

# Mjölkgård i Djäkneböle, Umeå

---

Del av UMEÅ DJÄKNEBÖLE 14:2



**LUDVIG  CO**



## Mjölkgård i Djäkneböle, Umeå

Unik möjlighet att förvärva en mjölkgård med god infrastruktur och produktion belägen i Djäkneböle, strax väster om Umeå. Fastigheten utgör del av fastigheten Djäkneböle 14:2 som efter fastighetsreglering kommer bilda en egen fastighet. Ansökt regleringsfastighet uppgår till en total areal om ca 208 ha varav ca 141 ha inägomark och ca 56 ha skogsmark. Enheten inrymmer byggnader för produktionen samt tillhörande mangårdsbyggnad i form av en Västerbottensgård i gott skick i högt läge, god standard och med fin vy över anläggningen och den egna marken.



**Erik Grafström**  
Fastighetsmäklare  
Jägmästare  
090-108079  
erik.grafstrom@ludvigfast.se



**Umeå**  
Västra Esplanaden 19  
090-10 80 50

**LUDVIG & CO**





---

Skogsmark 56,2 ha

---

Inägomark 140,9 ha

---

Övrigmark 6,5 ha

---

Skogsmark med restriktion 2 ha

---

Väg och kraftledning 2,2 ha

---

**Total areal 207,8 ha**

---

Virkesförråd: 2 980 m<sup>3</sup>sk

---

Antal bostadsbyggnader: 1 st

---

Boarea: ca 160 m<sup>2</sup>

---

Summa driftskostnader

---

Bostadsdel: 29 061 SEK/år

---

**Fastighetsbeteckning:** del av UMEÅ DJÄKNEBÖLE

14:2

---

Adress: Djäkneböle 303, 905 87 Umeå

## Del av Umeå Djäkneböle 14:2

## Försäljningsätt Anbud

## Prisidé 24 000 000 SEK



























# Beskrivning

## Mangårdsbyggnad

Välkommen till en regäl västerbottensgård i fint skick!

Välkomnande hall med plats för klädavhängning tack vare platsbyggd garderob. Slitstarkt vinylgolv och ljusa tapetklädda väggar. Socialt och välutrustat lantligt kök med vackra grå luckor med praktisk köksö och fint ljusinsläpp tack vare fönster i tre väderstreck. Moderna vitvaror installerade 2019 i form av inbyggd kyl samt separat frys, diskmaskin och spishäll. På golvet ligger ett slitstarkt vinylgolv och väggarna är tapetbeklädda.

Rymligt vardagsrum med gott ljusinsläpp tack vare fönster i tre väderstreck i husets andra ände med gott om plats för hela familjen. Utöver detta ett praktiskt kontorsrum på entréplan med platsbyggd förvaring, vinylgolv och tapetbeklädda väggar.

Fint badrum renoverat 2019 och fräscha ytskikt i form av våtrumsmatta på golv och vägg. Här finns WC, handfat med praktiska skåp samt duschutrymme. I badrummet finns även tvättmaskin och torktumlare.

Övre plan.

Via trappan med ett fint smidesräcke nås övre våningens hall. Från hallen fönster erbjuds fin vy över lantbruket och den egna marken. Vidare mot husets gavel finns ett rymligt sovrum med vinylgolv och tapetbeklädda väggar. Fint ljusinsläpp med en lite mörkare och avslappnad sängplats.

Det andra sovrummet finns centralt på övervåningen som står på ett vinylgolv och väggar beklädda med fina tapeter. Vidare finns en mindre toalett med WC och handfat. Ca 1/3 av övervåningen är oinredd och erbjuder möjligheten att skapa ett ytterligare sovrum eller ett stort allrum. Här är det endast kreativiteten och fantasin som sätter gränserna!

Källarvåning under hela huskroppen bestående







av en smalare hall, svale, 3 rum som används som förvaringsytor samt ett pannrum.

Genomgående vattenburen värme i bostadshuset.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR PÅ BOSTADSBYGGNAD:

Kök 2019  
Badrum nedervåning 2019  
Hall ytskikt 2019  
Kontorsrum ytskikt 2019  
Tilläggsisolerat 2003.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk  
Byggnadsår: 1920  
Senast Renoverad: 2019.

Taxeringsvärde: 1 145 000 SEK  
Värdeår: 1938

Fastighetsskatt: 9 287 SEK  
Boyta: 162 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt: Taxeringsinformationen

Bjälklag: Trä  
Fasad: Stående träpanel  
Fönster: 3-glasfönster  
Grund: Murad källare  
Stomme: Delvis lösvirke, delvis timmer  
Takbeklädning: Plåt

### Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten  
Avlopp: Kommunalt avlopp

### Uppvärmning

Jordvärme  
Fabrikat: IVT

### Balkong/uteplats

Separat byggd altanplats med tak.

### Bilparkering

Parkeringsplan framför huset.

### TV/Internet

Bredband fiber.

### Driftskostnad

Uppgiften baseras på uppskattningar från fastighetens ägare, energideklarationen från Anticimex samt schabloner. Då el-abonnemang och V/A ligger på hela verksamheten så har en schabloniserad del brutits ut som bedöms avse bostadsdelen. Elförbrukningen är hämtad från energideklarationen vilket har beräknats med hjälp av en energisimulering.

Schablonmässig beräkning av elförbrukningen har Vattenfalls genomsnittsvilla använts där





elförbrukningen uppskattats till 9 458 kWh/år.  
Uppvärmning ingår i denna elförbrukning.

För schablonmässig beräkning av V/A har Vakins "VA-taxa Umeå kommun" använts.  
Schabloniserad mängd förbrukat vatten uppgår till 150 m<sup>3</sup>/år.

Kostnaden för hushållselen (som inkluderar uppvärmning) beräknas på ett genomsnitt av det genomsnittliga månadspriset varje månad under 2023 återfunnet i "prislista rörlig" hos Umeå Energi. Snittpriset 2023 uppgick då till 83,96 öre/kWh

Lantbruket har en 125 A säkring. Denna försörjer både näringsdel och privatbostad. 20% av säkringsavgiften har schablonmässigt inkluderats i kostnadskalkylen för privatbostadsdelen. Säkringsavgiften (elnät) för en 125 A är hämtad från Umeå Energis prislista "Elnätspriser i Umeå".

Kostnad för renhållning är schablonmässigt uppskattad baserad på VAKIN´s "Avfallstaxa Umeå - Heltömning schemalagd".

Försäkringskostnaden är schablonmässigt uppskattad.

Total driftskostnad: 29 061 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:  
Årlig elförbrukning: 9 458 kWh/år

Hushållsel: 7 941 SEK/år  
Elnät (125A - 20%): 5 825 SEK/år  
Vatten & avlopp: 8 395 SEK/år  
Renhållning: 1 900 SEK/år  
Försäkring: 5 000 SEK/år

Antal personer i hushållet: 3st

### **Energideklaration**

Status: Energideklaration är utförd 2024-04-09.

Energiklass: B  
Specifik energianvändning: 34 kWh/m<sup>2</sup>  
Energieffektivitet, primärenergital: 51 kWh/m<sup>2</sup>  
Besikningsman: Anticimex

### **Ungdjursstall**

Rationell ungdjursstall med skjutportar i vardera ände.

Byggnadskategori: Isolerat Ungdjursstall  
Byggår: 2021  
Golv: Gjutet  
Stomme: Stål  
Yttertak: Plåt  
Fasad: Plåt

Yta: 27\*40m. ca 1.080 m<sup>2</sup> (enligt mätning flygbild)  
Nuvarande drift: Ungdjur kalv totalt 180 platser,





148 kalv- och ungdjursplatser, sinkor 32 platser  
Utfordring: Ensilage, motorvagn  
Gödsel: Skrapor gödselgång (Delaval)  
Ventilation: Självdrag – justerbara luftinsläpp.  
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad  
Byggnadsarea: 1 938 m<sup>2</sup> enligt  
taxeringsinformationen.  
Beskaffenhet: God.  
Byggnadsår: 2021

Taxeringsvärde: 598 000 SEK

## Robotstall mjölkkor, lösdrift

Byggnaden består i huvudsak av 2 delar med vissa skillnader avseende byggnadsätt och ålder  
Byggnadskategori: Robotstall mjölkkor, lösdrift  
Byggår: Mittdelen 1995, södra delen 2003, nya delen, 2010  
Golv: Gjutet  
Stomme: Varierande stål-limträbalkar -betong,  
Isolerade väggar, betong  
Yta: 26\*95 m +15\*15m = ca 2695 m<sup>2</sup> (mätt på flygbild)

Nuvarande drift: Stall för lösdrift mjölkkor, 191 platser för mjölkkor, 73 platser kvigor samt 20 platser dräktiga kvigor.  
Mjölkröbotar: Totalt 3 st robotar. 2 st robot De Laval -2010 samt 1 st -2014

Utfordring: Ensilage, motorvagn  
Vatten: Kommunalt

Övrigt: Kontorsrum - personalrum med separat omklädningsrum. Personalrummet inrymmer ett enklare kök med elspis. Kontorsdel inklusive mjölkammare, personalrum samt kalvningsavdelningen är isolerade och uppvärmda med el.

Gödsel: Skrapor

Gödselbrunnar: Tot. gården 2st 2500 m<sup>3</sup>, 1 st 45 m<sup>3</sup>

Övrigt: Fodersilo MAFA 14 ton - ansluten.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 1 300 m<sup>2</sup> enligt  
taxeringsinformationen.

Byggnadsår: 1995

Taxeringsvärde: 890 000 SEK

Värdeår: 1995

## Ej isolerat ungdjursstall

Byggnadskategori: Ej isolerat ungdjurstall

Byggår: 2001 – foderutrymme 1997

Golv: Gjutet

Stomme: Trä

Yta: ca 800 m<sup>2</sup> mätt på flygbild

Standard:normal standard.

Nuvarande drift: Stall för dräktiga kor platser liggbås, 43 platser

Utfordring: Ensilage, traktor

Gödsel: Traktor.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsår: 2001





Taxeringsvärde: 189 000 SEK

## Maskinhall

Nyligt byggd maskinhall med praktiska ytor för förvaring av inventarier avseende driften av gården.

Tak: Plåt  
Golv: Grus  
Stomme: Stål  
Fasad: Plåt  
Tak: Plåt  
Byggår: 2020

Standard: hög , 5 st aluminiumportar. 4 portar som är 4m höga samt en port som är 5,5m hög.

Yta: 18\*25 m =ca 450 m<sup>2</sup> (Stegat mått)  
Övrigt: Förberett till gårdsverkstad.  
Typ av byggnad: Ekonomibygnad  
Byggnadsarea: 170 m<sup>2</sup>.  
Beskaffenhet: Mycket god.  
Byggnadsår: 2020

## Plansilos ensilage

Byggnadskategori: Plansilos ensilage  
Byggår: 1997  
Golv: Gjutet  
Stomme: Trä och stål  
Yta: 20\*30 m = ca 600 m<sup>2</sup> (mätt på flygbild)

Standard: normal standard

Övrigt: Även 2 plansilos utan tak byggår 2001.  
Typ av byggnad: Ekonomibygnad  
Byggnadsår: 1997

Taxeringsvärde: 66 000 SEK

## Fastighetsuppgifter

### Läge

Utbjudet markområde består totalt av 13 närliggande skiften i dalgången, samtliga men anslutning via väg. Skiftena sträcker sig från dalgångens norra ände ned till Svartberget i söder.

### Skogsuppgifter

Skogsuppgifterna härstammar från plan som ursprungligen upprättats av Holmen och vidare tillväxtberäknats till och med 2023 års tillväxt. Enligt denna uppgår arealen produktiv skogsmark till ca 56 ha. Denna areal inrymmer ett virkesförråd enligt plan på ca 3 000 m<sup>3</sup>sk.

Granskog är dominerande på fastigheten. Medelboniteten är god för området och beräknad till 4,9 m<sup>3</sup>sk/hektar och år. Blåbär och gräs på frisk mark är dominerande marktyp. Enligt skogsbruksplanen är det väl ställt med vägar och åtkomst av virket. Markerna varierar från plana områden till svagt sluttande lider och





i det en del torvmarker. Fastighetens åldersklassfördelning har en förskjutning mot yngre röjningsskog, dessa bör skötas så framtida uttag i gallring blir bra.

### **Skogsvård**

Den skogsvård som är aktuell är framför allt röjning. För mer information rörande skogsvård, se bifogad sammanställning i skogsbruksplanen: "skogsvårdsåtgärder".

### **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**

Fastighetsgränser kan vara otillräckligt uppmärkta. Säljaren ansvarar inte för vidare utmärkning av dessa.

### **Naturvärden**

Skifte 2 avdelning 22 utgör ett biotopskyddsområde enligt plan. Likaså Skifte 2 avdelning 19 vilken också utgör ett biotopskyddsområde. Övrigt finns det på Utbjudet markområde, inga övriga registrerade naturvärden (Källa: Metria via SeSverige).

### **Forn- och kulturlämning**

På Utbjudet markområde finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar (Källa: Metria via SeSverige).

### **Jakt**

Utbjudet markområde ingår i Djäkneböle viltvårdsområde.

### **Fastighetsbildning**

Utbjudet markområde kommer att avskiljas genom en pågående lantmäteriförrättning enligt bifogad karta (karta-skog) för att bilda egen fastighet där säljaren svarar för lantmäterikostnaden.

Köparen och säljaren skall vara skyldiga att tåla mindre jämkningar i fråga om områdets gränser, areal eller dylikt vilka kan komma att justeras vid förrättningen.

Observera att tillträde till fastigheten inte kan ske för ens lantmäteriförrättningen är klar och



trätt i laga kraft.

### **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.

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. Syftet med uppgifterna är endast att underlätta köparens besiktning av fastigheten och ge spekulanter en grov uppfattning om fastigheten. Den som köper måste ovillkorligen själv hämta in de uppgifter om fastigheten, som han kan grunda sitt köpbeslut på.

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.

All kontakt sker enligt önskemål från säljaren endast med ansvarig mäklare. Intressenter kan få på egen hand, enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare, besiktiga området. Vedebörlig hänsyn skall då tas till grannar, växande gröda, pågående jakt och liknande.

Ingen visning sker av mark, utan intressenter får på egen hand besikta mark och skog på fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därvid tas till grannfastigheter, eventuell jakt och skog.

### **Välkommen ut i skogen!**

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.

### **Skogen som kolsänka**

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 1,62 ton kol per hektar med hänsyn till planens föreslagna skogsskötselåtgärder. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 4 320 ton vilket motsvarar 51 831 ton CO<sub>2</sub>e.

### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person för denna fastighet. Juridisk person behöver alltid söka förvärvstillstånd.

### **Arrende/stöd/nyttjanderätter**

Utöver fastigheten arrenderas ca 200 ha i närområdet.





## Areal

Arealer enligt ansökt fastighetsbildning med areal från skogsbruksplan som underlag. Tilltänkt avstyckning uppgår till ca 208 ha baserat på skogsbruksplanen. Då fastigheten är under fastighetsbildning saknas relevant arealuppgift i fastighetsregistret.

## Taxeringsvärde

Då försäljningen avser del av fastighet har taxeringsvärde inte fastställts. Fastigheten saknar således relevant taxeringsvärde.

Det åligger en köpare att ansöka om nyfastställelse av taxeringsvärde efter att köpet genomförts.

Då utbudet markområde är under reglering saknas relevanta uppgifter om taxeringsvärde. Uppgifter om rådande förhållanden tillhandahålls på begäran.

### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Inteckningar

Observera att rådande inteckningsförhållanden

är bestående av saminteckningar.

Fördelning över inteckningar beslutas av lantmäteriet i samband med avslutningen av fastighetsbildningen och kan avvika från rådande inteckningsförhållanden.

Då utbudet markområde är under reglering saknas relevanta uppgifter om inteckningsförhållanden. Uppgifter om rådande förhållanden tillhandahålls på begäran.

## Rättigheter och belastningar

Fördelning över rådande rättigheter, belastningar, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar beslutas av lantmäteriet i samband med avslutningen av fastighetsbildningen och kan avvika från rådande förhållanden. Prospekt korrigeras då detta är beslutat och trätt i laga kraft.

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Bjännsjö i/ii, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 1980-03-20, Registreringsdatum: 2015-10-19, Senast ändrad: 2021-12-02).

### Gemensamhetsanläggning

UMEÅ DJÄKNEBÖLE GA:5, UMEÅ DJÄKNEBÖLE GA:4, UMEÅ DJÄKNEBÖLE GA:3, UMEÅ KLUBBEN GA:1, UMEÅ KLUBBEN GA:4, UMEÅ

DJÄKNEBÖLE GA:7, UMEÅ DJÄKNEBÖLE GA:6.

### **Rättigheter, last**

Officialservitut: VÄG, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP, Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: VA-ledningar - se beskrivning, Avtalsservitut: VATTENTÄKT MM - SE BESKRIVNING, Officialservitut: VÄG BÅTPLATS VATTENTÄKT, Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING, Officialservitut: UTRYMME, Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning, Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: LEDNINGSHAVAREN HAR RÄTT ATT ANLÄGGA OCH BIBEHÅLLA ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING OM HÖGST 24 KV DELS I LUFT OCH DELS I MARK. - STARKSTRÖM, Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING, Officialservitut: Rätt att använda ett tio meter brett område, litt x, för utfart - VÄG, Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning.

### **Rättigheter, förmån**

Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE BESKRIVNING, Officialservitut: RÄTT ATT BYGGA ODLINGSVÄG ÖVER SAMFÄLLDA FÄLLBÄCKEN, DJÄKNEBÖLE S:11, FRÅN 14:2:S VÄSTRA ÅKERSKIFTE TILL PLANERADE NYA VÄGEN - VÄG.

### **Samfällighet**

UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:8, UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:6, UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:5, UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:11, UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:4, UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:2, UMEÅ DJÄKNEBÖLE

S:10, UMEÅ DJÄKNEBÖLE S:7, UMEÅ BJÄNNSJÖ S:5.

### **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut VATTENLEDNING, Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut VATTENTÄKT MM, Avtalsservitut ELLEDNING, Avtalsservitut ELLEDNING, Avtalsservitut VATTENLEDNING, Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut Elledning, Avtalsservitut VA-ledningar, Avtalsservitut Elledning.

### **Rättigheter och belastningar**

Fördelning över rådande rättigheter, belastningar, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar beslutas av lantmäteriet i samband med avslutningen av fastighetsbildningen och kan avvika från rådande förhållanden. Prospekt korrigeras då detta är beslutat och trätt i laga kraft.

### **Övrigt**

Lantmäteriförrättning pågår och beräknas vara klar sommaren 2024.

I köpet ingår inte växthuset, bubbelbadet, betongringen i trädgården samt den öppna spisen belägen på altanplatsen under tak i trädgården.

I köpet ingår inte heller den gamla vedpannan i källaren.

### **Kostnader**

Fastighetsskatt/-Avgift:  
30 576 SEK/år

### **Kostnadskalkyl**

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





## 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.

## Pris

24 000 000 SEK Prisindikation.

Försäljning av fastigheten sker via anbudsförfarande. Vid intresse från flera så kan försäljningen komma att slutföras genom auktionsförfarande. Intresseanmälan ska vara Ludvig & Co fastighetsförmedling AB, Erik Grafström.

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

## Tillträde

Enligt överenskommelse - Tidigast efter det att fastighetsreglering trätt i laga kraft.

## Nuvarande ägare

Jonas Sandberg, Umeå

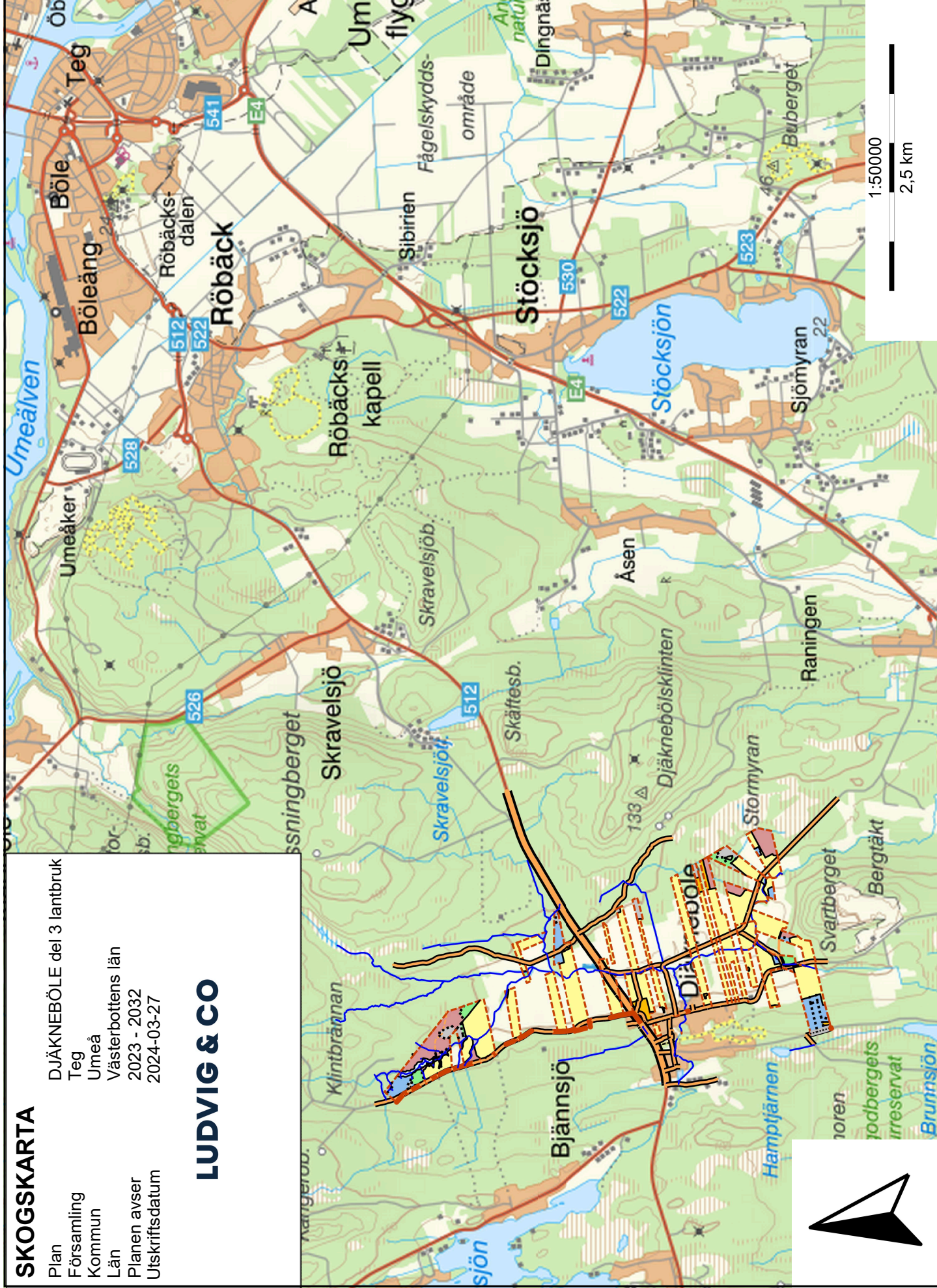


# SKOGSKARTA

Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser  
Utskriftsdatum

DJÄKNEBÖLE del 3 lantbruk  
Teg  
Umeå  
Västerbottens län  
2023 - 2032  
2024-03-27

## LUDVIG & CO

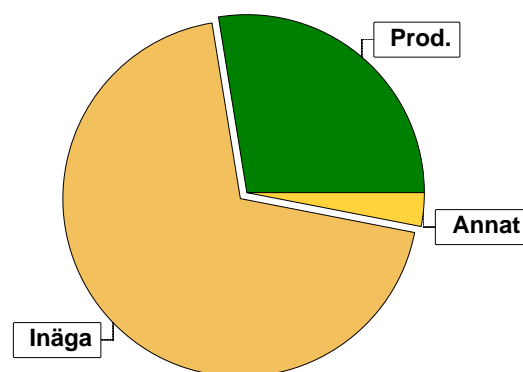




# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	56,2	27
Hänsynsmark (naturresevat etc)	2,0	1
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	140,9	68
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	2,2	1
Annat	6,5	3
<b>Summa landareal</b>	<b>207,8</b>	
Vatten	0,0	



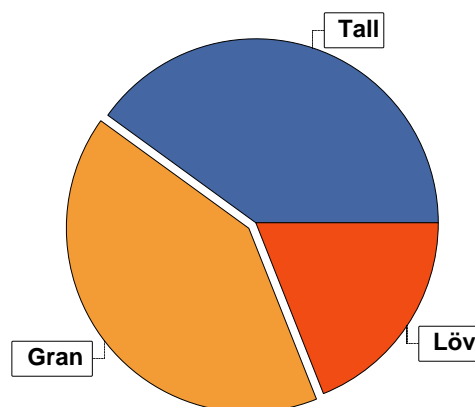
## Virkesförråd

	m <sup>3</sup> sk	%	ha
<b>Totalt</b>			
<b>Tall</b>	1194	40	24,1
<b>Gran</b>	1218	41	8,8
<b>Löv</b>	568	19	10,2

m<sup>3</sup>sk: 2980

### Medeltal

m<sup>3</sup>sk per hektar  
53



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m<sup>3</sup>sk per ha  
4,9

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2023-10-15 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m<sup>3</sup>sk per år  
148

## Avverkningsförslag

	m <sup>3</sup> sk
Föryngringsavverkning	501
Gallring	0
<b>Totalt under perioden</b>	<b>501</b>

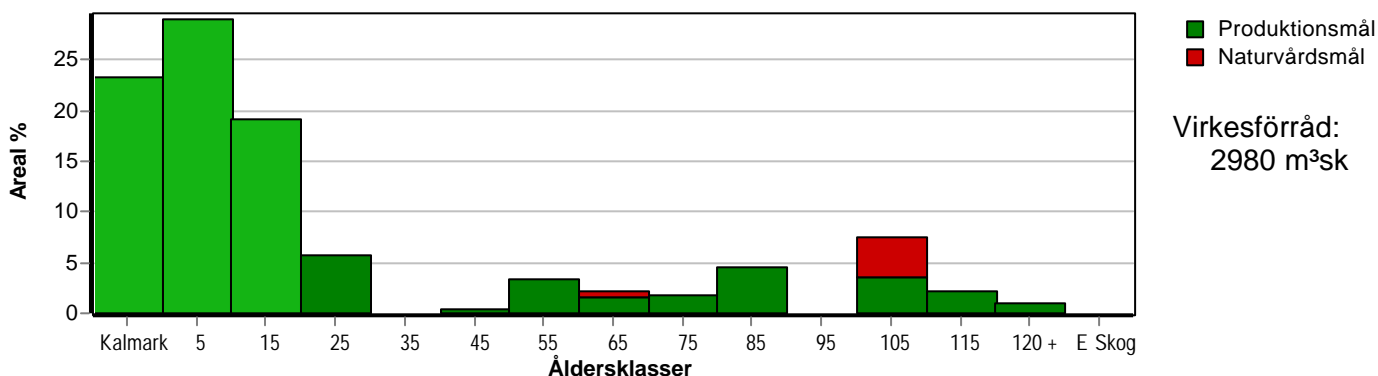
Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m<sup>3</sup>sk  
144  
m<sup>3</sup>sk per ha  
2,6

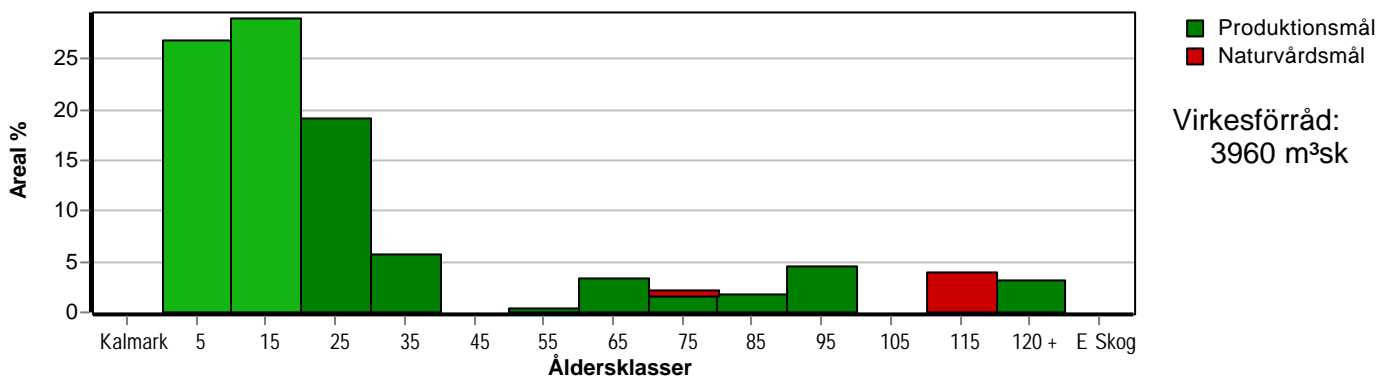
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
<b>Kalmark</b>	13,1	23					
- 9 år	16,3	29	109	7	7	68	25
10 - 19	10,8	19	206	19	15	49	36
20 - 29	3,2	6	247	77	17	44	39
30 - 39							
40 - 49	0,2		31	155	60	30	10
50 - 59	1,9	3	305	161	65	20	15
60 - 69	1,2	2	269	224	13	35	52
70 - 79	1,0	2	156	156		80	20
80 - 89	2,5	4	519	208	49	51	
90 - 99							
100 - 109	4,2	7	851	203	66	17	17
110 - 119	1,2	2	138	115		100	
120 +	0,6	1	103	172	30	70	
<b>Lågproduktskog(E)</b>							
ÖF/Skikt	[0,7]		46	66	90		10
<b>Summa/Medel</b>	<b>56,2</b>	<b>100</b>	<b>2980</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>19</b>

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 72 % (40,2 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 56 % (31,4 ha). Enligt skogsvårdslagen får andelen skog yngre än 20 år ej överstiga 50 ha på brukningsenheter mellan 50 och 100 hektar.



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
<b>Kalmark</b> K1	13,1	23					
K2	9,5	17	36	4	9	81	10
<b>Röjningsskog</b> R1	7,6	14	84	11	10	54	36
R2	10,3	18	215	21	16	48	36
<b>Gallringsskog</b> G1	6,9	12	894	130	32	34	34
G2							
<b>Föryngrings- avverknings- skog</b> S1	2,8	5	613	219	42	58	
S2	3,8	7	731	192	44	49	7
S3	2,2	4	361	164	74		26
<b>Lågproducer- ande skog</b> E1							
E2							
E3							
<b>Överstånd/Skikt</b>	[0,7]		46	66	90		10
<b>Summa/Medel</b>	56,2	100	2980	53	41	40	19

## Kalmark

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

## Röjningsskog

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

## Gallringsskog

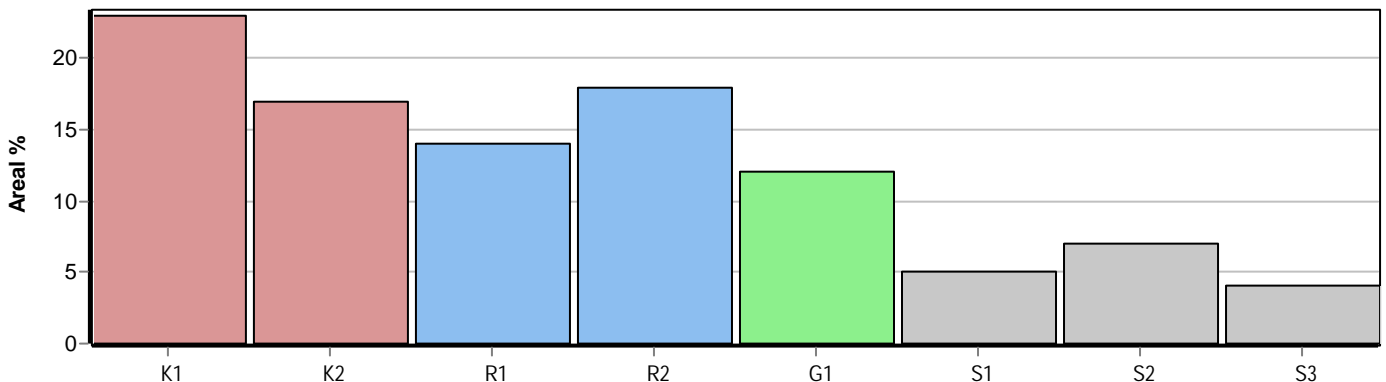
- G1 Normal gallringsskog**  
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Föryngringsavverkningsskog

- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**  
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**  
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**  
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

- E1 Restskog**  
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**  
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**  
Gles skog av hagmarkskaraktär.

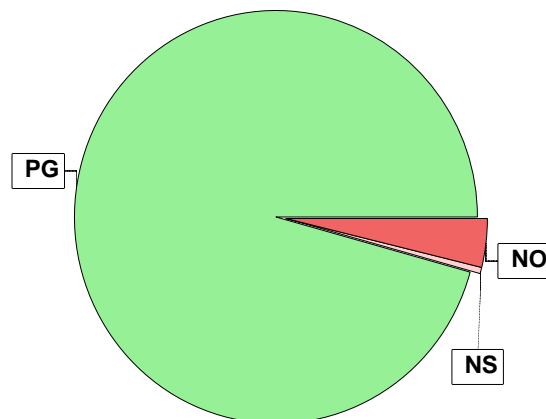


# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m <sup>3</sup> sk	%	m <sup>3</sup> sk	%	
PG	53,7	95,6	2552	85,7	1378	93,1	36
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS	0,3	0,5	67	2,2	18	1,2	1
NO	2,2	3,9	361	12,1	85	5,7	2
Summa	56,2	100,0	2980	100,0	1481	100,0	39

## 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					2,0	441	49	490
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt					[0,7]	10	1	11
Grundförslag Högre alt. Lägre alt.					2,0	451	50	501

Total avverkning

501

## 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	349	56	405	15,1		
10 - 19	209	132	341	16,3	514	32
20 - 29	120	73	193	10,8	547	51
30 - 39				3,2	440	138
40 - 49	11	1	12			
50 - 59	96	17	113	0,2	44	220
60 - 69	32	41	73	1,9	418	220
70 - 79	32	8	40	1,2	342	285
80 - 89	129		129	1,0	196	196
90 - 99				2,5	648	259
100 - 109	85	25	110			
110 - 119	31		31	2,2	471	214
120 +	20		20	1,8	292	162
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt	12	1	13		48	
<b>Summa</b>	1126	354	1480	56,2	3960	70

# 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	
Plantering		13,1				13,1
Återväxtkontroll		9,1				9,1
Återväxtkontroll, Följd		13,1				13,1
Röjning		7,1				7,1
Summa ha		42,4				42,4



# 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 m <sup>3</sup> sk /ha	Uttag m <sup>3</sup> sk inkl tilliv	Utförs år	Anteckning
Föryng av	FF	4 - 18	2,0	104	T22	245	490		
Avverkning ÖF	FF	4 - 21	0,7	84	G21	65	11	2022	
Röjning	FF	3 - 24	0,3	24	G24	65	0	2022	eftersatt röjning
Röjning	FF	3 - 25	3,9	12	T23	13	0	2022	
Röjning	FF	4 - 35	2,6	12	T22	16	0	2022	
Röjning	FF	4 - 38	0,3	19	G21	27	0	2022	
Återväxtkontroll	FF	4 - 28	0,8	5	T21	6	0	2022	självföryngrat
Återväxtkontroll	FF	4 - 32	0,4	5	G22	8	0	2022	självföryngrat ?
Plantering	1	2 - 37	11,7	0	G22	0	0	2023	
Plantering	1	2 - 46	1,4	0	G21	0	0	2023	
Återväxtkontroll	1	4 - 15	1,7	2	T19	3	0	2024	
Återväxtkontroll	1	4 - 16	1,7	2	T23	3	0	2024	
Återväxtkontroll	1	4 - 20 : 1	4,5	2	T22	3	0	2024	
Återväxtkontroll (F)	1	2 - 37	11,7	0	G22	0	0	2024	
Återväxtkontroll (F)	1	2 - 46	1,4	0	G21	0	0	2024	
Inventering	1	1339 - 1	0,2	9	T21	11	0	2024	Dags för röjning ?
Inventering	1	4 - 33	0,5	10	G22	16	0	2024	Dags för röjning ?
Inventering	1	4 - 37	1,4	8	T21	12	0	2024	Dags för röjning ?
Inventering	2	1338 - 3	0,2	49	G20	154	0	2025	Gallring ?
Inventering	2	4 - 20	0,3	12	G20	11	0	2025	
Inventering	2	4 - 21	0,7	7	G21	12	0	2025	betat aspuppslag
Inventering	2	3 - 21	0,8	7	T23	11	0	2026	Dags för röjning ?
Inventering	2	2 - 33	3,7	7	T23	10	0	2026	Dags för röjning ?

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 2

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 = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not 1	
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk			
19	0,3	5													Biotopskydd							
22	2,0	9													Hänsynsmark							
33	3,8 (-0,1)	1	7	R1	T23	10	37	PG	Tall	100	1	2100	222	222	Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Inventering	2026			3,2	iii <sup>i</sup>	
34	0,7	1	104	S3	G21	196	137	NO,b	Gran	80	23	17	26	322	Smalbladig grästyp (40) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,5	i <sup>i</sup>	
35	1,6	1	21	G1	T23	77	123	PG	Tall	70	11	8	17	221	Lågörttyp (80) Frisk (2)	Ingen åtgärd				6,5		
36	0,4	1	7	K2	T22	9	4	PG	Tall	50		800	222	222	självföryngras Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				2,8		
37	11,7	1	0	K1	G22	0	0	PG					222	222	Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Plantering Återväxtkontroll (F)	2023 2024					
38	1,5	1	104	S3	G20	149	224	NO,b	Gran	70	20	13	19	323	Smalbladig grästyp (40) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				3,5	i <sup>i</sup>	
40	1,2	1	114	S2	T17	115	138	PG	Tall	100	16	12	19	311	torvmark överhålles Lingontyp (25) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				2,5		



# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 2

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

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stamantal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk			
42	1,5	1	G1	G21	156	234	PG	Tall Gran Löv	20 60 20	16		22	311		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,7		
43	0,4	1	G1	G21	177	71	PG	Tall Gran	20 80	17		25	211		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				6,8		
44	0,6	1	S2	T19	172	103	PG	Tall Gran	70 30	15		25	311		överhålles Lingontyp (25) Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,3	ii <sup>1</sup>	
45	0,6	1	S1	G22	244	146	PG	Gran	100	18		29	322		Lågörttyp (80) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				6,4		
46	1,5 (-0,1)	1 L	K1	G21	0	0	PG						222		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Plantering Återväxtkontroll (F)	2023 2024					
101	21,8 (-0,1)	4 L													Inägomark							

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 3

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not 1	
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk			
19	0,4	5													Övrig landareal							
20	3,6 (-0,2)	5	L												Övrig landareal							
21	0,8	1		R1	T23	11	9	PG	Tall Löv	1	4000		222		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Inventering	2026			2,9	iii <sup>1</sup>	
23	0,3	1		G1	B21	224	67	NS,b	Gran Löv	17		31	311		Lågörttyp (80) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				6,1	i <sup>1</sup>	
24	0,3	1		R2	G24	65	20	PG	Tall Gran Löv	7	6000		211		Högörttyp (85) Frisk (2)	Röjning	2022			5,6	iii <sup>1</sup>	
25	4,0 (-0,1)	1	L		T23	13	51	PG	Tall Gran Löv	3	8000		222		lövuppslag Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	2022			2,5		
26	0,3	1		S1	T22	314	94	PG	Tall	19		33	221		Vindutsatt Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,2		
102	31,6 (-0,6)	4	L												Inägomark							



# Avdelningsbeskrivning

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not 1
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk		
1	1,3	1	89	S1	T22	210	273	PG	Tall 60 Gran 40	24	18	25	211		gallrat Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,1	
14	0,6	1	84	S1	T19	166	100	PG	Tall 100	22	16	22	311		gallrat Blåbärstyp (30) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,2	
15	1,7	1	2	K2	T19	3	5	PG	Tall 100		2100		311		torvmark Blåbärstyp (30) Fuktig (3)	Återväxtkontroll	2024			2,0	
16	1,7	1	2	K2	T23	3	5	PG	Tall 100		2100		311		diken Lågörttyp (80) Fuktig (3)	Återväxtkontroll	2024			2,3	
17	1,0	1	74	G1	T17	156	156	PG	Tall 80 Löv 20	20	13	24	411		torvmark Starr-Fräkentyp (35) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,0	
18	2,0	1	104	S2	T22	245	490	PG	Tall 30 Gran 60 Löv 10	24	17	32	211		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Förnying avv	FF	100	490	1,2	
19	0,6	1	69	G1	B20	180	108	PG	Gran 20 Löv 80	20	16	24	311		yngre gran Smalbladig grästyp (40) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				5,4	

# Avdelningsbeskrivning

## 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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i Skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not 1
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk		
20	0,3 1	12	R1	G20	11	3	PG	Gran 50 Löv 50	1	1	4000		211		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Inventering	2025			2,1	ii <sup>1</sup>
20:1	4,5 1	2	K2	T22	3	14	PG	Tall 100			2100		221		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Återväxtkontroll	2024			2,3	
21	0,7 1	7	R1	G21	12	8	PG	Gran 10 Löv 90	1	1	6000		222		betat aspuppslag Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Inventering	2025			2,0	ii,iii <sup>1</sup>
21	[0,7]	1	84 SKÅRM	G21	65	46	PG	Gran 90 Löv 10	17	21	7	7	222		torkande gran Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Averknig ÖF	2022	25	11	1,9	
22	2,4 5														Övrig landareal						
28	0,8 1	5	K2	T21	6	5	PG	Tall 40 Gran 40 Löv 20			1000		222		dåligt med självföryngrin Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Återväxtkontroll	2022			2,2	ii,iii <sup>1</sup>
29	0,4 1	16	R2	G21	24	10	PG	Gran 80 Löv 20	4	2100			222		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,8	
30	0,8 1	14	R2	B21	22	18	PG	Löv 100	4	1800			322		Högörttyp (85) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,0	
31	1,3 1	25	G1	G22	80	104	PG	Tall 20 Gran 20 Löv 60	8		18	18	211		Lågörttyp (80) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,6	ii <sup>1</sup>

psSKOG Plan

Utskriven: 2024-03-27

Län: Västerbottens län Kommun: Umeå Församling: Teg  
DJÄKNEBÖLE del 3 lantbruk Id: 248004002

# LUDVIG & CO



# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: 4

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

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stamantal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk		
32	0,4 1	5	K2	G22	8	3	PG	Tall 40 Gran 40 Löv 20			1000		211		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Återväxtkontroll	2022			2,5	iii <sup>1</sup>
33	0,5 1	10	R1	G22	16	8	PG	Gran 30 Löv 70		2	5000		221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Inventering	2024			3,0	iii <sup>1</sup>
35	2,7 1 (-0,1) L	12	R2	T22	16	42	PG	Tall 60 Gran 10 Löv 30		3	5000		222		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	2022			2,8	
36	2,1 1 (-0,1) L	18	R2	T22	33	66	PG	Tall 90 Gran 5 Löv 5		5	2300		221		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				4,6	
37	1,4 1	8	R1	T21	12	17	PG	Tall 20 Gran 20 Löv 60		1	5000		222		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Inventering	2024			2,0	iii <sup>1</sup>
38	0,3 1	19	R2	G21	27	8	PG	Tall 10 Gran 10 Löv 80		5	6000		221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	2022			3,4	
102	88,9 4 (-0,7) L														Inägomark						

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1338

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

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag i Skikt)	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>
					ha	avd							Gyl	Trp				%	m <sup>3</sup> sk		
3	0,2	1	49	G1	G20	154	31	Tall 30 Gran 60 Löv 10	17	13		25	222		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Inventering	2025			6,3	iii <sup>1</sup>



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1339

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

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag [Skikt])	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>
					ha	avd							GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk		
1	0,3 (-0,1) L	9	R1	T21	11	2	PG	Tall 20 Gran 10 Löv 70	1	1	5000		221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Inventering	2024			2,5	iii <sup>1</sup>

---

Naturvårdsmål, orört med bevarande av värden som syfte.

Avd 2 - 34

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,7 ha

Ålder: 104 år

Ståndortsindex: G21

Huggningsklass: S3

Virkesförrådet uppgår till 196 m<sup>3</sup>sk/ha och 137 m<sup>3</sup>sk totalt.

Trädslagsfördelning: 80% gran 20% löv

**Beskrivning**

Lämnad hänsyn efter bäckravin

**Mål**

Bibehålla trädkontinuitet.

**Åtgärd**

Ingen.

---

Naturvårdsmål, orört med bevarande av värden som syfte.

Avd 2 - 38

# NO

**Skogliga data**

Areal: 1,5 ha

Ålder: 104 år

Ståndortsindex: G20

Huggningsklass: S3

Virkesförrådet uppgår till 149 m<sup>3</sup>sk/ha och 224 m<sup>3</sup>sk totalt.

Trädslagsfördelning: 70% gran 30% löv

**Beskrivning**

Bäckravin.

**Mål**

Lämnas som hänsyn efter bäck.

**Åtgärd**

Ingen.

Avd 3 - 23

NS

**Skogliga data**

Areal: 0,3 ha Ålder: 69 år  
Ståndortsindex: B21 Huggningsklass: G1  
Virkesförrådet uppgår till 224 m<sup>3</sup>sk/ha och 67 m<sup>3</sup>sk totalt.  
Trädslagsfördelning: 20% gran 80% löv

**Beskrivning**

En lövrik skog som domineras av pionjärträd.

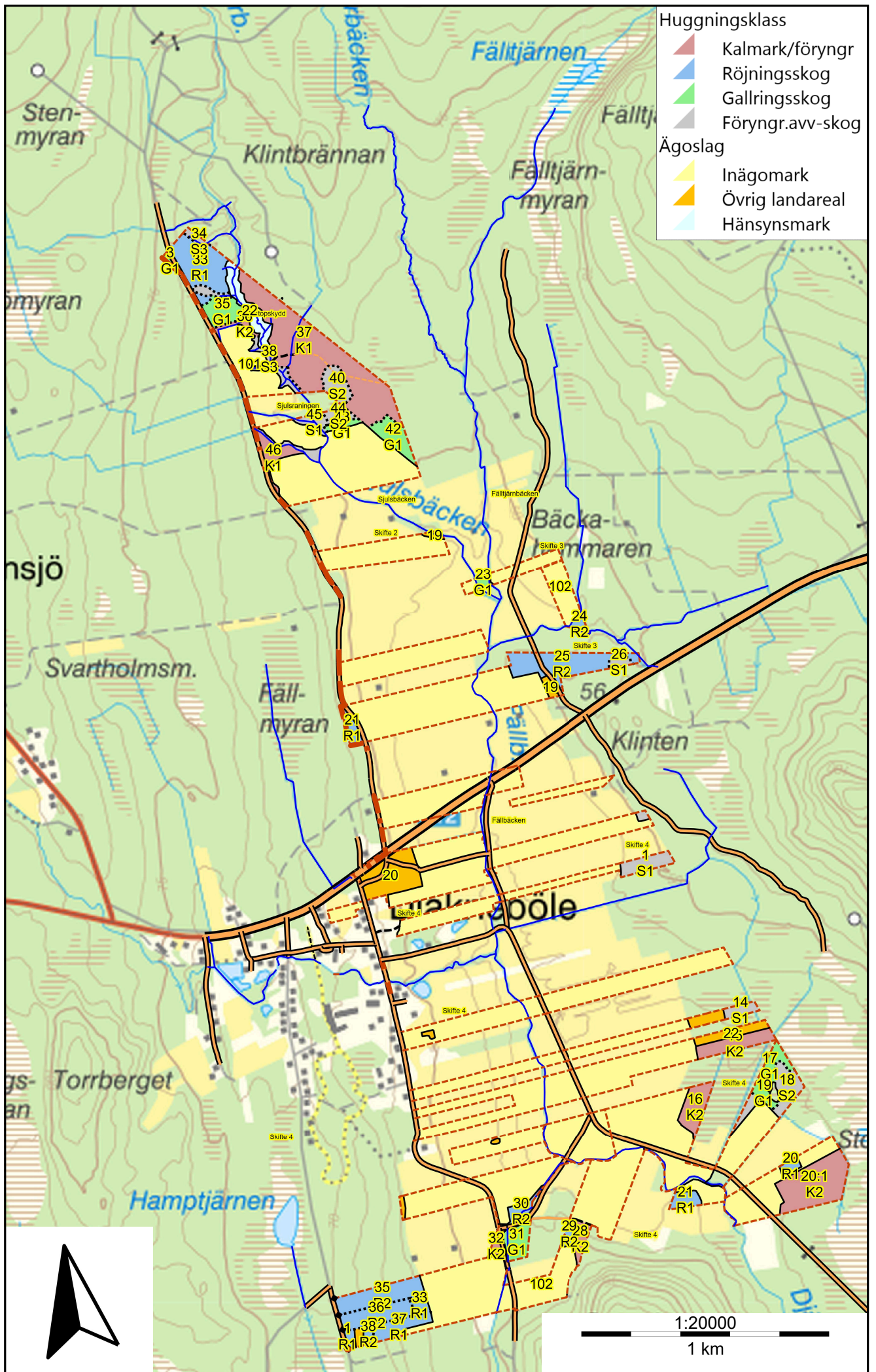
**Mål**

Säkerställa lövandel och artvariation. Bevara ett kontinuerligt inslag av död ved.

**Åtgärd**

Naturvårdande huggning i syfte att gynna pionjärlöv. Framförallt bör inväxande gran gallras ut. Grovgreniga överståndare och framtida evighetsträd friställs så tidigt som möjligt.







# SKOGSKARTA

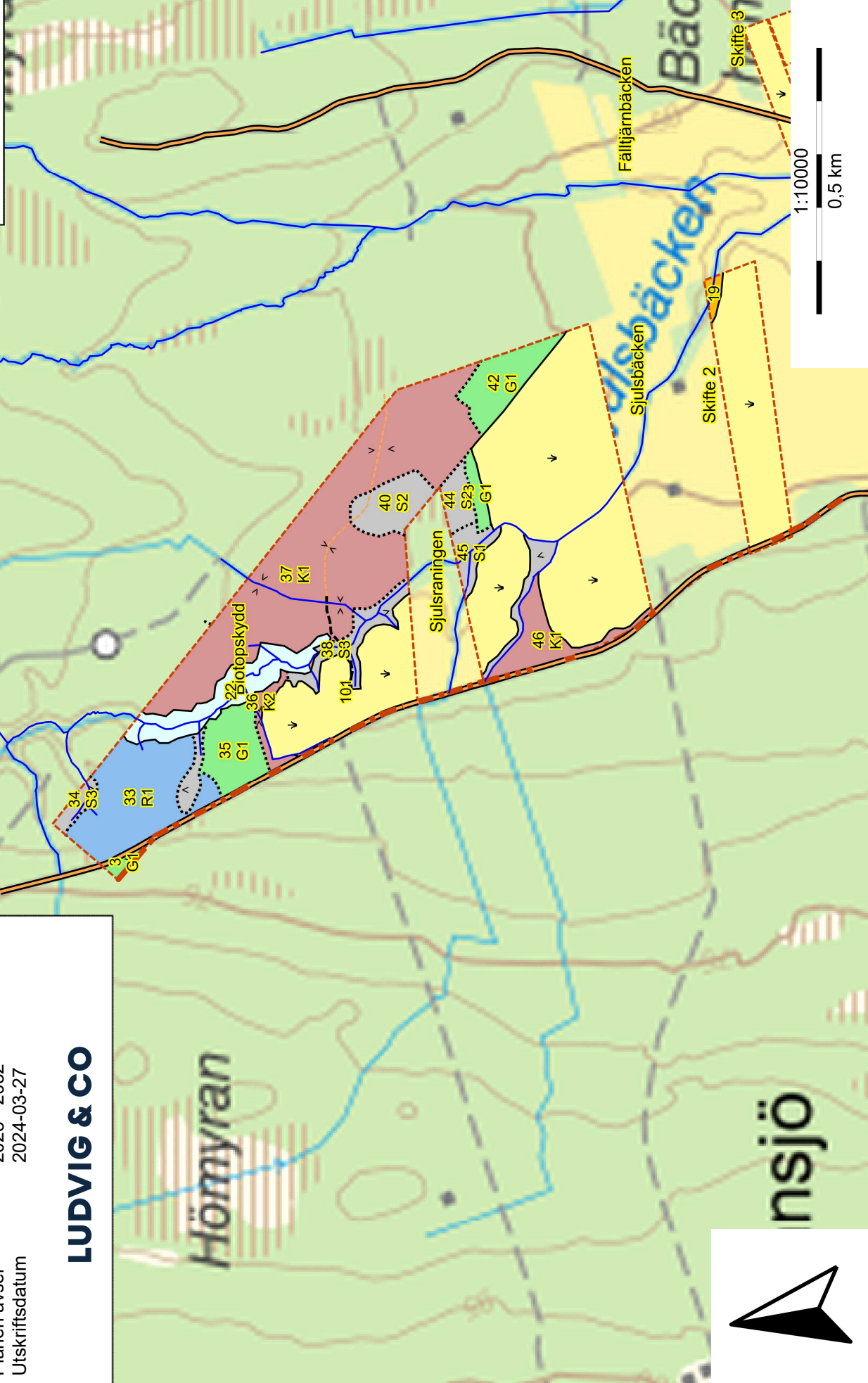
Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser  
Utskriftsdatum

DJÄKNEBÖLE del 3 lantbruk  
Teg  
Umeå  
Västerbottens län  
2023 - 2032  
2024-03-27

## LUDVIG & CO

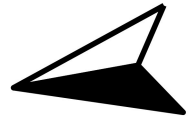
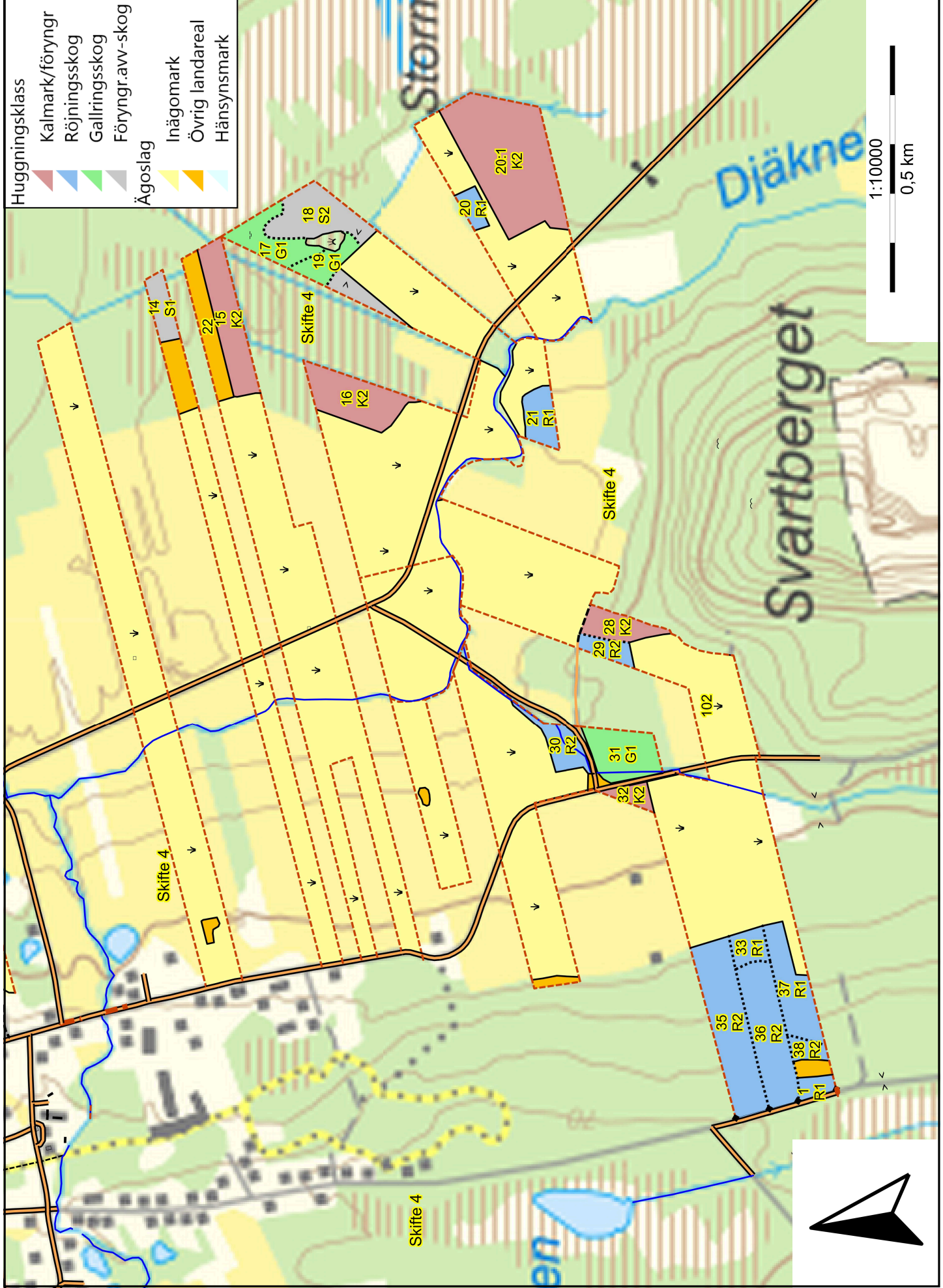
Huggningsklass

- Kalmark/förnygr
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Förnygr.avv-skog









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](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)  
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](http://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

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

## Uppgifter om areal

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

## Budgivning

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

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

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

## Mer information

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





**LUDVIG  CO**

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

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.