

# Vidsträckt utsikt i Åberga

---

ORSA ÅBERGA 25:4



**LUDVIG  CO**

# Charmig gård i Åberga med timmerhus, skog och vidsträckt utsikt

ORSA ÅBERGA 25:4

På högt och soligt läge i byn Åberga, bara 10 minuter från Orsa och 25 minuter från Orsa Grönklitt, väntar ett trivsamt timmerhus i klassisk gårdsmiljö med vidsträckt utsikt och rofylld landsbygdskänsla. Här har du nära till Siljan, Fryksås och Mora – perfekt för dig som vill kombinera natur, friluftsliv och bekväma avstånd. Till fastigheten hör ca 37 ha mark med ca 30 ha produktiv skog och 1,4 ha inägomark runt gården. Möjlighet till delad försäljning!



**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	29,8 ha
Myr/kärr/mosse	5,7 ha
Inägomark	1,4 ha
Övrigmark	0,2 ha
<b>Total areal</b>	<b>37,1 ha</b>
Virkesförråd:	5 257 m <sup>3</sup> sk
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	ORSA ÅBERGA 25:4
Adress:	Turistvägen 652, 79493 Orsa

**Utgångspris**  
**3 400 000 SEK**

**Ett mångsidigt ställe –  
för fritid eller som  
liten permanenbostad.**

# Beskrivning

## Delad försäljning

Fastigheten kan bjudas på i tre alternativ:

**A. Helheten; utgångspris 3 400 000 kr**

**B. Gårdsskiftet samt 1,4 ha inägomark i Åberga; utgångspris 1 250 000 kr,**

markerad med BLÅ kantlinje på bifogad karta

**C. Skogsskiftet om 36 ha; utgångspris 2 250 000 kr**

Förrättningskostnader; Vid fastighetsreglering står mottagande fastighetsägare för Lantmäteriets förrättningskostnad. Vid avstyckning delas kostnaden mellan köparna.

Säljaren förbehåller sig rätten att anta bud på helhet eller delar, eller att genomföra försäljningen i den ordning som bedöms mest ändamålsenlig.

Observera att fastighetsinnehav markerad med RÖD kantlinje på bifogad karta säljs av samma ägare.

## 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.

## Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsutdrag; 35,8467 ha

Areal enligt fastighetskarta; 38,17 ha

Areal enligt skogsbruksplan; 37,1 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.

## Stugan

Timmerbyggnad som från början var ett gammalt stall troligtvis byggt under slutet av 1800-talet och sedan ombyggt 1978, ca 50 kvm. Huset har ett traditionellt uttryck med rött plåttak i tegelprofil och är idealiskt för den som söker ett fritidshus eller permanentboende i rogivande miljö.

Inne möts du av varm tråkänsla, synliga takbjälkar, och tidstypiska detaljer. På entréplanet finns ett mysigt kök i furu, matplats med vy, allrum samt badrum med dusch, wc och handfat. Trappan leder upp till två rymliga sovrum, en extra toalett samt garderob.

Fiberkabel går genom byn, men gården är inte inkopplad. Bostaden har en genuin känsla och möjlighet till modernisering efter eget tycke och smak.

Fastigheten har gemensamt byvatten, sköts av Åberga vattenledningsförening, årsavgift varierar, och enskilt avlopp, vilket delas med närliggande

fastigheter – ORSA ÅBERGA 25:3 och 25:7. Enligt beslut från kommunen (Dnr 2023-2157-M 07) är utsläpp till den nuvarande avloppsanläggningen förbjudet, då den bedöms som utdömd. Frist för åtgärd är satt till 31 december 2026.

En tidigare inhämtad offert för ny avloppslösning (minireningsverk för två hushåll) uppgår till ca 300 000 kr inklusive moms och ROT-avdrag.

Elmätare delas med 25:3 och måste regleras om det blir en delad försäljning.

Komplementbyggnader: "Lekstuga" med isolerat gästrum och ladulängan med bl.a. garage, gammalt stall och diverse förråd.

### **Skogsuppgifter**

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

Enligt skogsbruksplan omfattar den produktiva skogsmarken ca 29,8 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om ca 5 257 m<sup>3</sup>sk (176 m<sup>3</sup>sk/ha), varav ca 1 230 m<sup>3</sup>sk är föreslaget för avverkning under planperioden (839 m<sup>3</sup>sk gallring och 391 m<sup>3</sup>sk förnygringsavverkning). Beräknad medelbonitet är 5,3 m<sup>3</sup>sk/ha/år. Trädslagsfördelning: Tall: 57 %, Gran: 37 %, och Löv: 6 %

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.

### **Skräddar-Djurberga**

Skogsskiftet omgärdar och sträcker sig norrut från fäboden Skräddar-Djurberga. En bit in i skogen finns även en byggnad, med adress enligt fastighetsutdraget Skräddar-Djurberga 14, Orsa.

Okänt skick på byggnaden.

Skräddar Djurberga är en mycket väl bevarad och ursprunglig fäbod med ett 20-tal hus med anor

från 1600-talet.

Siljansleden går igenom fäboden och skogsskiftet.

### **Inägomark**

Enligt skogsbruksplanen ca 1,4 ha inägomark, belägen kring gården. 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.

### **Naturvärden**

Inga nyckelbiotoper eller höga naturvärden finns registrerade på fastigheten vid kontrolltillfället. (Källa: [www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor](http://www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor))

### **Forn- och kulturlämning**

Fastigheten berörs av sex fornlämningar.

Samtliga lämningar är belägna i anslutning till eller inom det historiska fäbodområdet Skräddar-Djurberga, med dokumenterade anor från 1600-talet.

- L1998:6693 – Skvaltkvarn
- L1998:6695 – Fossil åkermark med röjningsrösen
- L1998:6641 – Fångstgrop
- L1998:6660 – Fäbodstig med hålvägskarakter
- L1998:6776 – Fäbodväg mellan Skräddar-Djurberga och Mellan-Djurberga
- L2000:6825 – Fäbodmiljö med husgrunder, åkrar och rösen (Skräddar-Djurberga)

Övriga kulturhistoriska lämningar inom området Dessa klassificeras inte som fornlämningar, men har kulturhistoriskt värde:

- L1998:6794 – Fäbodstig med hålvägskarakter
- L1998:6638 – Kolbotten efter resmila
- L1998:6796 – Kolbotten efter resmila
- L1998:6659 – Kallkälla

Fornlämningar är automatiskt skyddade enligt Kulturmiljölagen (2 kap. 1 §) — de får inte skadas, flyttas eller täckas över utan tillstånd från länsstyrelsen. Skyddet omfattar inte bara själva lämningen utan även det omgivande fornlämningsområdet, vilket är det område som krävs för att lämningen ska bevaras och förstås i sin miljö.

(Källa: RAÄ Fornsök, [www.raa.se/hitta-information/fornsoek](http://www.raa.se/hitta-information/fornsoek))



### **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 Fiskevårdsområde (FVO).

Fastigheten har även del i samfällt fiske.

### **Rättigheter och belastningar**

Förmån Avtalsservitut 2034IM-12/7074.1

Beskr: Väg

Förmån Officialservitut Väg 2034-1753.1

Beskr: Rätt att använda ett 4 meter brett område för utfart

### **Anteckningar**

Förbud 2024-11-12 D-2024-00379890:1

Förbud mot utsläpp av avloppsvatten till befintlig avloppsanläggning (Dnr 2023-2157-M 07). (Frist till 31 december 2026)

### **Vägar och samfälligheter**

Fastigheten har del i Orsa Åberga Ga:5, som förvaltas av Orsa Åtkomstvägars samfällighetsförening

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

### **Andel i Orsa Besparingskog**

Vi strävar efter att främja välbefinnande för både bygden och våra delägare. Genom åren har Besparingsskogen spelat och fortsätter att spela en avgörande och betydelsefull roll i lokalsamhället. På flera sätt fungerar vi som en drivkraft som säkerställer välfärd för bygden, delägare och stöder en fortsatt positiv utveckling framåt.

Du som är delägare i Orsa Besparingskog har möjlighet att ta del av våra bidrag för din och bygdens utveckling. Bidrag inom skogs- och jordbruk samt lantmäterikostnader är enbart för dig som är delägare. Syftet med bidragen till skogsbruket är att stimulera ett säkert och aktivt skogsbruk i Orsa kommun. Dessa bidrag kan enbart delägare i Orsa Besparingskog söka.

### **Röjning**

Motor- och röjsågskörkort

Skogsvård

Dikning skogsmark

Åtkomstvägar

Skogsbruksplaner



Delägarservice  
Älginventering  
För mer info se deras hemsida.

#### **Driftskostnader**

Huset har inte bebotts permanent på många år varför driftskostnader inte kan redovisas.

#### **Energideklaration**

Energideklaration är ej utförd. Huset har använts för uthyrning.

#### **Taxeringsvärde**

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

#### **Inteckningar**

Orsa Åberga 25:4 är samintecknad med Orsa Åberga 25:3. Ansökan om dödning av befintligt pantbrev om 600 000 kr är inskickad. Fastigheten Åberga 25:4 kommer att överlåtas fri från inteckningar.

#### **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".

#### **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.

### **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.  
Klicka upp Gårdskartan 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 prövningsrätt förbehålles  
säljaren.

OBS! Ange "Turistvägen 652, Orsa" som referens.

Mail: [asa.eriksson@ludvigfast.se](mailto: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.

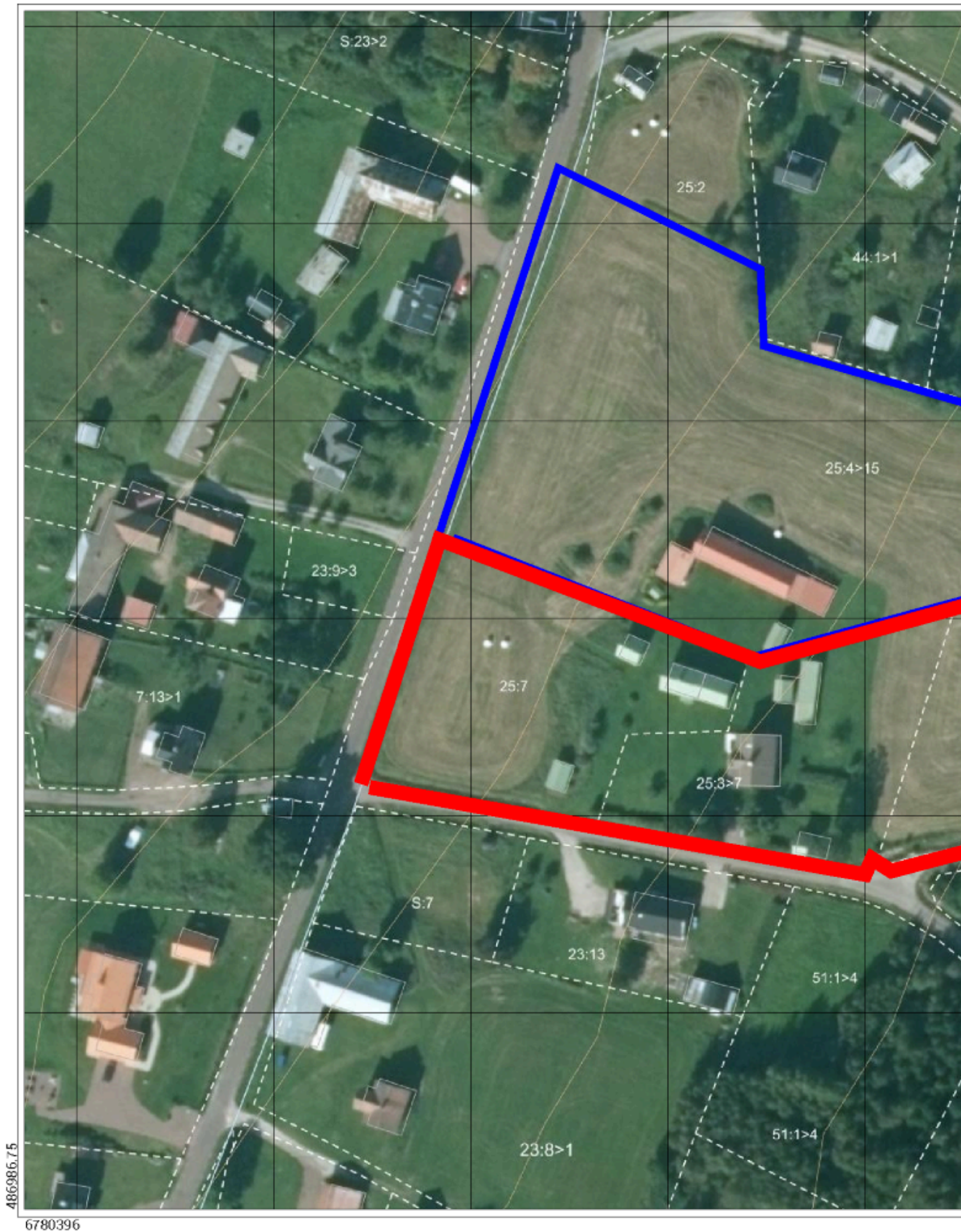
Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Prata med din mäklare vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter!

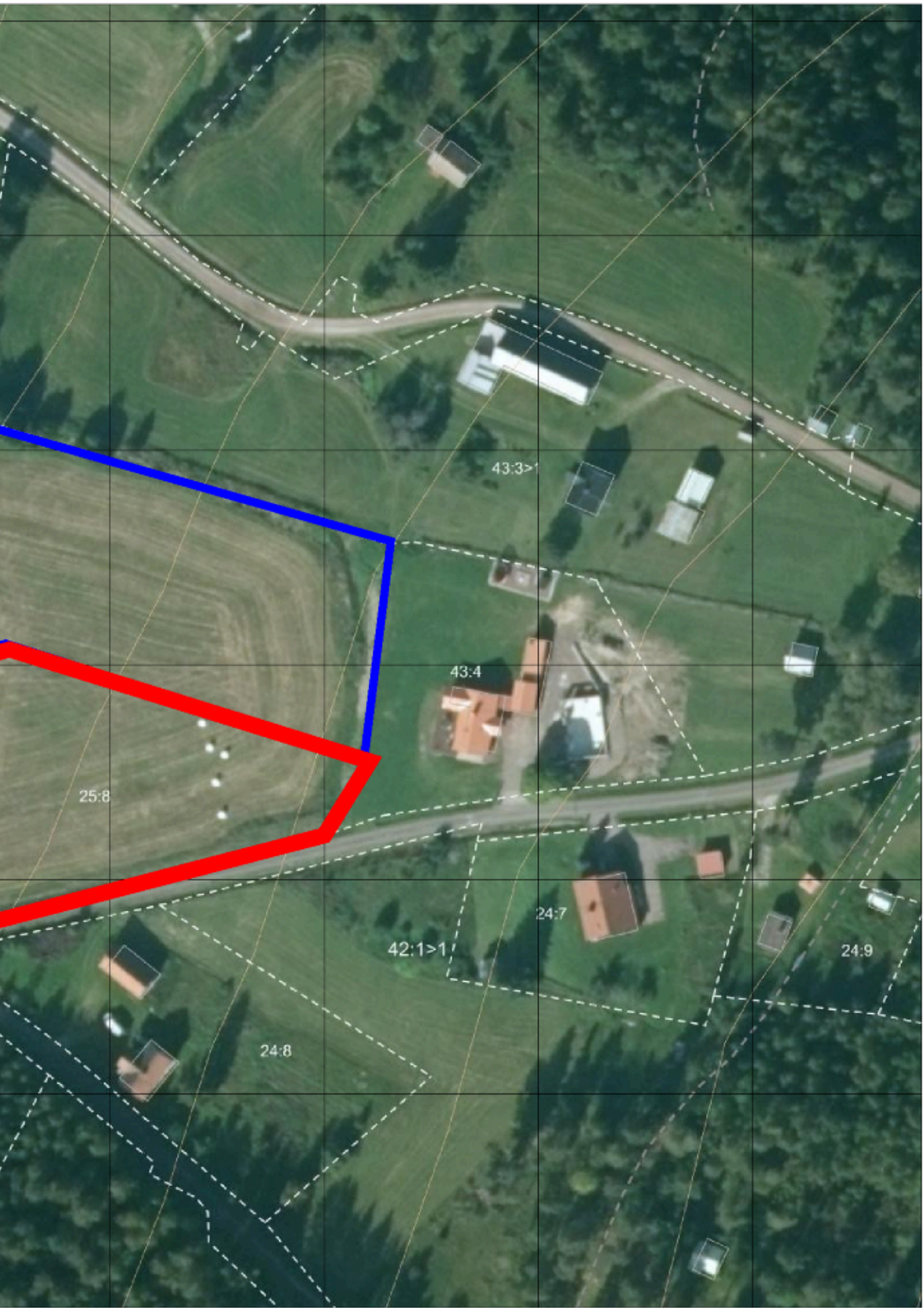
### **Förvärvskalkyl**

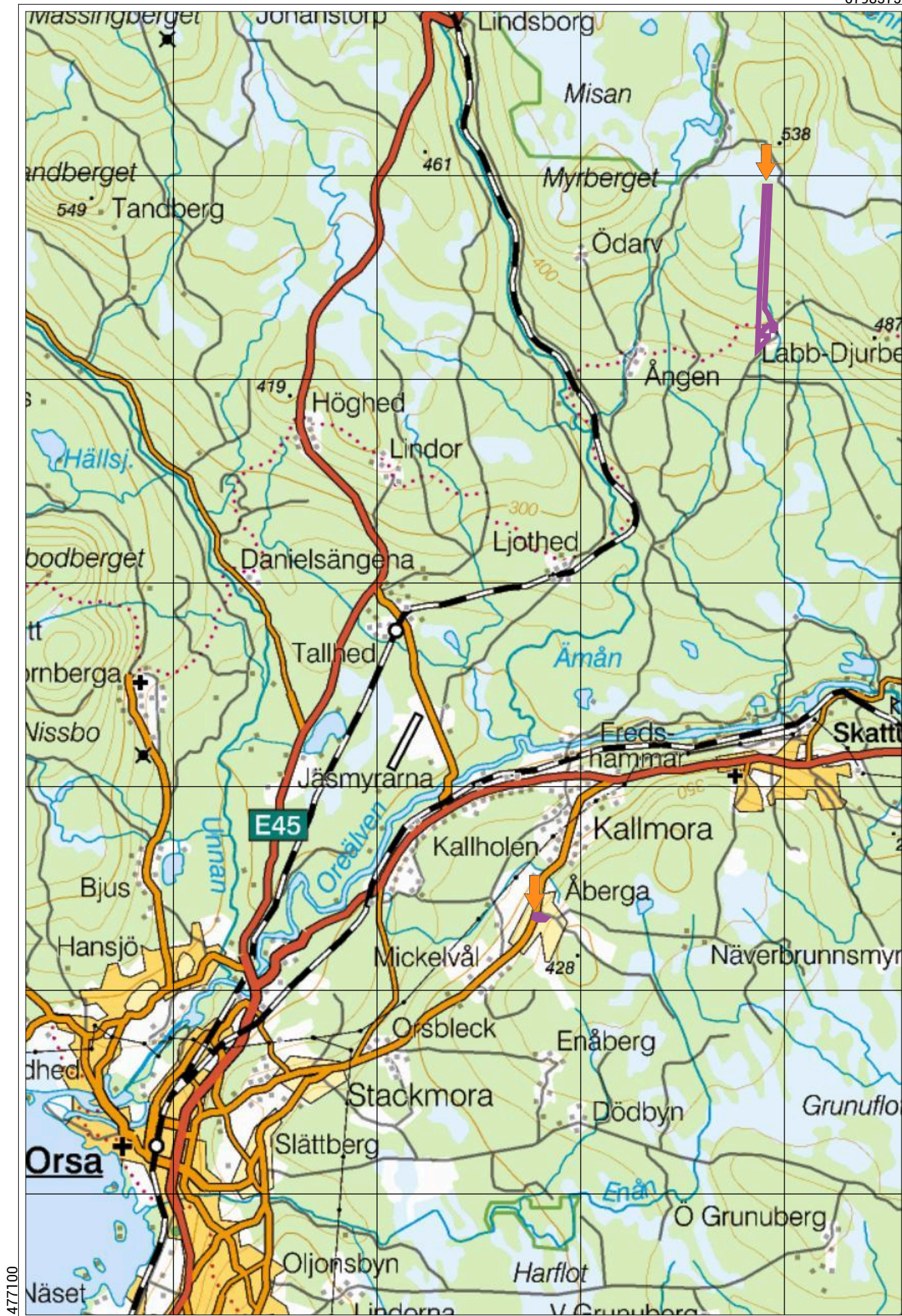
Vår skogliga kompetens kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

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.

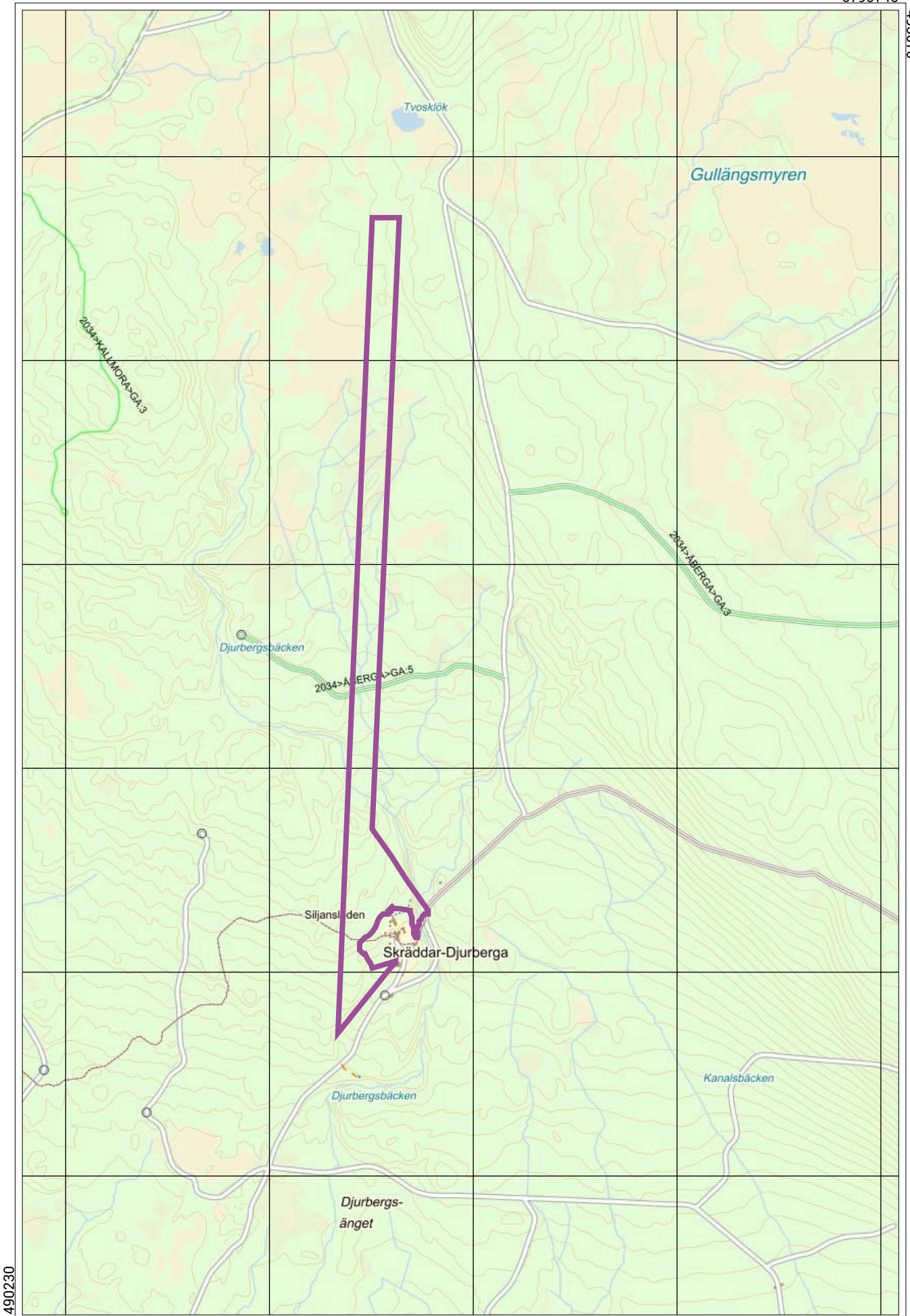
Kontakta Patrik Heed, skogsekonom på Ludvig & Co, för frågor kring förvärvskalkylen. 023-939 44 eller [patrik.heed@ludvig.se](mailto:patrik.heed@ludvig.se)

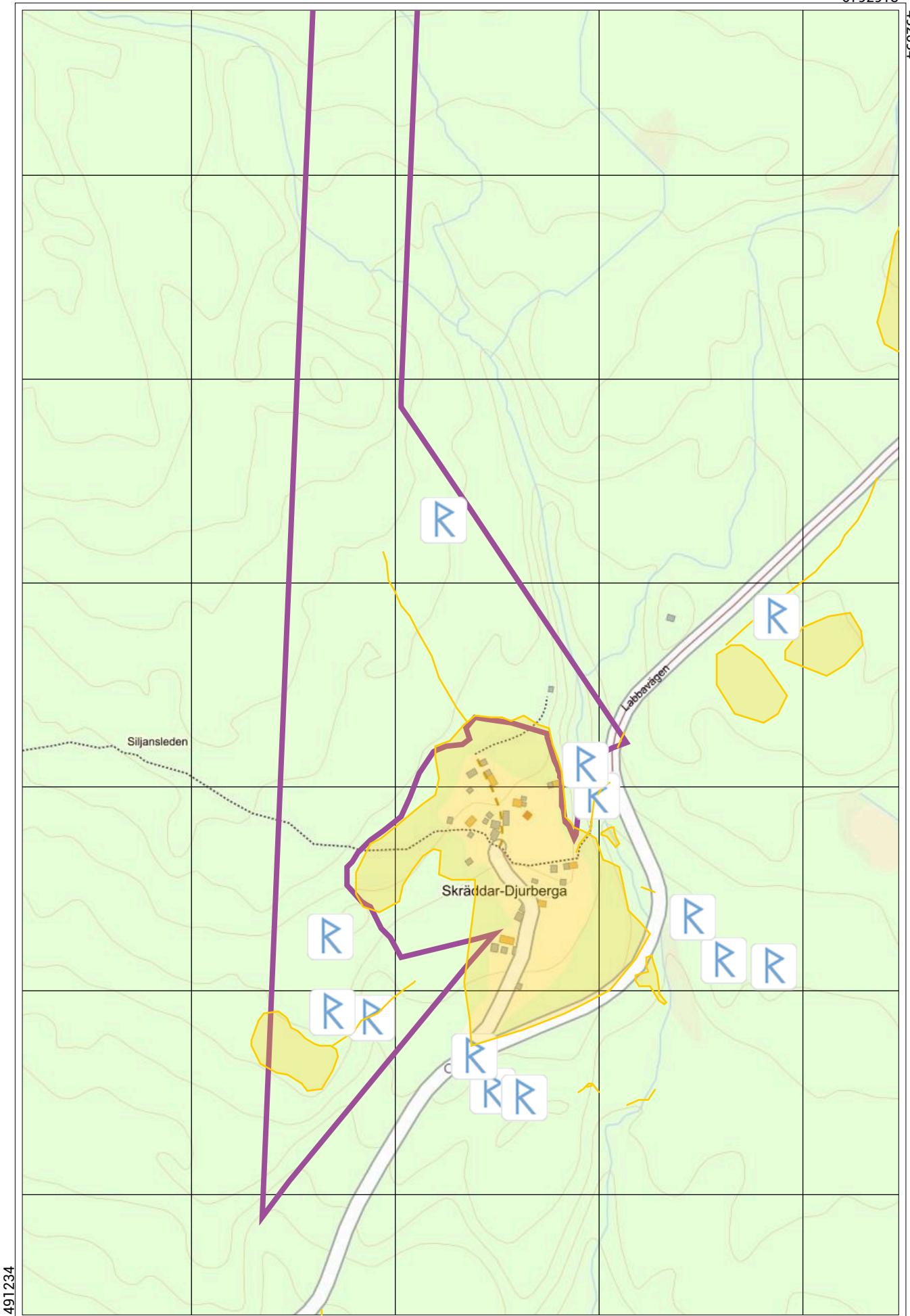








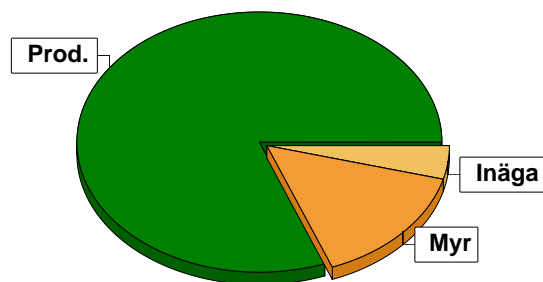




# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	29,8	80
Myr/kärr/mosse	5,7	15
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	1,4	4
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,2	1
<hr/>		
Summa landareal	37,1	
Vatten	0,0	



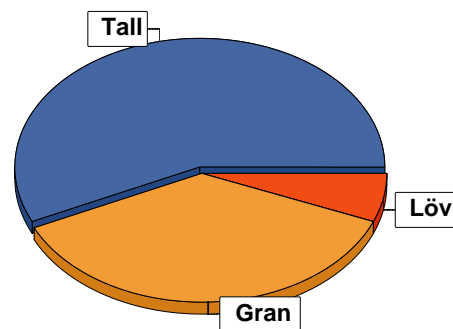
## Virkesförråd

	m³sk	%	ha
<b>Totalt</b>	<b>2977</b>	<b>57</b>	<b>16,3</b>
Tall	1944	37	11,2
Gran	336	6	2,3
Löv			

m³sk  
5257

### Medeltal

m³sk per hektar  
176



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha  
5,3

## Tillväxt

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

m³sk per år  
173

## Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

m³sk  
391

Gallring

839

Totalt under perioden

1230

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

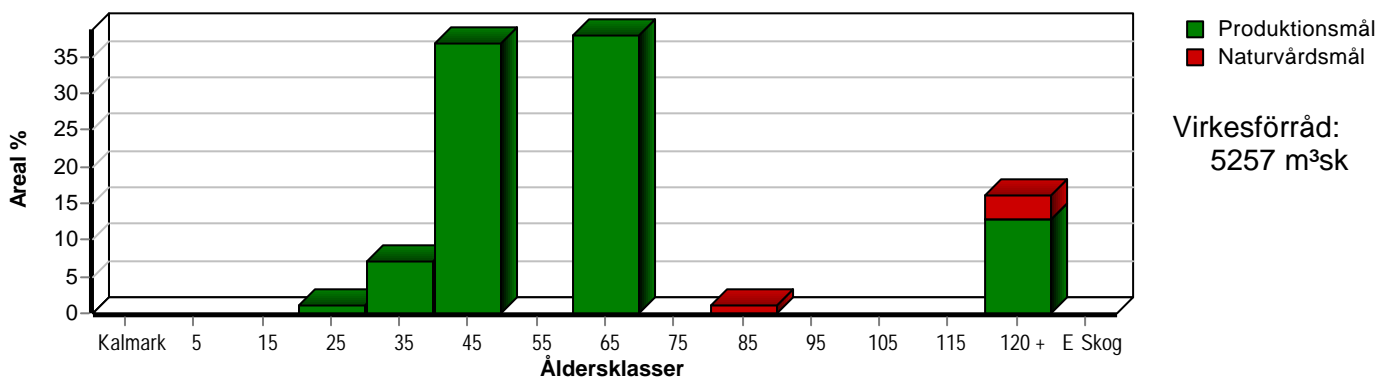
m³sk  
184

m³sk per ha  
6,2

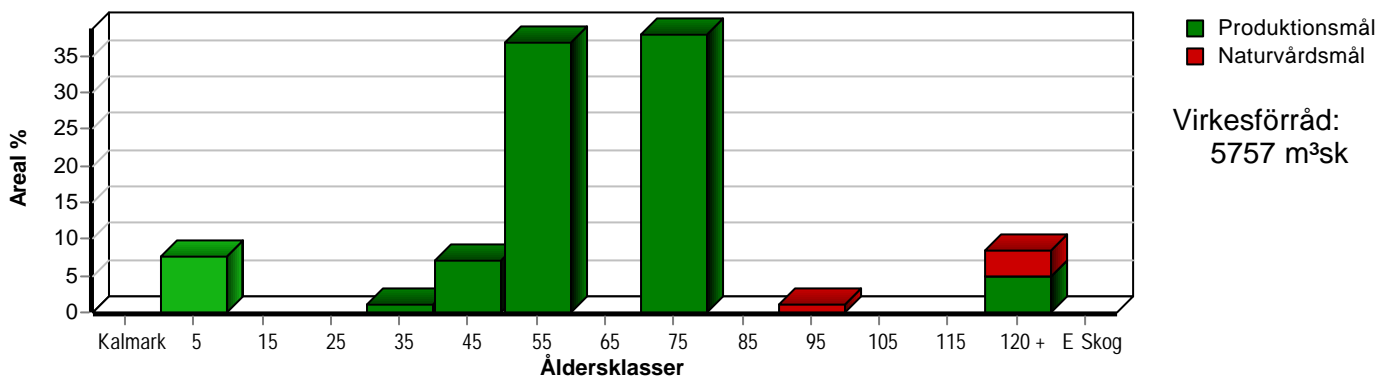
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
<b>Kalmark</b>							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29	0,3	1	12	40	100		
30 - 39	2,1	7	147	70	90		10
40 - 49	11,0	37	1556	141	34	50	16
50 - 59							
60 - 69	11,3	38	2556	226	80	20	
70 - 79							
80 - 89	0,3	1	33	110		80	20
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	4,8	16	953	199	27	65	8
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
<b>Summa/Medel</b>	<b>29,8</b>	<b>100</b>	<b>5257</b>	<b>176</b>	<b>57</b>	<b>37</b>	<b>6</b>

Arefördelning, aktuell



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



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2							
Gallringsskog G1	24,7	83	4271	173	64	30	6
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1							
S2	2,3	8	460	200		85	15
S3	2,8	9	526	188	50	48	2
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
<b>Summa/Medel</b>	<b>29,8</b>	<b>100</b>	<b>5257</b>	<b>176</b>	<b>57</b>	<b>37</b>	<b>6</b>

## 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

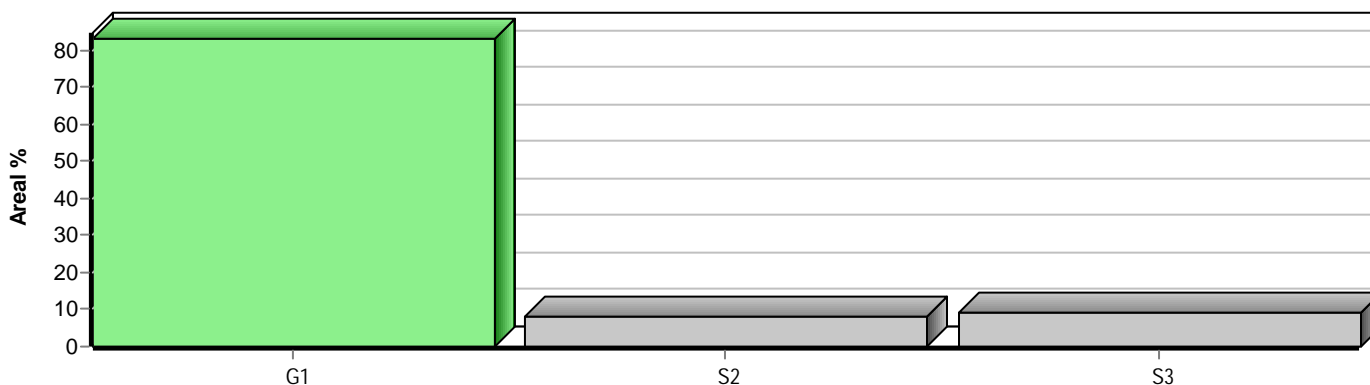
- G1 Normal gallringsskog**  
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## 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 träslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**  
Gles skog av hagmarkskaraktär.

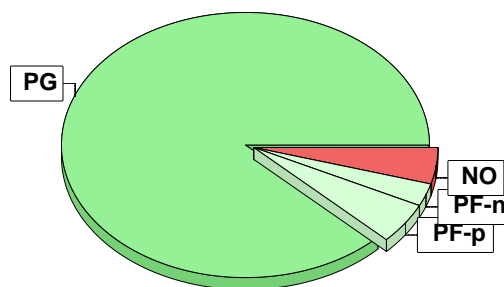


# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m <sup>3</sup> sk	%	m <sup>3</sup> sk	%	
PG	26,2	87,9	4571	86,9	1666	96,2	8
PF - produktion	1,5	5,0	299	5,7	15	0,9	1
PF - naturvård	0,8	2,7	161	3,1	8	0,5	1
NS							0
NO	1,3	4,4	226	4,3	41	2,4	3
Summa	29,8	100,0	5257	100,0	1730	100,0	12

## Impediment

	ha	%
Myr	5,7	15
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

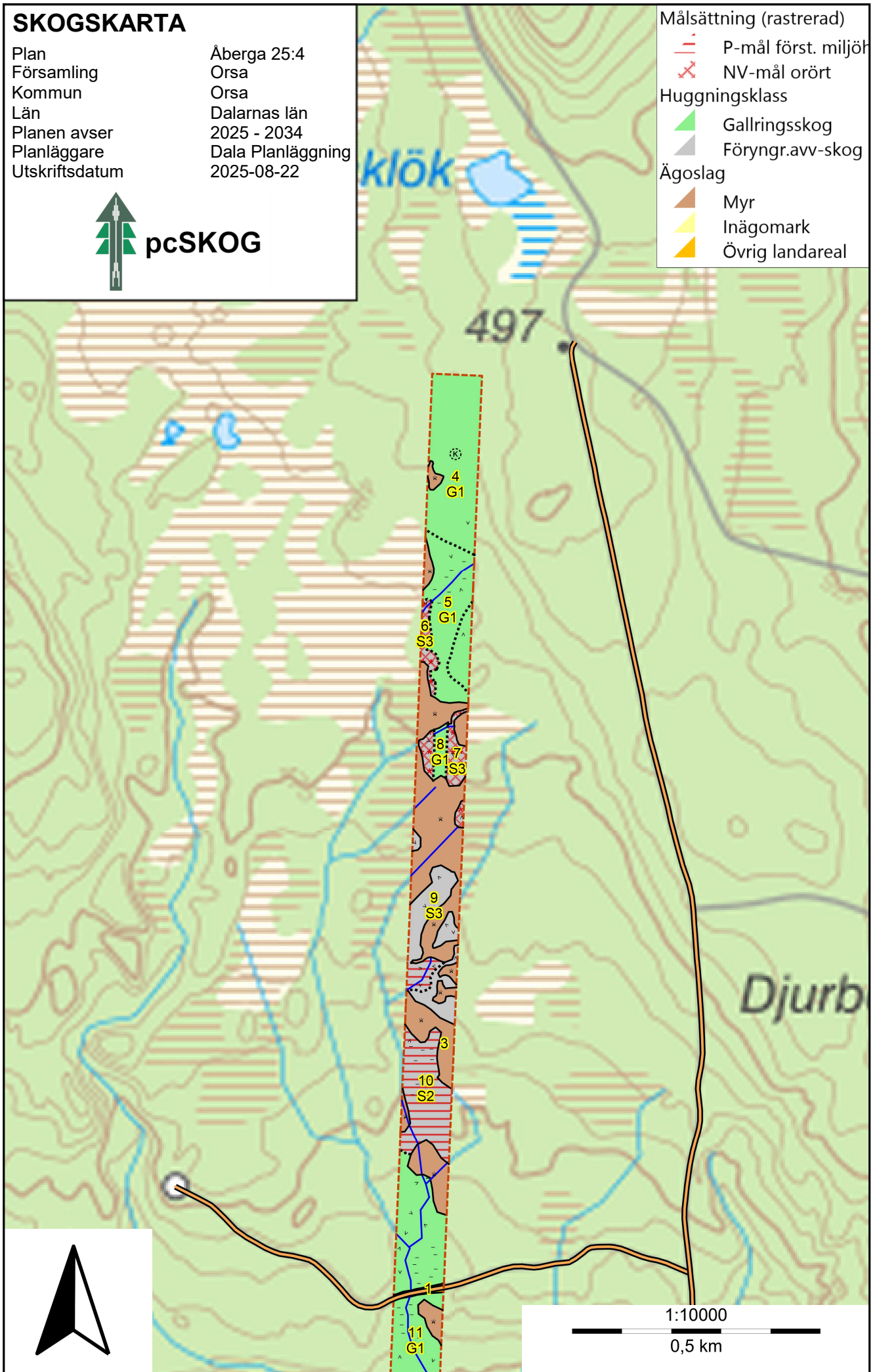
Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser  
Planläggare  
Utskriftsdatum

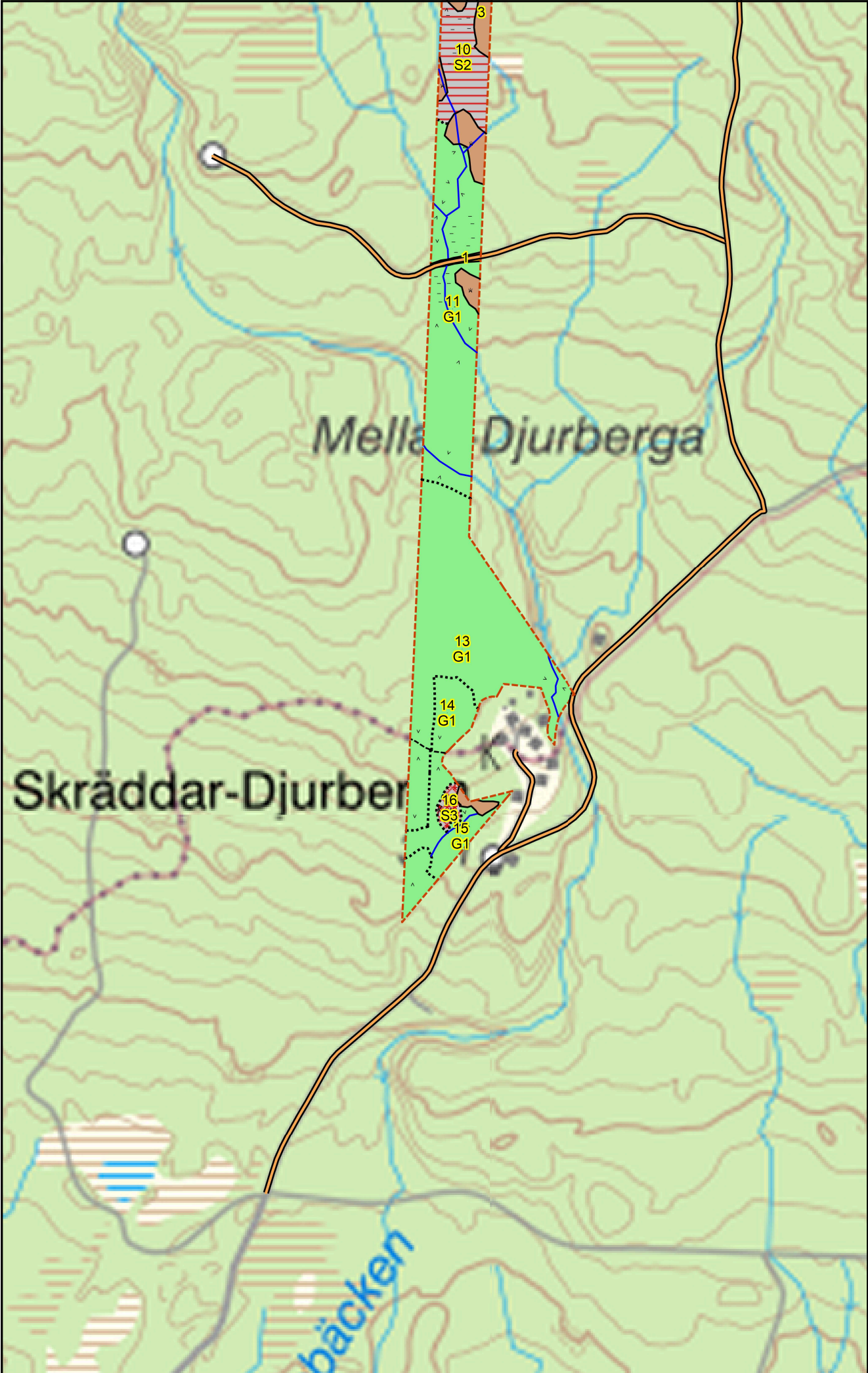
Åberga 25:4  
Orsa  
Orsa  
Dalarnas län  
2025 - 2034  
Dala Planläggning  
2025-08-22



pcSKOG

- Målsättning (rastrerad)
- P-mål först. miljöh
  - NV-mål orört
- Huggningsklass
- Gallringsskog
  - Föryngr.avv-skog
- Ägoslag
- Myr
  - Inägomark
  - Övrig landareal







# Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m <sup>3</sup> sk /ha	Uttag m <sup>3</sup> sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Föryng avv	1	0 - 10	2,3	130	G17	200	391		
Gallring	2	0 - 4	3,8	43	T24	120	115		
Underv røj f gallring	2	0 - 11	6,4	40	G20	150	0		
Gallring	2	0 - 13	9,5	62	T25	235	644		
Gallring	2	0 - 15	0,8	45	T18	175	41		
Plantering (F)	2	0 - 10	2,3	130	G17	200	0		
Underv røj f gallring	3	0 - 5	2,1	35	T20	70	0		
Gallring	3	0 - 5	2,1	35	T20	70	39		
Gallring (A)	4	0 - 11	6,4	40	G20	150	-		

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa  
Åberga 25:4 Id: 203402001

## 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

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
						ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk			
1	0,1	5									Övrig landareal							
3	5,7	2									Myr							
4	3,8	1	43	G1	T24	120	456	PG <sup>2</sup>	Tall Gran Löv	90 8 10	17 12 10	Snöskador Frisk (2)	Gallring	2	20	115	5,9	
Priotal		Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m <sup>3</sup> sk/ha																
Drivning:		Terrängtransport 293 m.																
5	2,1	1	35	G1	T20	70	147	PG <sup>2</sup>	Tall Löv	90 10	11 9	Frisk (2)	Underv røj f gallring Gallring	3 3		39	4,4	iv <sup>1</sup>
Spec värden:		Sumpskog 2 %.																
Priotal		Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 23 m <sup>3</sup> sk/ha																
Drivning:		Terrängtransport 365 m.																
6	0,3	1	80	S3	G19	110	33	NO	Gran Löv	80 20	18 17	Kantzön m bäck Fuktig (3)	Ingen åtgärd				3,6	
Målklass:		NO - Naturvårdsmål, orört. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.																
Priotal		Visar-%: 5,8																
Drivning:		Terrängtransport 432 m.																
7	0,7	1	165	S3	G18	190	133	NO	Tall Gran	30 70	31 27		Ingen åtgärd				3,1	iv <sup>1</sup>
Målklass:		NO - Naturvårdsmål, orört. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.																
Spec värden:		Sumpskog 3 %.																
Priotal		Visar-%: 1,9																
Drivning:		Terrängtransport 425 m.																

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa  
Åberga 25:4 Id: 203402001

## 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]	Å g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m²sk		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m²sk per ha	Not ¹
						ha	avd		%	m²sk								
8	0,3	1	28	G1	T20	40	12	PG ²	Tall	100	10	Torr (1)	Ingen åtgärd				3,9	iv¹
Spec värden: Sumpskog 16 %. Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 19 m²sk/ha Drivning: Terrängtransport 433 m.																		
9	1,5	1	200	S3	T16	200	300	PG ²	Tall	65	29	Torr (1)	Ingen åtgärd				2,4	iv¹
Spec värden: Sumpskog 12 %. Priotal Visar-%: 1,5 Drivning: Terrängtransport 527 m.																		
10	2,3	1	130	S2	G17	200	460	PF	Gran	85	18	Blöt (4)	Förnyg avv	1	85	391	1,0	i,iv¹
Målklass: PF - Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn. 35 % av arealen används till naturvård. Naturvård: De blötaste partierna bör sparas. Grönyteplantering lämpligt. Spec värden: Sumpskog 63 %. Priotal Visar-%: 3,8 Drivning: Terrängtransport 426 m.																		
11	6,4	1	40	G1	G20	150	960	PG ²	Gran	80	14	Fuktig (3)	Underv røj f gallring	2			7,6	iv¹
Spec värden: Sumpskog 9 %. Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m²sk/ha Drivning: Terrängtransport 208 m.																		

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa  
 Åberga 25:4 Id: 203402001

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]	Å g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m²sk		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m²sk per ha	Not ¹
						ha	avd		%	m²sk								
13	9,5	1	62	G1	T25	235	2233	PG ²	Tall	90	27	Frisk (2)	Gallring	2	25	644	6,7	iv¹
Spec värden: RAÅ försök 100 %. Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m²sk/ha Drivning: Terrängtransport 267 m.																		
14	1,8	1	60	G1	G23	180	324	PG ²	Tall	10	25	Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,2	iv¹
Spec värden: RAÅ försök 100 %. Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m²sk/ha Drivning: Terrängtransport 165 m.																		
15	0,8	1	45	G1	T18	175	140	PG ²	Tall	85	14	Torr (1)	Gallring	2	25	41	6,0	iv¹
Spec värden: Fornminne 100 %. RAÅ försök 100 %. Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 25 m²sk/ha Drivning: Terrängtransport 79 m.																		
16	0,3	1	180	S3	G22	200	60	NO	Tall	45	27	Fornlämningsområde	Ingen åtgärd				2,7	iv¹
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Ingår i certifiering för målklass NS/NO. Spec värden: Fornminne 100 %. Priotal Visar-%: 1,5 Drivning: Terrängtransport 144 m.																		

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-08-22

Län: Dalarnas län Kommun: Orsa Församling: Orsa  
 Åberga 25:4 Id: 203402001

pcSKOG Plan

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

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

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>
						ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk		
6	0,1	5									Tomtmark						
7	1,4	4									Inägomark						

# 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](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

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

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

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

# 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 besiktningssman, 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)  
Franzégatan 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.