

# Skogsmark om 55 ha i Bro - Norrtälje

---

NORRTÄLJE BRO 4:8 & NORRTÄLJE BRO 8:1



**LUDVIG  CO**



## Skogsmark om 55 ha i Bro - Norrtälje

Nu erbjuds två skogsfastigheter om sammanlagt 55 hektar intill Västra Mörtsjön, strax söder om Edsbro till försäljning. Fastigheterna har ett bra vägnät och omfattas av välväxande skogsmark med god arrondering. Skogsmarken har goda drivningsförhållanden och en för området bra bonitet. Enligt skogsbruksplanen uppgår virkesförrådet till 5900 m<sup>3</sup>sk fördelat på 54,7 ha produktiv skogsmark. Åldersfördelningen är ojämn med övervikt mot yngre skog och kalmare. Fastigheterna utgör ett perfekt objekt för att komplettera befintligt skogsinnehav.



**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                      | 54,7 ha                                  |
| Berg/hällmark                  | 0,7 ha                                   |
| Väg och kraftledning           | 0,1 ha                                   |
| <b>Total areal</b>             | <b>55,5 ha</b>                           |
| <b>Fastighetsbeteckningar:</b> | NORRTÄLJE BRO 4:8 &<br>NORRTÄLJE BRO 8:1 |

**Skogsfastigheter med  
fina möjligheter för  
jakt, skogsbruk och  
rekreation**

# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Arealuppgifter

Areal enligt SeSverige: 26,2 + 29,4 ha.

Areal enligt Skogsbruksplan: 25,8 + 29,4 ha.

Areal enligt taxerade uppgifter: 26,29 + 28,84 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.

### Naturvärden

På fastigheten Bro 4:8 finns följande registrerade naturvärden enligt skogsstyrelsen:

Ett område består av sumpskog samt objekt med naturvärde.

Objektnamn/Ärendebeteckning: N 11187-1995.

Barrsumpskog.

(Avdelningen är föryngringsavverkad ca år 2024).

Ett objekt med naturvärde:

Objektnamn/Ärendebeteckning: N 11186-1995.

Lövrik barrnaturskog

En mycket liten del, (mindre än 0,1 ha) i fastighetens sydvästra del består av en nyckelbiotop, precis intill fastighetsgränsen.

På fastigheten Bro 8:1 finns inga registrerade naturvärden enligt skogsstyrelsen förutom ett område i västra delen som består av sumpskog.

Källa: SeSverige-kontrolldatum 2026-06-23





### **Forn- och kulturlämning**

Enligt SeSverige och Fornsök finns inga registrerade forn-eller kulturlämningar på någon av de två fastigheterna.

Källa: SeSverige- kontrolldatum. 2026-06-23

### **Miljöpåverkan**

Det finns ingen träff i Länsstyrelsens kartprogram angående potentiellt förorenade områden som berör fastigheterna.

Källa: Länsstyrelsen. Kontrolldatum: 2026-06-23.

### **Skogsuppgifter**

Det finns en skogsbruksplan upprättad i augusti av TJ Skog AB. Av skogsbruksplanen framgår att den produktiva skogsmarken utgörs av 54,7 hektar med en total virkesvolym om 5916 m<sup>3</sup>sk. Boniteten är 6,9 m<sup>3</sup>sk/ha/år och trädslagsfördelningen är 77% tall, 18% gran och 5% löv.

Av skogsbruksplanen framgår att avverkningsförslaget är bedömt till 3685 m<sup>3</sup>sk fördelat på 3665 m<sup>3</sup>sk slutavverkning och 20 m<sup>3</sup>sk gallring.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna kan gälla såväl enskilda bestånd som summan av dessa. Köparen är

medveten om att det ej föreligger någon garanti för att uppgifterna i planen korrekt återger fastighetens egenskaper. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen för det fall de är av betydelse för köparen.

### **Skogsvård**

I den kompletta skogsbruksplanen framgår vilka skogsvårdsåtgärder som är lämpliga att genomföra under planperioden. Generellt så fordras en del skogsvårdsåtgärder i de avdelningar som består av kalmare.

### **Skogsvårdslagen**

Av skogsbruksplanen framgår att aktuell andel kalmare och skog yngre än 20 år är 66 % (36,2 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 83 % (45,5 ha). Enligt skogsvårdslagen får andelen skog yngre än 20 år ej överstiga 50 ha på brukningsenheter mellan 50 och 100 hektar. Som brukningsenhet räknas den mark en och samma ägare innehar i samma kommun.

### **Fastighetsgränser**

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.



### **Allmänt om skogstillståndet**

Fastigheterna har ett varierande skogsinnehav med allt från slutavverkningsmogen skog till gallrings- och röjningsbestånd. Generellt är tillgängligheten och drivningsförhållandena bra. Trädslagsfördelningen är enligt skogsbruksplanen 77 % tall, 18 % gran och 5% löv. I medeltal står det 108 m<sup>3</sup>sk per ha fördelat på samtlig skogsareal. Det finns ett behov av markberedning och föryngring av de bestånd som är i kalmarksfasen. Intill Mörtsjön finns ett parti av stående död ved.

### **Jakt**

Fastigheten erbjuder fina jaktmöjligheter med god tillgång på sedvanligt klövvilt och småvilt såsom älg, vildsvin och rådjur. Den varierande skogen och det småbrutna landskapet med sumpskogar och ungskogar resulterar i trevliga jaktmarker. Jakten är för närvarande upplåten genom ett skriftligt jakträttsavtal till ett jaktlag. Jakträttshavaren är muntligen uppsagd och avträder den 1 januari 2027. Fastigheterna är registrerade i Edsbro älgskötselområde.

### **Andel i samfälligheter**

Fastigheterna har andel i en mängd olika samfälligheter. Däribland finns fiskesamfälligheter.

För mer information om samfälligheterna och vad de innebär, kontakta handläggande fastighetsmäklare.

### **Vägar**

Fastigheterna Bro 4:8 och 8:1 har andel i en en gemensamhetsanläggningar med ändamål vägar. GA:n kallas NORRTÄLJE BRO GA:4 och består av Mörtsjövägen som löper förbi både Bro 8:1 och 4:8. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Mörtsjö samfällighetsförening och 2025 uppgick vägavgiften till 4200 kronor per år. Fastigheten har även andel i GÄRSTA GA:1 och den årliga avgiften för 2025 uppgick till 1700 kr per år.

### **Servitut / nyttjanderätter**

Enligt fastighetsägarens uppgift finns inga oinskrivna servitut eller nyttjanderätter.

### **Arrende/stöd/nyttjanderätter**

Det finns inget arrende som belastar fastigheten enligt säljarens uppgifter.

### **Näringsfastighet**

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör



skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Prata med din mäklare vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter!

### **Bomförsedd väg**

Mörtsjövägen är försedd med en vägbom vid infarten från landsvägen. Vänligen kontakta handläggande fastighetsmäklare för mer information.

### **Städning**

Ingen avstädning av marken kommer att ske i samband med överlåtelsen av fastigheterna.

### **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 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.

### **Förvärvstillstånd**

Privatperson behöver ej ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person behöver förvärvstillstånd.

Jordförvärvslagens regler styr så att fördelning av mark mellan privatpersoner och juridiska personer skall vara oförändrad över tiden. Juridiska personer, som aktiebolag, kan vanligtvis bara köpa av andra juridiska personer. Ett förvärvstillstånd för juridisk person för köp av en privatperson är inte lätt att få.



## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 4 164 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 4 164 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2026  
Beskrivning: Fastigheterna Bro 8:1 och 4:8 är  
samtaxerade.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

### Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## Inteckningar

Bro 4:8  
Inteckningsdatum: 1942-04-01  
Belopp: 1 500  
Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1946-03-13  
Belopp: 3 500  
Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 5 000 SEK

Bro 8:1  
Inteckningsdatum: 1942-04-15  
Belopp: 2000  
Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1946-03-13  
Belopp: 2000  
Skriftligt pantbrev: Ja

## Rättigheter och belastningar

**Gemensamhetsanläggning 4:8**  
NORRTÄLJE BRO GA:4.

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM - SE  
BESKRIVNING.

### Samfälligheter Bro 4:8

NORRTÄLJE GÄRSTA S:5, NORRTÄLJE BRO S:7,  
NORRTÄLJE BRO S:8, NORRTÄLJE BRO S:2,  
NORRTÄLJE BRO S:3, NORRTÄLJE GÄRSTA  
FS:8, NORRTÄLJE GÄRSTA S:6, NORRTÄLJE  
BRO S:9, NORRTÄLJE GÄRSTA S:7, NORRTÄLJE  
BRO S:6, NORRTÄLJE BRO FS:10, NORRTÄLJE  
BRO S:1, NORRTÄLJE BRO S:4.

### Samfälligheter Bro 8:1

NORRTÄLJE BRO S:1, NORRTÄLJE BRO S:2,  
NORRTÄLJE GÄRSTA FS:8, NORRTÄLJE  
GÄRSTA S:6, NORRTÄLJE BRO S:4, NORRTÄLJE  
BRO FS:10, NORRTÄLJE BRO S:6, NORRTÄLJE  
BRO S:3, NORRTÄLJE GÄRSTA S:5, NORRTÄLJE  
BRO S:9, NORRTÄLJE GÄRSTA S:7, NORRTÄLJE  
BRO S:8, NORRTÄLJE BRO S:7



### **Gemensamhetsanläggning 8:1**

NORRTÄLJE GÄRSTA GA:1

NORRTÄLJE BRO GA:4

### **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM.

## **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 och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

## **Försäljningssätt**

Försäljningen av fastigheten sker via anbudsförfarande där intressenter anmodas att inkomma med bud/anbud via mail till handläggande fastighetsmäklare, via intresseanmälan eller via telefonsamtal. Efter anbudstiden utgång kan intresset komma att summeras via en efterföljande auktion/budgivning som samtliga inblandade intressenter kommer ha möjlighet att ta del av. Säljaren har fri prövningsrätt och förbehåller sig rätten att när som helst anta inkommet bud.

## **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

## **Områdesbeskrivning**

Fastigheterna är belägna invid Mörtsjövägen ca 2 km väster om landsväg 280 som löper mellan Edsbro och Rimbo.

## **Vägbeskrivning**

Från landsväg 280 svänger du in på Mörtsjövägen som löper i Nordvästlig riktning. Mörtsjövägen är försedd med vägbom. Vid Bro 4:8 finns ett par bra ställen att parkera sin bil vid besiktning av marken. Vid Bro 8:1 parkerar du lämpligen vid vändplanen och besiktar fastigheten till fots därifrån.

## **Nuvarande ägare**

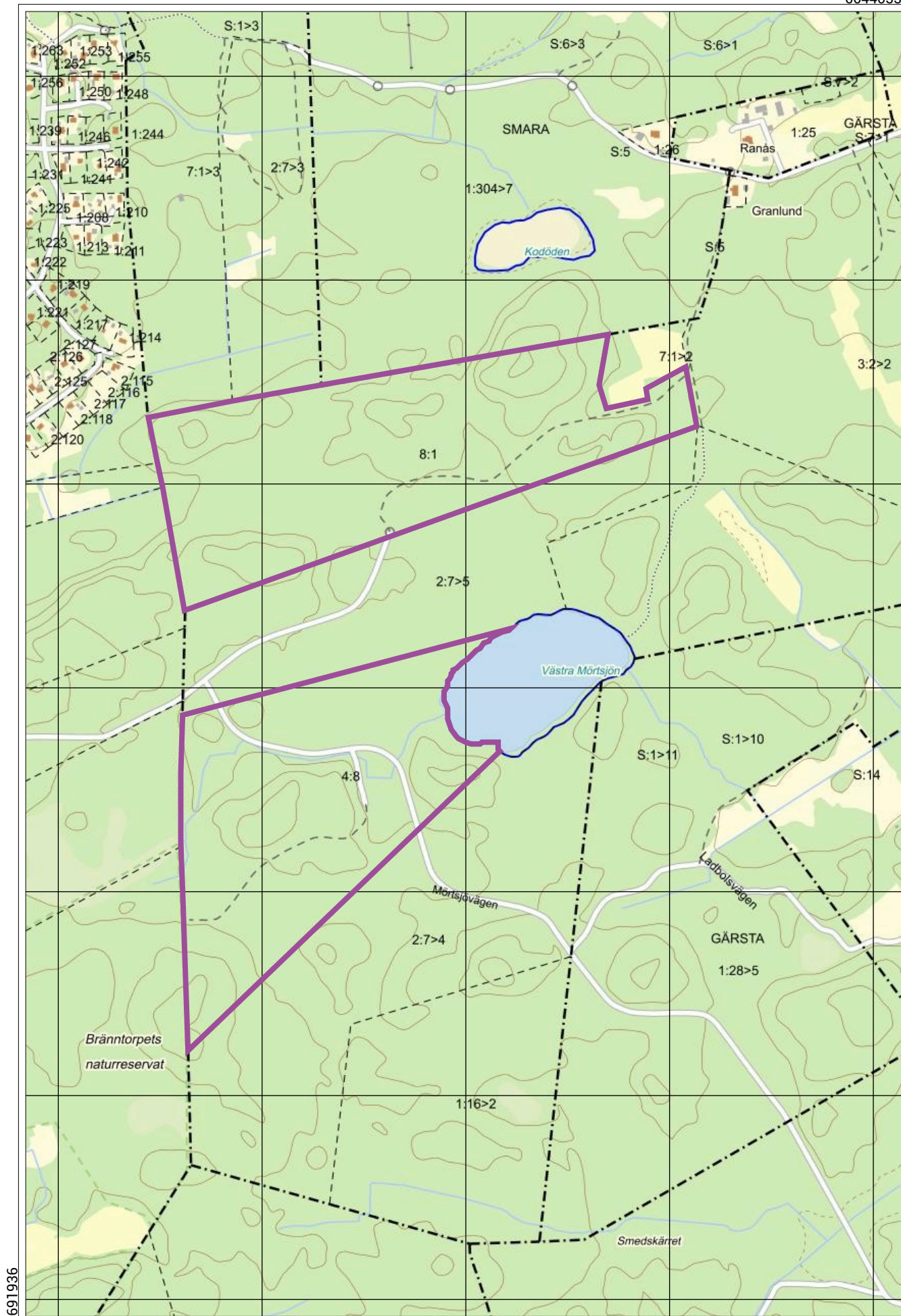
Annika Westerberg, Norrtälje







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



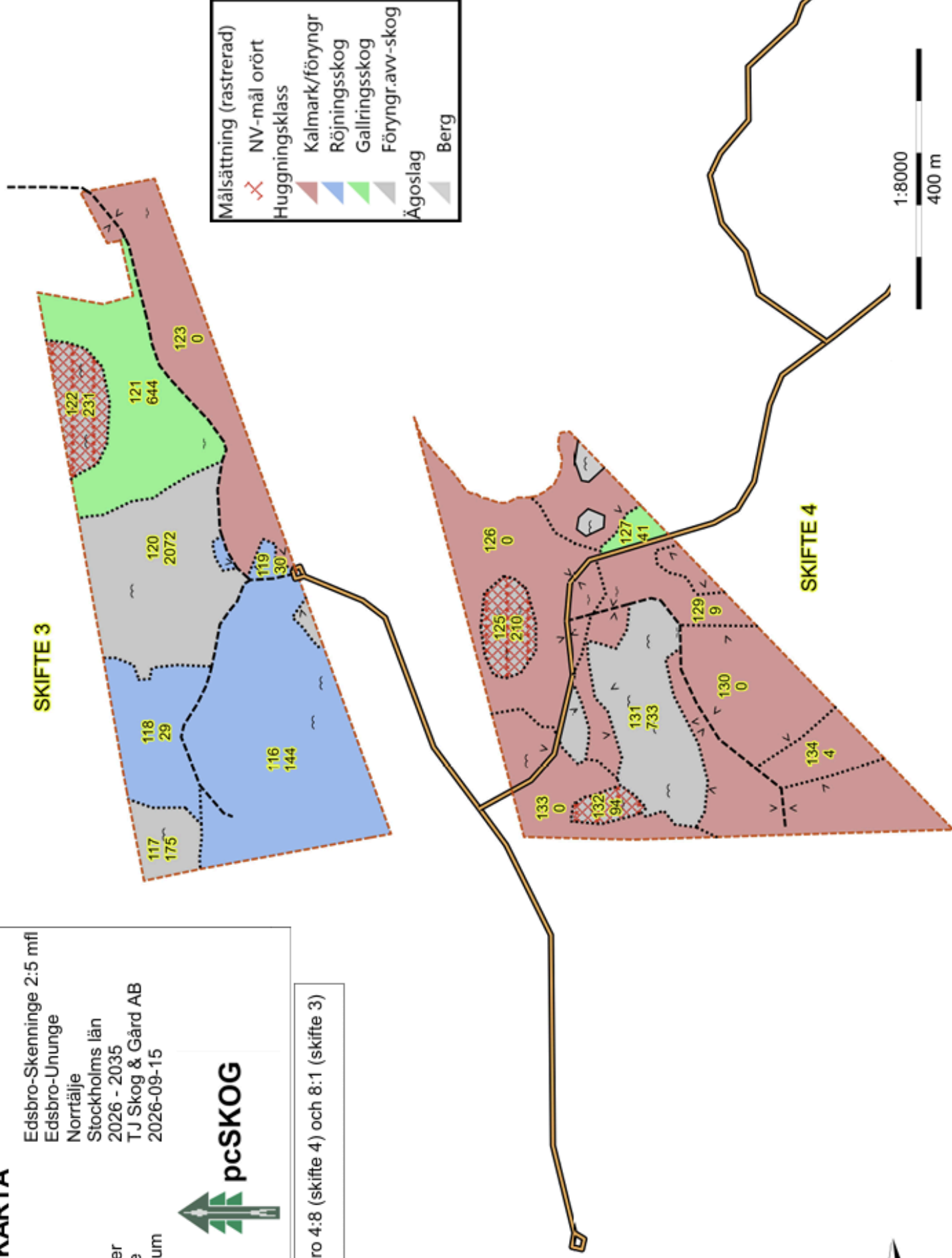
# SKOGSKARTA

Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser  
Planläggare  
Utskriftsdatum

Edsbro-Skenninge 2:5 mfl  
Edsbro-Ununge  
Norrälje  
Stockholms län  
2026 - 2035  
TJ Skog & Gård AB  
2026-09-15



Bro 4:8 (skifte 4) och 8:1 (skifte 3)



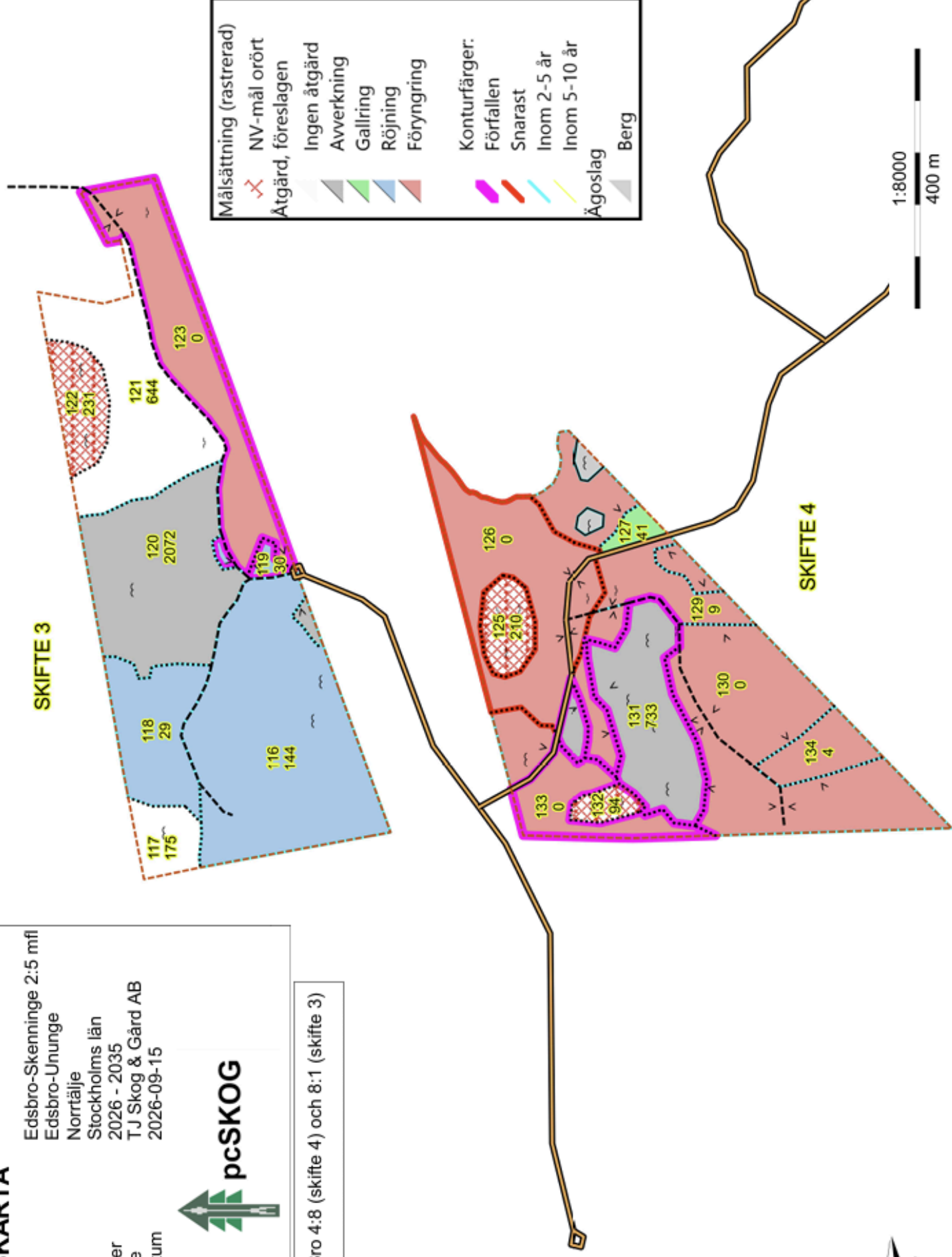
# SKOGSKARTA

Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser  
Planläggare  
Utskriftsdatum

Edsbro-Skenninge 2:5 mfl  
Edsbro-Ununge  
Norrälje  
Stockholms län  
2026 - 2035  
TJ Skog & Gård AB  
2026-09-15



Bro 4:8 (skifte 4) och 8:1 (skifte 3)

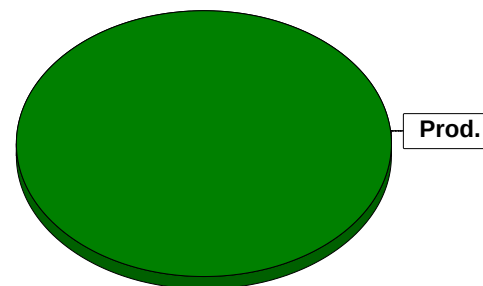


# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

|                                    | hektar | %  |
|------------------------------------|--------|----|
| Produktiv skogsmark                | 54,7   | 99 |
| Myr/kärr/mosse                     | 0,0    | <1 |
| Berg/Hällmark                      | 0,7    | 1  |
| Inäga/åker                         | 0,0    | <1 |
| Väg och kraftledning (linjeavdrag) | 0,1    | <1 |
| Annat                              | 0,0    | <1 |

|                 |      |
|-----------------|------|
| Summa landareal | 55,5 |
| Vatten          | 0,0  |

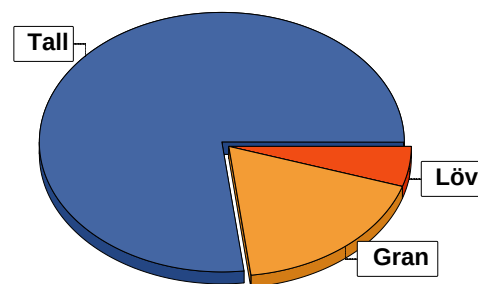


## Virkesförråd

|       | m³sk | %  | ha   |
|-------|------|----|------|
| Tallt | 4527 | 77 | 19,2 |
| Gran  | 1094 | 18 | 10,8 |
| Löv   | 296  | 5  | 2,7  |

|        |      |
|--------|------|
| Totalt |      |
| m³sk   | 5916 |

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Medeltal        |     |
| m³sk per hektar | 108 |



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

|             |
|-------------|
| m³sk per ha |
| 6,9         |

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-10-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

|             |
|-------------|
| m³sk per år |
| 134         |

## Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

|      |
|------|
| m³sk |
| 3665 |
| 20   |
| 3685 |

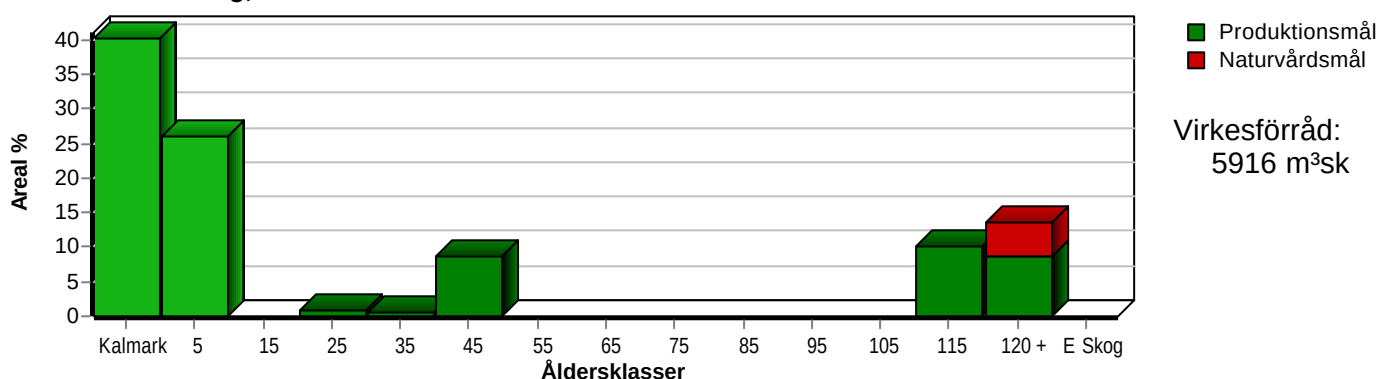
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

|             |
|-------------|
| m³sk        |
| 161         |
| m³sk per ha |
| 2,9         |

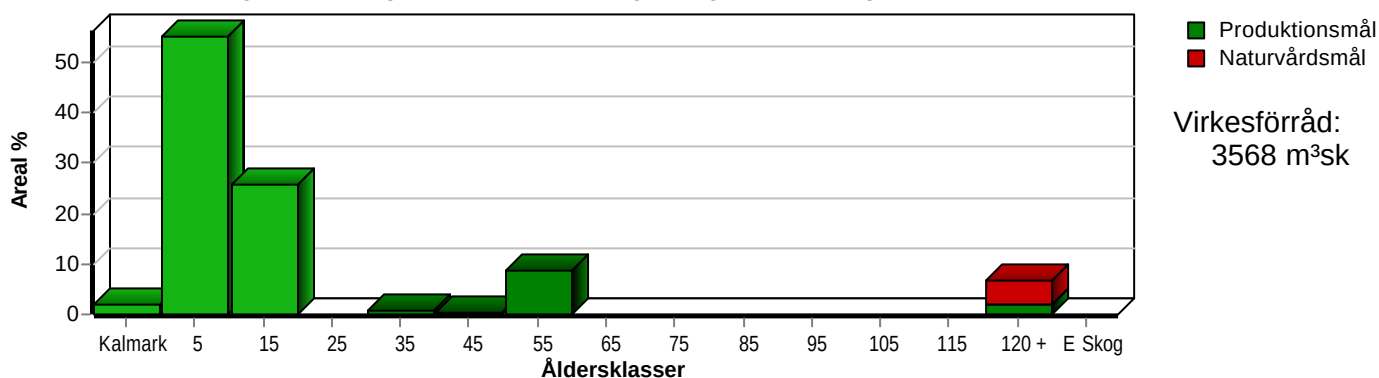
# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass           | Areal  |     | Virkesförråd |          |        |        |       |
|-----------------------|--------|-----|--------------|----------|--------|--------|-------|
|                       | ha     | %   | Totalt m³sk  | m³sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % |
| <b>Kalmark</b>        | 22,0   | 40  |              |          |        |        |       |
| - 9 år                | 14,2   | 26  | 186          | 13       | 37     | 58     | 5     |
| 10 - 19               |        |     |              |          |        |        |       |
| 20 - 29               | 0,4    | 1   | 41           | 102      | 10     | 40     | 50    |
| 30 - 39               | 0,3    | 1   | 30           | 100      |        | 10     | 90    |
| 40 - 49               | 4,7    | 9   | 644          | 137      | 70     | 30     |       |
| 50 - 59               |        |     |              |          |        |        |       |
| 60 - 69               |        |     |              |          |        |        |       |
| 70 - 79               |        |     |              |          |        |        |       |
| 80 - 89               |        |     |              |          |        |        |       |
| 90 - 99               |        |     |              |          |        |        |       |
| 100 - 109             |        |     |              |          |        |        |       |
| 110 - 119             | 5,6    | 10  | 2072         | 370      | 80     | 20     |       |
| 120 +                 | 7,5    | 14  | 1443         | 192      | 74     | 14     | 12    |
| <b>Lågprodskog(E)</b> |        |     |              |          |        |        |       |
| ÖF/Skikt              | [16,9] |     | 1500         | 89       | 85     | 11     | 4     |
| <b>Summa/Medel</b>    | 54,7   | 100 | 5916         | 108      | 77     | 18     | 5     |

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 66 % (36,2 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 83 % (45,5 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 m³sk  | m³sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % |
| Kalmark                              | K1 | 22,0   | 40  |              |          |        |        |       |
|                                      | K2 | 2,6    | 5   | 13           | 5        | 57     | 10     | 33    |
| Röjningsskog                         | R1 | 11,6   | 21  | 173          | 15       | 35     | 62     | 3     |
|                                      | R2 | 0,3    | 1   | 30           | 100      |        | 10     | 90    |
| Gallringsskog                        | G1 | 5,1    | 9   | 685          | 134      | 66     | 31     | 3     |
|                                      | G2 |        |     |              |          |        |        |       |
| Föryngrings-<br>avverknings-<br>skog | S1 | 1,0    | 2   | 175          | 175      | 95     |        | 5     |
|                                      | S2 | 9,3    | 17  | 2805         | 302      | 79     | 20     | 1     |
|                                      | S3 | 2,8    | 5   | 535          | 191      | 67     | 9      | 24    |
| Lågproducer-<br>ande skog            | E1 |        |     |              |          |        |        |       |
|                                      | E2 |        |     |              |          |        |        |       |
|                                      | E3 |        |     |              |          |        |        |       |
| Överstånd/Skikt                      |    | [16,9] |     | 1500         | 89       | 85     | 11     | 4     |
| Summa/Medel                          |    | 54,7   | 100 | 5916         | 108      | 77     | 18     | 5     |

## Kalmark

### K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

### K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

## Röjningsskog

### R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

### R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

### G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Föryngringsavverkningsskog

### S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

### S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

### S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

### E1 Restskog

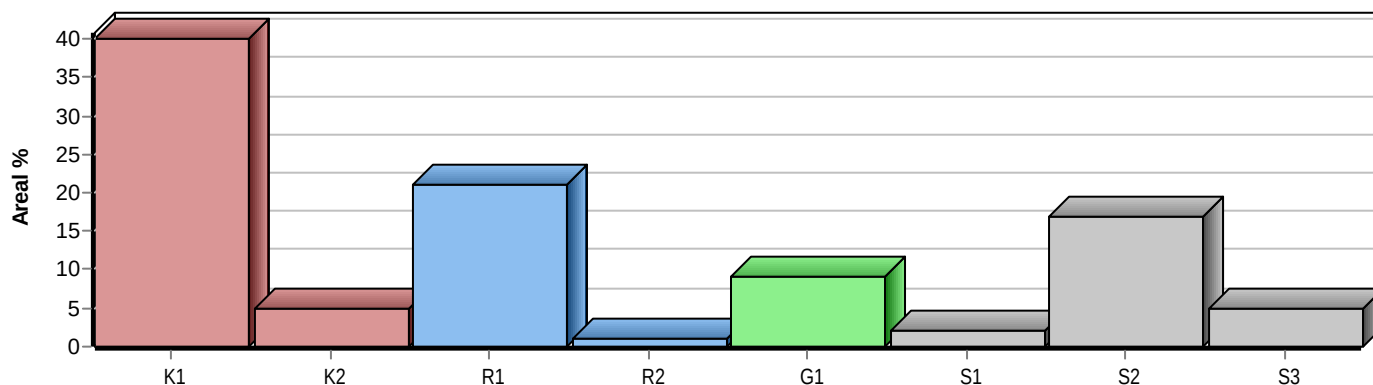
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

### E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

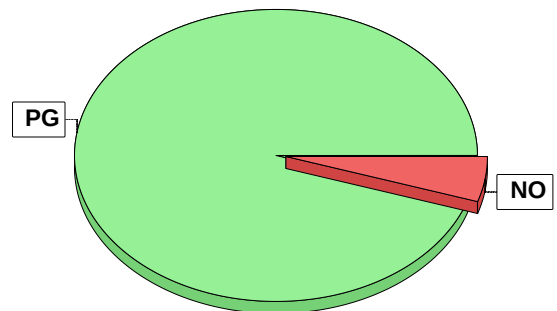


# Skogens fördelning på målklasser

| Målklass       | Areal |       | Virkesförråd |       | Tillväxt |       | Antal avd |
|----------------|-------|-------|--------------|-------|----------|-------|-----------|
|                | ha    | %     | m³sk         | %     | m³sk     | %     |           |
| PG             | 51,9  | 94,9  | 5218         | 88,2  | 1236     | 92,5  | 14        |
| K - produktion |       |       |              |       |          |       | 0         |
| K - naturvård  |       |       |              |       |          |       | 0         |
| NS             |       |       | 163          | 2,8   | 26       | 1,9   | 0         |
| NO             | 2,8   | 5,1   | 535          | 9,0   | 75       | 5,6   | 3         |
| Summa          | 54,7  | 100,0 | 5916         | 100,0 | 1337     | 100,0 | 17        |

## Impediment

|      | ha  | %  |
|------|-----|----|
| Myr  | 0,0 | <1 |
| Berg | 0,7 | 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.

### K 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.

# Sammanställning lövdominerade bestånd

För certifiering ska, under merparten av omloppstiden, minst 5 % av arealen för den friska och fuktiga marken domineras av löv.

Av sammanställningens produktiva skogsmarksareal om 54,7 ha är 88,8 % (48,6 ha) frisk eller fuktig.

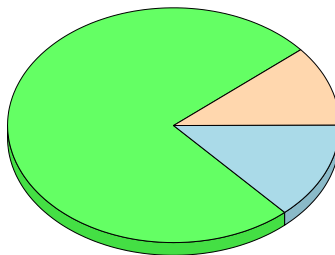
Sammanställningen avser frisk eller fuktig skogsmark som är lövdominerad (minst 50 % löv i trädslagsandelar).

Aktuella - lövdominerade bestånd enligt planens trädslag (i röjningsskog räknas endast det löv som överensstämmer med ståndortsindex).

Framtida -bestånd av planläggaren markerade som lämpliga för lövdominans under omloppstiden.

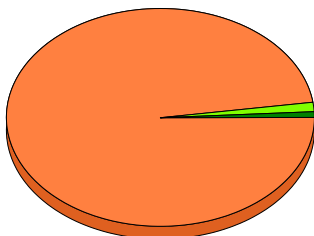
## Fördelning fuktklasser för skogsmark

Torr, 11,2 %, 6,1 ha      Frisk, 75,6 %, 41,4 ha  
Fuktig, 13,2 %, 7,2 ha



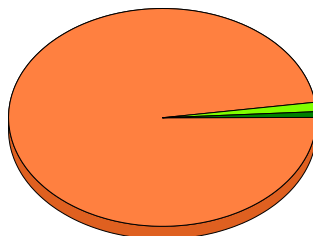
## Lövdominerade bestånd - aktuella

Lövdominerat: NS och NO, 0,8 %, 0,4 ha  
Lövdominerat: Övriga, 1,4 %, 0,7 ha  
Ej lövdominerat, 97,8 %, 47,5 ha



## Lövdominerade bestånd - framtida

Lövdominerat: NS och NO, 0,8 %, 0,4 ha  
Lövdominerat: Övriga, 1,4 %, 0,7 ha  
Ej lövdominerat, 97,8 %, 47,5 ha



### Lövdominerade bestånd - aktuella

Areal      % av areal frisk eller fuktig

|         |        |       |
|---------|--------|-------|
| NS + NO | 0,4 ha | 0,8 % |
| Övriga  | 0,7 ha | 1,4 % |
| Summa   | 1,1 ha | 2,2 % |

### Lövdominerade bestånd - framtida

Areal      % av areal frisk eller fuktig

|         |        |       |
|---------|--------|-------|
| NS + NO | 0,4 ha | 0,8 % |
| Övriga  | 0,7 ha | 1,4 % |
| Summa   | 1,1 ha | 2,2 % |

0,7 ha (1,4 %) av den friska/fuktiga arealen är avsatta i planens certifiering för lövdominans.

### Lövdominerade bestånd - aktuella

| Avdelning | Areal  | Målklass | Ålder | TGLBÄ | Andel av areal frisk eller fuktig |
|-----------|--------|----------|-------|-------|-----------------------------------|
| 3/119     | 0,3 ha | PG       | 30    | 01900 | 0,6 % Ingår i certifiering        |
| 4/127     | 0,4 ha | PG       | 28    | 14500 | 0,8 % Ingår i certifiering        |
| 4/132     | 0,4 ha | NO       | 140   | 03700 | 0,8 %                             |

### Lövdominerade bestånd - framtida

| Avdelning | Areal  | Målklass | Ålder | TGLBÄ | Andel av areal frisk eller fuktig |
|-----------|--------|----------|-------|-------|-----------------------------------|
| 3/119     | 0,3 ha | PG       | 30    | 01900 | 0,6 % Ingår i certifiering        |
| 4/127     | 0,4 ha | PG       | 28    | 14500 | 0,8 % Ingår i certifiering        |
| 4/132     | 0,4 ha | NO       | 140   | 03700 | 0,8 %                             |

# Sammanställning lövdominerade bestånd

| Lövdominerade bestånd - framtida |       |          |       |       |                                   |
|----------------------------------|-------|----------|-------|-------|-----------------------------------|
| Avdelning                        | Areal | Målklass | Ålder | TGLBÄ | Andel av areal frisk eller fuktig |

# 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](https://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

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

## Uppgifter om areal

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

## Budgivning

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

## Information om sidoverksamhet

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

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

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

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

## Mer information

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

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

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

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



**LUDVIG  CO**

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

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.