

Fjällgård i Åkersjön, Jämtland

KROKOM ÅKERSJÖN 1:417



LUDVIG  CO

Vackert belägen fjällgård med eventmöjligheter, Åkersjön Jämtland

I de jämtländska skogarna, långt från vardagens tempo, ligger denna fjällgård om 43 ha. Här förenas den orörda skandinaviska vildmarken med de byggnader och den infrastruktur som krävs för att både leva och ta emot grupper i en unik naturmiljö. Fastigheten är belägen i utkanten av den lilla fjällbyn Åkersjön, med sjön synlig från bostadshuset och skogen som tar vid där de öppna ängsmarkerna slutar. Här finns inga närliggande eller synliga grannar. En porlande bäck rinner genom fastigheten intill den vedeldade bastun, och den egna brunnen förses med klart fjällvatten. Det är en plats där människor kan lämna vardagens tempo bakom sig – en plats där grupper på kort tid kan finna lugn, återhämtning och ny energi.

Marken omfattar cirka 38 hektar produktiv skogsmark med skogar i främst i huggningsklassen G1. Runt byggnaderna finns öppna ängs- och betesmarker samt ett köksträdgårdsländ som skapar goda förutsättningar för odling och självhushållning. Sjön ligger inom synhåll och nås till fots på cirka tio minuter. Fastigheten omfattar ett väl tilltaget bostadshus om 179 m², en fristående gäststuga om 92 m² med fyra sovrum samt en större ladugårds- och garagebyggnad där delar har byggts om till en inbjudande lokal för retreats, kurser och andra sammankomster. Därtill finns flera ekonomibygnader som skapar goda förutsättningar för både verksamhet och fritidsintressen. Läget erbjuder närhet till Åkersjön med tillgång till ett rikt friluftsliv året om. Området är uppskattat för bland annat skoteråkning, skidåkning, fiske, vandring samt bär- och svampplockning.

Säljarna har även sammanställt egen information om fastigheten på följande hemsida:

<https://www.bjarkan.org/forsale> Information via följande länk tillhandahålls av säljaren och utgör inte en del av mäklarens objektsbeskrivning.

Utgångspris: 3 350 000 SEK



Anders Sahlin
Fastighetsmäklare,
Skogsmästare

063157112
anders.sahlin@ludvigfast.se



Alexandra Nilsson
Fastighetsmäklarassistent,
Ekonom

063-157119
alexandra.nilsson@ludvigfast.se



Östersund
Kaserngatan 3
063-15 71 00

LUDVIG & CO



Fastighetsbeskrivning

Bostadshus

Välplanerat bostadshus från 1930-talet med en boarea om 179 m². Bostaden rymmer fyra sovrum och två badrum. Det övre badrummet är utrustat med bastu, badkar och dusch. Kök och vardagsrum har en öppen planlösning med bevarade trägolv i original samt träpanel på väggarna. I köket finns en vedkamin och i vardagsrummet ytterligare en braskamin som bidrar till en varm och trivsamt atmosfär.

På entréplanet finns även en rymlig groventré/tvättstuga samt pannrum med direkt anslutning till vedförrådet. På övre plan finns dessutom ett mindre kontor eller arbetsrum.

Bostadshuset är uppfört med källare. Delar av huset har vattenburen golvvärme.

På husets framsida finns ett nybyggt trädäck med en vedeldad badtunna – en uppskattad plats för avkoppling med utsikt över den omgivande naturen.

Bostadsbyggnad

Byggår: 1934

Boarea: 179kvm Biarea: 30kvm (uppgifter enl. fastighetstaxering). Antal rum: 7

Stomme: Lösvirke

Fasad: Stående träpanel

Grund: Krypgrund och källargrund

Tak: Plåt

Fönster: Det finns både 2 glas och 3 glas fönster
Uppvärmning: Uppvärmning sker via vedpanna med ackumulatortankar om totalt cirka 2 × 722 liter. Därutöver finns luftvärmepump.

Värmesystemet är vattenburet och fördelas via radiatorer samt golvvärme i del av hus. Vedspis i kök, kamin i vardagsrum.

Vatten: Enskilt. Senast utförda provtagning av vattnets kvalitet 2024-04-25.

Avlopp: Enskilt.

Fiber: Ja

Eldstäder: Kök, vardagsrum.

Planlösning entréplan:

Hall: Klinkergolv, tapet på väggar.

Kök: Trägolv, träpanel på väggar. Kamin med kakel bakom. Vedspis med kakel bakom. Fullt





utrustat med häll, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys.

Vardagsrum: Trägolv, träpanel på väggar.

Sovrum: Klinkergolv, golvvärme, tapet.

Tvättstuga/groventré. Klinkergolv, golvvärme.

Pannrum/groventré, betonggolv.

Planlösning övre plan:

Sovrum: Plastmatta, tapet. Dörr till kattvind.

Sovrum: Plastmatta, tapet, delvis träpanel.

Sovrum: Plastmatta, tapet, delvis träpanel.

Förråd: Plastmatta, tapet.

Allrum: Trägolv, tapet. Fönster i tre vädersteck.

Badrum med bastu, badkar, dusch, wc, handfat, kommod, spegelskåp. Våtrumsmatta på golv, kakel på väggar.

Kattvind inredd till ett mindre kontor i anslutning till det stora sovrummet. Rummet har trägolv, träpanel på väggarna samt ett mindre fönster som ger ett naturligt ljusinsläpp.

Driftskostnad

Förbrukning av el 14 692 kWh/år.

Total driftskostnad: 28 359 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 11 603 SEK/år

Vatten och avlopp: 1 044 SEK/år

Renhållning: 1 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 9 268 SEK/år

Sotning: 2 044 SEK/år

Väg: 3 400 SEK/år

Energideklaration

Energiklass: E

Status: Energideklaration är utförd den 2021-08-10.

Gäststuga

Antal rum: 5 rok, varav 4 sovrum.

Gästhuset har tidigare använts som boende för retreatdeltagare och kursledare samt hyrts ut som korttidsboende via Airbnb. Byggnaden lämpar sig väl som generationsboende, uthyrningsbostad eller för gäster.

Uppförd i trä med plåttak. Uppgiven boarea: 92 kvm, byggnaden troligtvis uppförd sent 80-tal. Uppvärmning: via direktverkande el, radiatorer och luftvärmepump.

Kök utrustat med spis, ugn, kyl, frys, diskbänk.

Vardagsrum: Laminatgolv, träpanel på väggar.

4 sovrum, laminatgolv, träpanel på väggar.

Badrum med wc, handfat, kommod, spegel och duschkabin. Våtrumsmatta och våtrumstapet.

Laminatgolv och tapeter.

Har fungerat som uthyrningsbostad via AirBnB.

Ladugård/Garage

Ladugårdskomplexet – ombyggd lada, verkstad och garage

Ladugårdskomplexet består av flera separata utrymmen. På entréplanet finns ett ombyggt samlings- och aktivitetsrum om cirka 60 m² med skiffergolv, frilagd tegelvägg och vattenburen golvvärme. Utrymmet fungerar idag som den huvudsakliga inomhuslokalen för workshops, kurser, retreats och andra sammankomster.

I direkt anslutning finns ett rymligt garage och en praktisk verkstad om cirka 140 m² med vattenburen golvvärme, fjärrstyrd garageport, el och vatten. Här finns plats för två fordon samt generösa arbetsytor.

Ladans övre plan, som idag används som förråd, samt den intilliggande före detta stalldelen på markplan utgör ännu oinredda ytor med stor utvecklingspotential.

Ladugård: Inrett rum i ladan med skiffergolv, golvvärme, kamin. Delvis träpanel på väggar, delvis tapet, en vägg i tegel. Intill rummet finns en yta med betonggolv som tidigare använts som hönshus. Rymlig loge ovanpå ladan. Utedass med komposttoalett utanför.

Garagebyggnad intill ladugård: Uppförd i trä, plåttak, el. Troligtvis uppförd under 80-talet. El och vatten finns. Golvvärme.

Därtill finns flertalet ekonomibyggnader uppförda i trä så som lada i anslutning till ladugården, ekonomibyggnad använd som getstall av tidigare ägare och lador.

Bastu

På fastigheten finns en fristående vedeldad bastu, färdigställd 2024, vackert belägen intill bäcken som rinner genom fastigheten. Kombinationen av rinnande vatten, eld och den omgivande skogen skapar en unik miljö och utgör en naturlig del av platsens karaktär och upplevelse.

Kåta

På fastigheten finns en goahti, en traditionell samisk kåta med en diameter om cirka fem meter. Kåtan har uppförts av en lokal samisk hantverkare tillsammans med den tidigare ägaren. I mitten finns en öppen eldstad och längs väggarna finns sittplatser runt elden. Kåtan har använts för samtalscirklar, gemenskap och olika samlingar. Den utgör ett unikt inslag på fastigheten och erbjuder en särskild miljö för möten, naturupplevelser och gruppaktiviteter – något som sällan återfinns på traditionella konferens- eller eventanläggningar.

Vedförråd

Det finns ett vedförråd direkt anslutning till bostadshuset.









Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad Gustaf Rådman 2026-06-23. Fastigheten består av två skiften och har en total areal om 44,2 ha varav 38,1 ha produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till 3 281 m³sk, varav 356 m³sk S1 skog, 2 103 m³sk G1 skog samt 485 m³sk S2 skog. Trädslagsfördelningen är fördelat på gran 71 % och löv 29 %. Medelboniteten är beräknad till 3,4 m³sk/ha och år.

För ytterligare skogsuppgifter se sammanställning över ålders- och huggningsklasser samt avdelningsbeskrivning och skogskarta. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter.

Skogsvård

Inga återväxtåtgärder är utförd på avdelning 4 och 9, totalt 6,1 hektar, som avverkades 2021. Markberedning med efterföljande plantering bör utföras snarast i dessa avdelningar.

Betesmark

Till fastigheten hör 3,2 ha betesmark.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen. Arealer enligt skogsbruksplan och arealer enligt fastighetsregistret kan ha viss avvikelser mellan varandra.

Jakt

Jakträtt finns till fastigheten. Fastigheten ingår i Långandalen älgskötselområde, Södra Långan kronhjortsskötselområde samt Åkersjön viltvårdsområde. Kontakta fastighetsmäklaren för utförligare information.

Naturvärden

Det finns idag inga registrerade nyckelbiotoper, höga naturvärden, fornlämningar eller kulturlämningar på fastigheten (Källa: Forssök och Skogsstyrelsen via Se Sverige).

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Krokoms kommun.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen Jämtland. Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr när fastighetens värde är 20 mkr eller lägre och 18 100 kr om fastighetens värde överstiger 20 mkr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Näringsfastighet

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 bokförings-skyldighet 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.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 982 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 1 240 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 222 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 41 000 kr

Småhusbyggnad: 1 183 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 16 000 kr

Inägomark: 34 000 SEK

Skogsmark: 768 000 SEK

Småhusmark: 180 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

På fastigheten finns en inteckning registrerade om totalt 1 360 000 SEK.

Rättigheter och belastningar

Plan och bestämmelser

Delar av åkersjön 1.28 1:39 1:50 mfl, Byggnadsplan
Beslutsdatum: 1967-02-07

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG, Officialservitut: VÄG

VATTENTÄKT, Officialservitut: VATTENTÄKT,

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE

BESKRIVNING, Officialservitut: VÄG.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING,

Avtalsnyttjanderätt OMRÅDE.



Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om 3 350 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta bud eller att hålla en förhandling/budgivning mellan budgivarna. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet 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.

Visning

Fastighetens byggnader visas på utsatta visningstider, vänligen kontakta ansvarig mäklare.

Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske via fastighetsmäklaren.

Undersökning av fastighetens skogsmark kan ske på egen hand. Vederbörlig hänsyn skall tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Gårdskartan

Gå på virtuell visning med Ludvig & Co:s Gårdskarta. Inspektera ägorna från soffan eller på plats. GPS-funktionen i din telefon eller surfplatta hjälper dig hitta rätt.

Nu kan den som är intresserad av en fastighet till salu, inte bara ta del av bilder, beskrivningar och bilagor, utan även promenera runt på fastigheten och inspektera sina potentiella ägor, från soffan eller på plats på fastigheten. Med hjälp av GPS får du hela tiden information om vart du är. Dessutom kan du klicka på kartbilden och få information från skogsbruksplanen om virkesvolym etc. Råkar du kliva över till grannfastigheten upptäcker du det snabbt och kan gå tillbaka igen.

I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning och indelning i olika avdelningar. Man väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.



Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad.

Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

Förvärvskalkyl

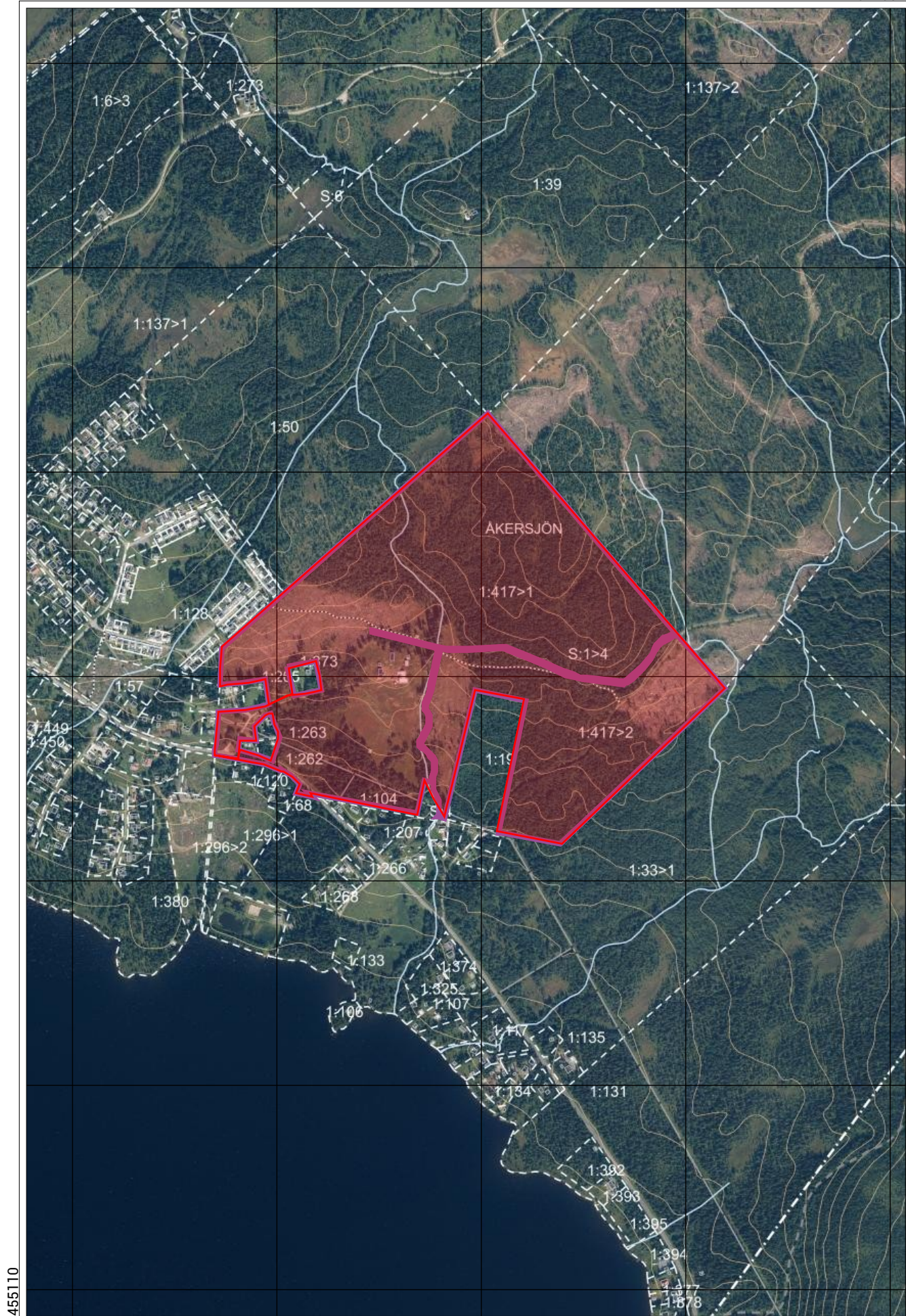
Våra skogliga rådgivare kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

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.

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.





Skogskarta över

Åkersjön 1:417

Föllingebygden församling

Krokom kommun

Jämtlands län

Planen avser 2026 - 2035

Inv av Gustaf Rådman

Utskriftsdatum 2026-06-23

Linjer

- Avdelning
- Ägoslag
- Fastighet
- Bäck
- Dike
- Kraftledning
- Allmän väg
- Huvudväg
- Normalväg
- Traktörväg
- Stig
- Fornminne
- Ramlinje

Huggningsklass

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



Skogskarta över

Åkersjön 1:417

Föllingebygden församling

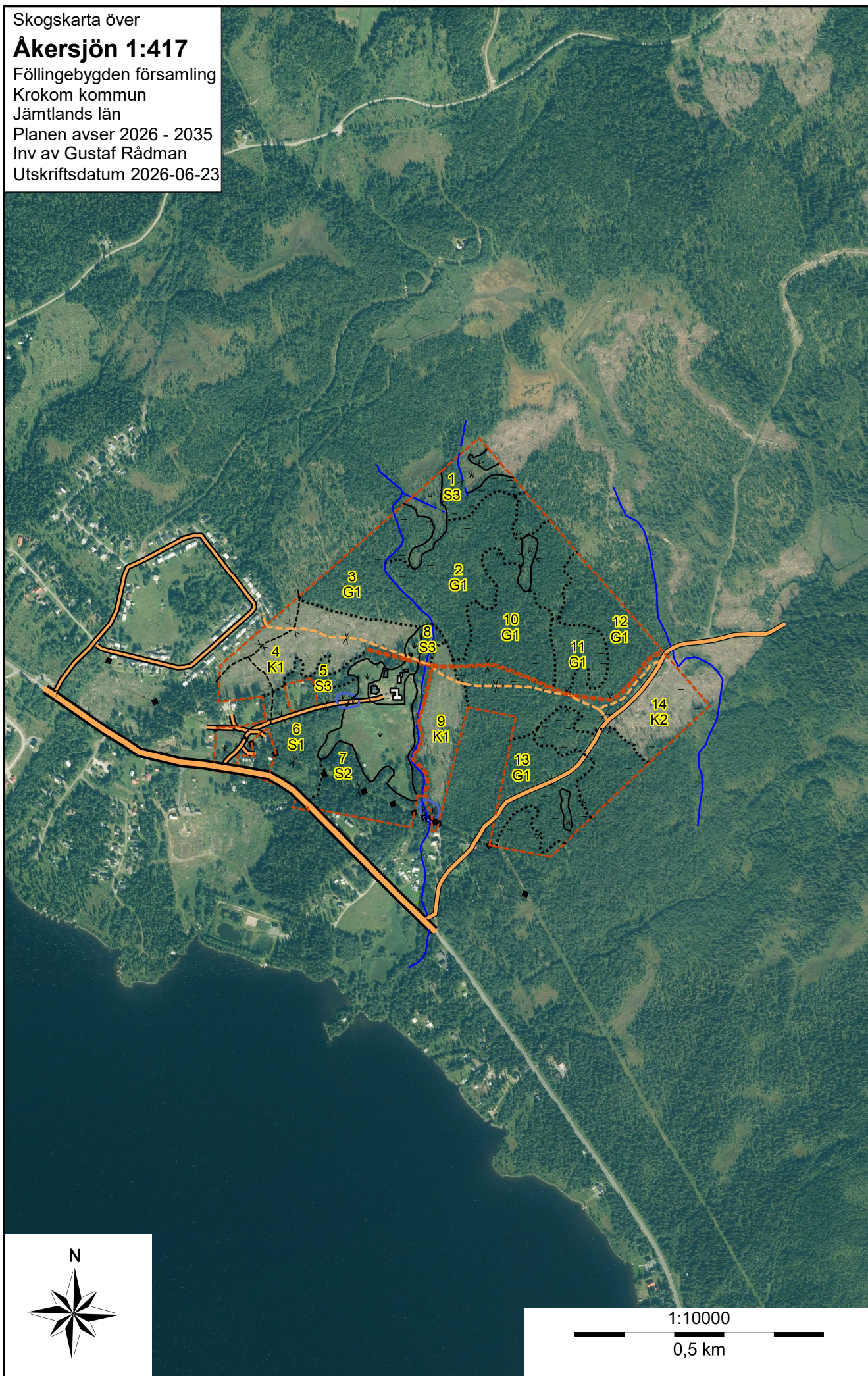
Krokom kommun

Jämtlands län

Planen avser 2026 - 2035

Inv av Gustaf Rådman

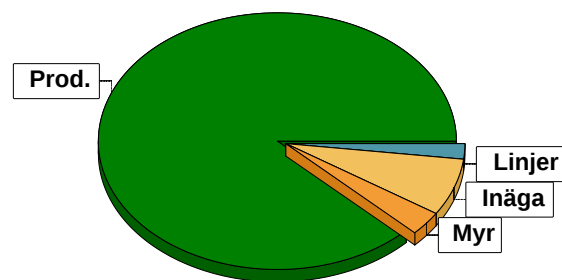
Utskriftsdatum 2026-06-23



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	38,1	87
Myr/kärr/mosse	1,5	3
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	3,2	7
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,9	2
Annat	0,5	1
Summa landareal	44,2	
Vatten	0,0	

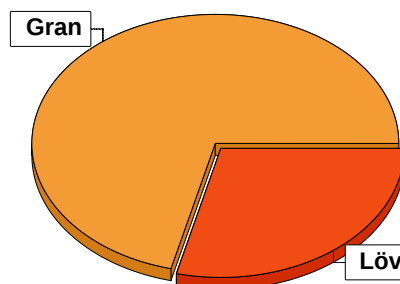


Virkesförråd

		m³sk	%	ha
Totalt	Gran	2323	71	22,7
	Löv	958	29	9,3
m³sk		3281		

Medeltal

m³sk per hektar
86



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
3,4

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-06-10 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
137

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning
Gallring
Naturvårdande skötsel

m³sk
483
995
145
1623

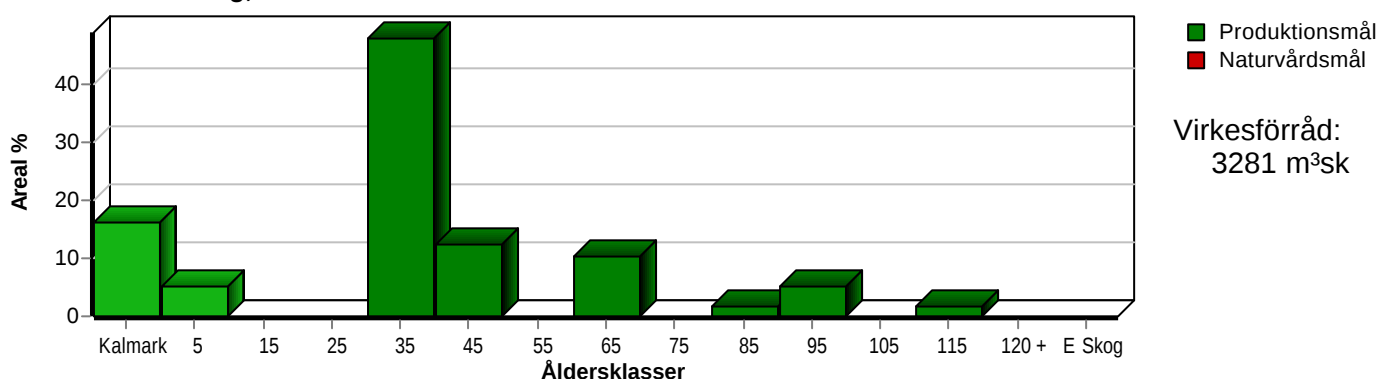
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
155
m³sk per ha
4,1

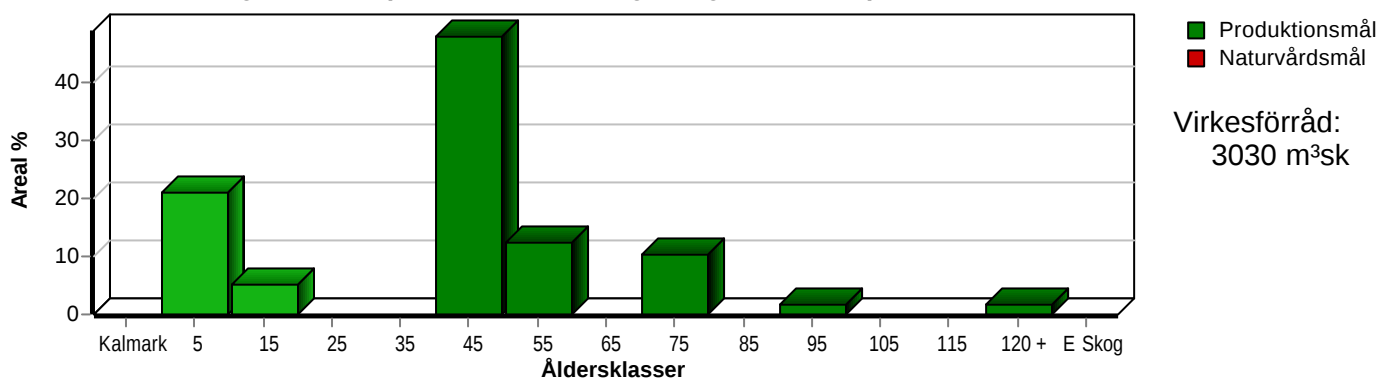
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd			
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %
Kalmark	6,1	16				
- 9 år	2,0	5	2	1	100	
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39	18,2	48	1676	92	71	29
40 - 49	4,7	12	427	91	77	23
50 - 59						
60 - 69	3,9	10	444	114	35	65
70 - 79						
80 - 89	0,6	2	75	125	85	15
90 - 99	1,9	5	485	255	85	15
100 - 109						
110 - 119	0,7	2	172	246	95	5
120 +						
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa/Medel	38,1	100	3281	86	71	29

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd			
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %
Kalmark	K1	6,1	16				
	K2	2,0	5	2	1	100	
Röjningsskog	R1						
	R2						
Gallringsskog	G1	22,9	60	2103	92	73	27
	G2						
Föryngrings- avverknings- skog	S1	2,3	6	356	155	35	65
	S2	1,9	5	485	255	85	15
	S3	2,9	8	335	116	77	23
Lågproducer- ande skog	E1						
	E2						
	E3						
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel		38,1	100	3281	86	71	29

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

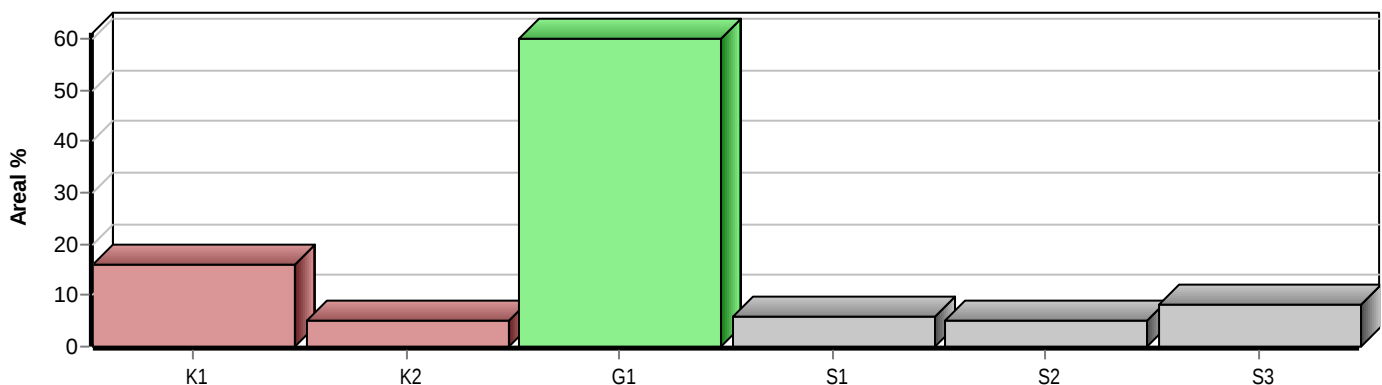
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

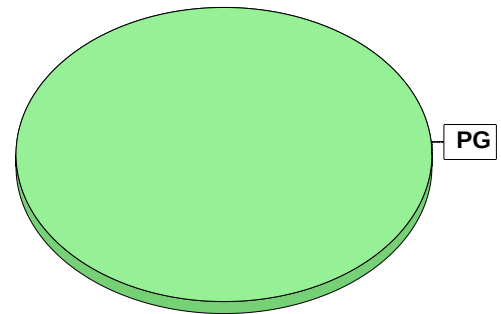


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	38,1	100,0	3281	100,0	1373	100,0	14
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	38,1	100,0	3281	100,0	1373	100,0	14

Impediment

	ha	%
Myr	1,5	3
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.

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				Föryngringsavverkning				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												
20 - 29												
30 - 39	18,2	571	234	805								
40 - 49	4,7	147	43	190								
50 - 59												
60 - 69									2,3	51	94	145
70 - 79												
80 - 89												
90 - 99					1,9	411	72	483				
100 - 109												
110 - 119												
120 +												
Lågprodskog(E)												
ÖF/Skikt												
Grundförslag	22,9	718	277	995	1,9	411	72	483	2,3	51	94	145
Högre alt.				995				483				211
Lägre alt.				995				483				0

Total avverkning	- högre alt.	- lägre alt.	m³sk/ha efter 10 år	- högre alt.	- lägre alt.
1 623	1 689	1 478	80	78	84

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	43		43	8,0		
10 - 19				2,0	45	23
20 - 29						
30 - 39	618	247	865			
40 - 49	162	48	210	18,2	1736	95
50 - 59				4,7	447	95
60 - 69	46	85	131			
70 - 79				3,9	430	110
80 - 89	19	3	22			
90 - 99	53	9	62	0,6	97	162
100 - 109						
110 - 119	37	2	39			
120 +				0,7	211	301
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt					64	
Summa	978	394	1372	38,1	3030	80

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha	10 - 20 år ha	
Markberedning		6,1				6,1
Markberedning, Följd				1,9		1,9
Plantering, Följd		6,1		1,9		8,0
Hjälplantering, Alternativ		2,0				2,0
Återväxtkontroll		2,0				2,0
Återväxtkontroll, Följd				8,0		8,0
Summa ha		16,2		11,8		28,0

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Underv röj f gallring	1	10	5,8	37	G20	110	0		
Underv röj f gallring	1	12	4,6	37	G18	95	0		
Underv röj f gallring	1	13	2,7	40	G18	110	0		
Plantering (F)	1	4	4,0	0	G18	0	0		
Plantering (F)	1	9	2,1	0	G18	0	0		
Återväxtkontroll	1	14	2,0	2	G18	1	0		
Hjälplantering (A)	1	14	2,0	2	G18	1	-		
Markberedning	1	4	4,0	0	G18	0	0		
Markberedning	1	9	2,1	0	G18	0	0		
Underv röj f gallring	2	2	5,2	38	G16	78	0		
Underv röj f gallring	2	3	2,6	35	G16	75	76		
Gallring	2	10	5,8	37	G20	110	287		
Gallring	2	13	2,7	40	G18	110	132		
Naturvårdshuggning (A)	2	1	1,6	65	B16	55	(36)		
Naturvårdshuggning (A)	2	5	0,6	85	G16	125	(30)		
Naturvårdshuggning	2	6	2,3	65	B16	155	145		
Föryng avv	3	7	1,9	95	G16	255	483		
Gallring	3	2	5,2	38	G16	78	183		
Gallring	3	3	2,6	35	G16	75	62		
Underv röj f gallring	3	11	2,0	40	G16	65	0		
Gallring	3	11	2,0	40	G16	65	59		
Gallring	3	12	4,6	37	G18	95	197		
Återväxtkontroll (F)	3	4	4,0	0	G18	0	0		

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Plantering (F)	3	7	1,9	95	G16	255	0		
Återväxtkontroll (F)	3	7	1,9	95	G16	255	0		
Återväxtkontroll (F)	3	9	2,1	0	G18	0	0		
Markberedning (F)	3	7	1,9	95	G16	255	0		

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
1	1,6	65	S3	B16	55	88	PG	Gran 35 Löv 65	15	Försumoat Olikåldigt Bäckmiljö Kantz m myr Blöt	Ingen åtgärd Naturvårdshuggning (A)	2	35	36	2,0	
2	5,2	38	G1	G16	78	406	PG	Gran 78 Löv 22	10	Sumpdrag Flerskiktat Gruppställt Frisk	Underv röj f gallring Gallring	2 3	35	183	4,1	
3	2,6	35	G1	G16	75	195	PG	Gran 65 Löv 35	12	Sumpstråk Gruppställt Frisk	Underv röj f gallring Gallring	2 3	30 35	76 62	3,6	
4	4,0	0	K1	G18	0	0	PG				Markberedning Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	1 1 3				
5	0,6	85	S3	G16	125	75	PG	Gran 85 Löv 15	28	Betespräglat Vindfällan Frisk	Ingen åtgärd Naturvårdshuggning (A)	2	35	30	3,7	
6	2,5 (-0,2)L	65	S1	B16	155	357	PG	Gran 35 Löv 65	14	Olikåldrigt Betespräglat Fuktig	Naturvårdshuggning Ingen åtgärd (A)	2	35	145	4,3 iv	
7	2,2 (-0,3)L	95	S2	G16	255	485	PG	Gran 85 Löv 15	28	Delv försumpat Kantz m inäga Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	3 3 3	90	483	3,3	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
8	0,7	110	S3	G20	245	172	PG	Gran Löv	32 5	Bäckmiljö Vindfällan Frisk	Ingen åtgärd				5,6	
9	2,1	0	K1	G18	0	0	PG			Kantz m bäck Kulturminne	Markberedning Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	1 1 3				
10	5,9 (-0,1)L	37	G1	G20	110	638	PG	Gran Löv	14 30	Ngt gruppställt Fuktstråk Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 2	35	287	5,7	
11	2,0	40	G1	G16	65	130	PG	Gran Löv	10 40	Blockigt Delv försumpat Frisk	Underv röj f gallring Gallring	3 3	35	59	3,4	
12	4,6	37	G1	G18	95	437	PG	Gran Löv	12 30	Ngt gruppställt Flerskiktat Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 3	35	197	4,9	
13	2,8 (-0,1)L	40	G1	G18	110	297	PG	Gran Löv	12 15	Kuperat Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 2	35	132	5,3	
14	2,1 (-0,1)L	2	K2	G18	1	2	PG	Gran	100	Frisk	Återväxtkontroll Hjälpplantering (A)	1 1			2,2	
15	0,5									Gårdscentrum						
16	3,3 (-0,1)L									Åker/Bete						
17	1,5									Myr						

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

38,1

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-06-10 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

0,47

Totalt kolförråd

ton

Kol

3 410

Koldioxid CO₂e

12 495

Kolförråd, ton/ha

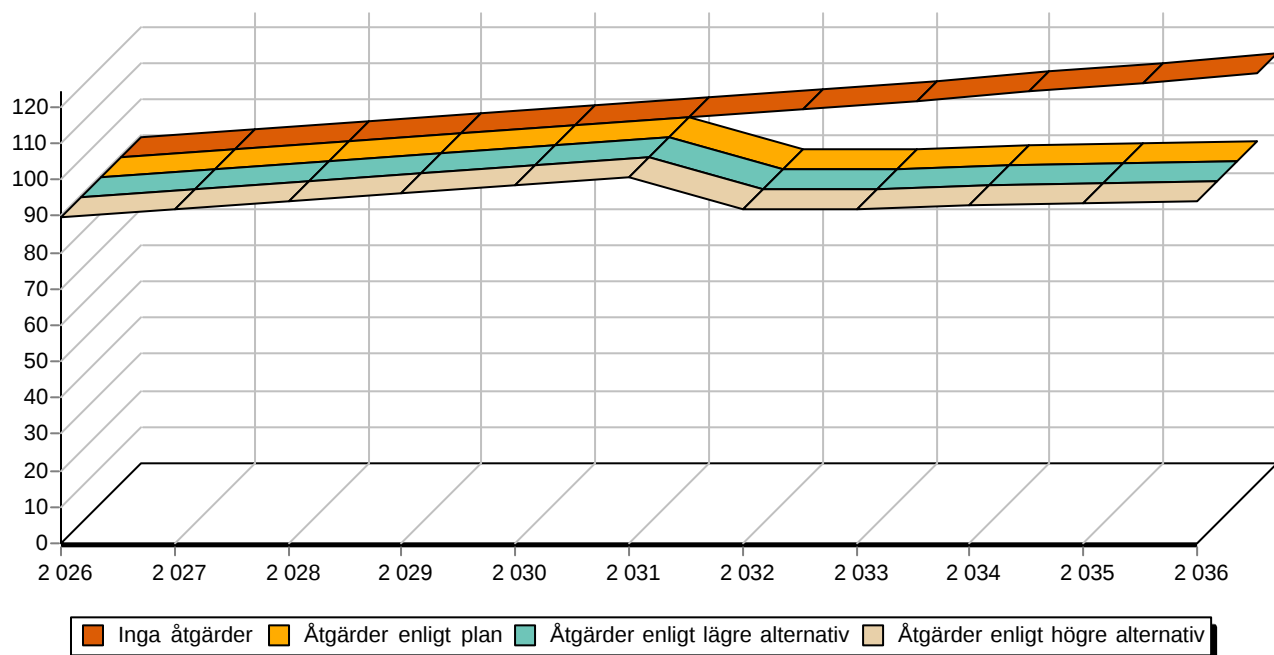
2026

2036

Barr/löv	1,7	1,5
Grenar	8,0	7,6
Stamved	21,1	21,5
Stubbar och rötter	12,4	12,2
Förna och markbundet kol	46,3	51,4
	89,5	94,2

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	-5,2	-5,2	-5,2
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	-13,0	-13,0	-13,0
Röjning	0,0	0,0	0,0
	-18,2	-18,2	-18,2

Totalt kolförråd, ton/ha





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 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.