Skogsfastighet med god tillväxt i Söderhamns kommun

SÖDERHAMN NORRBO 2:16

LUDVIG & CO

Skogsfastighet med god tillväxt i Söderhamns kommun

Nu erbjuds en välskött skogsfastighet om totalt cirka 41,4 hektar landareal varav 39,1 hektar produktiv skogsmark. Fastigheten är belägen i Söderhamns kommun och utgör ett attraktivt innehav för såväl den aktive skogsägaren som investeraren som söker ett långsiktigt skogskapital. Det totala virkesförrådet uppgår till 11 997 m³sk, motsvarande ett medelförråd om 307 m³sk per hektar. Trädslagsfördelningen domineras av lövskog 49 % och gran 45 % medan tall utgör 6 % av virkesförrådet. Fastighetens medelbonitet uppgår till 7 m³sk per hektar och år, vilket ger goda förutsättningar för fortsatt värdetillväxt. Den beräknade tillväxten uppgår till 384 m³sk per år och under den kommande tioårsperioden förväntas virkesförrådet öka till drygt 14 100 m³sk under förutsättning att föreslagna skogsvårdsåtgärder genomförs. Skogsmarken präglas huvudsakligen av välväxande gallringsskogar. Cirka 74 % av arealen utgörs av gallringsskog medan cirka 18 % återfinns i föryngringsavverkningsskog. Planerade avverkningar under kommande planperiod omfattar 1 014 m³sk i gallring samt 667 m³sk i föryngringsavverkning, totalt 1 681 m³sk. Fastigheten erbjuder både produktionsvärden och naturvärden, där cirka 12 % av den produktiva skogsmarksarealen är avsatt för naturvård. Flera områden har dokumenterade natur- och kulturvärden, vilket bidrar till ett varierat och attraktivt skogslandskap. En välskött skogsfastighet med god tillväxt, starkt virkesförråd och långsiktigt värdeskapande.

Utgångspris: 3 400 000 SEK, anbud senast 2026-11-03

Christine Vanberg
Fastighetsmäklare

070-296 84 97
christine.vanberg@ludvigfast.se

Alexander Rönngren
Skogsmästare

026-245 981
alexander.ronngren@ludvig.se

Gävle
Nobelvägen 2
0771-27 27 27
LUDVIG & CO

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
På fastigheten finns en upprättad skogsbruksplan. Fastigheten har en total areal om 41,4 ha varav 39,1 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplanen finns ett virkesförråd om 11 997 m³sk, fördelat på 45 % gran, tall 6 % och 49 % löv. Fastigheten har en medelbonitet om 7 m³sk/ha/år.

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

Fastighetsgränser
Fastigheternas gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade. Säljaren svarar ej förytterligare uppmarkering av dessa.

Jakt
Fastigheten ingår i Lynäs Sunnanå Norrbo jaktvårdsförening om ca 2 516 ha. Jakten finns tillgänglig från 2027-07-01.

Arealuppgifter
Enligt skogbruksplanen omfattar fastigheten 41,4 hektar. Notera att det förekommer avvikelser i arealen, då fastighetstaxeringen anger 40,9 hektar. Någon närmare utredning av denna skillnad har inte genomförts.

Forn- och kulturlämning
En kulturlämning i form av en lägenhetsbebyggelse (Tyskrönningen) finns registrerad på fastigheten (Källa: Skogsstyrelsen & Riksantikvarieämbetet).

Naturvärden
Två nyckelbiotoper, lövnaturskog samt ett biotopsskydd finns registrerade på fastigheten (Källa Skogsstyrelsen, SeSverige).

Vägar
En köpare övertar fastighets skogsbilvägar samt andelar i anslutande vägar.

Kolbindning
Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 4,80 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 7 550 ton vilket motsvarar 27 665 ton CO2e.

Visning
Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske via fastighetsmäklaren och intressenterna får själva låta besikta och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till jakt, rekreation samt intilliggande fastighetsägare.

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. 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 förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Försäljningssätt
Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via mail innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbuden för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.
Anbud senast 2026-11-03 kl 17:00.

OBS! Ange "SÖDERHAMN NORRBO 2:16" som referens.

Mail: christine.vanberg@ludvigfast.se
Telefon:070 -296 84 97

Tillträde
Tillträde enligt överenskommelse.

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.

Välkommen ut i skogen
Gå på virtuell visning med Ludvig & Co Fastighetsförmedling: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. Med hjälp av GPS får du hela tiden information om var 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.

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde mark: 2 552 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 552 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Typkod
110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 2020-01-27
Belopp: 2 400 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 2 400 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer
Biotopskydd 2001:551, Skogligt biotopskyddsområde (Beslutsdatum: 2001-10-29).

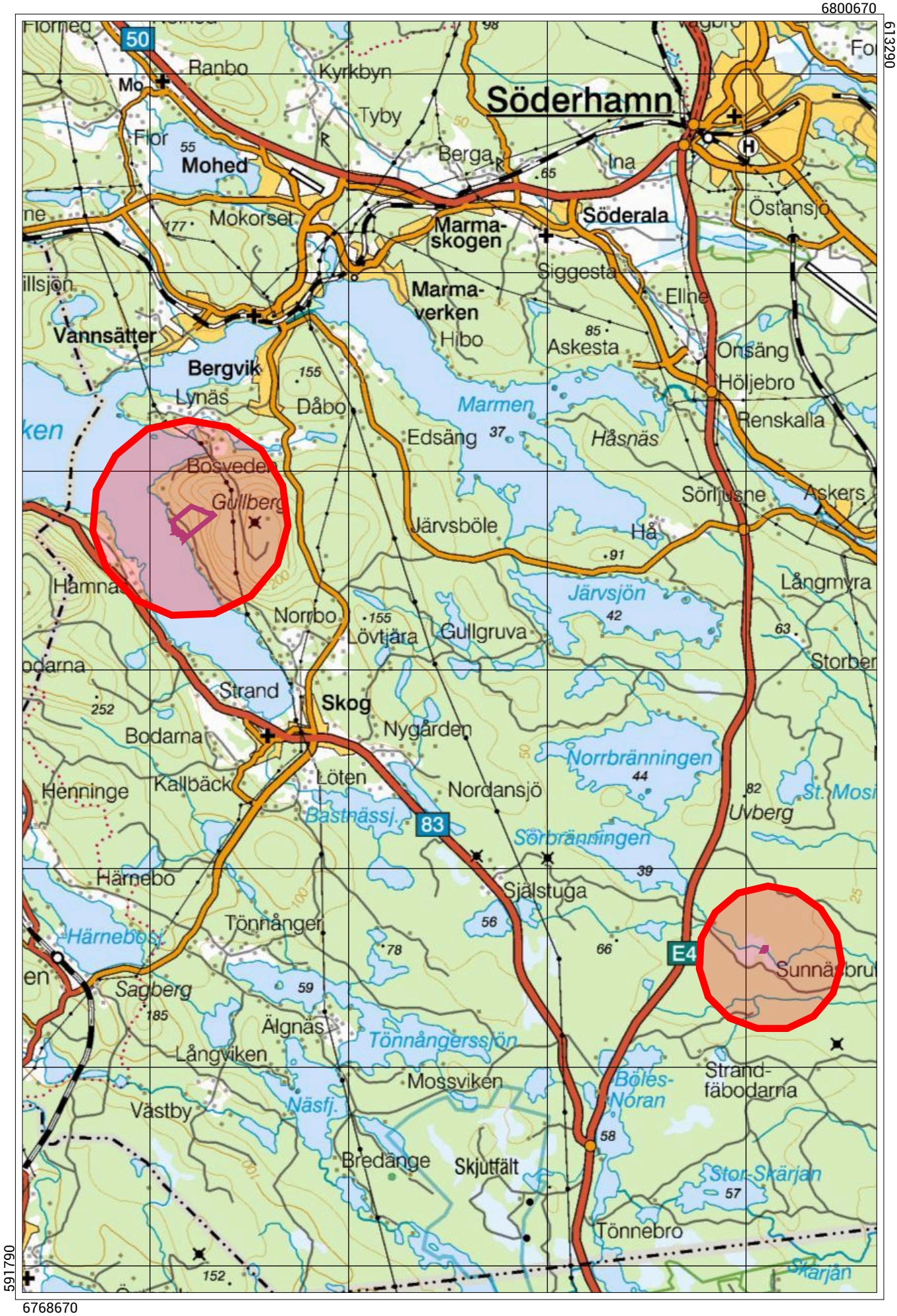
Gemensamhetsanläggning
SÖDERHAMN NORRBO GA:1.

Rättigheter, last
Officialservitut: RÄTT ATT BIBEHÅLLA OCH UNDERHÅLLA VÄGEN Y, TRE METER BRED FRAM TILL NORRBO GA:1, VÄG - VÄG,
Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING.

Samfällighet
SÖDERHAMN NORRBO S:2, SÖDERHAMN NORRBO S:3.

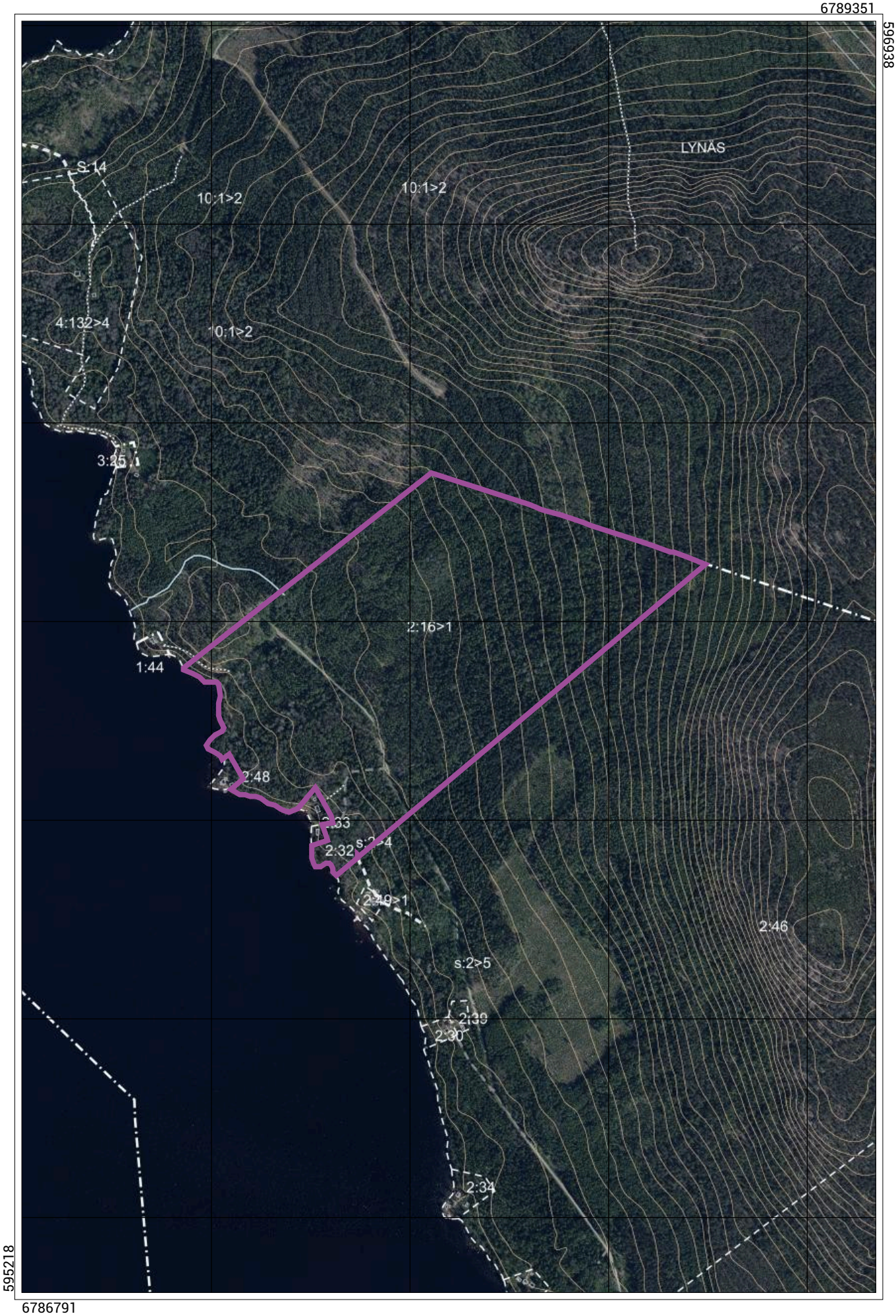
Övrig Belastning/förmån
Avtalsservitut VÄG.

LUDVIG & CO



Skala 1:125000 (1 cm i kartan motsvarar 1250 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

LUDVIG & CO



Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

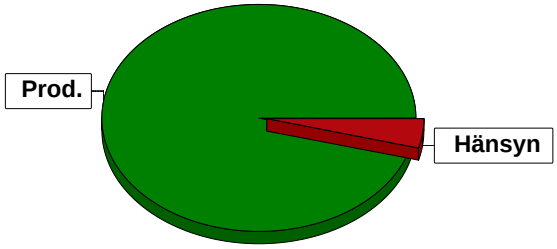
LUDVIG & CO

Skala 1:1250 (1 cm i kartan motsvarar 12.5 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	39,1	94
Hänsynsmark (naturreservat etc)	1,6	4
Myr/kärr/mosse	0,4	1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,3	1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	41,4	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

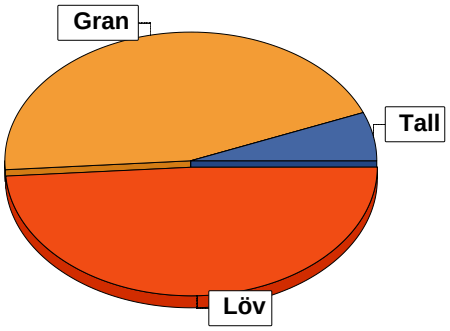
Totalt

m³sk
11997

Medeltal

m³sk per hektar
307

	m³sk	%	ha
Tall	730	6	2,2
Gran	5380	45	16,9
Löv	5887	49	20,0



Bonitet

	m³sk per ha
Fastighetens medelbonitet är beräknad till	7

Tillväxt

	m³sk per år
Tillväxt för perioden 2026-10-15 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	384

Avverkningsförslag

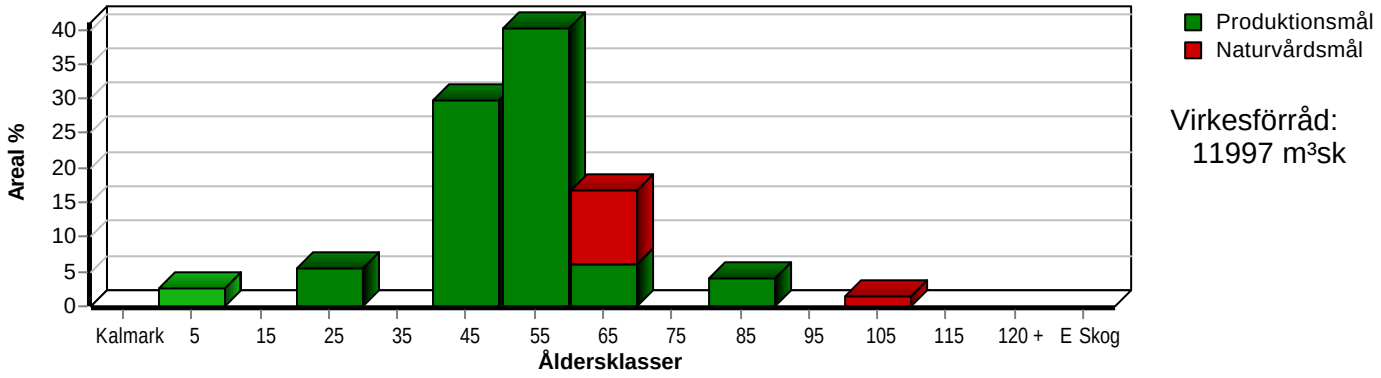
	m³sk
Föryngringsavverkning	667
Gallring	1014
Totalt under perioden	**1681**

	m³sk
Förväntad tillväxt första växt-säsongen	395
	m³sk per ha
	10,1

Skogens fördelning på åldersklasser

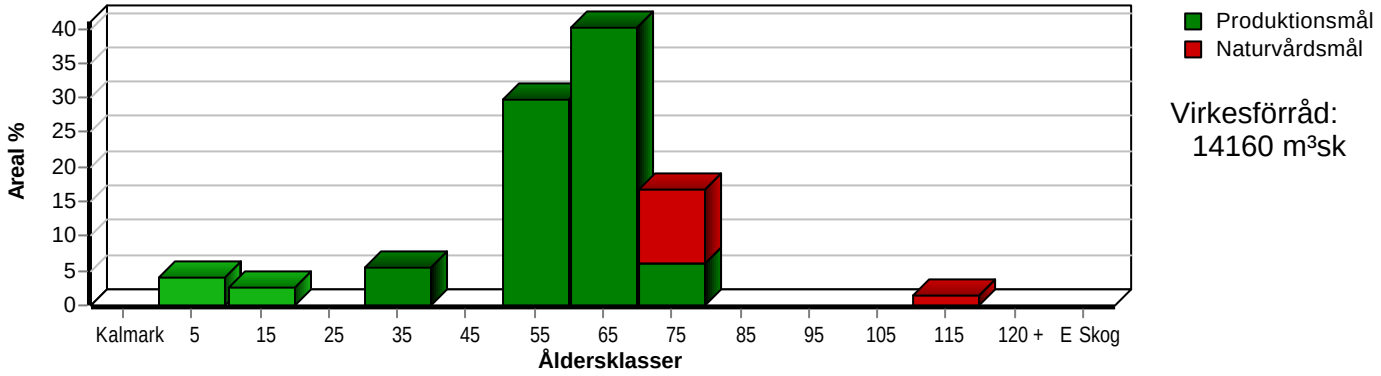
Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Löv %	Gran %	Tall %
Kalmark							
- 9 år	1,0	3	22	22	60	40	
10 - 19							
20 - 29	2,1	5	124	59	70	30	
30 - 39							
40 - 49	11,6	30	3427	295	57	42	1
50 - 59	15,7	40	5377	342	45	45	9
60 - 69	6,5	17	2257	347	53	40	7
70 - 79							
80 - 89	1,6	4	622	389	5	90	5
90 - 99							
100 - 109	0,6	2	168	280	98	2	
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	39,1	100	11997	307	49	45	6

Arealfördelning, aktuell



Virkesförråd:
11997 m³sk

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



Virkesförråd:
14160 m³sk

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Löv %	Gran %	Tall %
Kalmark	K1							
	K2							
Röjningsskog	R1							
	R2	3,1	8	146	47	68	32	
Gallringsskog	G1	28,9	74	9383	325	48	45	7
	G2							
Föryngrings-	S1	2,0	5	634	317	40	54	5
avverknings-	S2	1,6	4	622	389	5	90	5
skog	S3	3,5	9	1212	346	82	18	
Lågproducer-	E1							
ande skog	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		39,1	100	11997	307	49	45	6

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.

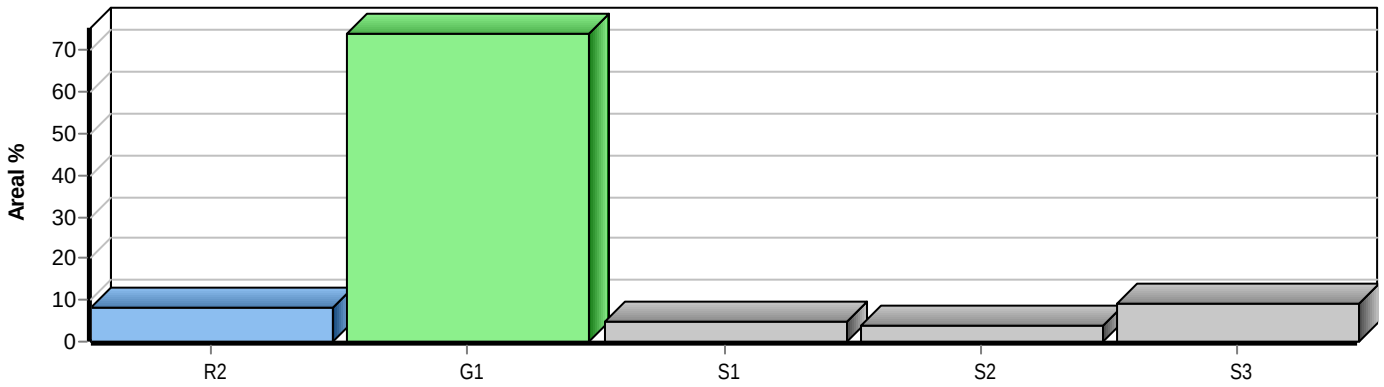
S3 Skog i föryngringsbar ålder
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

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.



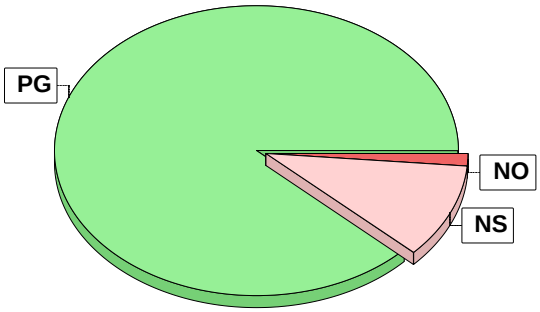
Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	avd
PG	34,4	88,0	10486	87,4	3426	89,1	10
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS	4,1	10,5	1343	11,2	388	10,1	2
NO	0,6	1,5	168	1,4	29	0,8	1
Summa	39,1	100,0	11997	100,0	3843	100,0	13

4,7 ha (12,0 %) av planens produktiva areal är avsatta i planens certifiering för NS/NO.

Impediment

	ha	%
Myr	0,4	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				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49	11,6	436	578	1014				
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89					1,6	634	33	667
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag	11,6	436	578	1014	1,6	634	33	667
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

1 681

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	8	11	19	1,6		
10 - 19				1,0	41	41
20 - 29	38	88	126			
30 - 39				2,1	250	119
40 - 49	512	684	1196			
50 - 59	960	779	1739	11,6	3609	311
60 - 69	297	348	645	15,7	7116	453
70 - 79				6,5	2902	446
80 - 89	86	4	90			
90 - 99						
100 - 109	1	29	30			
110 - 119				0,6	197	328
120 +						
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt					45	
Summa	1902	1943	3845	39,1	14160	362

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			1,6			1,6
Plantering, Följd			1,6			1,6
Röjning			1,0			1,0
Summa ha			4,2			4,2

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
Föryng avv	2	1 - 6	1,6	81	G26	389	667		
Gallring	2	1 - 1	3,0	46	G26	374	325		
Gallring	2	1 - 2	8,6	41	G26	268	689		
Röjning	2	1 - 8	1,0	9	T20	22	0		
Plantering (F)	2	1 - 6	1,6	81	G26	389	0		
Markberedning (F)	2	1 - 6	1,6	81	G26	389	0		

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd ha	Virkesförråd avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk/ha	Not [1]
1	3,0	46	G1	G26	374	1122	PG	Gran	45	25	Fornminne södra	Gallring	2	25	325	11,2	ii,iv
								Löv	55	25	Stor diam sprid						
											Nyckelbiotop						
											Delvis tvåskiktat						
											Smalbladig grästyp						
											Frisk						
2	8,6	41	G1	G26	268	2305	PG	Tall	2	21	Gallrat	Gallring	2	25	689	10,0	ii,iv
								Gran	40	21	Ojämnt						
								Löv	58	21	Källa						
											Varierat						
											Smalbladig grästyp						
											Frisk						
3	0,6	101	S3	B20	280	168	NO,b	Gran	2	31	Gammal Al	Ingen åtgärd				4,9	i,ii,
								Löv	98	36	Källor						
											Naturvärden						
											Lågörttyp						
											Fuktig						
4	0,8	66	S1	G26	419	335	PG	Tall	10	25	Överslutet					11,9	
								Gran	85	26	Varierad diam						
								Löv	5	23	Lågörttyp						
											Frisk						
5	10,4	51	G1	G26	353	3671	PG	Tall	2	27	Granunderväxt					11,2	ii,iv
								Gran	45	27	Stor diam sprid						
								Löv	53	27	Gallrat						
											Lågörttyp						
											Frisk						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd ha	Virkesförråd avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk/ha	Not [1]
6	1,6	81	S2	G26	389	622	PG	Tall	5	30	Varierat	Föryng avv	2	95	667	5,6	
								Gran	90	30	Lågörttyp	Markberedning (F)	2				
								Löv	5	28	Frisk	Plantering (F)	2				
7	4,5	51	G1	G24	326	1434	PG	Tall	30	25	Delv försumpat					10,9	ii
	(-0,1)L							Gran	40	25	Stor diam sprid						
								Löv	30	25	Blåbärstyp						
											Frisk						
8	1,0	9	R2	T20	22	22	PG	Gran	40	1,	Planterat	Röjning	2			1,9	ii,iv
								Löv	60	2,	Fornminne norra delen						
											Grova Aspar						
											Smalbladig grästyp						
											Frisk						
9	2,2	21	R2	G24	59	124	PG	Gran	30	6,	Fornminne norra delen					6,0	ii,iv
	(-0,1)L							Löv	70	6,	Nyckelbiotop						
											Smalbladig grästyp						
											Frisk						
10	0,9	51	G1	G24	302	272	PG	Gran	80	23	Fornminne östra delen					10,8	ii,iv
								Löv	20	23	Delv försumpat						
											Nyckelbiotop						
											Smalbladig grästyp						
											Frisk						
11	1,6										Biotopskydd						i,ii,
											Nyckelbiotop						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd ha	Virkesförråd avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk/ha	Not [1]
12	1,6	61	G1	G22	362	579	PG	Tall	20	25	Luckigt	Ingen åtgärd				10,1	
								Gran	60	25	Blockigt						
								Löv	20	25	Gallrat						
											Bredbladig grästyp						
											Frisk						
13	2,9	61	S3	B24	360	1044	NS,b	Gran	20	32	Naturvärden					10,0	i,ii,
								Löv	80	36	Grova lövträd						
											Flerskiktat						
											Högörttyp						
											Frisk						
14	1,3	66	S1	B24	249	299	NS,b	Gran	20	29	Naturvärden					8,1	i,ii,
	(-0,1)L							Löv	80	29	Grova lövträd						
											Flerskiktat						
											Högörttyp						
											Frisk						

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-10-16

Län: Gävleborgs län Kommun: Söderhamn Församling: Skog
Norrbo 2:16 Fritt fält 2: Egen

pcSKOG Plan

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 4

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

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd ha	Virkesförråd avd	Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk/ha	Not [1]
61	0,4									Myr						

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

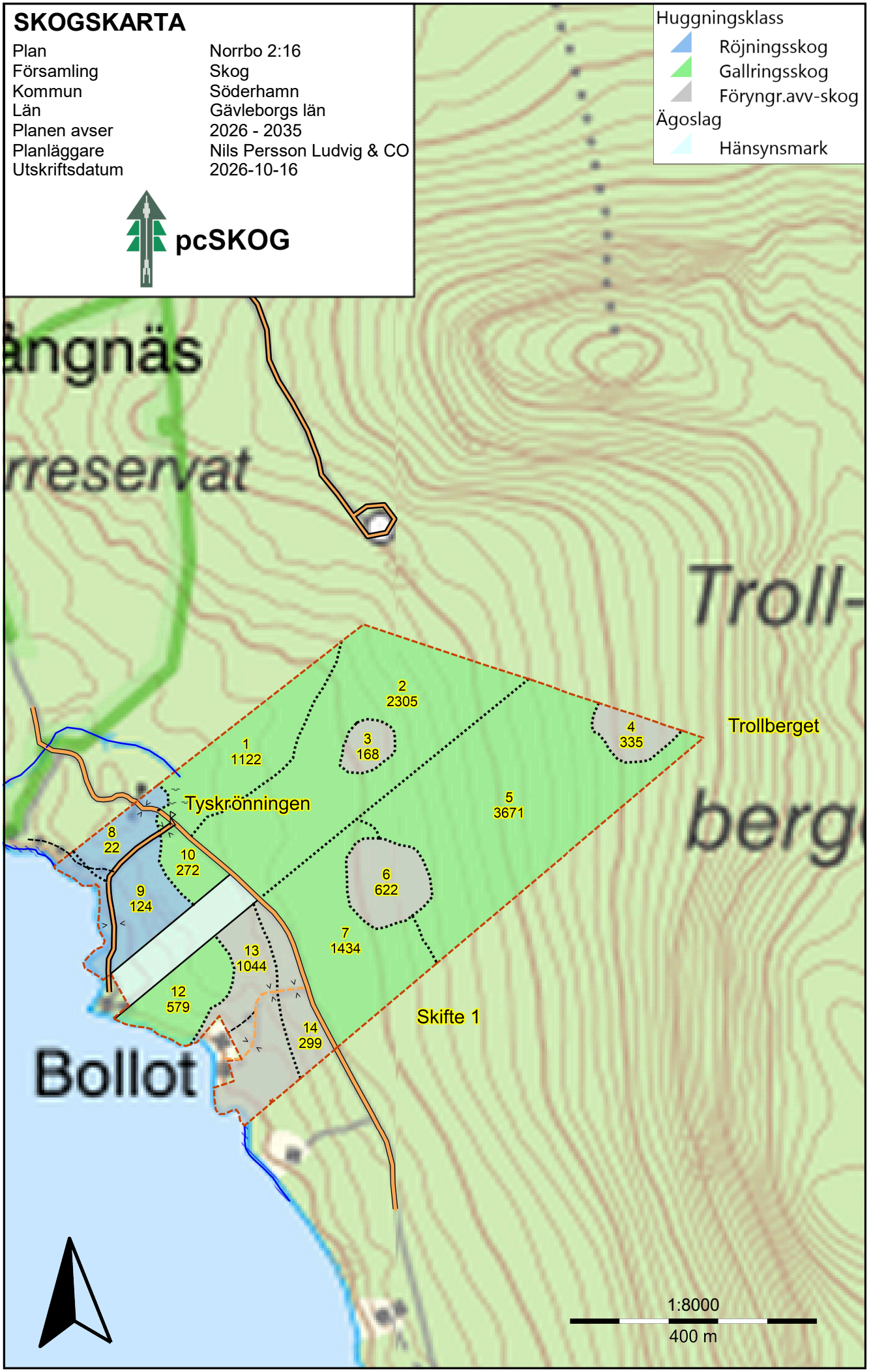
Angelägenhetsgrad: FF = Förfallen, 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år

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
Föryng avv	2	1 - 6	1,6	81	G26	389	667		
Gallring	2	1 - 1	3,0	46	G26	374	325		
Gallring	2	1 - 2	8,6	41	G26	268	689		
Röjning	2	1 - 8	1,0	9	T20	22	0		
Plantering (F)	2	1 - 6	1,6	81	G26	389	0		
Markberedning (F)	2	1 - 6	1,6	81	G26	389	0		

SKOGSKARTA

Plan	Norrbo 2:16
Församling	Skog
Kommun	Söderhamn
Län	Gävleborgs län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	Nils Persson Ludvig & CO
Utskriftsdatum	2026-10-16

pcSKOG



SKOGSKARTA

Plan	Norrbo 2:16
Församling	Skog
Kommun	Söderhamn
Län	Gävleborgs län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	Nils Persson Ludvig & CO
Utskriftsdatum	2026-10-16

pcSKOG

Kolbalans

Produktiv skogsmark

	ha
Areal på vilken kolförrådet beräknas	39,1

Kolbindning

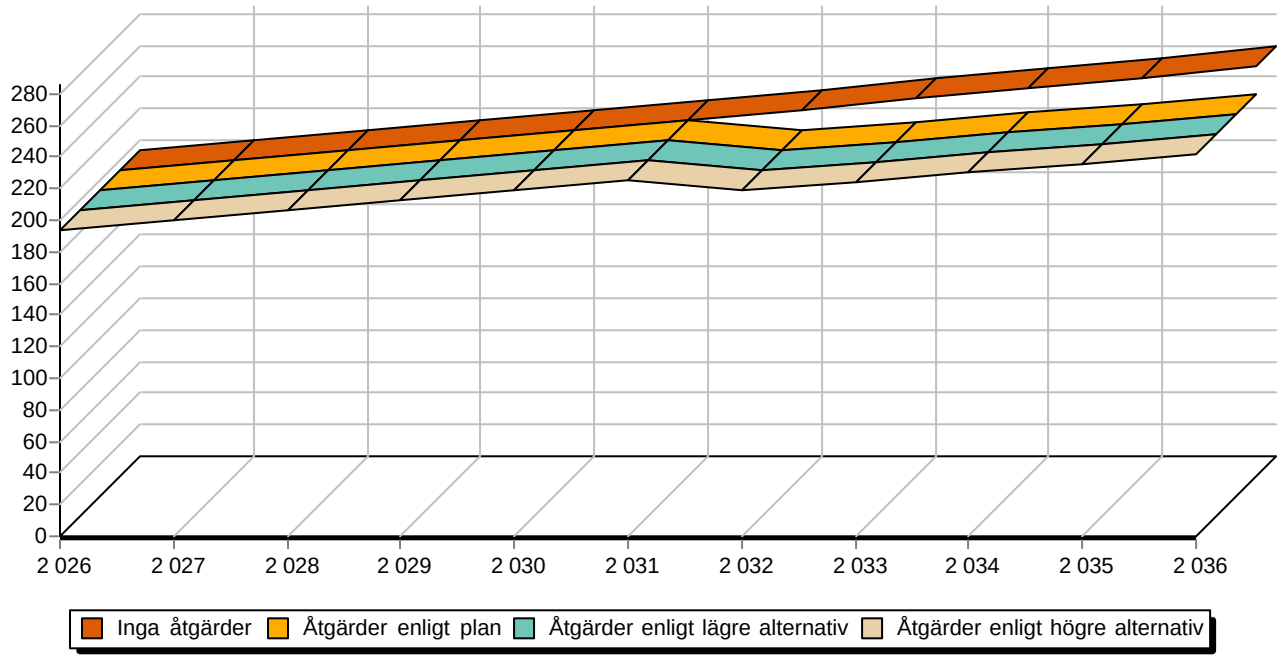
	ton/ha/år
Inbunden mängd kol för perioden 2026-10-15 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	4,80

Totalt kolförråd	**ton**
Kol	**7 550**
Koldioxid CO2e	**27 665**

Kolförråd, ton/ha	2026	2036
Barr/löv	3,9	4,0
Grenar	17,3	22,7
Stamved	81,4	106,3
Stubbar och rötter	36,0	47,5
Förna och markbundet kol	54,5	60,6
	193,1	241,1

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	-6,4	-6,4	-6,4
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	-11,3	-11,3	-11,3
Röjning	0,0	0,0	0,0
	-17,7	-17,7	-17,7

Totalt kolförråd, ton/ha



Köparinformation

Allmän information
Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt
Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel
Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal
Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning
Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

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

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finanseringt av köpet.

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

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy
Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

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

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

E-post: dso@ludvig.se

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

Anbud

Följande anbud lämnas av undertecknad avseende SÖDERHAMN NORRBO 2:16.

Jag har tagit del av upprättad fastighetsbeskrivning, försäljningsvillkor, lagen om penningtvätt och/eller utsänt informationsmaterial. De personuppgifter jag lämnar nedan kommer att behandlas enligt Ludvig & Co Fastighetsförmedlings dataskyddspolicy, för mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy. Jag lämnar mot bakgrund av detta följande anbud på fastigheten.

Uppge anbud i svenska kronor

Bokstäver

Siffror

Anbudgivare

Namn

Gatuadress, postnummer och ort

Telefon

E-postadress

Finansiering

I och med inlämnade av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivit belopp. Uppgifter om bank och kontaktperson lämnas på begäran.

Eventuella villkor eller övrig information

Underskrift

Ort, datum och underskrift

Sista datum för anbud samt adress

Anbudet skall vara Christine Vanberg, Ludvig & Co Fastighetsförmedling tillhanda senast 2026-11-03 insändes via e-post christine.vanberg@ludvigfast.se eller per post Industrivägen 12, 811 23 Sandviken

LUDVIG & CO

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nanneson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.

Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:
- **Redovisning**
- **Bokslut**
- **Deklarationshjälp**
- **Löneadministration**

Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerhetsställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:
- **Avdrag**
- **Skatteplanering**
- **Generationsskifte**

Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:
- **Företagsledning**
- **Affärsutveckling**
- **Ekonomistyrning**
- **Specialiströdgivning**

Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:
- **Affärsjuridik**
- **Arrende- och nyttjanderätt**
- **Fastighetsrätt**
- **Mark- och miljörätt**
- **Familjerätt**

Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruks-fastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:
- **Köpa fastighet**
- **Fastighetsrådgivning**
- **Värdera fastighet**
- **Skogsbruksplan**

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.

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.