produktiva areal är avsatta i planens certifiering för NS/NO.

Impediment

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

Skötselriktning

	ha	%
Trakthygges	19,3	89
Förstärkt naturv	2,4	11



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 huvudriktningen 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.

Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Förnygringsavverkning				Naturvårdande skötsel			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark												
- 9 år												
10 - 19	0,7	23	3	26								
20 - 29	0,6	41	10	51								
30 - 39	3,2	176		176								
40 - 49	0,6	5	26	31					0,5	23	15	38
50 - 59	0,5	26		26								
60 - 69					2,4	797		797	0,4	15	1	16
70 - 79												
80 - 89												
90 - 99												
100 - 109												
110 - 119												
120 +												
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt												
Grundförslag	5,6	271	39	310	2,4	797		797	0,9	38	16	54
Högre alt.				396				797				54
Lägre alt.				213				797				54

Total avverkning	- högre alt.	- lägre alt.	m³sk/ha efter 10 år	- högre alt.	- lägre alt.
1 161	1 247	1 064	145	140	151

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år	65		65	2,9		
10 - 19	246	74	320	2,3	67	29
20 - 29	56	14	70	6,4	525	82
30 - 39	532	10	542	0,6	127	212
40 - 49	20	37	57	5,1	1377	270
50 - 59	192	2	194	1,1	132	120
60 - 69	174	1	175	2,4	713	297
70 - 79				0,9	155	172
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +						
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt					57	
Summa	1285	138	1423	21,7	3153	145

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	m ³ sk avd									%	m ³ sk		
1	0,5	1	53	G1	G28	260	130	PG ²	Gran	100	22	18	32 Vindfällan	Gallring	1	20	26	8,5	
Skötselriktning: Trakthygges																			
2	0,5	1	36	G1	G30	200	100	PG ²	Gran	100	18	16	27 Frisk (2)	Gallring	3	20	25	10,3	
Skötselriktning: Trakthygges																			
3	0,5	1	65	S3	G24	70	35	NO,b	Gran	100	20	16	10 Bergbundet					3,2	i ¹
Målklass: NO - Naturvärds mål, orört. Syftet är att bevara naturvärden. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.																			
Skötselriktning: Förstärkt natur																			
Naturvård: Beskrivning Bergbundet består som består av gran. Mål Lämna beståndet för fri utveckling och låt död ved ligga orörd, detta gynna många arter. Åtgärd Ingen åtgärd.																			
4	0,4	1	53	G1	G24	120	48	NO,b	Gran	90	19	15	17 Sumpigt	Ingen åtgärd				5,3	i ¹
Målklass: NO - Naturvärds mål, orört. Syftet är att bevara naturvärden. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.																			
Skötselriktning: Förstärkt natur																			
Naturvård: Beskrivning Delvis försumpad olikåldrig granskog på delvis fd inägomark. Mål Bevara skogen orörd så att krävande mossor och lavar kan fortleva och utvecklas. Öka mängden död ved. Åtgärd Området lämnas till fri utveckling utan några åtgärder.																			

psSKOG Plan

Utskriven: 2024-03-19

Län: Västra Götalands län Kommun: Färgelanda Församling: Högsäter
Kråkerud 1:10, Nolby 1:20 mfl Id: 143908000

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) (Skikt)	Åg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m ³ sk		
5	0,5	1	40	G1	G26	120	60	NS,b	Tall Gran Löv	5 55 40	15	16	Björk och asp Olikåldrigt Delv glest Frisk (2)	Naturvårdshuggning	3	50	38	5,0	i,iv ¹

Målklass: NS - Naturvårdsmål med skötsel. Syftet är att bevara naturvärden. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.

Skötselriktning: Förstärkt naturv

Naturvård: Beskrivning Barrdominerad skog med relativt stort inslag av lövträd, björk i fuktigare partier och asp i torrare partier. Beståndet gränsar till inågomark. Mål Skapa ett varierat lövdominerat bestånd med äldre grova lövträd. Åtgärd Gallra ur gran och skapa bra förutsättningar för lövträden att utvecklas.

Spec värden: Lövdominans F.

6	2,4	1	60	S1	G30	300	720	PG ²	Gran	100	26	23	30	Frisk (2)	Förnying av Markberedning (F) Plantering (F)	3	95	797	5,6	
---	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----------------	------	-----	----	----	----	-----------	--	---	----	-----	-----	--

Skötselriktning: Trakthygges

7	1,1	1	35	G1	G30	210	231	PG ²	Gran Löv	95 5	18	17	26	Ngt bergbundet Delv fd inäga Olikåldrigt Frisk (2)	Ingen åtgärd			11,4		
---	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----------------	-------------	---------	----	----	----	---	--------------	--	--	------	--	--

Skötselriktning: Trakthygges

8	0,8	1	34	G1	G34	240	192	PG ²	Gran	100	18	17	32	Fd inäga Frisk (2)	Galling	2	25	61	12,3	
---	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----------------	------	-----	----	----	----	-----------------------	---------	---	----	----	------	--

Skötselriktning: Trakthygges

9	0,6	1	25	G1	G34	180	108	PG ²	Gran Löv	80 20	18	17	24	Björk, asp, Frisk (2)	Galling	3	35	51	11,7	
---	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----------------	-------------	----------	----	----	----	--------------------------	---------	---	----	----	------	--

Skötselriktning: Trakthygges

psSKOG Plan

Län: Västra Götalands län Kommun: Färgelanda Församling: Högsäter
Kråkerud 1:10, Nolby 1:20 mfl Id: 143908000

Utskriven: 2024-03-19

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
					ha	avd									%	m ³ sk		
10	2,4 (-0,1)	1 3	K2	G26	1	2	PG ²	Gran 100				Delv bergbundet Kuperat Varier bonitet Frisk (2) Avdrag: berg	Ingen åtgärd Röjning (A)	3	30		2,8	
Skötselriktning: Trakthygges																		
11	4,3	1 14	R2	G26	25	108	PG ²	Gran 75 Löv 25	7			Röjt Ernstaka öf Ngt bergbundet Frisk (2)	Ingen åtgärd Gallring (A)	3	30	54	4,4	
Skötselriktning: Trakthygges																		
12	0,5	1 58	G1	G26	210	105	PG ²	Gran 100	25	19	24	Olikåldrigt Som avd 15/21 Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,7	
Skötselriktning: Trakthygges																		
13	0,3	1 31	G1	G30	160	48	PG ²	Gran 100	16	14	25	Frisk (2)	Gallring	2	30	19	9,6	
Skötselriktning: Trakthygges																		
14	0,5	1 0	K1	T22	0	0	PG ²					Torr (1)	Markberedning Plantering	1			iii ¹	
Skötselriktning: Trakthygges																		
Åtgärder: Plantering: Plantera tall.																		
15	0,6	1 55	G1	G26	270	162	PG ²	Gran 100	20	19	30	Klen dimension Frisk (2)	Ingen åtgärd Sista Gallring (A)	1	20	32	9,5	
Skötselriktning: Trakthygges																		

pcSKOG Plan

Län: Västra Götalands län Kommun: Färgelanda Församling: Högsäter
Kråkerud 1:10, Nolby 1:20 mfl Id: 143908000

Utskriven: 2024-03-19

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skick]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹	
					ha	m ³ sk avd									%	m ³ sk			
16	0,9	1	14	R2	G24	30	27	PG ²	Gran Löv	90 10	5	Ngt ojämnt Delv försumpat Fuktig (3)	Röjning	1	40		4,2		
Skötselriktning: Trakthygges																			
17	0,4	1	59	G1	G28	250	100	PG ²	Gran	100	27	22	24 Frisk (2)	Ingen åtgärd Föryng av (A)	4	95		8,9	
Skötselriktning: Trakthygges																			
18	0,7	1	19	G1	G30	80	56	PG ²	Gran Löv	90 10	13 10	17	Hög tillväxt Varier bonitet Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	2 3	30 26		8,4	
Skötselriktning: Trakthygges																			
19	0,6	1	45	G2	B20	140	84	K,b 50 %	Gran Löv	15 85	22	18	Underväxt av gran Björk Enstaka lönn Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	2 2	30 31		5,3 i,iv ¹	
Målklass: K - Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn. Syftet är att bevara naturvärden. 50 % av arealen används till naturvård.																			
Skötselriktning: Förstärkt naturv																			
Naturvård: Beskrivning Avdelningen domineras av björk men det finns även gran och enstaka lönnar, samt underväxt av gran. Beståndet gränisar till jordbruksmark och en väg. I beståndet finns någon form av kultur- eller forminne. Bestånd med hög andel löv är värdefulla ur naturvårdssynpunkt sett. Bristen på gamla lövträd och död lövved är idag stor. Mål Att öka förekomsten av gammalt löv samt öka lövandelen och död lövved på fastigheten i framtiden. 50 % av beståndet lämnas till naturvård, främst runt kulturminnet. Åtgärd Gallra ur inväxande gran samt gallra björken. Lämna del av beståndet till fri utveckling.																			
Spec värden: Ingår i certifiering för lövdominans. Ingår i anpassat brukande. Lövdominans A. Lövdominans F.																			

pcSKOG Plan

Län: Västra Götalands län Kommun: Färgelanda Församling: Högsäter
Kråkerud 1:10, Nolby 1:20 mfl Id: 143908000

Utskriven: 2024-03-19

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

2 PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not 1		
					ha	m ³ sk avd									%	m ³ sk				
20	0,8	1	30	G1	G28	110	88	PG ²	Gran Löv	95 5	15	13	18	Delv försumpat Delv gallrat Ngt olikådrigt Frisk (2)	Ingen åtgärd			8,5		
Skötselriktning: Trakthygges																				
21	1,6	1	36	G1	G32	220	352	PG ²	Gran	100	23	19	26	Vindfällan Ernstaka björk Frisk (2)	Gallring Ingen åtgärd (A)	1	20	70	10,6	
Skötselriktning: Trakthygges																				
22	0,5	1	19	R2	G24	80	40	PG ²	Gran Löv	50 50				R2/G1 Bergbundet Björk Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,0	
Skötselriktning: Trakthygges																				
23	0,4	1	69	S3	T24	240	96	NS,s	Tall Gran Löv	90 5 5	35	20	26	Bergbundet Grov dimension Gallra ur gran Frisk (2)	Naturvårdshuggning	2	15	16	5,9	i ¹
Målklass: NS - Naturvårdsmål med skötsel. Syftet är att nyskapa naturvärden. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.																				
Skötselriktning: Förstärkt natur																				
Naturvård: Beskrivning Talldominerad skog på delvis bergbunden och blockig mark. Boniteten är god och tallarna är av grov dimension. En del av träden är krokiga. Utöver tall växer en del gran och löv som björk och asp. Beståndet gränsar till inägomark och gårdscentrum. Mål Skapa ett äldre grovt och glest tallbestånd. Åtgärd Gallra ur inväxande gran och skapa ett öppet och ijust tallbestånd.																				
25	15,6	4												Inägomark						

psSKOG Plan

Utskriven: 2024-03-19

Län: Västra Götalands län Kommun: Färgelanda Församling: Högsäter
Kråkerud 1:10, Nolby 1:20 mfl Id: 143908000

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Åg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not 1	
						ha	avd									%	m ³ sk			
26	0,8	5											Gårdscentrum							

psSKOG Plan

Utskriven: 2024-03-19

Län: Västra Götalands län Kommun: Färgelanda Forsamling: Högsäter
Kråkerud 1:10, Nolby 1:20 mfl Id: 143908000

LUDVIG & CO



**Norra Älvsborgs
Räddningstjänstförbund**

Larmvägen 1
461 38 TROLLHÄTTAN

Tjänsteanteckning brandskyddskontroll

enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor 3 kap. 4 § samt
kommunicering enligt 25 § förvaltningslagen (2017:900).

Datum
2024-02-12

Diarienummer
11866-1660479-1

Utfärdare

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

Larmvägen 1
461 38 TROLLHÄTTAN
0520-485934

Adressat

Grundberg Jan

Kråkerud 4
45896 Högsäter

Fastighet

Fastighetsbeteckning Kråkerud 1:10	Ägare Grundberg Jan	Brukare/Innehavare Grundberg Jan
Fastighetsadress Kråkerud 4	Kråkerud 4	Kråkerud 4
Kontrolldatum 2024-02-12	45896 Högsäter	45896 Högsäter

Kontrollobjekt

Värmeanläggning			
Objekttyp Vedspis - Sekundär	Fabrikat/modell Norrahammar 626	Våning Bottenvåning	Utrymme Kök
Bränsleslag Ved		Kontrollfrist 312 veckor	Senast sotad 2022-04-28
Rök-/avgaskanal			
Typ Tegel	Fabrikat/modell	Benämning Platsbyggd	

Kontrollmetod/er

Kontrollmetod * Okulär kontroll Täthetsprovning Temperaturmätning Tryckmätning Annat

Utlåtande

Brandskyddskontrollen är utförd utan noteringar som föranleder vidare utredning.

Bakgrund

Enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) 2 kap. 2 § ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förhindra brand och för att hindra och begränsa skador till följd av brand. Den som utför brandskyddskontroll har rätt att få tillträde till fastigheten enligt LSO 3 kap. 5 §. Syftet med denna tjänsteanteckning är att redovisa de omständigheter och förhållanden som observerades i samband med genomförd brandskyddskontroll. Dessa ligger till grund för bedömningen om brandskyddet kan betraktas som skäligt eller inte enligt LSO 2 kap. 2 §.

Brandskyddskontrollens utförande

Brandskyddskontrollens syfte är att upptäcka fel och brister på anläggningen för att förebygga och begränsa skador till följd av brand. Kontrollen innebär en provning av att anläggningens funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de krav som gällde när anläggningen togs i bruk. Vid kontrollen ska särskild hänsyn tas till hur brandskyddet påverkas av:

- Sotbildning och beläggningar,
- Skador och förändringar av anläggningens tekniska utförande,
- Temperaturförhållanden,
- Tryckförhållanden och täthet, samt
- Drift och skötsel

Vid den aktuella brandskyddskontrollen har anläggningen kontrollerats utifrån de sakområden som framgår av texten ovan.

1156245.558077

S: 7323

K2904 2/3

1156245



Tjänsteanteckning brandskyddskontroll

enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor 3 kap. 4 § samt kommunisering enligt 25 § förvaltningslagen (2017:900).

Datum
2024-02-12

Diariumnummer
11866-1660479-1

Utfärdare

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

Larmvägen 1
461 38 TROLLHÄTTAN
0520-485934

Kommunikation

Detta är en tjänsteanteckning från brandskyddskontrollen som utfördes hos er enligt ovan angivet datum. I och med denna tjänsteanteckning så avslutas brandskyddskontrollärendet.

Vid brandskyddskontrollen framkom följande

Position**	Avvikelse/notering	Bedömning***
5.10	Glidskydd saknas för markstegen, skruvas fast vid takfoten, skall klara en belastning på minst 150kg..	Information

Övriga upplysningar

Brandskyddskontrollant

Thomas Ehrenborg

Förklaringar till ovanstående eventuella positioner

1,00 Eldstad	2,00 Eldningsapparat	3,00 Rök-avgasканал	4,00 Pannrum	5,00 Tak & uppbyggnad	6,00 Drift & skötsel	7,00 Övrigt
1.10 Avstånd till brännbart	2.10 Flamövervakning	3.10 Avstånd till brännbart	4.10 Brandteknisk klass	5.10 Tillträde till tak	6.10 Eldningsteknik	7.10 Övrigt
1.20 Luckor	2.20 Skydd mot tillbakabrand	3.20 Omslutningsvägg	4.20 Golvbeläggning	5.20 Tillträde till skorsten	6.20 Bränslehantering	
1.30 Förbränning/konvekt.	2.30 Avstånd till brännbart	3.30 Skiljeväggar	4.30 Övrigt	5.30 Arbetsplan	6.30 Rostprodukter	
1.40 Förbindningskanal	2.40 Övrigt	3.50 Schakt		5.40 Takbeläggning	6.40 Medgivande om egensoln.	
1.50 Reglerutrustning		3.60 rökgasfläkt		5.50 Övrigt	6.50 Övrigt	
1.60 Eldstadsplan		3.70 Insetsrinfoder				
1.70 Förbränningsluft.		3.80 Solbeläggning				
1.80 Solbeläggning		3.90 Övrigt				
1.90 Övrigt						

* Brandskyddskontrollen har utförts i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter och allmänna råd (MSBFS 2014:6) rörande brandskyddskontrollen, vilket innebär att anläggningen huvudsakligen kontrolleras okulärt. Vid misstanke om felaktighet som inte kunnat konstateras okulärt kan särskild kontroll, innebärande mätning/provning, behöva utföras. Resultatet från en sådan särskild kontroll kan komma att redovisas separat.

** Förklaring till positionsnummer framgår av tabellen ovan.

*** Information = Avvikelse/Notering om ett specifikt förhållande som är av viss betydelse. Noteringen kommer inte leda till någon tvingande åtgärd utan är mer av informativ karaktär.

**** Anmärkning = Avvikelse/Notering om ett specifikt förhållande som är av betydande karaktär. Särskilt föreliggande om åtgärd kan komma att utföras.

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 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. 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, 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)
Warfvinges väg 32
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.