

Apeltorp

NYNÄSHAMN APELTORP 1:1 & NYNÄSHAMN APELTORP 2:3



LUDVIG  CO



Välarronderad gård om 55 hektar

Välkommen till Apeltorp! Nu ges ett sällsynt tillfälle att förvärva en anrik och synnerligen tilltalande gård i hjärtat av vackra Södertörn. Apeltorp – benämnt Appeltorp i äldre handlingar – bär på ett rikt kulturhistoriskt arv där historiens vingslag gör sig påminda genom välbevarade byggnader och en miljö med genuin karaktär. Fastigheten omfattar ca 55 hektar med en mycket fin arrondering, vilket gör den särskilt attraktiv såväl för skogsbruk, djurhållning och jakt. Här får man en fastighet med själ – en gård av den karaktär som mycket sällan erbjuds på marknaden



Gustav Forslund
Fastighetsmäklare / Skogsmästare
08-6574742
gustav.forslund@ludvigfast.se



Sybrenne Jellema
Fastighetsmäklare
08-6574756
sybrenne.jellema@ludvigfast.se



Stockholm
Franzéngatan 6
08-657 47 40

LUDVIG & CO



Skogsmark	36,7 ha
Inägomark	17 ha
Väg och kraftledning	0,3 ha
Övrigmark	0,8 ha
Vatten	0,5 ha
Total areal	55,3 ha
Virkesförråd:	8 445 m³sk
Antal bostadsbyggnader:	2 st
Boarea:	215 m²
Biarea:	32 m²
Fastighetsbeteckning:	NYNÄSHAMN APELTORP 1:1 & NYNÄSHAMN APELTORP 2:3

**En fantastisk gård i
hjärtat av Södertörn!**

Beskrivning

Mangårdsbyggnaden

Apeltorps vackra mangårdsbyggnad är belägen på gårdscentrums högsta punkt och har en fin utsikt över egna ägor. Huset har många välbevarade och charmiga detaljer från svunna tider. Intill finns en vacker trädgård bevuxen med buskar, fruktträd och ädellövträd.

Huset är uppfört i slutet av 1800-talet och har en area om ca 140 kvadratmeter fördelat på källare, entréplan och övre plan. Från husets alla fönster har man en fantastiskt fin utsikt ut mot trädgården, skog och åkermark.

Under augusti månad 2026 har en fuktskada i salongen reparerats såväl invändigt som utvändigt av fackman.

ENTRÉPLAN:

Hall

Genom husets trevliga groventré når man den nedre hallen. Här finns vitmålade, spontade väggar och ett trevligt trägolv samt mängder av förvaring.

WC

På entréplanet finns ett badrum utrustat med plastgolv och mönstrade väggar samt tak i furu. Här finns duschkabin, toalett samt tvättställ.

Köket

Mangårdsbyggnadens lantliga kök är av ett charmigt, äldre snitt med köksinredning i oljat trä. Det finns gott av arbetsytor som har kaklade väggar. Här finns en matplats samt kyl och spis och skafferier. Golvet är av trä och väggarna är ljus målade.

Salongen

På nedre plan finns en salong som även nyttjats som sovrum. Här återfinns samma trägolv som i övriga rum på nedanvåningen samt en gul tapet.

Vardagsrum / Matsal

Mangårdsbyggnaden har en mycket vacker matsal. Från detta rum har man en fantastisk utsikt över åkermarken och trädgården. Här får man plats med ett stort matbord för gårdens alla gäster. Rummet har en gul, mönstrad tapet samt golv i trä. En vacker kakelugn pryder rummet.





Sovrum

På det nedre planet finns ett extra sovrum med mönstrad tapet och vitmålat tak.

Hall intill matsalen

I den lite nyare delen av huset finns ytterligare en trevlig entré och hall som leder in till matsalen.

ÖVRE PLAN:

Övre hallen

Övre plan nås av en trappa av trä som finns i samma utbyggnad som hallen. Här nås man av den övre hallen som utgör en mycket trevlig och ljus plats. Här har man en trevlig utsikt över gårdsplanen, trädgården och den öppna marken.

Vardagsrum

Husets vardagsrum finns på det övre planet och från detta trevliga rum når du de andra rummen på det övre planet. Rummet ger ett ljust och fint intryck från de vitmålade väggarna och det trevliga trägolvet.

Övre salongen

I förlängningen av vardagsrummet finns den övre salongen. Här finns en diskret mönstrad tapet och heltäckningsmatta.

Sovrum

På det övre planet finns ytterligare ett sovrum med ljusa väggar och det samma trevliga trägolv.

Kök

Från svunna tider, när Apeltorps mangårdsbyggnad bestod av två lägenheter, finns ett kök även på det övre planet. Här finns en matplats, bänkytor och en vedspis.

KÄLLARPLAN:

Källarplanet har en egen entré från trädgården.

I källarplanet finns ett helkaklat badrum som rymmer badkar, toalettstol och tvättställ.

Pannrummet har ett gjutet betonggolv med fönster som kan öppnas för att hantera veden. Här finns ackumulatortankarna samt förstås husets kombipanna samt vedförvaring.

I källarplanet finns även en tvättstuga med tvättmaskin och torkskåp samt mängder av förvaringsmöjligheter.

Huset värms upp med en kombipanna för ved och el, "Värmebaronen" och har väl tilltagna ackumulatortankar. Byggnaden har en trekammarbrunn med infiltration anlagd 2021 belägen nära gästhuset i trädgården. En grävd vattenbrunn i trädgården försörjer huset. Taket är omlagt år 2010 med betongpannor.



Typ av byggnad: Småhusbyggnad
Byggnadsår: 1882

Taxeringsvärde: 1 702 000 SEK
Värdeår: 1929
Fastighetsskatt: 10 425 SEK
Boyta: 140 m².
Biarea: 32 m²
Fasad: Stående träpanel
Fönster: 2-glasfönster
Grund: Källargrund
Stomme: Timmerstomme
Takbeklädnad: Betongpannor

Vatten och avlopp

Vatten: Grävd brunn. Vattenanalys utförd.
Se vattenanalysrapport på hemsidan.
Avlopp: Avloppsbrunn med infiltration från 2021

Uppvärmning

Kombipanna med ved eller el. Ackumulatortankar och vattenburet system.

Energideklaration

Status: Energideklaration är under upprättande.

Andra boningshuset

Detta mindre bostadshus flankerar mangårdsbyggnaden och är uppförd vid samma tidpunkt. Arean är 75 kvm fördelat på två plan. Byggnaden genomgick omfattande renovering år 2010 och har modern standard. Vid samma tid byggdes en trevlig altan kring huset och taket lades om.

ENTRÈPLAN:

Genom den välkomnande entrén når du hallen med ingång till toalett och övriga rum.

I hallen finns ett ljust trägolv samt vitmålade väggar och tak av vitmålat trä.

På nedanvåningen finns ett trevligt, helkaklat badrum med dusch och toalett samt tvättställ.

Här kommer du in i det stora vardagsrummet som har ljust trägolv och vitmålade väggar och tak med synliga takbalkar. En Andersonkamin i täljsten pryder rummet. Från vardagsrummet har man en fantastisk utsikt i tre väderstreck.

Köket är uppdaterat i samband med renoveringen ca år 2010. Köket är komplett utrustat och har kaklade arbetsytor, samma trevliga trägolv och tak i trä med infällda spotlights. Induktionshäll, kyl/ frys och rostfri ho. Vitvarorna är från Electrolux och Husqvarna.



I anslutning till hallen finns ett tvättstuga där varmvattenberedare och tvättmaskin finns. Rummet har linoleumgolv och vitmålade tak och väggar. Detta rum nyttjas också till förvaring.

ÖVRE PLAN:

En trappa av vitmålat trä leder upp till det övre planet.

Övre Hall

Det övre planet är uppdaterat 2005 och har ett mörkare trägolv samt vitmålad allmogepanel.

På ovanvåningen finns två sovrum samt en övre hall som kan tjänstgöra som ett extra sovrum, kontor eller vardagsrum om så önskas. Här finns även ingång till garderob och förvaring.

Det andra sovrummet har ett trevligt golv av körsbärsträ, samma tak som intilliggande rum samt gul, mönstrad tapet.

Avloppet från 2021 delas med mangårdsbyggnaden. Vattenförsörjningen är från en borrhälsbrunn bredvid magasinet. Kaminen är godkänd. Kaminen är av fabrikatet Anderson från 2005.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad

Byggnadsår: 1870

Senast Renoverad: 2010.

Taxeringsvärde: 693 000 SEK

Värdeår: 1940

Fastighetsskatt: 5 198 SEK

Boyta: 75 m².

Grund: Torpargrund

Stomme: Trä

Vatten och avlopp

Vatten: Djupborrad brunn. Vattenanalys utförd.

Vänligen ta del av analysrapporten som påvisar anmärkningar. En filteringsanläggning bör installeras enligt analysföretagets bedömning.

Uppvärmning

Direktverkande el + Kamin

Energideklaration

Status: Energideklaration är under upprättande.



Ekonomibyggnader

På Apeltorp finns ett antal ekonomibyggnader som erbjuder fina möjligheter till djurhållning, förvaring eller andra ändamål. Ingen ekonomibyggnad har vatten indraget, men de flesta har el indraget. Samtliga ekonomibyggnader målades 2008.

LADUGÅRDEN:

Gården signum består av den vackra, timrade ladugården som man färdas igenom för att komma till boningshusen. Ladugården är i ett mycket fint skick och är uppförd på en naturstensgrund med en timrad stomme och plåttak. Här finns ett antal portar och gott om förvaringsutrymmen. Plåttak från 1983.

Till höger huserade gårdens kor. Nyttjas nu till förvaring av allehanda saker. Gjutet golv i samtliga utrymmen.

Till vänster finns två garage med gjutet golv. Det ena av dem är större tilltaget och tjänstgör som verkstad. Takhöjden är 2,25 m. På ovanvåningen är det gamla höloftet.

VEDBOD:

Intill ladugården finns vedboden, som tidigare tjänstgjorde som hönshus och grisstall. Den ena delen är timrad och den andra har en trästomme och stående träpanel.

Vedbodsdelen har stampat jordgolv och hönshuset har gjutet betonggolv. Plåttak från 1983.

LOGEN

Logen är från slutet av 1600-talet och har en äldre, timrad del och en del med trästomme och stående träpanel. Taket av plåt omlagt år 2000. Byggnaden nyttjas idag till förvaring men kan också användas till häststall på grund av den höga takhöjden. Golvet är gjutet. Höga portar. I östra delen av byggnaden finns ett vagnslider med god takhöjd och stampat jordgolv. Grunden är av natursten.

MAGASINET

Magasinet nyttjas idag som förvaring för traktorer. Byggnaden är uppförd på 60-talet. Höga portar och god takhöjd. Stampat jordgolv. Ovanvåningen nyttjas för förvaring. Tak av plåt från år 2000, stomme av trä och stående panel.

SÅGBYGGNAD:

Sågverksbyggnaden från slutet av 70-talet är belägen en bit bort från gårdscentrum. Den ena delen består av det gamla kontoret, som även nyttjats som jaktstuga. El är inte inkopplat. Sågverket är fungerande. Idag nyttjas byggnaden för förvaring. Här finns fina möjligheter att ha uppställningsplatser och få fina intäkter.



Invändigt är det ett stampat jordgolv. Grund av natursten, trästomme, stående träpanel och plåttak.

VAGNSLIDER:

Lite längre bort från gårdscentrum och det övriga byggnadsbeståndet finns en maskinhall med öppen konstruktion och hög takhöjd för förvaring av lantbruksmaskiner och redskap. Stampat jordgolv, träkonstruktion och plåttak.

TVÄTTSTUGAN:

Gårdens gamla tvätthus från 1958 har träfasad, grund av natursten och tegeltak. Här eldade man förr i eldstaden och tvättade kläder.

SMEDJAN:

Innan gårdscentrum finns gårdens gamla smedja. Från denna har beslag och annat tillverkats en gång i tiden. Byggnaden har trästomme, träpanel och tegeltak.

Gästhus

På trädgården finns ett enklare gästhus som tidigare har hyrts ut till en hyresgäst som är en släkting till ägarna. Byggnaden är uppförd på en enkelt utformad torpargrund och stommen består av trä. Taket är beklätt med tegel och fasaden består av stående träpanel. Byggnaden har en enkel standard. Kring byggnaden finns en veranda med gårdens kanske trevligaste utsikt. Byggnaden har hyrts ut men kommer vara fri för en ny ägare att disponera efter tillträdet.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av TJ skog AB efter fältarbete utfört i april månad 2026. Enligt skogsbruksplanen uppgår virkesförrådet till 8445 m³sk vilket innebär 230 m³sk per hektar i snitt fördelat på 36,7 ha produktiv skogsmark.

Skogsmarken har mycket god bonitet för området och har god tillgänglighet då vägnätet är välutbyggt. Skogen är väslkött under årens lopp och har en mycket trevlig sammansättning för skogsbruk, jakt och rekreation. Särskilt trevlig är den småbrutna terrängen med det varierande skogstillståndet med god artrikedom. Den småskaligt skötta skogen med de insprängda löv- och ädellövsträden gör att skogen får trevliga värden. Skogsmarken har en tyngdpunkt på äldre skog. Trädslagsfördelningen har en tonvikt åt gran följt av tall och löv. Under senare år har angrepp av granbarkborre funnits på fastigheten, varav en del skog har avverkats genom upptagande av mindre hyggen.

Notera följande:

En köpare skall vara medveten om att det efter skogsbruksplanen upprättats har utförts avverkingar i vissa bestånd. Vilka bestånd som berörs framgår av den kompletta



skogsbruksplanen. Avverkningen genomfördes i juni 2026 och volymen som tagits ut är 680 m³ enligt erhållna mätbesked från Biometria. Detta motsvarar ca 820 skogskubikmeter. Vilka avdelningar det rör sig om framgår i skogsbruksplanen.

Skogsvård

För mer information om skogsvårdsåtgärder, se den kompletta skogsbruksplanen.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare 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 kalmare 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

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren ansvarar inte för ytterligare uppmärskning av dessa.

Arealuppgifter

Arealuppgift enligt kartprogrammet SeSverige: 44,7 + 10,6 ha

Arealuppgift enligt fastighetsutdrag: 45,5 + 11,17 ha

Arealuppgift enligt skogsbruksplan: 55,3 ha
Fastighetsindelningen i Lantmäteriets kartor är dagsaktuella, men fastighetsgränserna har uppkommit under en lång tidsepok och är framställda med särskilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel om tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor. Fastighetsmäklaren är skyldig att redovisa de arealkällor som denne har tillgång till och köparen uppmanas att undersöka fastighetens gränser.

Jakt

På fastigheten finns viltstammar och förhållanden som erbjuder riktigt bra jaktmöjligheter. Viltstammar finns av sedvanligt klövvilt. Särskilt goda viltstammar av vildsvin och rådjur samt älg. Fastigheten erbjuder en trevlig, småbruten biotop med insprängda fält och kuperad skogsmark. På fastigheten finns även en damm som ger möjlighet till fågelutsättning eller ha krafter för all del. Marken är oregistrerad hos LST. Jakten är inte upplåten utan är fri att nyttja för en ny ägare.

Visning

Gården visas endast med privata visningar. Vänligen respektera att fastighetsägarna inte vill att intressenter besiktar gårdscentrum på egen hand. Kontakta fastighetsmäklaren om du har



frågor kring visningsförfarandet.

Inägomark

Gården omfattar 17 ha inägomark och består främst av åkermark. Den öppna marken har brukats aktivt de senaste åren av en närliggande lantbrukare, men är nu fri för en ny köpare att bruka efter egna preferenser. Dikesrensning har utförts löpande under åren. Täckdikning har gjorts på ca 70-80-talet.

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 den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela marknadsföringstiden, efter överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Enligt säljarens uppgifter finns inget arrende som belastar fastigheterna.

Andel i samfälligheter

Fastigheterna har andel i Nynäshamn Lundby GA:1 och Haninge Lilla Hållsättra GA:1 enligt fastighetsregistret. Ändamålet för dessa gemensamhetsanläggningar är vägar och har en årlig avgift om ca 6680 kr.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Ekbackens respektive Lilla Hållsättras samfällighetsförening.

Två fastighetsbeteckningar

Objektet består av två fastighetsbeteckningar. På Apeltorp 1:1 som har en areal om 45,5 ha står de byggnader som tillhör gårdscentrum. Apeltorp 2:3 är en lantbruksfastighet endast bebyggd med sågverksbyggnaden i sydväst med en areal om 11,2 ha. Under rätt förutsättningar kan fastigheterna säljas var för sig till olika köpare.

Vägbom

I den östra fastighetsgränsen finns en vägbom placerad.

Damm

På fastigheten finns en grävd damm. En fantastisk fin tillgång där man kan plantera in kräfter, sätta ut fåglar för jakt eller nyttja för rekreation. Tidigare har ädelfisk planterats i dammen. En laxtrappa finns motströms.



Skriftliga pantbrev

Det finns ett skriftligt pantbrev om 11 500 SEK som belastar båda fastigheterna som är samintecknade. Då handlingen har förekommit så har ett dödningsförfarande inletts.

Forn- och kulturlämning

På fastigheterna finns en registrerad kulturhistorisk lämning enligt riksantikvarieämbetet. En husgrund belägen i närheten av Kungstorpssvägen i fastighetens östra del.

Objektbeteckning: L2015:6210

<https://app.raa.se/open/fornsok/lamning/c7bd6095-c637-4f01-8719-9dfbdb9ae76e>

Källa: riksantikvarieämbetets kartprogram
Fornsök. Kontrolldatum 2026-04-14.

Naturvärden

Enligt skogsstyrelsens kartogram "skogens pärlor" finns ingen formellt skyddad natur inom objektets gränser.

Källa: Skogsstyrelsen. Kontrolldatum: 2026-04-1

Miljöpåverkan

Det finns ingen träff på länsstyrelsens EBH-karta som visar förorenade markområden.

Kontrolldatum 2026-04-14

Källa: länsstyrelsen.se

Avlopp

Avloppet delas av de båda boningshusen och är anlagt i april 2021. Anläggningen är belägen i trädgården, bredvid gästhuset och består av en trekammarbrunn med infiltration.

Driftskostnader

Enligt säljarens uppgifter uppgår kostnaderna enligt följande:

Försäkring: 18 359 kr/ år

Vatten och Avlopp: 3512 kr/ år

Renhållning: 3288 kr / år

Välgavgifter: 6680 kr/ år

Avser 2025 för en person i hushållet.

Besiktning och energideklaration

Besiktning av boningshusen och energideklaration är under upprättande.



Appeltorp

Postadr.: Tungelsta. Tel. 22 Eriksborg.

Areal: Total 35 har, därav 15 åker, 20 skog. Ta 17.200.

Jordart: Lättlera. Skogsbest.: Barrskog med in av björk. Manbyggn. uppf. 1887. Ekonomiby uppf. 1872. 2 hästar, 9 kor, 2 ungdjur, 2 svin, 30 n Arealen delv. rördikad. Gården till släkten 1750.

Äg.: Ivar August Petersson f. 8/10 1881. Son Anders Petersson o. h. h. Hedvig Sofia f. Larsson. 16 med Anna Charlotta Englund f. 16/4 1882. B Dagny, Lennart, Bertil, Gudrun.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 6 216 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 2 732 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 8 948 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 337 000 kr
Småhusbyggnad: 2 395 000 kr
Taxeringsvärdet avser båda fastigheterna.

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Ansökan om dödning inledd. Obs samintecknade fastigheter.

Inteckningsdatum: 1953-10-07
Belopp: 11 500
Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1982-10-13
Belopp: 90 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1987-07-01
Belopp: 100 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1988-06-13

Belopp: 50 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2007-06-21

Belopp: 110 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 361 500 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

NYNÄSHAMN LUNDBY GA:1, HANINGE LILLA
HÅLLSÄTTRA GA:1.

Rättigheter, last

Apeltorp 1:1

Officialservitut: VÄG, Ledningsrätt: TELE.

Apeltorp 2:3

Officialservitut, VÄG. Officialservitut, AVLOPP.

Rättigheter, förmån

Apeltorp 1:1:

Officialservitut: VÄG.

Apeltorp 2:3:

Officialservitut, VÄG



Årlig energiförbrukning

24 870 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 84 089 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 52 250 SEK/år

Vatten och avlopp: 3 512 SEK/år

Renhållning: 3 288 SEK/år

Försäkringskostnad: 18 359 SEK/år

Väg: 6 680 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 15 623 SEK/år

Årlig elförbrukning: 24 870 kWh/år

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom ett par 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.

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning. Säljaren har fri prövningsrätt och förbehåller sig rätten att när som helst anta inkommet bud. Intressenter ombeds härav att så

snart intresse uppstår inkomma med intresseanmälan till handläggande fastighetsmäklare. Intressenter uppmanas till att ha en ordnad finansieringsplan innan bud avläggs.

Vidare förutsätter säljaren att intressent undersökt fastigheten inklusive det ändamål intressenten avser med fastigheten, innan bud läggs.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Områdesbeskrivning

Apeltorp är beläget i natursköna Norra Sorunda på Södertörn, en idyllisk landsbygdsmiljö präglad av öppna landskap, vidsträckta skogar och ett levande jordbrukslandskap. Området erbjuder lugn och avskildhet samtidigt som det finns god tillgänglighet till service och kommunikationer. Centrala Stockholm nås på ca 45 minuter.



Entréplan



LUDVIG & CO

Mangårdsbyggnaden

Viss avvikelse kan förekomma



Mangårdsbyggnad



Matsal



Kök



Matsal



Entrée



Hall

Övre plan



LUDVIG  **CO**

Mangårdsbyggnaden

Viss avvikelse kan förekomma



Entréplan



LUDVIG & CO

Andra boningshuset

Viss avvikelse kan förekomma



Andra boningshuset

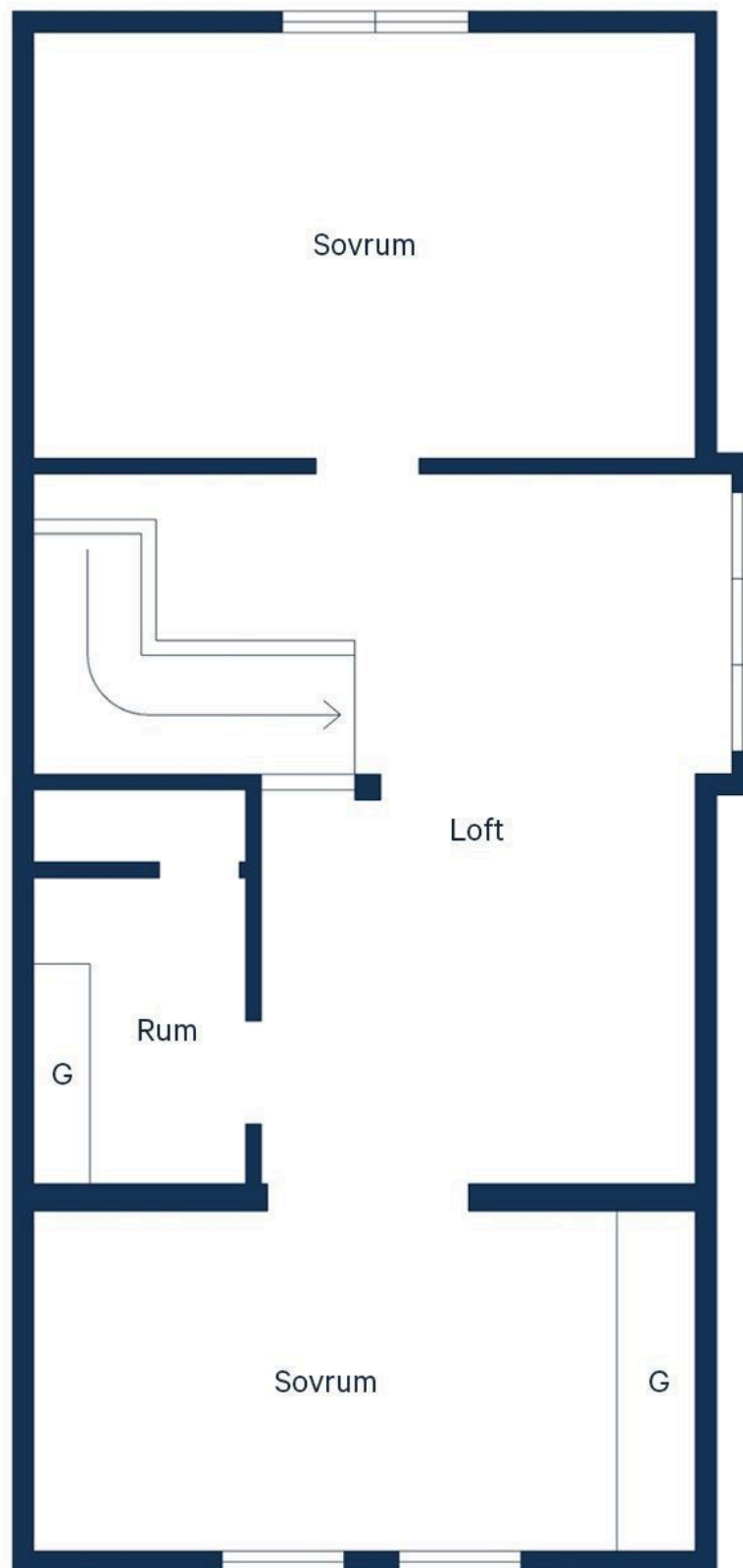


Altan





Övre plan





Övre hall / vardagsrum



Sovrum



Ladugård



Ladugård invändigt



Magasinet, Logen och Ladugården



Magasinet och logen



Hönshuset



Gästhuset



Sågbyggnad



Vagnslider

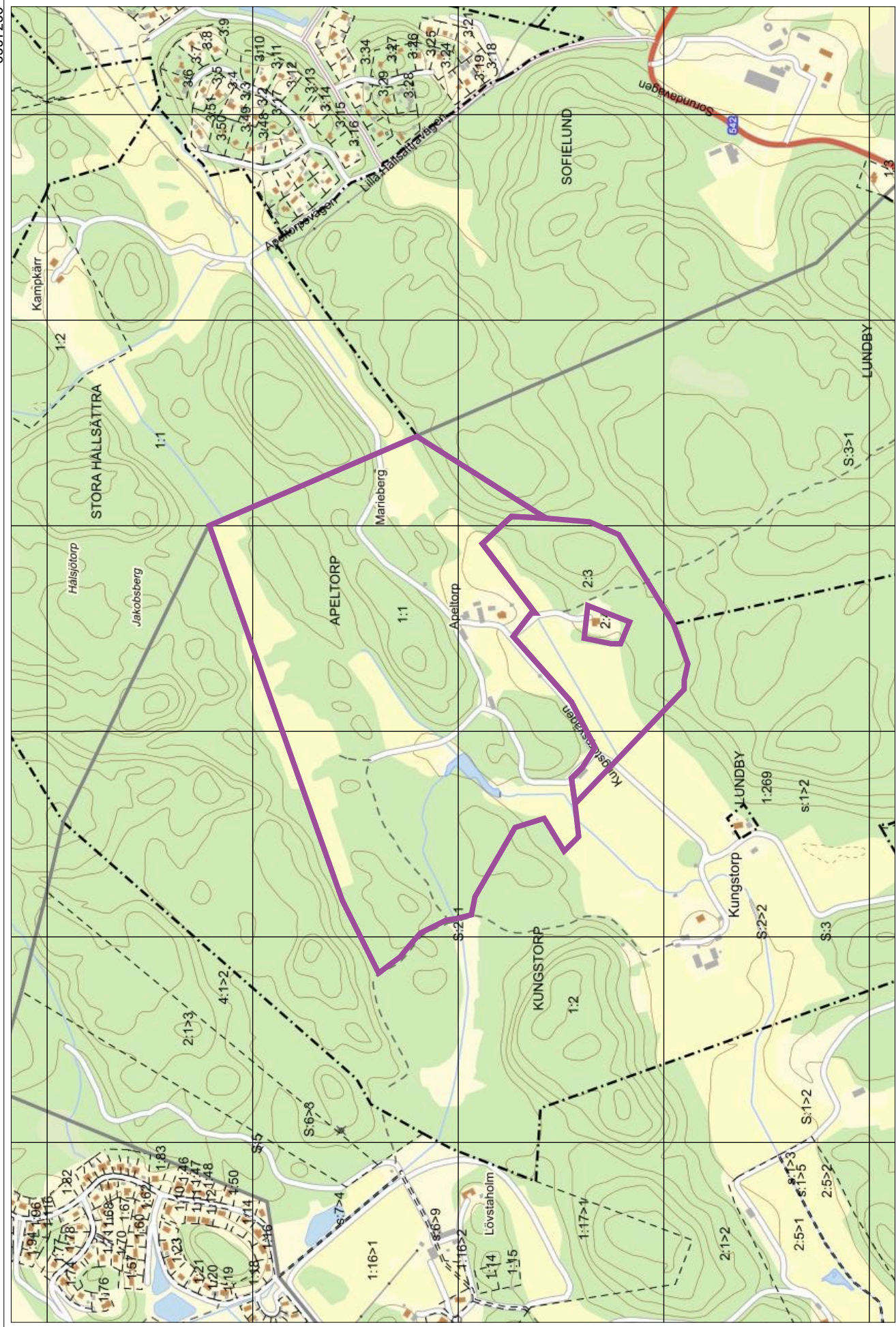












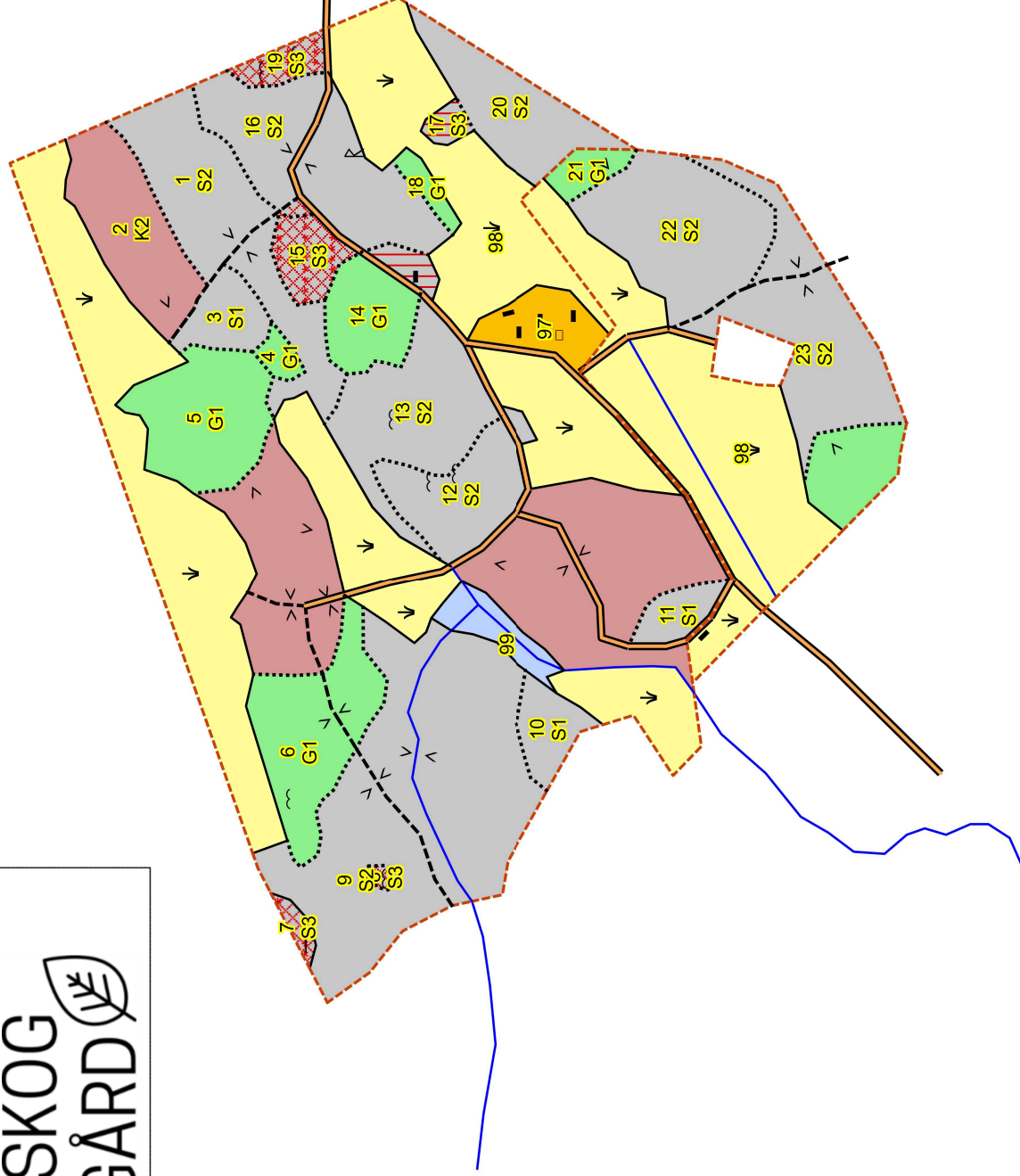
SKOGSKARTA

Plan Apeltorp 1:1 & 2:3
Församling Sorunda
Kommun Nynäshamn
Län Stockholms län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Martin Brolin
Utskriftsdatum 2026-05-05

TJ SKOG
& GÅRD



Målsättning (rastrerad)
NV-mål skötsel
NV-mål orört
Huggningsklass
Kalmark/föryngr
Gallringsskog
Föryngr.avv-skog
Ägoslag
Inägomark
Övrig landareal
Vatten



1:7000
350 m

Målsättning (rastrad)

- NV-mål skötsel
- NV-mål orört

Huggningsklass

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

Ägoslag

- Inägomark
- Övrig landareal
- Vatten

NV-mål skötsel
 NV-mål orört
 Huggningsklass
 Kalmark/förnygr
 Gallringsskog
 Förnygr.avv-skog
 Ägoslag
 Inägomark
 Övrig landareal
 Vatten

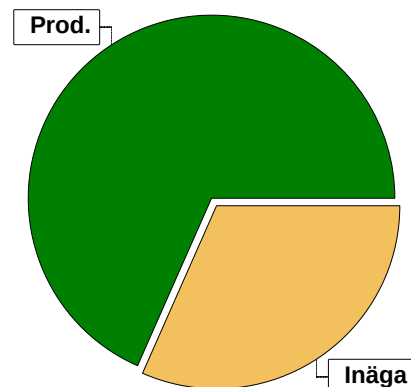
Ägöslag
Inägomark
Övrig landareal
Vatten



Sammanställning över fastigheten

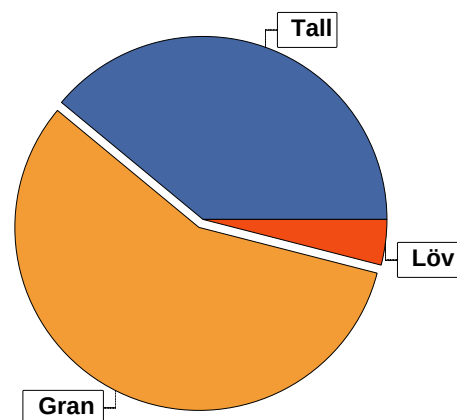
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	36,7	67
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	17,0	31
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,3	1
Annat	0,8	1
Summa landareal	54,8	
Vatten	0,5	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
Tall	3328	39	17,4
Gran	4817	57	17,6
Löv	300	4	1,7
m³sk	8445		
Medeltal			
m³sk per hektar	230		



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-04-27 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
121

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	6049
Gallring	242
Totalt under perioden	6291

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

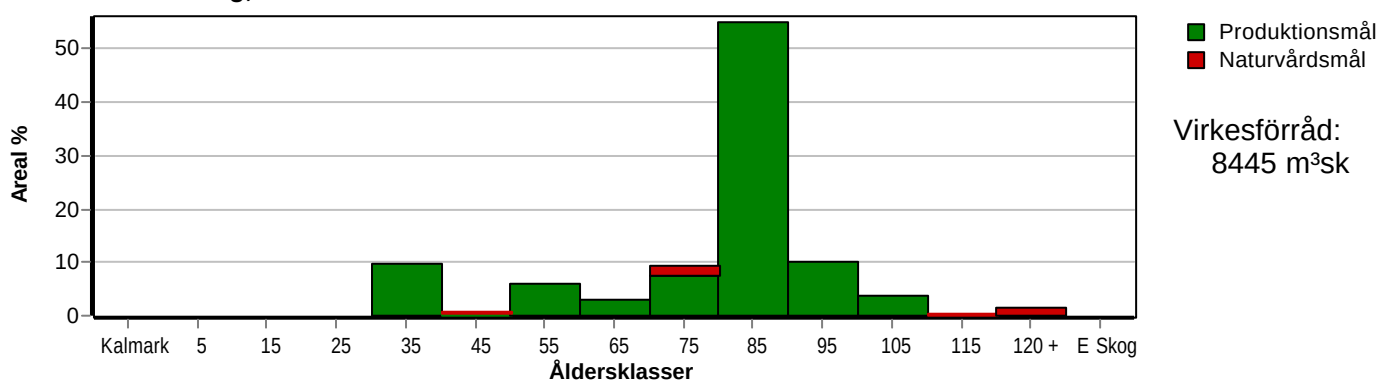
m³sk
229
m³sk per ha
6,2



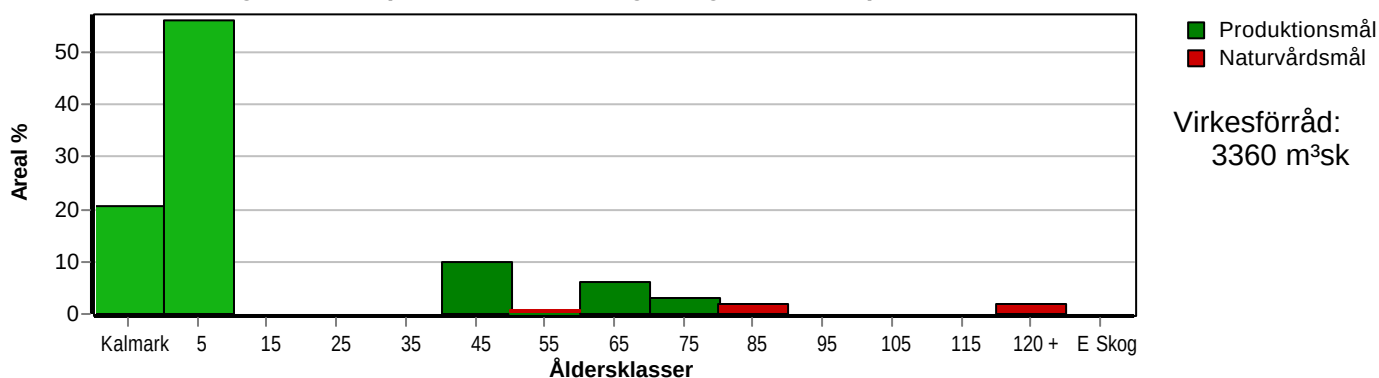
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29							
30 - 39	3,6	10	262	73	85		15
40 - 49	0,3	1	50	167	53	23	24
50 - 59	2,2	6	545	248	59	41	
60 - 69	1,1	3	398	362	85	10	5
70 - 79	3,5	10	604	173	26	72	2
80 - 89	20,2	55	4867	241	60	36	4
90 - 99	3,7	10	1045	282	53	45	2
100 - 109	1,4	4	539	385	50	50	
110 - 119	0,1		18	180	20	70	10
120 +	0,6	2	117	195		100	
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	36,7	100	8445	230	57	39	4

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark K1							
K2	7,1	19	504	71	10	90	
Röjningsskog R1							
R2							
Gallringsskog G1	6,0	16	845	141	67	28	4
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1	1,5	4	533	355	76	20	4
S2	20,6	56	6333	307	59	37	3
S3	1,5	4	230	153	16	73	10
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	36,7	100	8445	230	57	39	4

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.

Föryngringsavverkningskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

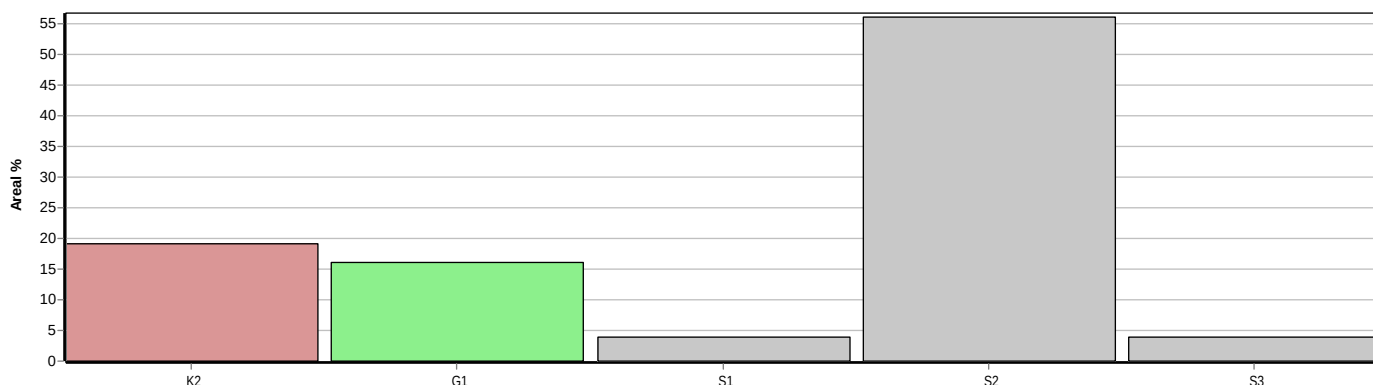
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

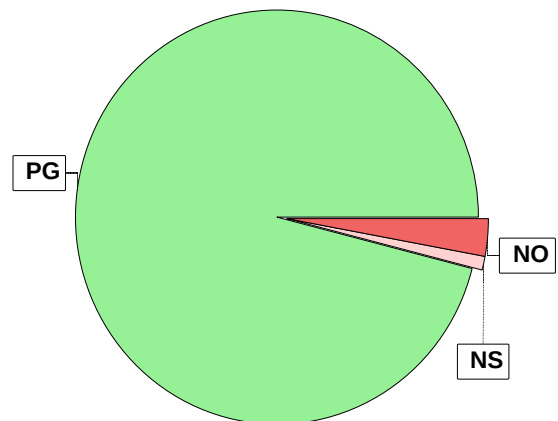


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	35,2	95,9	8215	97,3	1152	95,4	18
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS	0,4	1,1	37	0,4	13	1,1	1
NO	1,1	3,0	193	2,3	42	3,5	4
Summa	36,7	100,0	8445	100,0	1207	100,0	23

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 m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	1,7	19	19	38				
40 - 49	0,2	13		13				
50 - 59	2,2	191		191				
60 - 69								
70 - 79					2,8	456		456
80 - 89					20,2	4031	181	4212
90 - 99					3,7	907	16	923
100 - 109					1,4	458		458
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag	4,1	223	19	242	28,1	5852	197	6049
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

6 291

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				7,5		
- 9 år				20,6		
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39	169	28	197			
40 - 49	13	6	19	3,6	421	117
50 - 59	136		136	0,3	55	183
60 - 69	103	6	109	2,2	490	223
70 - 79	73	3	76	1,1	507	461
80 - 89	500	22	522	0,7	109	156
90 - 99	94	3	97			
100 - 109	30		30			
110 - 119	3		3			
120 +	19		19	0,7	158	226
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt					1620	
Summa	1140	68	1208	36,7	3360	92



Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

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

Köparens undersökningsplikt

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

Fastighetsmäklarens information om fel

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

Uppgifter om areal

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

Budgivning

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

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

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

Mer information

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

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

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

E-post: dso@ludvig.se





LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.