

Lantligt gårdsboende med tre bostäder, ekonomibyggnader och stora utvecklingsmöjligheter

OCKELBO ÅKRARNA 4:1 och OCKELBO ÅKRARNA 2:22



LUDVIG  CO

Lantligt gårdsboende med stora utvecklingsmöjligheter

Välkommen till en lantligt belägen gård med rofyllt läge, omgiven av natur och öppna åkermarker. Här erbjuds en unik möjlighet för dig som söker ett större boende med flera bostäder, gott om byggnader och utrymme för verksamhet, hobby eller generationsboende. På fastigheterna finns tre bostäder, fördelade på två fastighetsbeteckningar. Huvudbostaden på Pellpärsvägen 13 har genomgått renoveringar under säljarens ägotid och erbjuder en ljus och trivsamt boendemiljö med bland annat öppet kök, vardagsrum, sovrum, badrum och flera sovrum på övre plan. Från allrummet nås en inglasad balkong med fina vyer över omgivningarna. På Pellpärsvägen 11 finns ytterligare ett bostadshus om 1,5 plan med källare och garage. Huset har tidigare varit uthyrt och ger möjlighet till exempelvis uthyrning, generationsboende eller boende för familjemedlem. På gården finns även en äldre bagarstuga som renoverats till ett mindre lägenhets-/gästhus. Bostaden är i ett plan och har bland annat kök, sovrum, rymligt badrum och utgång till ett soldäck med trevlig utsikt över åkermarken. Fastigheten kompletteras av flera ekonomibyggnader. Här finns bland annat en rymlig lada med flera förvaringsutrymmen och fyra boxar, vilka tidigare har använts för hästhållning. Vatten och el är indraget. Vidare finns ett mindre slakthus, växthus, timrat härbre samt en separat byggnad med bastu. Bastun rymmer en relaxavdelning och mindre kök. På fastigheten finns även kallgarage med övervåning, med ytterligare förvaringsutrymmen. Till fastigheten hör även ca 12,6 hektar produktiv skogsmark med ett virkesförråd om ca 787 m³sk. Medelboniteten uppgår till 6,2 m³sk per hektar och skogen består huvudsakligen av tall, med inslag av björk och gran. Läget är rofyllt och lantligt, med naturen alldeles inpå och fina vyer över åkermarken. Här finns gott om utrymme att utveckla och anpassa gården efter egna behov och intressen. Jakträtt i Norrbyggens VVO samt Bobbygens VVO.

Utgångspris: 3 750 000 SEK



Christine Vanberg
Fastighetsmäklare

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



Sandviken
Industrivägen 12
026-24 59 70

LUDVIG & CO



Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Bostadshus

På fastigheterna finns tre bostadshus, fördelade på två fastighetsbeteckningar och adresser. Pellpärsvägen 11 och 13.

Pellpärsvägen 11

Bostadshuset på Pellpärsvägen 11 är fördelat på 1,5 plan med källare och har tidigare varit uthyrt. Bostaden är omöblerad.

Entréplanet består av hall, kök, badrum från 2016, vardagsrum samt två rum. På övre plan finns ett allrum samt två sovrum, båda har klädkammare. Källarplanet består av garage med port, liten bastu samt ytterligare förvaringsutrymmen. Uppvärmning: Direktverkande el.

Pellpärsvägen 13

Pellpärsvägen 13 är den bostad där säljaren idag är bosatt. Bostaden har totalrenoverats under säljarens ägotid, 2006–2026, och erbjuder en ljus och trivsamt planlösning.

Entréplanet har två entréer, båda med tillhörande hallar och goda möjligheter till avhängning. Här finns ett öppet och ljust kök, kontorsutrymme/pannrum, sovrum, vardagsrum samt badrum. Från ena entrén nås även en uteplats under tak.

På övre plan finns ett allrum och tre sovrum. Från allrummet nås en inglasad balkong. Här finns även en wc som är i behov av renovering, se vidare besiktningsprotokoll.

Uppvärmning: Jordvärme, installerad 2011.

Gästhus/bagarstugan

På fastigheten finns även en f.d bagarstuga som renoverades 2018 och idag används som lägenhet/gästhus. Bostaden är i ett plan och består av hall, sovrum, rymligt badrum samt kök med utgång till ett soldäck. Från soldäcket erbjuds en trevlig utsikt över åkermarken. Uppvärmning: Direktverkande el.

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen sker från en borrhälsbrunn, 2007, som försörjer samtliga fastigheter. Avloppet består av en trekammarbrunn, 2013, som betjänar samtliga fastigheter.

Ekonomibyggnader

På fastigheten finns en rymlig lada med flera förvaringsutrymmen. I ladan finns även en trappa ner till ett utrymme med fyra boxar, vilka tidigare har använts för hästhållning. Vatten och el är indraget i byggnaden.

På gården finns även ett mindre slakthus, ett växthus samt ett timmrat härbre. Vidare finns en byggnad som inrymmer bastu med tillhörande relaxavdelning samt ett mindre kök. Bastun har el och vatten, egen brunn.

På fastigheten finns även ett garage med övervåning, där ytterligare förvaringsutrymmen finns. El finns i garaget.

Arealuppgifter

Enligt fastighetsregistret: 22,5 ha.

Enligt fastighetskartan är arealen (Sesverige): 22,9 ha.

Areal enligt fastighetsregistret, Pellpärsvägen 11:

Boarea: 111kvm

Biarea: 58kvm

Areal enligt fastighetsregistret, Pellpärsvägen 13:

Boarea: 70 kvm

Biarea: 80kvm

Avvikelser kan förekomma. Fastigheten upplevs i praktiken som större än den registrerade arean.

Skogsuppgifter

En köpare ska vara medveten om att en skogsbruksplan inte är ett exakt facit. Avvikelser jämfört med verkligheten förekommer alltid och kan gälla både uppåt och nedåt avseende virkesvolym, åtgärdsförslag mm. Intressenter och slutgiltig köpare görs uppmärksam på vikten av att själv eller med hjälp av sakkunnig kontrollera skogsbruksplanen och själv bilda sig en uppfattning om riktigheten i uppgifterna som anges i skogsbruksplanen.

Forn- och kulturlämning

Det finns inga forn eller kulturlämningar registrerade på fastigheten (Källa SeSverige).

Naturvärden

Det finns inga nyckelbiotoper eller områden men höga naturvärden registrerade på fastigheten. (Källa SeSverige, Skogsstyrelsen).

Energideklaration

En energideklaration har upprättats avseende bostadsbyggnaden 2026-08-06.

Se bifogad handling under dokument och bilagor.

Besiktningsprotokoll

En besiktning av bostaden är utförd 2026-08-05 av OBM-Gruppen. Se bifogad protokoll.

Kolbalans

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 1,59 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 1 089 ton vilket motsvarar 3 989 ton CO₂e.

Taxeringsvärde

OCKELBOÅKRARNA 4:1

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Totalt taxeringsvärde är: 1 571 000SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 683 000 SEK (13 ha)

Åkermark: 340 000SEK (10 ha)

Ekonomibyggnad: 66 000SEK (300kvm)

Småhusbyggnad: 362 000SEK

Småhusmark: 120 000SEK

OCKELBOÅKRARNA 2:22

Typkod 220 Småhusenhet, bebyggd

Totalt taxeringsvärde är: 769 000SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 523 000SEK

Småhusmark: 246 000 SEK

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.

Friskrivningsklausul, Pellpärsvägen 11

Köparen av fastigheten för Pellpärsvägen 11 är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten.

Visning

Fastighetens byggnader visas på utsatta visningstider.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Gårdskarta

Gå på virtuell visning med Ludvig & Co:s Gårdskarta. Inspektera ägorna från soffan eller på plats. GPS-funktionen i din telefon eller surfplatta hjälper dig hitta rätt.

Nu kan den som är intresserad av en fastighet till salu, inte bara ta del av bilder, beskrivningar och bilagor, utan även promenera runt på fastigheten och inspektera sina potentiella ägor, från soffan eller på plats på fastigheten. Med hjälp av GPS får du hela tiden information om vart du är. Dessutom kan du klicka på kartbilden och få information från skogsbruksplanen om virkesvolym etc. Råkar du kliva över till grannfastigheten upptäcker du det snabbt och kan gå tillbaka igen.

I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning och indelning i olika avdelningar. Man väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

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.

Förvärvskalkyl

Våra skogliga rådgivare 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.

Inteckning, fördelning på fastigheterna

OCKELBO ÅKRARNA 4:1

Inteckningar består av totalt 710 000kr

OCKELBO ÅKRARNA 2:22

Inteckningar består av totalt 40 000kr



Inteckningar

Aktnummer:

Inteckningsdatum: 2004-10-11

Belopp: 50 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:

Inteckningsdatum: 1976-09-08

Belopp: 40 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Tillhör Ockelbo Åkrarna 2:22.

Aktnummer:

Inteckningsdatum: 2006-06-05

Belopp: 660 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 750 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

OCKELBO ÅKRARNA GA:1, OCKELBO VALLSBO
GA:2.

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:

Fastighetsskatt/avgift: 9 382 SEK/år

Vatten och avlopp: 2 518 SEK/år

Renhållning: 2 523 SEK/år

Försäkringskostnad: 9 329 SEK/år

Väg och samfällighet: 6 000 SEK/år

Elnätskostnad, Ellevio: 10 577 SEK/år

Elkostnad, Fortum: 5 100 SEK/år

Fastighetsavgift för OCKELBOÅKRARNA 2:22
(Pellpärsvägen 11): 5767kr

Fastighetsavgift för OCKELBOÅKRARNA 4:1
(Pellpärsvägen 13): 3615kr

Kostnadskalkyl

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





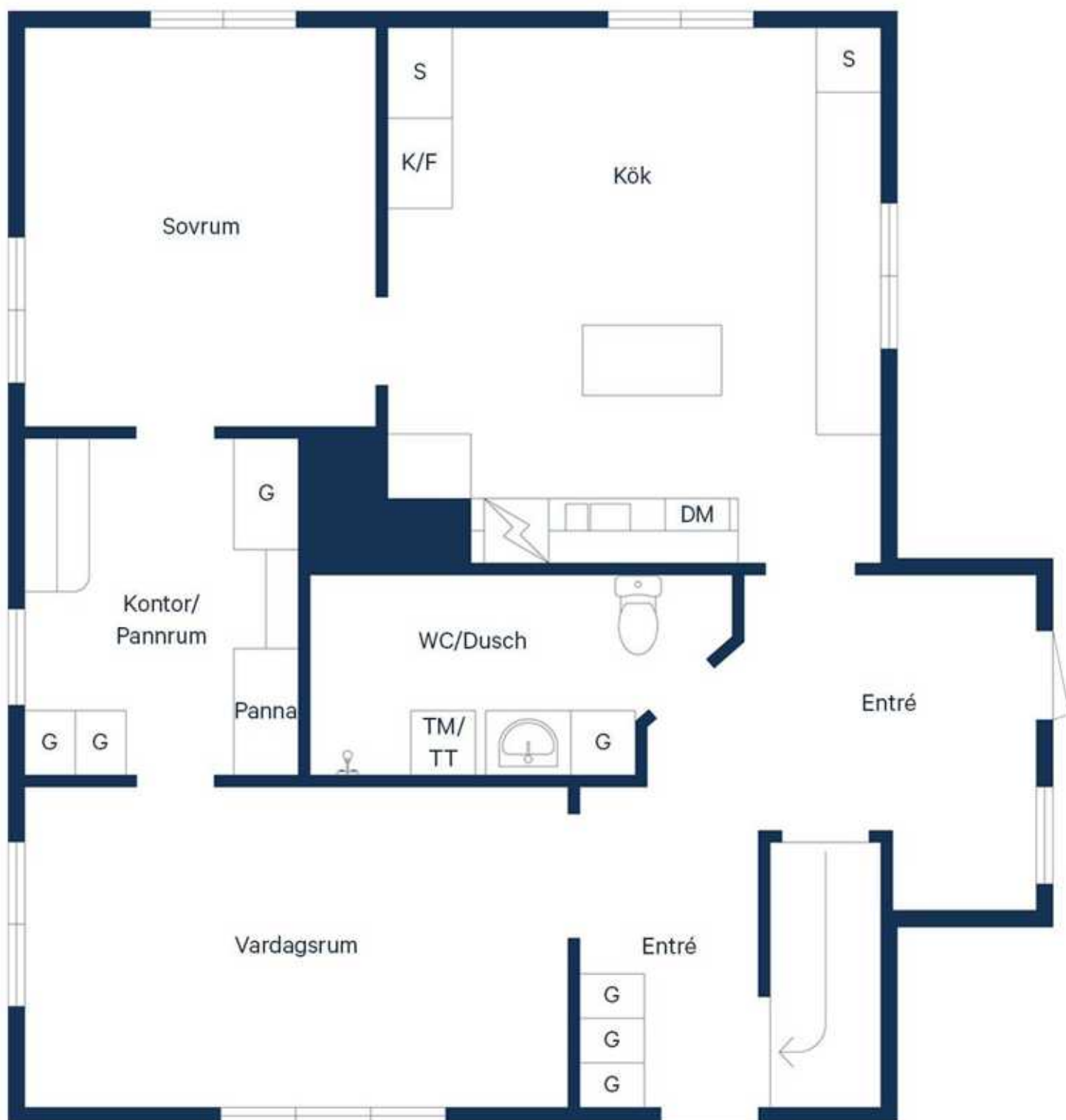








Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

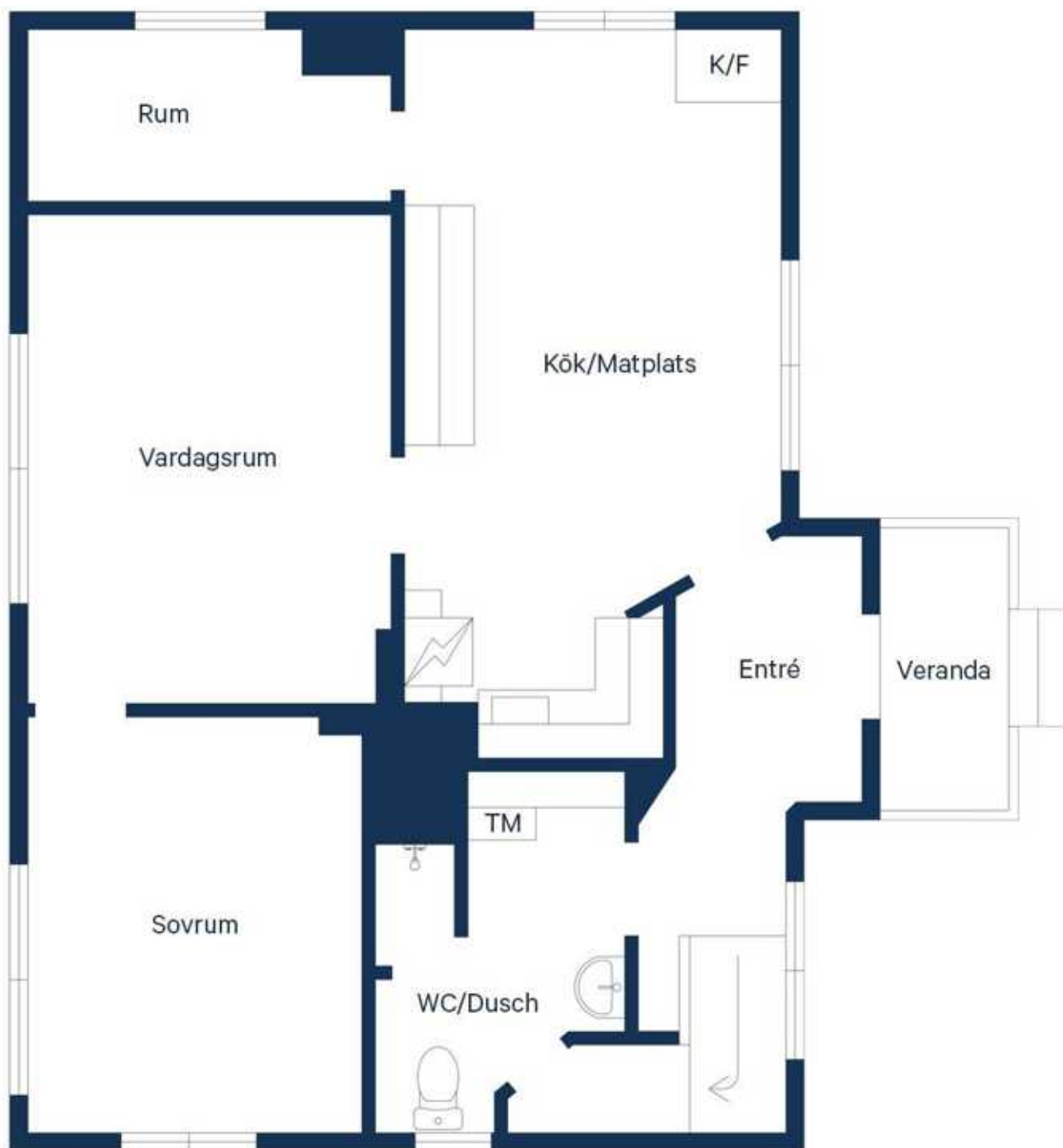
Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

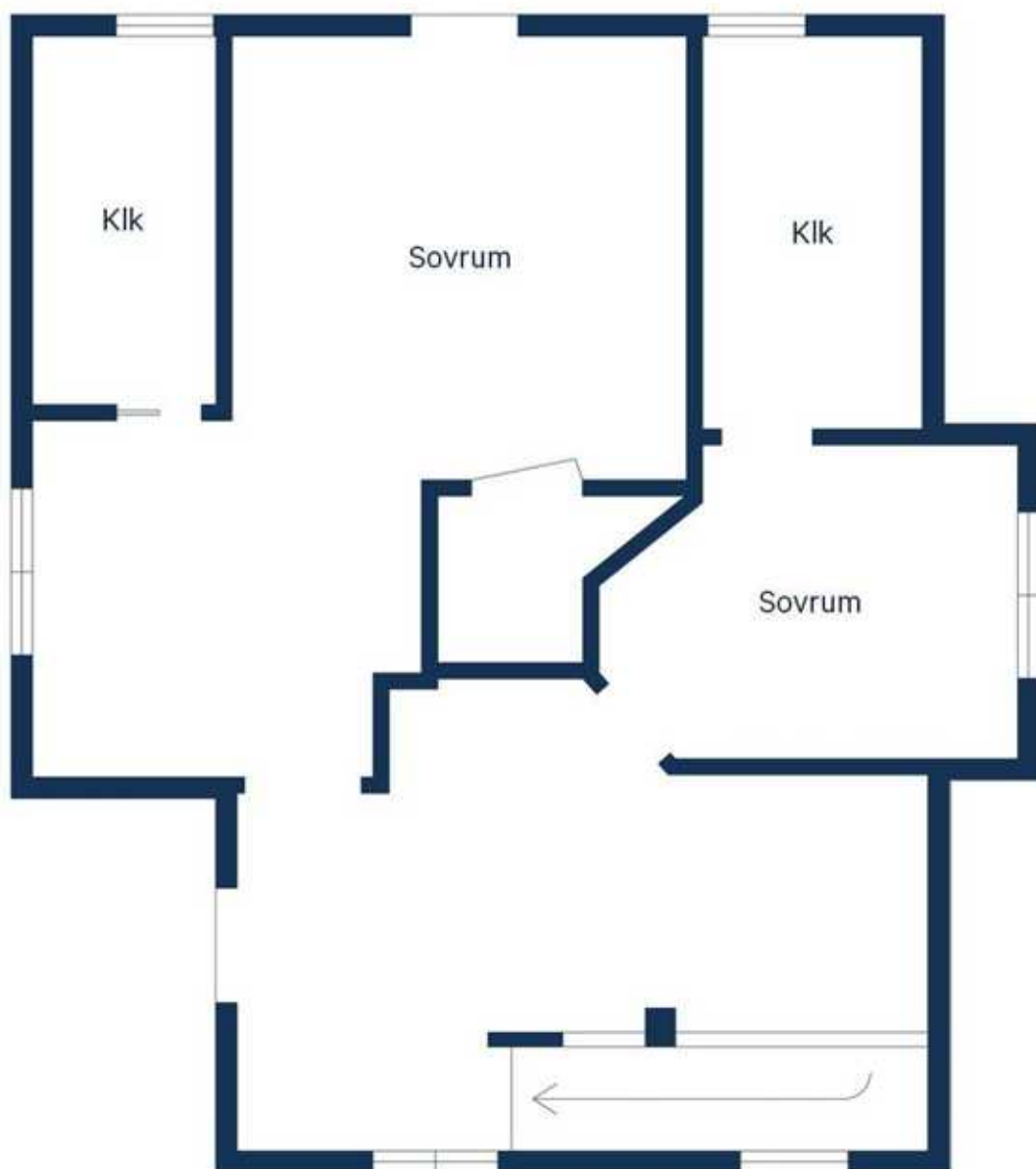
Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



LUDVIG  CO

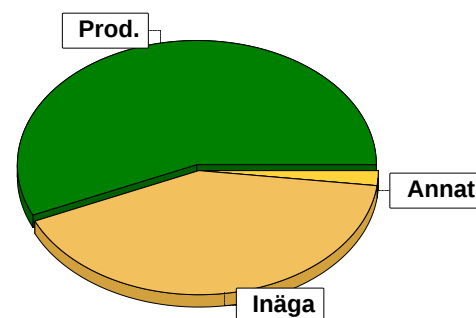
Viss avvikelse kan förekomma



Sammanställning över fastigheten

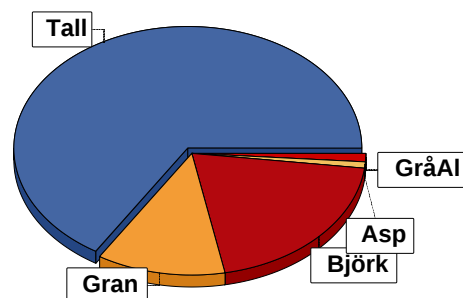
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	12,6	56
Myr/kärr/mosse	0,2	1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	9,3	41
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,1	<1
Annat	0,5	2
Summa landareal	22,7	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	787		
Medeltal			
m³sk per hektar	62		
Tall	516	66	5,1
Gran	93	12	1,0
Björk	160	20	2,3
Asp	11	1	0,4
GråAl	7	1	0,2



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-09-06 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
43

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

0

Gallring

0

Totalt under perioden

0

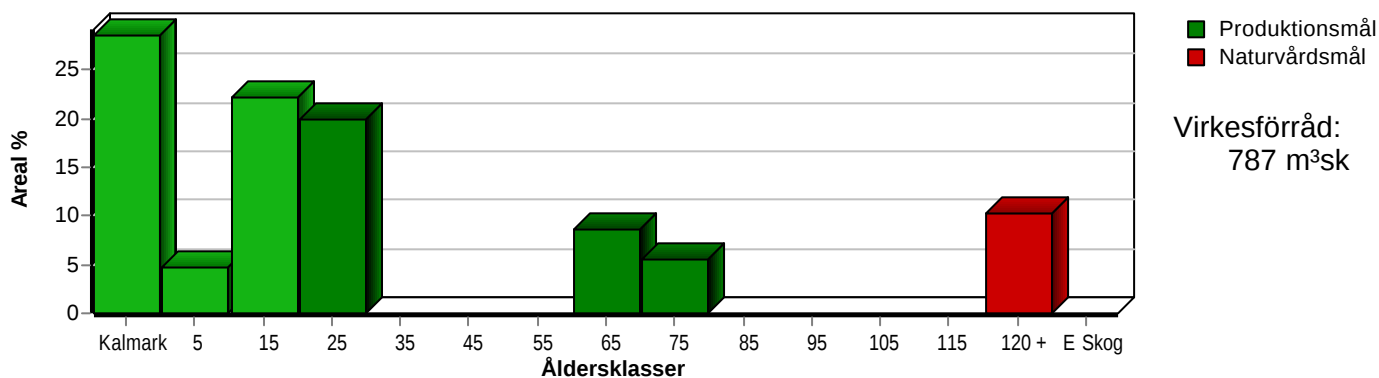
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
40
m³sk per ha
3,2

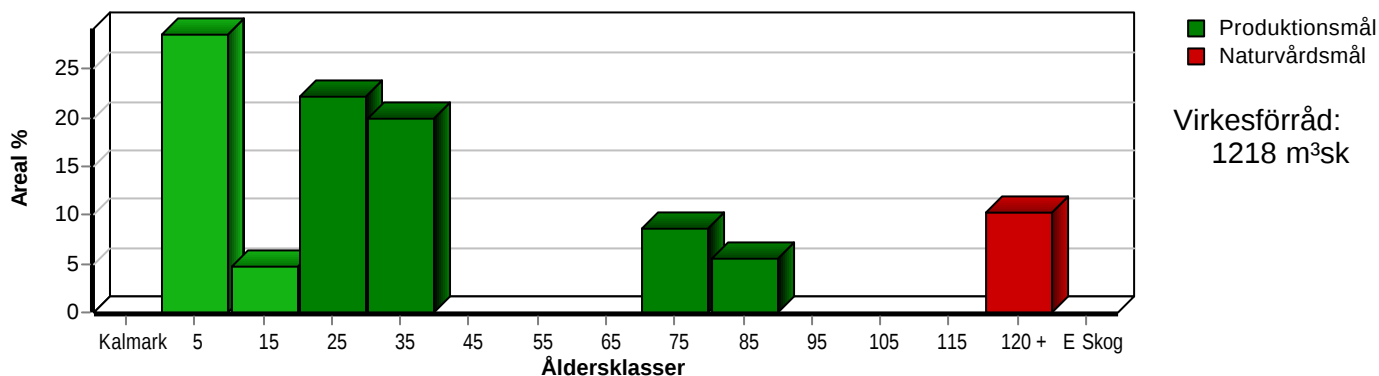
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Björk %	Gran %	Asp %	GråAI %
Kalmark	3,6	29							
- 9 år	0,6	5	3	5	10	60	30		
10 - 19	2,8	22	52	19	20	38	7	21	14
20 - 29	2,5	20	100	40	70	25	5		
30 - 39									
40 - 49									
50 - 59									
60 - 69	1,1	9	242	220	95	5			
70 - 79	0,7	6	182	260	10	50	40		
80 - 89									
90 - 99									
100 - 109									
110 - 119									
120 +	1,3	10	208	160	90	5	5		
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt									
Summa/Medel	12,6	100	787	62	66	20	12	1	1

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Björk %	Gran %	Asp %	GråAI %
Kalmark K1	3,6	29							
K2									
Röjningsskog R1									
R2	3,4	27	55	16	19	40	9	20	13
Gallringsskog G1	3,6	29	342	95	88	11	1		
G2	0,7	6	182	260	10	50	40		
Föryngrings-avverkningsskog S1									
S2									
S3	1,3	10	208	160	90	5	5		
Lågproducerande skog E1									
E2									
E3									
Överstånd/Skikt									
Summa/Medel	12,6	100	787	62	66	20	12	1	1

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

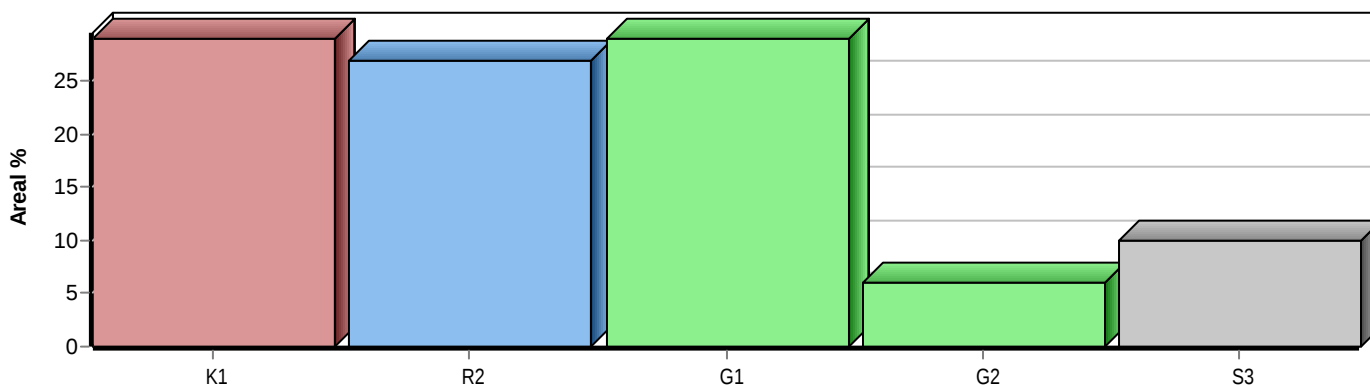
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



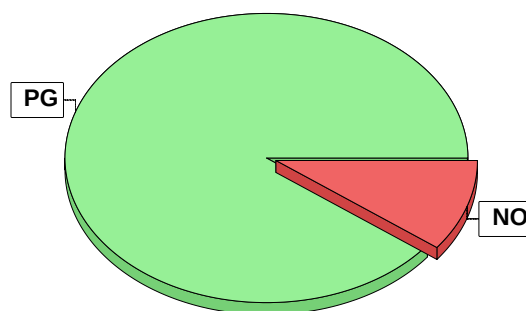
Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	11,3	89,7	579	73,6	390	90,5	8
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	1,3	10,3	208	26,4	41	9,5	1
Summa	12,6	100,0	787	100,0	431	100,0	9

1,3 ha (10,3 %) av planens produktiva areal är avsatta i planens certifiering för NS/NO.

Impediment

	ha	%
Myr	0,2	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.

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 12,6 ha är 89,7 % (11,3 ha) frisk eller fuktig.

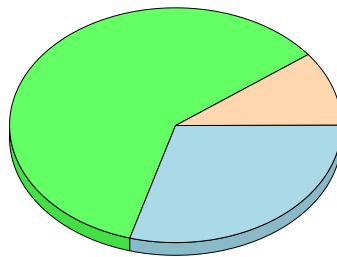
Sammanställningen avser frisk eller fuktig skogsmark som är lövdominerad (minst 50 % löv i trädslagsandelar).

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.

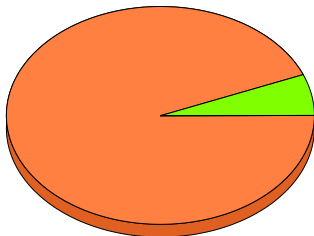
Fördelning fuktklasser för skogsmark

Torr, 10,3 %, 1,3 ha Frisk, 60,3 %, 7,6 ha
Fuktig, 29,4 %, 3,7 ha



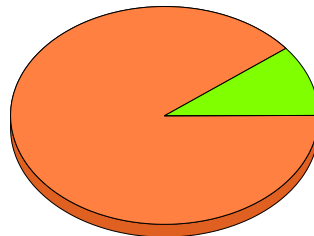
Lövdominerade bestånd - aktuella

Lövdominerat: NS och NO, 0,0 %, 0,0 ha
Lövdominerat: Övriga, 6,2 %, 0,7 ha
Ej lövdominerat, 93,8 %, 10,6 ha



Lövdominerade bestånd - framtida

Lövdominerat: NS och NO, 0,0 %, 0,0 ha
Lövdominerat: Övriga, 10,6 %, 1,2 ha
Ej lövdominerat, 89,4 %, 10,1 ha



Lövdominerade bestånd - aktuella

Areal % av areal frisk eller fuktig

NS + NO	0,0 ha	0,0 %
Övriga	0,7 ha	6,2 %
Summa	0,7 ha	6,2 %

Lövdominerade bestånd - framtida

Areal % av areal frisk eller fuktig

NS + NO	0,0 ha	0,0 %
Övriga	1,2 ha	10,6 %
Summa	1,2 ha	10,6 %

Lövdominerade bestånd - aktuella

Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig
3/9	0,7 ha	PG	75	14500	6,2 %

Lövdominerade bestånd - framtida

Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig
3/12	1,2 ha	PG	15	00X00	10,6 %

Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag								
Högre alt.				64				0
Lägre alt.				0				0

Total avverkning	- högre alt.	- lägre alt.	m³sk/ha efter 10 år	- högre alt.	- lägre alt.
0	64	0	97	90	97

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år	6	10	16	3,6		
10 - 19	47	66	113	0,6	19	32
20 - 29	99	33	132	2,8	164	59
30 - 39				2,5	232	93
40 - 49						
50 - 59						
60 - 69	73	4	77			
70 - 79	26	26	52	1,1	319	290
80 - 89				0,7	235	336
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +	39	2	41	1,3	249	192
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa	290	141	431	12,6	1218	97

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha	10 - 20 år ha	
Markberedning		3,6				3,6
Plantering, Följd			3,6			3,6
Återväxtkontroll, Följd			3,6			3,6
Röjning		5,9				5,9
Röjning, Följd					3,6	3,6
Summa ha		9,5	7,2		3,6	20,3

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

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 = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag		Med höjd m	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³sk		
9	0,8 (-0,1)	1 L	75	G2	G26	260	182	PG ²	Tall Gran Björk	10 40 50	23	24	Frisk	Ingen åtgärd Gallring (A)	2026	35	64	7,6	
10	0,5	5											Övrig landareal						
11	9,3	4											Inägomark						
12	1,2	1	15	R2	G26	30	36	PG ²	Björk Asp GråAl	50 30 20	3		Olikåldrigt Delv åkerholme Rönn Frisk	Röjning	2026	35		4,9	

SKOGSKARTA

Plan	ÅKRARNA 4:1
Församling	Ockelbo
Kommun	Ockelbo
Län	Gävleborgs län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	Johan Alkberg (+)
Utskriftsdatum	2026-09-10



pcSKOG

Målsättning (rastrerad)



NV-mål orört

Huggningsklass



Kalmark/föryngr



Röjningsskog



Gallringsskog



Föryngr.avv-skog

Ägoslag



Myr

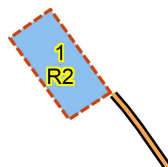


Inägomark



Övrig landareal

Skifte 1



1:10000

400 m

SKOGSKARTA

Plan ÅKRARNA 4:1
Församling Ockelbo
Kommun Ockelbo
Län Gävleborgs län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Johan Alkberg (+)
Utskriftsdatum 2026-09-10



pcSKOG

Målsättning (rastrerad)

 NV-mål orört

Huggningsklass

 Kalmark/föryngr

 Röjningsskog

 Gallringsskog

 Föryngr.avv-skog

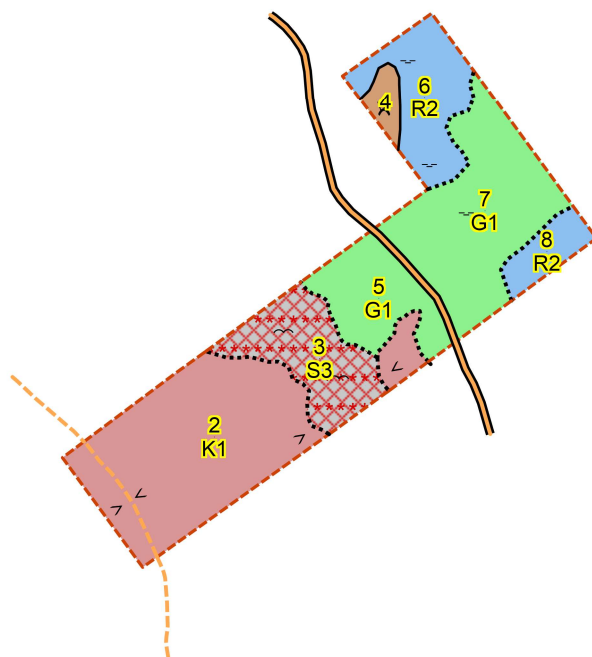
Ägoslag

 Myr

 Inägomark

 Övrig landareal

Skifte 2



1:10000

400 m

SKOGSKARTA

Plan ÅKRARNA 4:1
Församling Ockelbo
Kommun Ockelbo
Län Gävleborgs län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Johan Alkberg (+)
Utskriftsdatum 2026-09-10



pcSKOG

Målsättning (rastrerad)

 NV-mål orört

Huggningsklass

 Kalmark/föryngr

 Röjningsskog

 Gallringsskog

 Föryngr.avv-skog

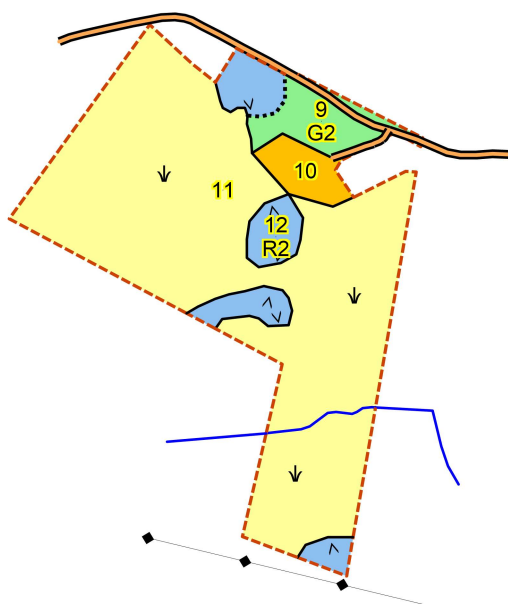
Ägoslag

 Myr

 Inägomark

 Övrig landareal

Skifte 3



1:10000

400 m

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

12,6

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-09-06 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

1,59

Totalt kolförråd

ton

Kol

1 089

Koldioxid CO₂e

3 989

Kolförråd, ton/ha

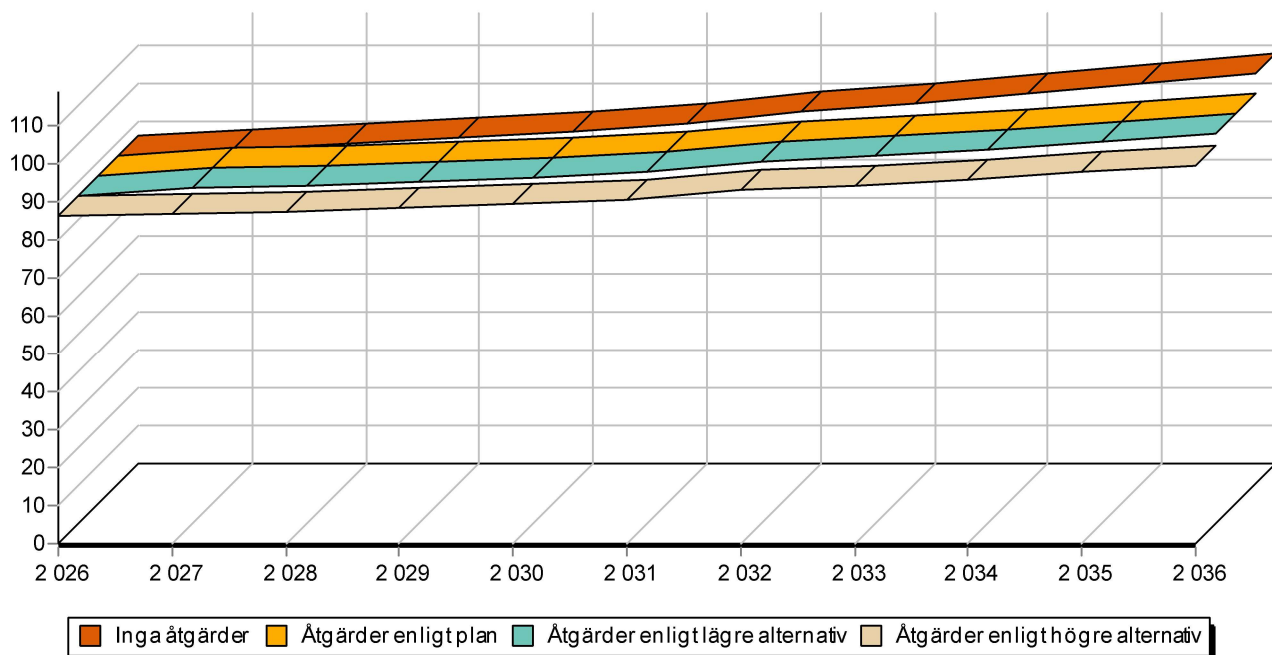
2026

2036

Barr/löv	0,5	0,9
Grenar	3,8	6,7
Stamved	15,9	25,8
Stubbar och rötter	8,3	13,6
Förna och markbundet kol	57,9	55,3
	86,4	102,3

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Förnyngsringssavverkning	0,0	0,0	0,0
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	0,0	0,0	-2,7
Röjning	-5,2	-5,2	-5,2
	-5,2	-5,2	-7,9

Totalt kolförråd, ton/ha



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.

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.