

Två fastigheter med gemensam gårdsplan

ORSA ÅBERGA 25:3 och 25:7



LUDVIG  CO

Två fastigheter med gemensam gårdsplan och skog

ORSA ÅBERGA 25:3 och 25:7



I byn Åberga, bara ca 10 minuter från Orsa och ca 25 minuter från Orsa Grönklitt, väntar en klassisk gårdsmiljö med vidder, vyer och ett läge som bjuder in till både vardagsliv och helgdrömmar. Två fastigheter binds samman av en rymlig gårdsplan: huvudbyggnaden och den charmiga "Sixtens stuga" – gamla bagarstugan. Tillsammans bildar de en trivsamt helhet med plats för familj, gäster, hobby och verksamhet. Markinnehavet är mångsidigt och väl tilltaget: total areal ca 44 ha varav ca 30 ha produktiv skogsmark, ca 1,4 ha inägomark nära gården.



Åsa Eriksson
Fastighetsmäklare
0705-50 91 27
asa.eriksson@ludvigfast.se



Johanna Gärdback Rylander
Skogsekonom/Mäklarassistent
023-939 14
johanna.gardsbackrylander@ludvigfast.se



Falun
Svärdsjögatan 8
023-939 10
LUDVIG & CO



Produktiv skog	30,7 ha
Myr/kärr/mosse	10,8 ha
Inägomark	1,4 ha
Väg och kraftledning	0,1 ha
Övrigmark	0,8 ha
Total areal	43,8 ha
Virkesförråd:	5 336 m³sk
Fastighetsbeteckning:	ORSA ÅBERGA 25:3 och 25:7
Adress:	Rosenbäcksvägen 3, 79493 Orsa

Utgångspris
4 500 000 SEK

**Välkommen till Åberga,
en inspirerande miljö.
för avkoppling, äventyr
eller kreativt skapande!**



Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Två intilliggande fastigheter i Åberga, med en gemensam gårdsplan: huvudbyggnaden på Orsa Åberga 25:3 (Rosenbäcksvägen 3) och "Sixtens stuga" på Orsa Åberga 25:7 (Turistvägen 650).

Till Åberga 25:3 hör även ca 40 ha skog sydost om byn.

Områdesbeskrivning

Det charmiga byn Åberga, är belägen lite nordost om Orsa, ca 10 minuter från Orsa centrum och ca 25 minuter från Orsa Grönklitts skidanläggningar. Byn ligger högt med utsikt åt fler håll.

I området kring Åberga finns något för alla:

- Naturälskare kan njuta av vandringsleder, utsiktsplatser och stilla skogar.
- Historieintresserade kan utforska gamla byggnader, lokala museer och berättelser från svunna tider.
- Kulturentusiaster hittar inspiration i konstnärliga miljöer och genuina byar med levande traditioner.

Oavsett om du söker en plats för avkoppling, äventyr eller kreativt skapande, erbjuder Åberga en inspirerande miljö.

Huvudbyggnad – Orsa Åberga 25:3 (bostadsbyggnad)

2-planshus, enligt fastighetsutdrag byggt 1909.

Byggarea enligt mätning på karta; ca 155 m²

Grund: torpargrund, källare under del

Stomme: trä

Tak: sadeltak med plåttak med tegelprofil

Fasad: liggande brun "timmerpanel" och knutar

Fönster: kopplade tvåglasfönster med överliggare

Skorsten: två murstockar, med en skorsten övernock, brandskyddskontroll är beställd och utförs 19 september

Uppvärmning: vattenburet system via värmepump Thermia Villa 90 (jordvärme, 1999). Senast servad 2024-11-21.

Vatten: gemensamt byvatten, sköts av Åberga vattenledningsförening, årsavgift varierar
Avlopp; enskilt, delas med närliggande fastigheterna Åberga 25:7 och 25:4, avloppsbrunn utdömd; förbud mot utsläpp i befintlig anläggning (Dnr 2023-2157-M 07). Frist till 2026-12-31. En tidigare offert för ett nytt minireningsverk dimensionerat för två hushåll anger kostnad drygt 300 000 kr inkl. moms och ROT.

Fiber: finns kabel genom byn, men gården är inte inkopplad

Planlösning:

Nedervåning – trapphall; äldre vedpanna under trapp; lucka till grunden; delvis urgrävt källarutrymme med ståhöjd och betongplatta; badrum med duschkabin, wc, handfat; skrubbadrum med jordvärmepump; vardagsrum/sal; kök; kammare med kakelugn.

Övervåning – trapp mellan två murstockar i mitten av huset; barnrum med snedtak; mindre äldre kök och sovrum (snedtak); badrum med badkar, wc, handfat och tvättmaskin; två gavelrum, var och en med öppen spis; förråd i kattvindar.

Komplementbyggnader: Förrådslänga, redskapsbod och ett härbre.

Sixtens stuga – Orsa Åberga 25:7 (gamla bagarstugan)

Byggnad: timmerstomme, oinredd vind

Boarea enligt utdrag: 36 kvm. Standardpoäng 19.

Nybyggnadsår 1850 (enligt fastighetsutdrag).

Eldstad/utrustning: bakugn och vedspis i kök, högt i tak; kamin Husqvarna i kammare. Toalett med dusch och handfat.

Tak: falsad plåt

Fönster: kopplade tvåglasfönster

Vatten: gemensamt byvatten



Avlopp: enskilt och utdömt (del av förbud enligt ovan, frist till 2026-12-31).

uppvärmning: via direktverkande element.

Komplementbyggnader: Lada i förlängningen av stugan, garage och visthusbod med gammal jordkällare under.

Arealuppgifter

Total areal enligt skogsbruksplan; 43,8 ha

Orsa Åberga 25: 3

Areal enligt fastighetsutdrag; 43,5149 ha

Areal enligt fastighetskarta; 42,96 ha

Orsa Åberga 25: 7

Areal enligt fastighetsutdrag; 4 323 kvm

Areal enligt fastighetskarta; 0,42 ha

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Fastighetsgränser

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

Skogsuppgifter

Det finns en skogsbruksplan upprättad med fältinventering i augusti 2025 genom Dala Planläggning.

Enligt skogsbruksplan omfattar den produktiva skogsmarken ca 30,7 ha med ett virkesförråd om ca 5 336 m³sk, medelförråd 174 m³sk/ha. Ca 1 842 m³sk är föreslaget för avverkning under planperioden (gallring 662 m³sk + förnygringsavverkning 1 180 m³sk). Beräknad medelbonitet är 5,5 m³sk/ha/år. Trädslagsfördelning: Tall 57 %, Gran 40 %, Löv 3 %.

Se vidare i skogsbilagan.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

Inägomark

Enligt skogsbruksplanen ca 1,4 ha inägomark, belägen kring gården och insprängt i det ena skogsskiftet. Brukas i dagsläget av en granne, genom muntlig överenskommelse från år till år. Denne kan vara öppen för att skriva ett avtal om arrende om intresse finns.

Natur- och kulturvärden

Inga nyckelbiotoper, höga naturvärden eller fornminnen finns registrerade på fastigheten vid kontrolltillfället.

(Källa: www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor)

Jakt

Fastigheten ligger inom Åberga Viltvårdsområde, VVO, vilket omfattar ca 2 700 ha. Jakträtten har varit upplåten men övergår till ny ägare på tillträdesdagen.

Möjlighet till småviltsjakt på Orsa Besparingsskog.

Fiske

Fastigheten ligger inom Orsa Fiskevårdsområdesförening (OFVOF), möjlighet till fiske finns även inom Orsa Besparingsskogs fiskevårdsområdesförening. Fiskekort krävs och kan köpas via bl.a. iFiske.se

Rättigheter och belastningar

Orsa Åberga 25: 3

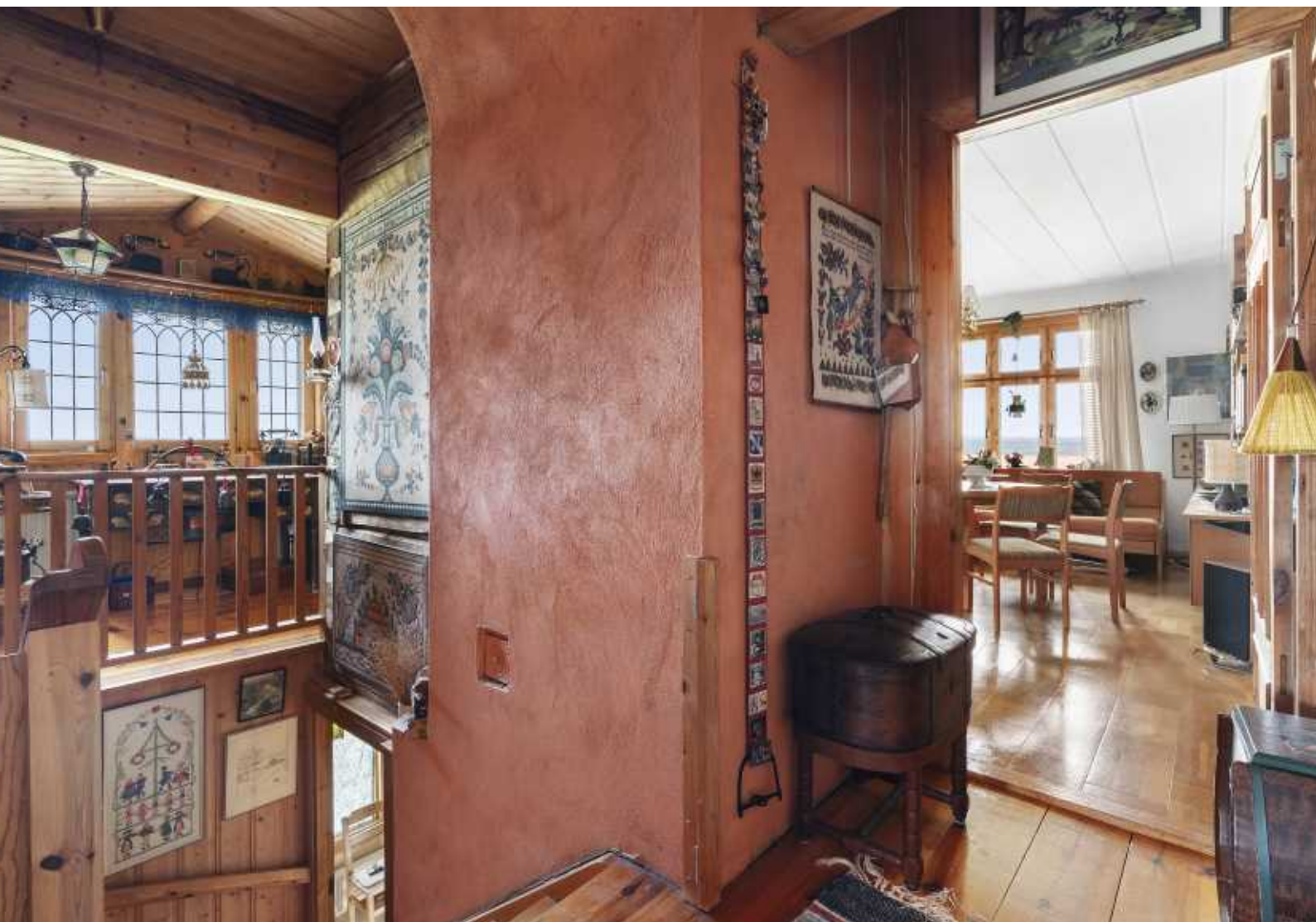
Belastas av officialservitut väg. Akt 034-1753.1 (Rätt att använda ett 4 meter brett område för utfart, Åberga 25:4 har förmån)

Förmån i ett avtalsservitut gällande väg. Akt 2034IM-12/7076.1 (belastar Åberga 25:7)

Anteckning: Förbud mot utsläpp av avloppsvatten till befintlig anläggning (Dnr 2023-2157-M 07). Frist 2026-12-31.











Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Orsa Åberga 25: 7

Belastas av två avtalsservitut gällande väg. Akt 2034IM-12/7074.1 och 2034IM-12/7076.1 (Åberga 25:3 resp. 25:4 har förmån)

Anteckning: Förbud mot utsläpp av avloppsvatten till befintlig anläggning (Dnr 2023-2157-M 07). Frist 2026-12-31.

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Vägar och samfälligheter

Orsa Åberga 25:3 har del i Orsa Åberga Ga:2 och Ga:6, vilka förvaltas av Orsa Åtkomstvägars samfällighetsförening, se mer under länk nedan.

Fastigheten har del i Orsa besparingsskog som lämnar bidrag till bl.a. röjning, plantor, markberedning och vägar. För mer info se deras hemsida.

Fastigheten har även del i ett antal samfälligheter, vilka inte är vidare utredda eller inventerade.

Orsa Åberga 25:7

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Driftskostnader

Huset har inte bebotts på över ett år varför några driftskostnader inte kan redovisas.

Energideklaration

Energideklaration är ej utförd. I det fall det behövs, bekostas det av köparen. Säljaren kommer i köpekontraktet ta med en klausul som avtalar bort rätten att upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Taxeringsvärde

Orsa Åberga 25:3

Då fastigheten är samtaxerad med en annan fastighet redovisas inga taxeringsvärden.

Orsa Åberga 25:7

Taxeringsenhet: 220 - Småhusenhet, bebyggd
Summa taxvärde: 479 tkr

Taxering genomförd: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusmark: 325 tkr (4 323 kvm)

Småhusbyggnad: 154 tkr

Inteckningar

Orsa Åberga 25:3 är samintecknad 600 000 kr med Åberga 25:4. Ansökan om dödning av befintligt pantbrev är inskickad och ny inteckning om 600 000 kr kommer att fastställas i enbart Orsa Åberga 25:3.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs då fastigheten ligger inom omarronderingsområde och glesbygdsområde. Mäklaren hjälper till med ansökan hos länsstyrelsen.

En avgift om 5 200 kr tas ut för privat/fysiska personer. Detta gäller dock inte om köparen sedan minst 12 månader är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen.

Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen.

Friskrivning

Då säljaren är ett dödsbo kommer friskrivningsklausul att tas in i kontraktet vilket innebär att säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten. Det innebär att köparen inte kan få ersättning för ett dolt fel. En friskrivning gäller bara under förutsättningen att säljaren inte känner till de eventuella "dolda felen".

Visning

Visning av husen presenteras på hemsidan. Anmälan krävs. Välkommen!

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev. pågående jakt och liknande.

Den här fastigheten har en interaktiv Gårdskarta på vår hemsida, www.ludvig.se/fastigheter. Öppna länken i din mobila enhet så kan du klicka på kartbilden när du befinner dig i fält, via GPS, för att få information från skogsbruksplanen.

Städning

Gårdens byggnader kommer vid tillträdet överlämnas i befintligt skick, ostädade med kvarvarande lös egendom. Kvarvarande inventarier på tillträdesdagen tillfaller köparen utan ersättning.

Försäljningssätt

Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via telefon eller mail. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivare. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

OBS! Ange "Rosenbäcksvägen 3, Orsa" som referens.

Mail: asa.eriksson@ludvigfast.se
Telefon: 070-550 91 27

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning i anslutning till kontraktstecknandet och resterande vid tillträdet.

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet och att förvärvstillstånd beviljats.

Fastighetsbeskrivning

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

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!

Förvärvskalkyl

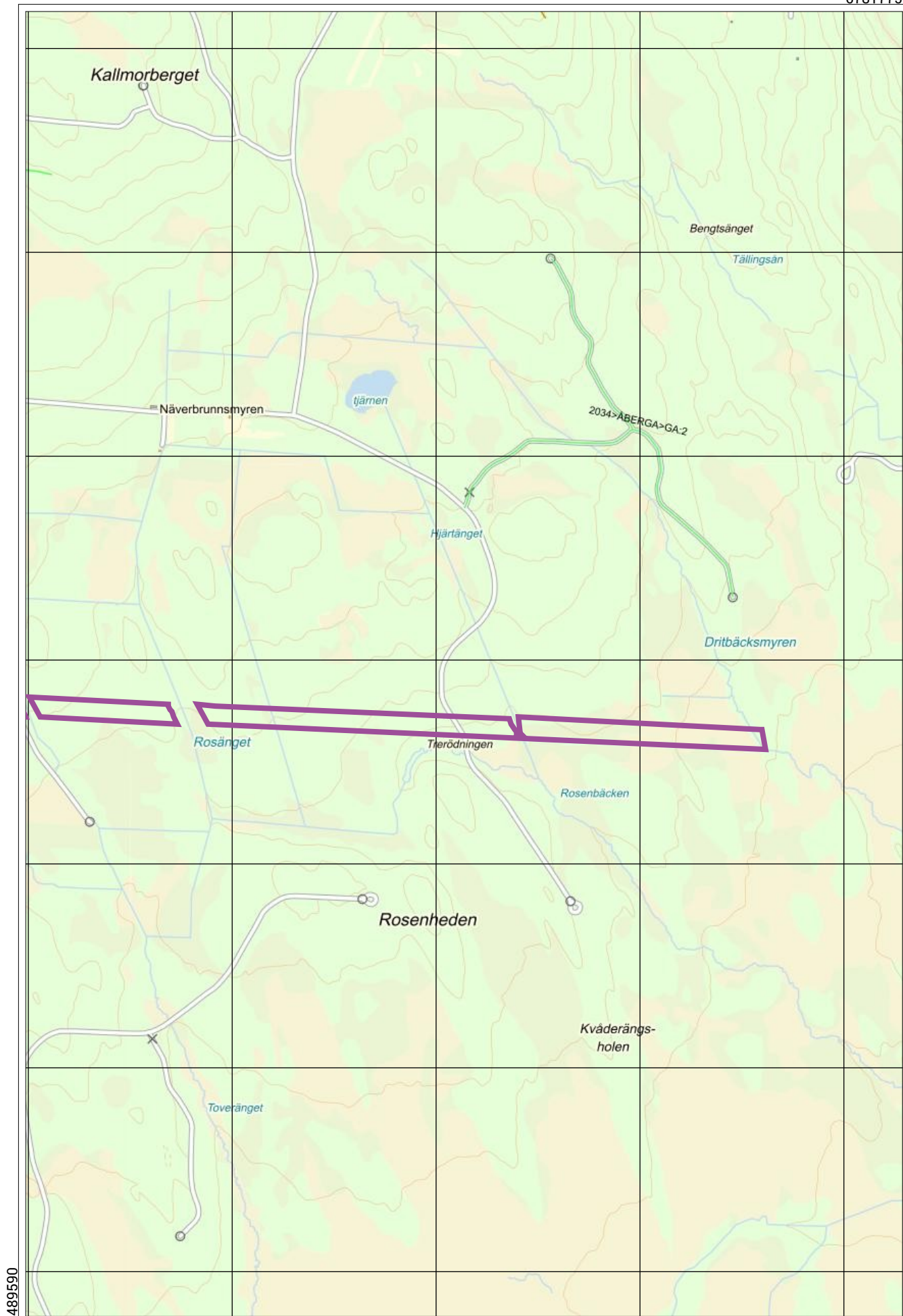
Vår skogliga kompetens kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

Kontakta Patrik Heed, skogsekonom på Ludvig & Co, för frågor kring förvärvskalkylen. 023-939 44 eller patrik.heed@ludvig.se



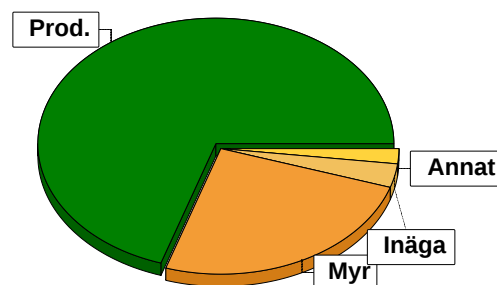




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	30,7	70
Myr/kärr/mosse	10,8	25
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	1,4	3
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,1	<1
Annat	0,8	2
Summa landareal	43,8	
Vatten	0,0	

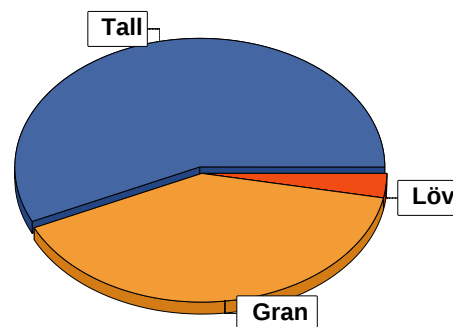


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	3046	57	17,9
Gran	2144	40	12,0
Löv	146	3	0,9

Totalt
m³sk
5336

Medeltal
m³sk per hektar
174



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
5,5

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-08-02 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
144

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	1180
Gallring	662
Totalt under perioden	1842

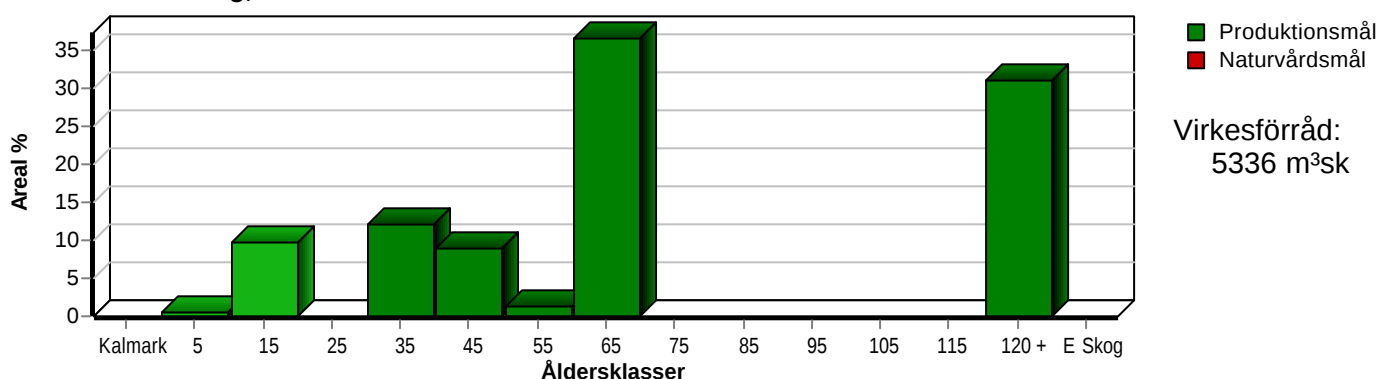
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
173
m³sk per ha
5,6

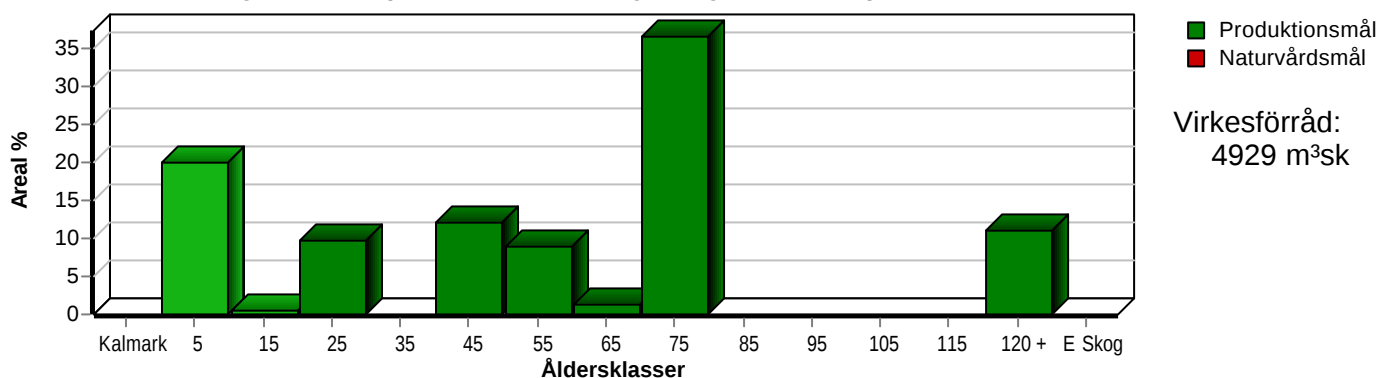
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	0,2	1	1	5		75	25
10 - 19	3,0	10	30	10	20	80	
20 - 29							
30 - 39	3,7	12	337	91	89	2	9
40 - 49	2,7	9	405	150	90	5	5
50 - 59	0,4	1	72	180	30	70	
60 - 69	11,2	36	2668	238	57	41	2
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	9,5	31	1823	192	46	51	2
Lågprodskog(E) ÖF/Ski							
Summa/Medel	30,7	100	5336	174	57	40	3

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	3,2	10	31	10	19	80	1
Gallringsskog G1	18,0	59	3482	193	63	34	3
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1	2,4	8	300	125	60	35	5
S2	7,1	23	1523	215	44	54	2
S3							
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	30,7	100	5336	174	57	40	3

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

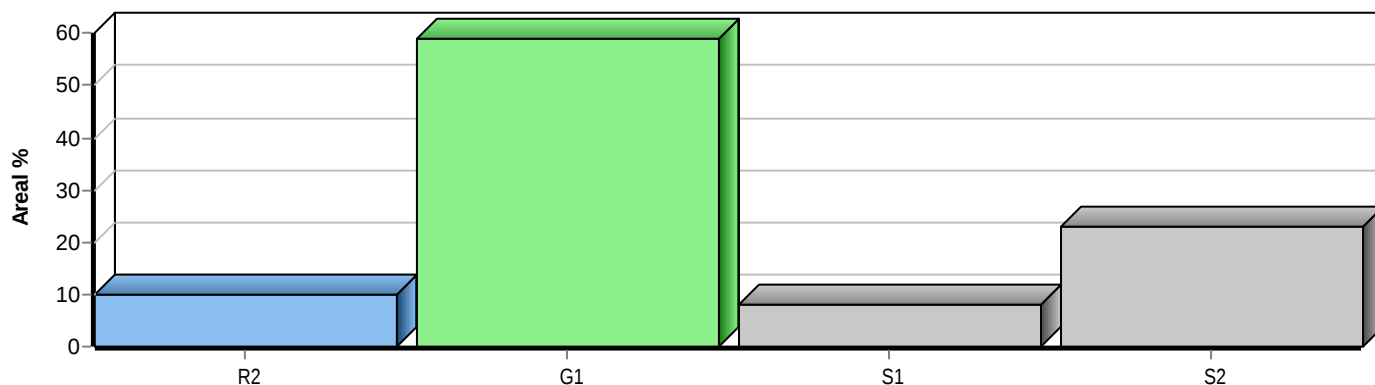
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

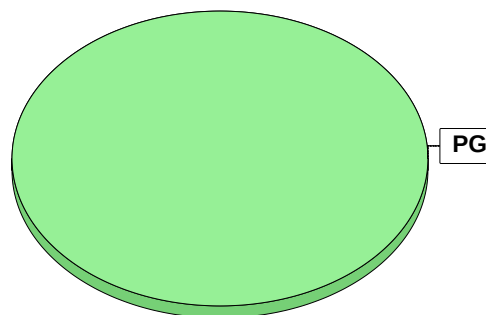


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	30,7	100,0	5336	100,0	1435	100,0	15
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	30,7	100,0	5336	100,0	1435	100,0	15

Impediment

	ha	%
Myr	10,8	25
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.

SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

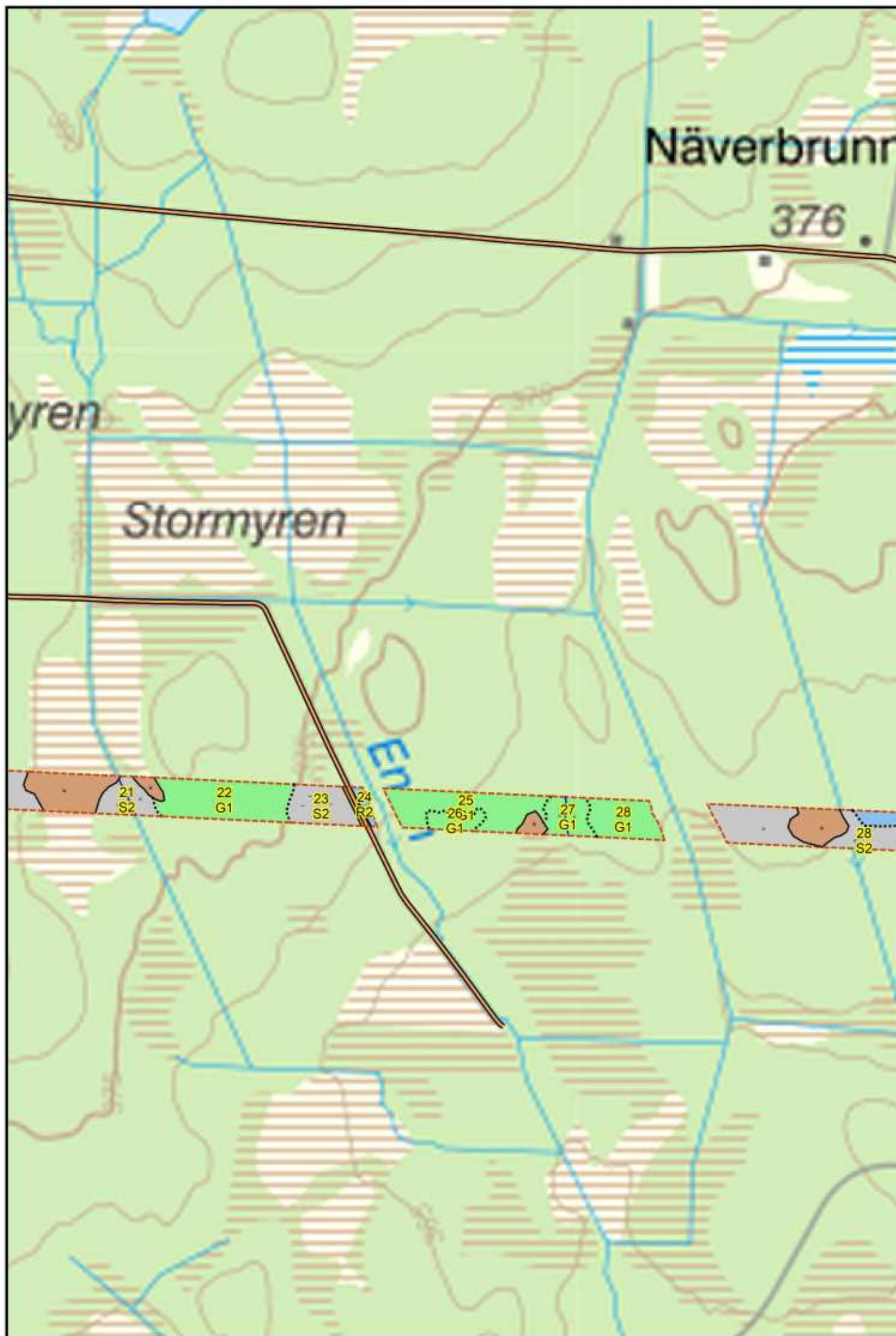
Åberga 25:3 och 25:7
Orsa
Orsa
Dalarnas län
2025 - 2034
Dala Planläggning
2025-08-22



pcSKOG







ismyren

Torgeltjärnen

Dritbäcksmynen

29

R2

30

S1

8

Rosenbäcken

Rosenheden

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Föryng avv	1	0 - 20	2,4	125	G22	210	428		
Föryng avv	1	0 - 21	0,7	130	G25	320	190		
Föryng avv	1	2 - 28	3,0	125	T22	220	561		
Underv røj f gallring	1	0 - 18	2,7	42	T25	150	0		
Gallring	1	0 - 19	4,1	65	G23	250	359		
Gallring	1	0 - 22	2,2	62	T25	190	105		
Underv røj f gallring	1	0 - 25	1,9	34	T24	90	0		
Underv røj f gallring	1	0 - 27	0,7	30	T24	120	0		
Underv røj f gallring	1	0 - 28	1,1	34	T22	75	0		
Gallring (F)	2	0 - 18	2,7	42	T25	150	101		
Gallring (F)	2	0 - 25	1,9	34	T24	90	46		
Gallring	2	0 - 26	0,4	55	G22	180	30		
Gallring (F)	2	0 - 28	1,1	34	T22	75	22		
Plantering (F)	2	0 - 20	2,4	125	G22	210	0		
Plantering (F)	2	0 - 21	0,7	130	G25	320	0		
Plantering (F)	2	2 - 28	3,0	125	T22	220	0		
Markberedning (F)	2	0 - 20	2,4	125	G22	210	0		
Markberedning (F)	2	0 - 21	0,7	130	G25	320	0		
Markberedning (F)	2	2 - 28	3,0	125	T22	220	0		
Inventering	2	2 - 29	3,0	13	G22	10	0		
Röjning	3	0 - 24	0,2	8	G24	5	0		

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa
Åberga 25:3 och 25:7 Id: 203402004

pcSKOG Plan

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m³sk		
1	0,2	5										Tomtmark						
2	0,3	4										Inägomark						
3	0,4 (-0,1)	5 L										Övrig landareal						
17	4,9	1	63	G1	T24	250	1225	PG ²	Tall Gran	80 20	24 22	Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,4	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																		
Drivning: Terrängtransport 213 m.																		
18	2,7	1	42	G1	T25	150	405	PG ²	Tall Gran Löv	90 5 5	16 15 11	Snöskador Frisk (2)	Underv røj f gallring Gallring (F)	1 2		20 101	7,0	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																		
Drivning: Terrängtransport 330 m.																		
19	4,1	1	65	G1	G23	250	1025	PG ²	Tall Gran Löv	15 80 5	30 22 15	Snöskador Frisk (2)	Gallring	1	35	359	6,2	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																		
Drivning: Terrängtransport 150 m.																		
20	2,4	1	125	S2	G22	210	504	PG ²	Tall Gran Löv	30 65 5	30 23 15	Frisk (2)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	1 2 2	85	428	1,2	
Priotal Visar-%: 2,4																		
Drivning: Terrängtransport 398 m.																		

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa
Åberga 25:3 och 25:7 Id: 203402004

pcSKOG Plan

Skifte: 0

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd		%	m³sk								
21	0,7	1	130	S2	G25	320	224	PG ²	Tall Gran Löv	23 75 2	34 24 19	Fuktig (3)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	1 2 2	85	190	1,6	
Priotal		Visar-%: 2,1																
Drivning:		Terrängtransport 423 m.																
22	2,2	1	62	G1	T25	190	418	PG ²	Tall Gran	90 10	21 11	Enstaka NV-träd Frisk (2)	Gallring	1	25	105	5,3	
Priotal		Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																
Drivning:		Terrängtransport 268 m.																
23	1,0	1	150	S2	T15	135	135	PG ²	Tall Gran	98 2	21 15	Imp fläckar Fuktig (3)	Ingen åtgärd				2,4	
Priotal		Visar-%: 2,1																
Drivning:		Terrängtransport 77 m.																
24	0,2	1	8	R2	G24	5	1	PG ²	Gran Löv	75 25		Frisk (2)	Röjning	3			2,8	iv¹
Spec värden:		Sumpskog 10 %.																
Drivning:		Terrängtransport 11 m.																
25	1,9	1	34	G1	T24	90	171	PG ²	Tall	100	15	Enstaka gran Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 2	20	46	5,9	
Priotal		Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																
Drivning:		Terrängtransport 216 m.																

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa
Åbergå 25:3 och 25:7 Id: 203402004

pcSKOG Plan

Skifte: 0

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹	
						ha	avd							%	m³sk			
26	0,4	1	55	G1	G22	180	72	PG ²	Tall Gran	30 70	19 19		Gallring	2	35	30	6,6	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																		
Drivning: Terrängtransport 179 m.																		
27	0,7	1	30	G1	T24	120	84	PG ²	Tall Gran Löv	55 10 35	12 10 9	Kraftig underväxt Fuktig (3)	Underv röj f gallring	1			7,1	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																		
Drivning: Terrängtransport 383 m.																		
28	1,1	1	34	G1	T22	75	83	PG ²	Tall	100	13	Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 2		20 22	5,0	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																		
Drivning: Terrängtransport 475 m.																		

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa
Åberga 25:3 och 25:7 Id: 203402004

pcSKOG Plan

Skifte: 2

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

pcSKOG Plan

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa
Åberga 25:3 och 25:7 Id: 203402004

Utskriven: 2025-08-22

pcSKOG Plan

pcSKOG Plan

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 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. 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, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

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

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

E-post: dso@ludvig.se

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

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

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

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

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

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

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

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

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

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

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



LUDVIG CO

ludvigfast.se

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.