

# Välskött äldre produktionsgård med stora möjligheter, 28 ha i Herrskog

---

KRAMFORS HERRSKOG 4:27



**LUDVIG  CO**

# Välskött äldre produktionsgård med stora möjligheter, 28 ha i Herrskog

Välkommen till denna väl omhändertagna äldre produktionsgård med ett attraktivt läge i centrala Herrskog, Kramfors kommun. Här erbjuds en gård med goda förutsättningar för dig som vill bedriva lantbruk, entreprenadverksamhet eller annan rörelse med gott om utrymme, samtidigt som du bor bekvämt på den egna fastigheten. Fastigheten omfattar cirka 28 hektar åkermark och erbjuder ett välutrustat ekonomibyggnadsbestånd. Den rymliga ladugården inrymmer djurstall, foderutrymme, verkstad, loge och mjölkrum, vilket ger många användningsmöjligheter för både djurhållning och annan verksamhet. På gården finns även en gedigen maskin- och flishall med verkstad, uppförd 1984, som erbjuder generösa ytor för maskiner, förvaring och arbete. Bostadsbyggnaden i 1½-plan är i fint skick och erbjuder ett trivsamt och välskött boende. På fastigheten finns dessutom en charmig gäststuga som passar utmärkt för besökande familj och vänner eller som extra boende. Det här är en fastighet med stor potential för dig som söker en gård där boende och verksamhet kan kombineras på ett smidigt sätt. Möjligheterna är många, oavsett om du vill utveckla ett lantbruk, starta egen verksamhet eller helt enkelt njuta av ett rymligt gårdsliv i naturskön miljö.

**Utgångspris: 2 250 000 SEK**



**Emma Nordin**  
Reg. Fastighetsmäklare

060-678818  
emma.nordin@ludvigfast.se



**Karl Rönnkvist**  
Jägmästare

060-678808  
karl.ronnkvist@ludvigfast.se



**Sundsvall**  
Landsvägsallén 4A  
060-67 88 00

**LUDVIG & CO**



# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Bostadshuset

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk  
Boarea: 115 kvm  
Biarea: 70 kvm  
Nybyggnadsår: 1956  
Värdeår: 1956  
Grund: Murad  
Tak: Plåt 90-tal, ny takhuv -24  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä och betongvalv källare/entréplan.  
Fasad: Stående träpanel  
Fönster: 3-glas -89  
Vatten: Kommunalt  
Avlopp: Kommunalt  
Uppvärmning: Oljepanna med kulvert till lösdrift (Pannan servad samt nytt expansionskärl -25)  
Ventilation: Självdrag  
Fiber finns.

### Planlösning:

Entréplan, farstu, hall, kök, matsal/vardagsrum och badrum. Hela entréplanet har golvvärme. Köket är renoverat -14 med klinkergolv. Övre plan med tre sovrum, klädkammare och toalett.  
Källarvåning, kontor, tvättstuga, badrum, pannrum/kontor. Golvvärme i källaren.

### Ekonomibyggnader

Maskinhall/gårdsverkstad med flisförråd  
Area: 112 kvm  
Byggår: 1984  
Uppvärmning: Flisanläggning.

Fin och rejäl byggnad, gjuten platta med en verkstad, pannrum och stor flishall.

Till Maskinhallen går en kulvert från bostadsbyggnaden. Det är golvvärme i verkstad och pannrummet (golvvärmen är i dagsläget avstängd och konserverad med glykol, detta är utfört av Ocab).

Maskinhall  
288 kvm

Mjölkladugård  
701 kvm

Här har det bedrivits verksamhet fram till 2007 med ca 55 kor och lika många ungdjur. Stor ladugård med lösdrift, del för sinor, ungdjur och kalvning samt verkstad och loge. Lösdriftsdelen är uppförd -92 med kulvert till spolbrunnen. Stenbyggnaden som idag används som verkstad uppfördes -92.

Gödselbrunn  
Öppen gödselbrunn med en lagringsvolym om ca 1 000 m<sup>3</sup> med kulvert från från lösdriften.

Torrsil  
Uppförd på gården -98.

Plansil  
Är idag tom.

Carport/förråd  
Rymligt fin förråd vid Herrskog 4:27 (1).

Förråd  
Enklare förråd vid Älvö. (Herrskog 4:27 (2).

### Gästhus

Uppfört 90-tal med el. Två rum lämpligt som gäststuga.

### **Driftkostnader**

Beräknad årsförbrukning el: 13 850 kwh, elnät via EON 18 000 kr/år, elleverantör Fyrfasen 7 300 kr/år.

Vatten och avlopp: Slamtömning 1 580 kr/år

Sophämtning: 1 299 kr/år + tömning av restavfall

Gårdsförsäkring: (Skog, lantbruk och hem) 11 400 kr/år

Driftkostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftkostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftkostnader utan endast som mycket ungefärliga.

### **Åkermark**

Betes- och åkermark

Är utarrenderad.

### **Jakt**

Fastigheten Kamfors Herrskog 4:27 ingår i Dalsbergets jaktlag. Jakträtten är utarrenderad med ett år i taget.

### **Naturvärden**

Det finns idag inga registrerade höga naturvärden.

Källa: SeSverige.

### **Forn- och kulturlämning**

På fastigheten finns fyra registrerade fornlämningar i form av Röse, stensättning, Hög.

Det finns även två övriga kulturhistoriska lämningar i form av röjningsröse och plats med tradition.

Källa: Fornsök på riksantikvarieämbetet.

### **Arealuppgifter**

Arealer enligt skogsbeskrivningen och arealer enligt fastighetsregistret kan ha viss avvikelse mellan varandra.

### **Fastighetsgränser**

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt markerade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärkning av dessa.

### **Taxeringsvärde**

Då fastigheten har styckats av finns inget fastställt taxeringsvärde att redovisa.

### **Visning**

Byggnader kommer att visas under utsatta visningstider. Anmälan göres via hemsidan eller till ansvarig fastighetsmäklare.

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.

### **Försäljningssätt**

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris om 2 250 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkomna bud eller att hålla en efterföljande förhandling/budgivning vid fler budgivare. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

## Besiktning 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 avtalslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

## 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 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.

## Förvärvskalkyl

Våra skoglige 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.

## 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.

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 1991-04-17

Belopp: 330 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1991-04-17

Belopp: 300 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1996-12-06

Belopp: 210 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1996-12-06

Belopp: 262 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1998-05-29

Belopp: 400 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2001-01-30

Belopp: 38 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 540 000 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Plan och bestämmelser

Herrskog,fantskog, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1952-06-09, Senast ändrad: 2022-11-01), Herrskog 4:27,4:5 m fl,del av, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1973-08-29, Senast ändrad: 2022-02-28).

### Gemensamhetsanläggning

KRAMFORS HERRSKOG GA:1.

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Ytvattenskydd enligt hälsoskyddsförordningen för sjöbysjön, bussjön, bålsjön och möckelsjön, Skydd för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter (1998:899,40§) (Beslutsdatum: 2014-01-15, Registreringsdatum: 2023-05-24, Senast ändrad: 2025-09-18).

### Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG,AVLOPP, Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT FÖR LEDNINGAR FÖR RENVATTEN OCH AVLOPP MED TILLHÖRANDE BRUNNAR, VENTILER OCH ANDRA TEKNISKA ANORDNINGAR. - VATTEN OCH AVLOPP, Officialservitut: AVLOPP, Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING, Officialservitut: VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK, Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Officialservitut: VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK, Officialservitut: VATTENLEDNING, Avtalsservitut: ELLEDNING,TRANSFORMATOR - SE BESKRIVNING.

### Samfällighet

KRAMFORS SKOGS KYRKBORD S:1, KRAMFORS ÄLVÖ S:3.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut ELLEDNING, Avtalsservitut Elledning, Transformator, Avtalsnyttjanderätt TELE.

## Kostnader

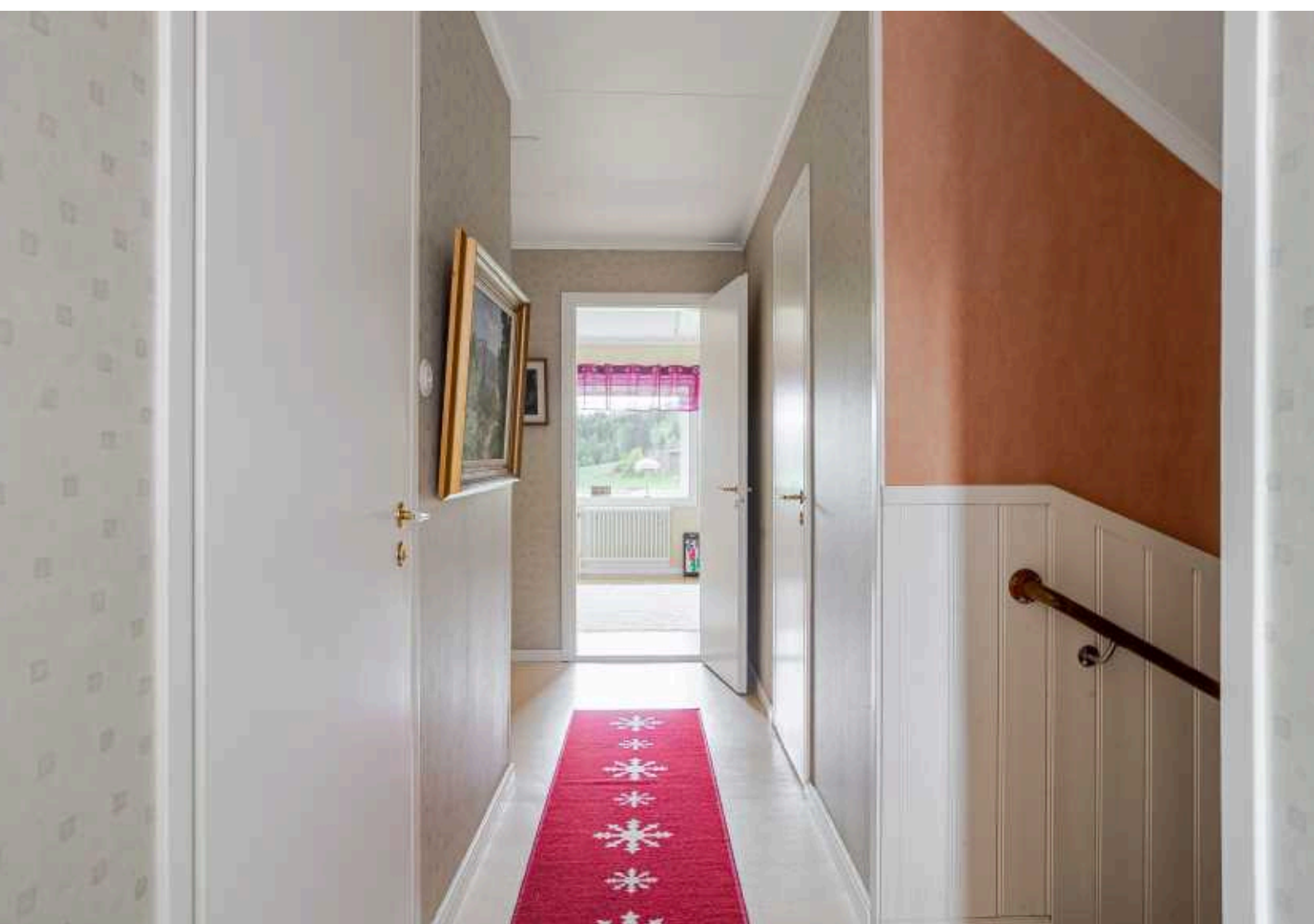
### Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:  
Fastighetsskatt/avgift: 1 988 SEK/år

### Kostnadskalkyl

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







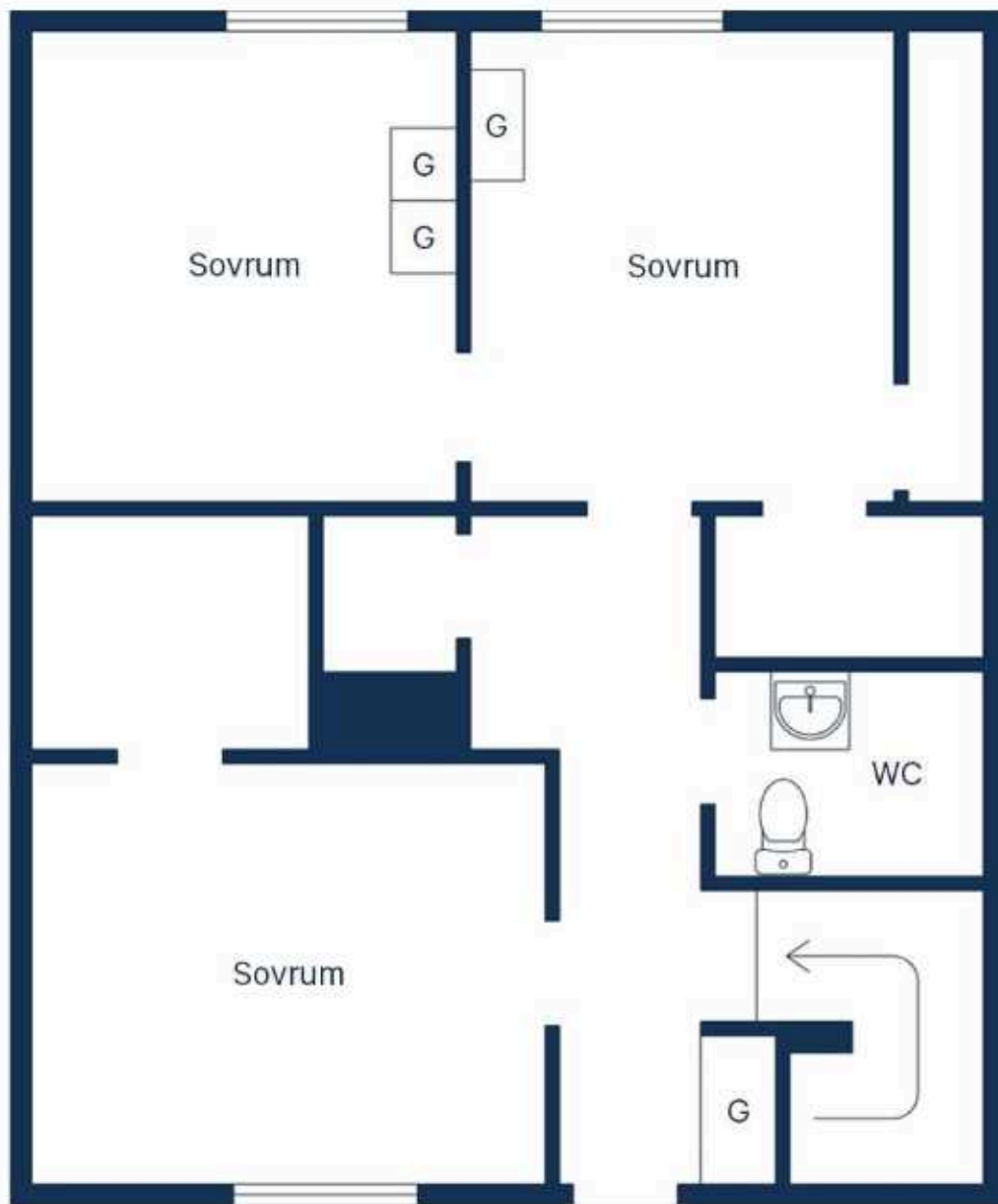
# Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

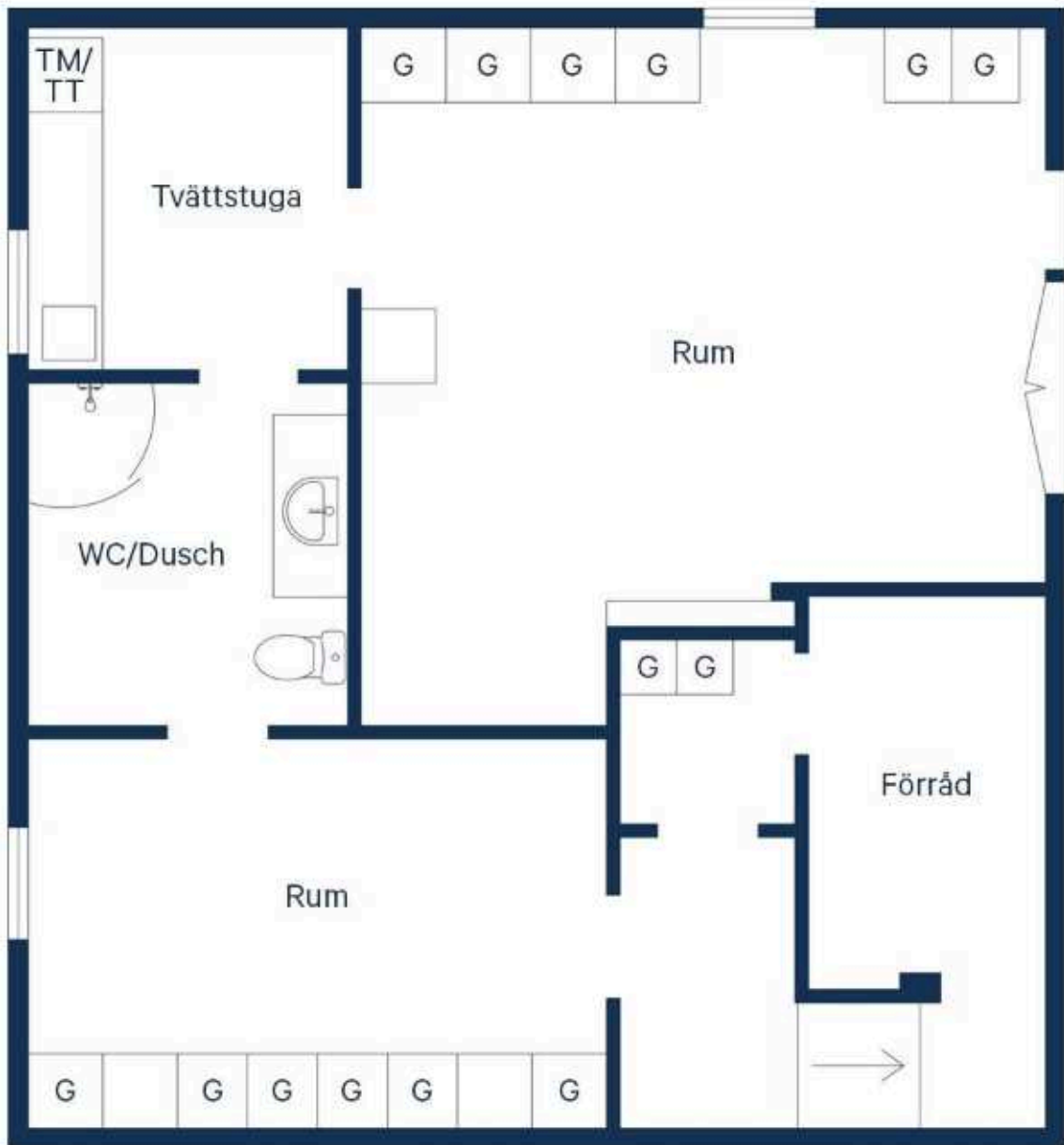
# Övre plan



**LUDVIG  CO**

Viss avvikelse kan förekomma

# Källarplan



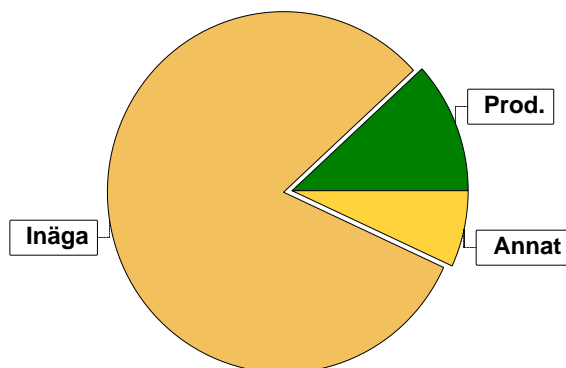
**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	3,5	12
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	22,4	81
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,1	<1
Annat	2,1	7
<b>Summa landareal</b>	<b>28,1</b>	
Vatten	0,0	



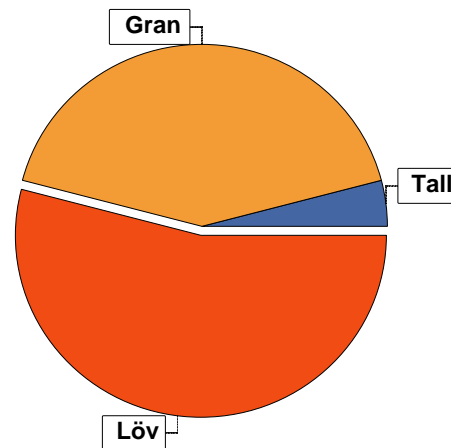
## Virkesförråd

	m³sk	%	ha
<b>Totalt</b>			
<b>Tall</b>	19	4	0,1
<b>Gran</b>	212	42	1,2
<b>Löv</b>	270	54	2,1

**m³sk**  
501

### Medeltal

**m³sk per hektar**  
143



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

**m³sk per ha**  
5,2

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-10-23 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

**m³sk per år**  
21

## Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

**m³sk**  
16

Gallring

0

**Totalt under perioden**

**16**

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

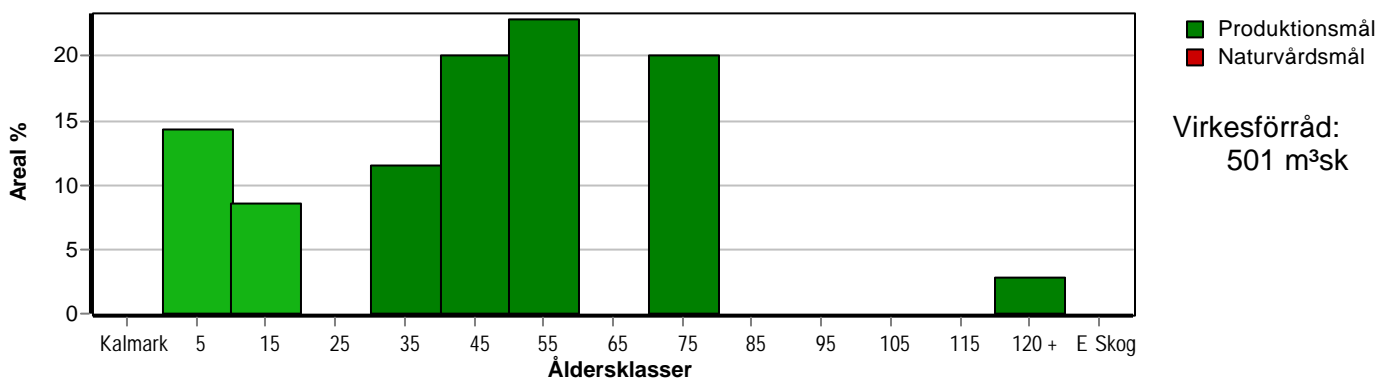
**m³sk**  
21

**m³sk per ha**  
6,0

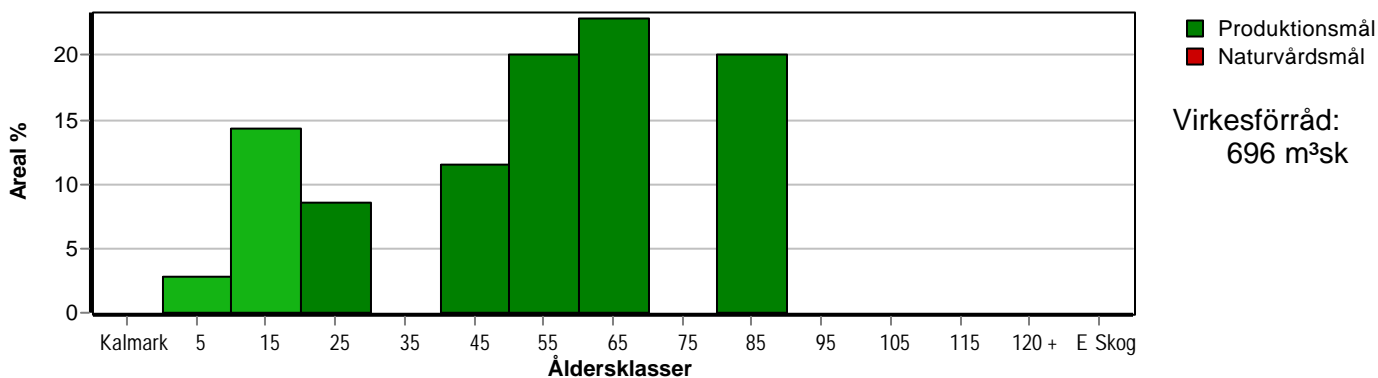
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Löv %	Gran %	Tall %
<b>Kalmark</b>							
- 9 år	0,5	14	6	12	70	30	
10 - 19	0,3	9	12	40	85	10	5
20 - 29							
30 - 39	0,4	11	56	140	100		
40 - 49	0,7	20	115	164	100		
50 - 59	0,8	23	138	172	31	69	
60 - 69							
70 - 79	0,7	20	156	223	27	73	
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	0,1	3	18	180			100
Lågproduktskog(E) ÖF/Skikt							
<b>Summa/Medel</b>	<b>3,5</b>	<b>100</b>	<b>501</b>	<b>143</b>	<b>54</b>	<b>42</b>	<b>4</b>

Arefördelning, aktuell



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



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Löv %	Gran %	Tall %
<b>Kalmark</b> K1							
K2							
<b>Röjningsskog</b> R1	0,5	14	6	12	70	30	
R2	0,3	9	12	40	85	10	5
<b>Gallringsskog</b> G1	1,2	34	194	162	51	49	
G2							
<b>Förnygrings- avverknings- skog</b> S1	1,4	40	271	194	58	42	
S2	0,1	3	18	180			100
S3							
<b>Lågproducer- ande skog</b> E1							
E2							
E3							
<b>Överstånd/Skikt</b>							
<b>Summa/Medel</b>	3,5	100	501	143	54	42	4

## Kalmark

- K1 Obehandlad kalmark**  
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande förnygring.
- K2 Behandlad kalmark**  
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där förnygringen inte säkerställts.

## Röjningsskog

- R1 Plantskog**  
Säkerställd förnygring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**  
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

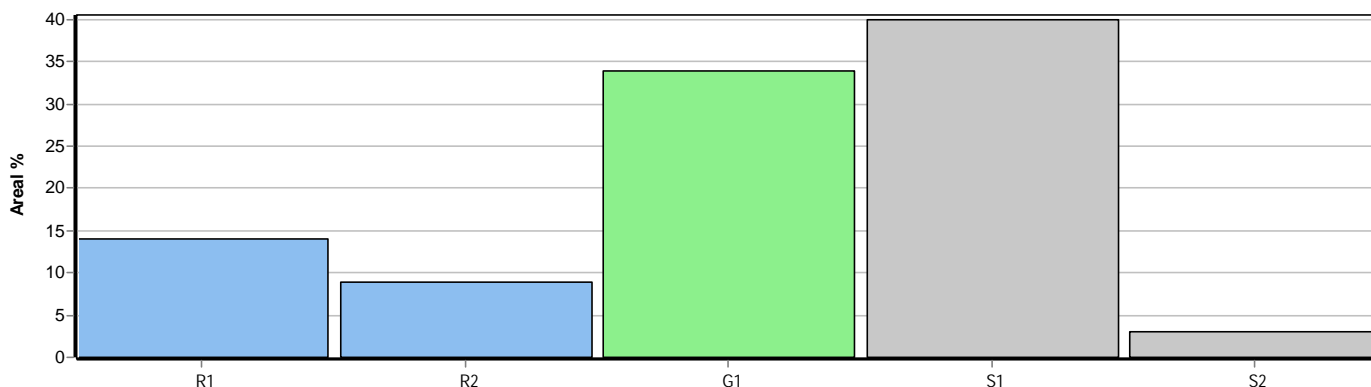
- G1 Normal gallringsskog**  
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för förnygringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Förnygringsavverkningsskog

- S1 Skog som kan förnygringsavverkas**  
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att förnygringsavverkas**  
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i förnygringsbar ålder**  
Förnygringsavverkning 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.

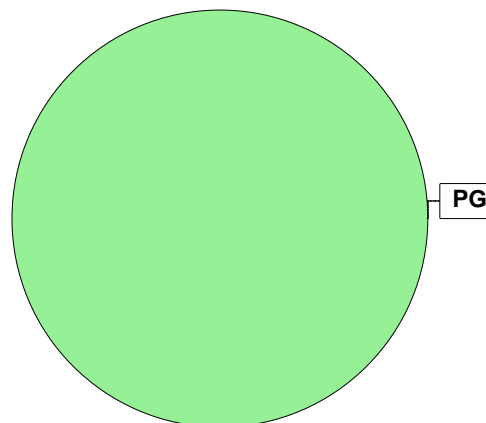


# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m <sup>3</sup> sk	%	m <sup>3</sup> sk	%	
PG	3,5	100,0	501	100,0	211	100,0	7
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	3,5	100,0	501	100,0	211	100,0	7

## 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.

# 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				
	ha	Barr m <sup>3</sup> sk	Löv m <sup>3</sup> sk	Totalt m <sup>3</sup> sk	ha	Barr m <sup>3</sup> sk	Löv m <sup>3</sup> sk	Totalt m <sup>3</sup> sk
<b>Kalmark</b>								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +					0,1	16		16
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt								
Grundförslag Högre alt. Lägre alt.					0,1	16		16

Total avverkning

16

## 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 m <sup>3</sup> sk	Löv m <sup>3</sup> sk	Totalt m <sup>3</sup> sk	ha	m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk/ha
<b>Kalmark</b>						
- 9 år	4	9	13	0,1		
10 - 19	2	14	16	0,5	18	36
20 - 29				0,3	29	97
30 - 39		33	33			
40 - 49		47	47	0,4	89	223
50 - 59	37	17	54	0,7	162	231
60 - 69				0,8	192	240
70 - 79	35	13	48			
80 - 89				0,7	204	291
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +						
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt					2	
<b>Summa</b>	78	133	211	3,5	696	199

# 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, Följd		0,1				0,1
Plantering, Följd		0,1				0,1
Återväxtkontroll, Följd			0,1			0,1
Röjning			0,5			0,5
Summa ha		0,2	0,6			0,8

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, 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	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not 1		
					ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk				
38	0,1	141	S2	T18	176	18	PG	Tall	100	29	Inslag av Spår av brandljud A=yngre gran Nvp tallskog 5 Blåbärstyp Frisk	Föryng av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2024 2025 2026 2028	90	16	0,4		
41	0,3	17	R2	B20	40	12	PG	Tall Gran Löv	5 10 85		Delvis G1 Enstaka öf-tallar Smalbladig grästyp Frisk	Ingen åtgärd				5,6	iv	
42	0,5	6	R1	G22	11	6	PG	Gran Löv	30 70		Lövrikt Högörttyp Fuktig	Röjning	2027	30		2,5	iii,i	
45	6,1										Inägomark							
46	2,0										Bebyggd mark							

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 3

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, 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	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not 1	
					ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk			
60	0,7	77	S1	G25	223	156	PG	Gran Löv	28 24	Låga nvp Lågörttyp Frisk	Ingen åtgärd				6,9	iv	
61	0,1									Bebyggd mark							
62	7,0									Inägomark							

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not <sup>1</sup>
					ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk		
70	0,4	32	G1	B22	141	56	PG	Löv	100	12	AI				8,3	iv
											Lövsumpskog Högörttyp Fuktig					
71	0,9 (-0,1)L	59	G1	G23	172	138	PG	Gran Löv	69 31	21 19	Varierad ålder Sumpskog Lågörttyp Fuktig				6,7	iv
72	2,8										Inägomark					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, 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	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not 1
					ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk		
80	2,4									Inägomark						

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 6

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, 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	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not 1	
					ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk			
101	0,7	47	S1	G24	164	115	PG	Löv	100	Nvp lövskog 7 Kantzona m sjö Dålig bärighet Högörttyp Fuktig	Ingen åtgärd				6,7	iv	
103	4,1									Inägomark							

# Kolbalans

## Produktiv skogsmark

Areal på vilken kolförrådet beräknas **ha** **3,5**

## Kolbindning

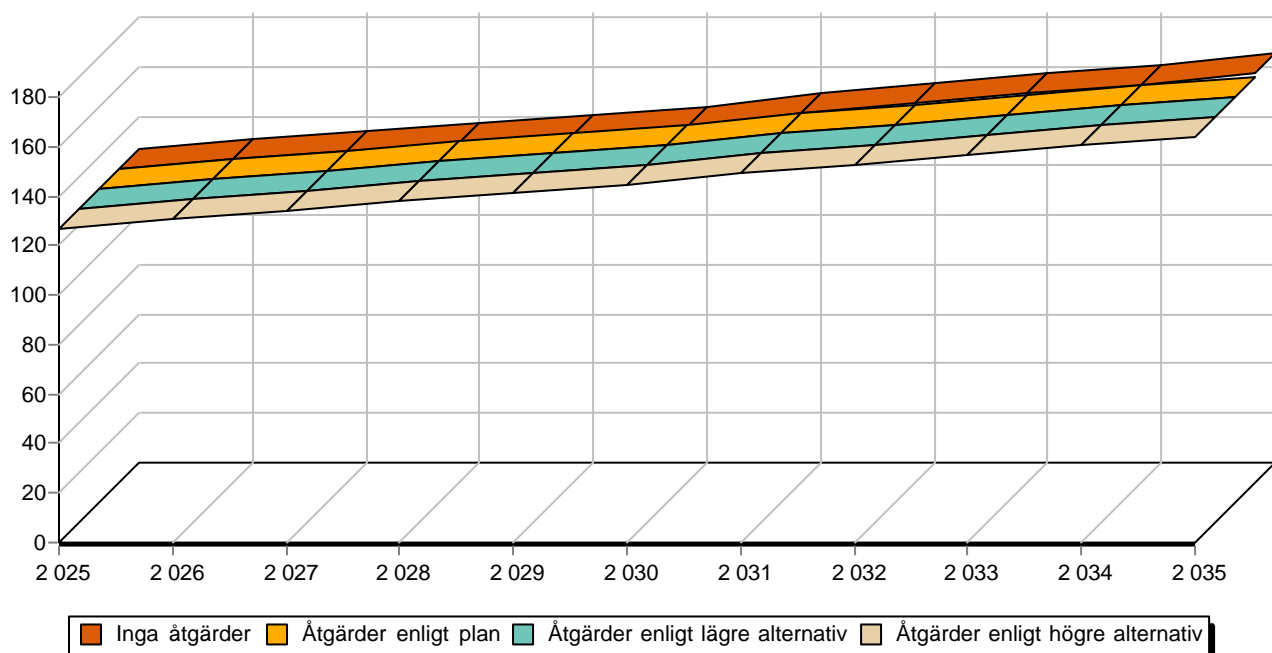
Inbunden mängd kol för perioden 2025-10-23 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder **ton/ha/år** **3,58**

**Totalt kolförråd** **ton**  
**Kol** **440**  
**Koldioxid CO<sub>2</sub>e** **1 612**

Kolförråd, ton/ha	2025	2035
Barr/löv	1,7	2,4
Grenar	7,8	12,3
Stamved	38,4	57,5
Stubbar och rötter	18,9	29,2
Förna och markbundet kol	58,9	60,1
	125,7	161,5

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	0,0	0,0	0,0
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	0,0	0,0	0,0
Röjning	-1,0	-1,0	-1,0
	-1,0	-1,0	-1,0

## Totalt kolförråd, ton/ha







Skogskarta över

## Herrskog 4:27

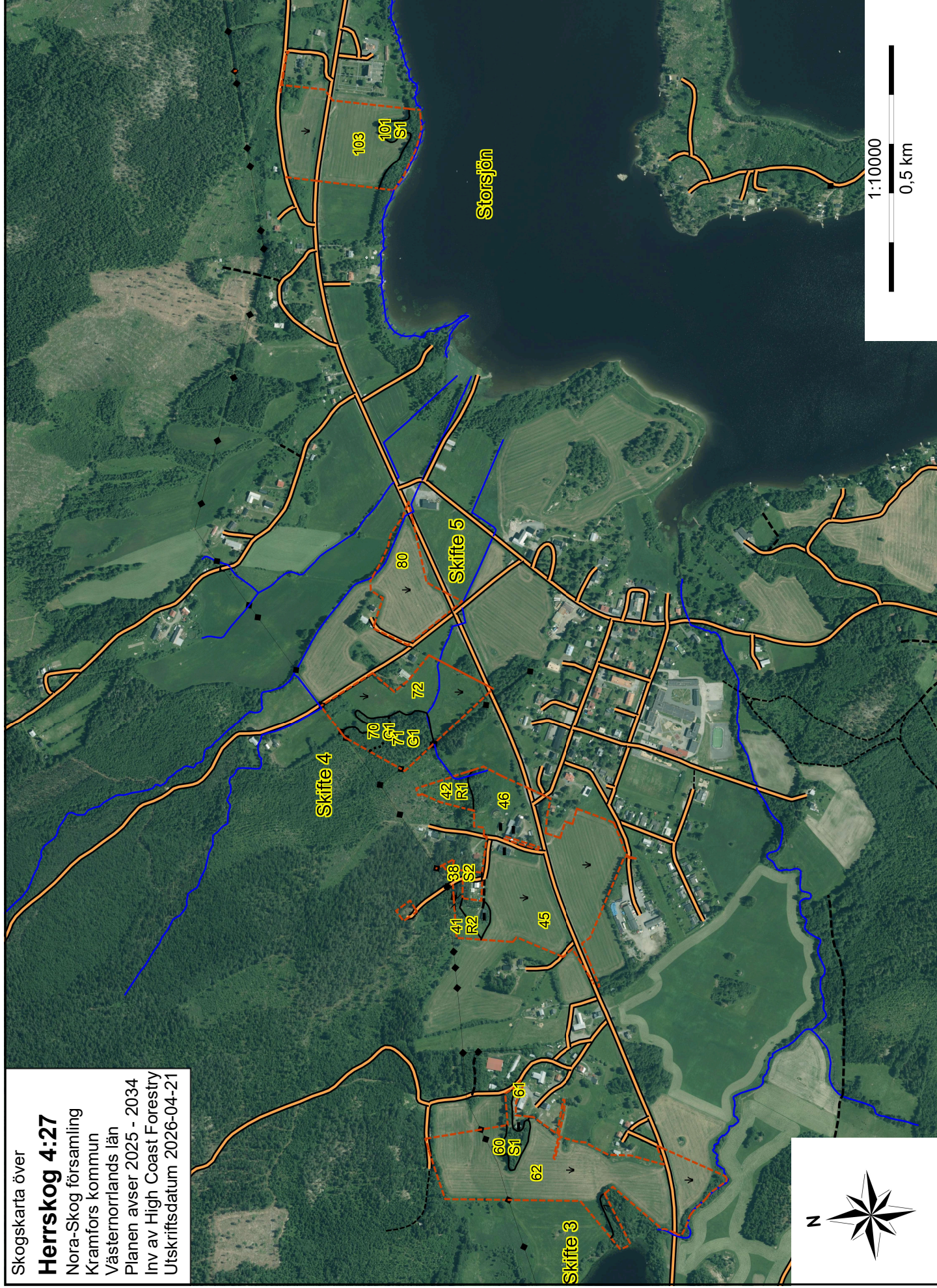
Nora-Skog församling  
Kramfors kommun  
Västernorrlands län  
Planen avser 2025 - 2034  
Inv av High Coast Forestry  
Utskriftsdatum 2026-04-21



Skogskarta över

## Herrskog 4:27

Nora-Skog församling  
Kramfors kommun  
Västernorrlands län  
Planen avser 2025 - 2034  
Inv av High Coast Forestry  
Utskriftsdatum 2026-04-21



1:10000  
0,5 km



# 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](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

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

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

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

# 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](https://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](https://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](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://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](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

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

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Franzégatan 6  
112 51 Stockholm

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



**LUDVIG  CO**

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

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.