

Välskött skogsfastighet med hög tallandel

LJUSDAL KVARNBERG 1:23



LUDVIG  CO

Välskött skogsfastighet

Välarronderad skogsfastighet i natursköna Los-Hamra, Ljusdals kommun, omfattande 78,2 hektar varav 67,8 hektar produktiv skogsmark. Fastigheten har ett virkesförråd om 7288 m³sk med hög andel tallskog och normal årlig tillväxt. Skogen består främst av yngre och medelålders bestånd med fina möjligheter till framtida värdeutveckling och löpande avkastning genom gallring och förnyngringsavverkning. På fastigheten finns även myrmarker, tjärnar och fina naturmiljöer som skapar goda möjligheter för jakt och friluftsliv.

Utgångspris: 2 800 000 SEK



Christine Vanberg
Fastighetsmäklare

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



Bollnäs
Långgatan 7
0278- 63 92 50

LUDVIG & CO



Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter

Areal enligt skogsbruksplanen: 78,2 ha landareal och 2,8 ha vatten.

Enligt fastighetsregistret: 77,4 ha landareal och 1,74 ha vatten.

Enligt fastighetskartan är arealen (Sesverige): 80,7ha.

Skogsuppgifter

Skogsbruksplan upprättades i maj 2019 av Skog & Fritid i Bollnäs AB, ajourhållen till och med 2026-04-30. Enligt skogsbruksplanen omfattar den produktiva skogsmarken 67,8 ha.

Virkesvolymen är uppskattad till 7 288 m³sk. Medeltal 107 m³sk/ha. Trädslagsfördelning 87 % tall, 10 % gran och 3 % löv. Beräknad medelbonitet 3,9 m³sk/ha/år.

Fastigheten är dominerad av ung- och medelålders skog:

10–19 år: ca 23,6 ha (35 %)

40–49 år: ca 19,0 ha (28 %)

50–59 år: ca 7,9 ha (12 %)

Terrängen på fastigheten är överlag lätt till måttligt kuperad och består till stor del av plan till svagt lutande skogsmark med god framkomlighet. Flera avdelningar beskrivs ha goda eller mycket goda drivningsförhållanden. Markerna varierar mellan torra tallmarker, frisk skogsmark och vissa fuktiga partier samt sumpskogar kring myrar och tjärnar. Fastigheten innehåller även mindre inslag av blockighet och försumpade områden, framför allt i anslutning till våtmarker och vattenmiljöer. Sammantaget är det en varierad skogsfastighet med typisk hälsingeterräng och goda förutsättningar för ett aktivt skogsbruk.

Se vidare under länk till skogsbilaga längre ned.

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.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

Skogsbruksplan

En köpare ska vara medveten om att en skogsbruksplan inte är ett exakt facit. Avvikelse 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. Skogsbruksplanen kan inte ligga till grund för PEFC respektive FSC-certifiering

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.

En mindre del av fastigheten, ca 0,2 ha är belägen inom Voxna naturreservat och natura 2000-område som omfattar avdelning 57 i skogsbruksplanen (Källa SeSverige, Skogsstyrelsen).

Jakt

Fastigheten ligger inom Öhmans jaktlags jaktmarker som omfattar ca 1 377 ha. Kontakta jaktledaren 0702791404, Mickel Krisoffers, för mer info. Jakten är uppsagd 2022.

Inägomark

Enligt skogsbruksplanen finns inägomark som uppgår till 0,7 ha.

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 1,36 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 6 373 ton vilket motsvarar 23 353 ton CO₂e.

Vägar och samfälligheter

Fastigheten har del i två gemensamhetsanläggningar förväg. Ovanåker Njupan Ga:5, som förvaltas av Voxnabruk Noppikoski Samfällighetsförening berör det södra skiftet. Ljusdal Kvarnberg Ga:3, som förvaltas av KvarnbergTenskogs Vägsamfällighet berör resterande skiften.

Taxeringsvärde

Typkod 110 Lantbruksenhet, obebyggd

Totalt taxeringsvärde är: 1 648 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 1 627 000 SEK (68 ha)

Skogsimpediment: 21 000 SEK (8 ha)

Inteckningar

Fastigheten överläts fri från lån och inteckningar.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Ljusdals kommun.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

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

Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låta besikta och undersöka fastigheten.

Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via mail innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbudet för säljaren.

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Anbud senast 2026-10-28.

OBS! Ange "LJUSDAL KVARNBERG 1:23" som referens.

Mail: christine.vanberg@ludvigfast.se

Telefon: 070 296 84 97

Betalningsvillkor

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

Tillträde

Tillträde sker inom 14 dagar från att förvärvstillstånd beviljats, om inget annat avtalats. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Fastighetsbeskrivning

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

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.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

LJUSDAL KVARNBERG GA:3, OVANÅKER

NJUPAN GA:5.

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Voxnan, Naturvårdsområde (Beslutsdatum: 1990-06-18, Senast ändrad: 2023-04-26), Voxnan, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 1998-01-22, Senast ändrad: 2024-04-18).

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

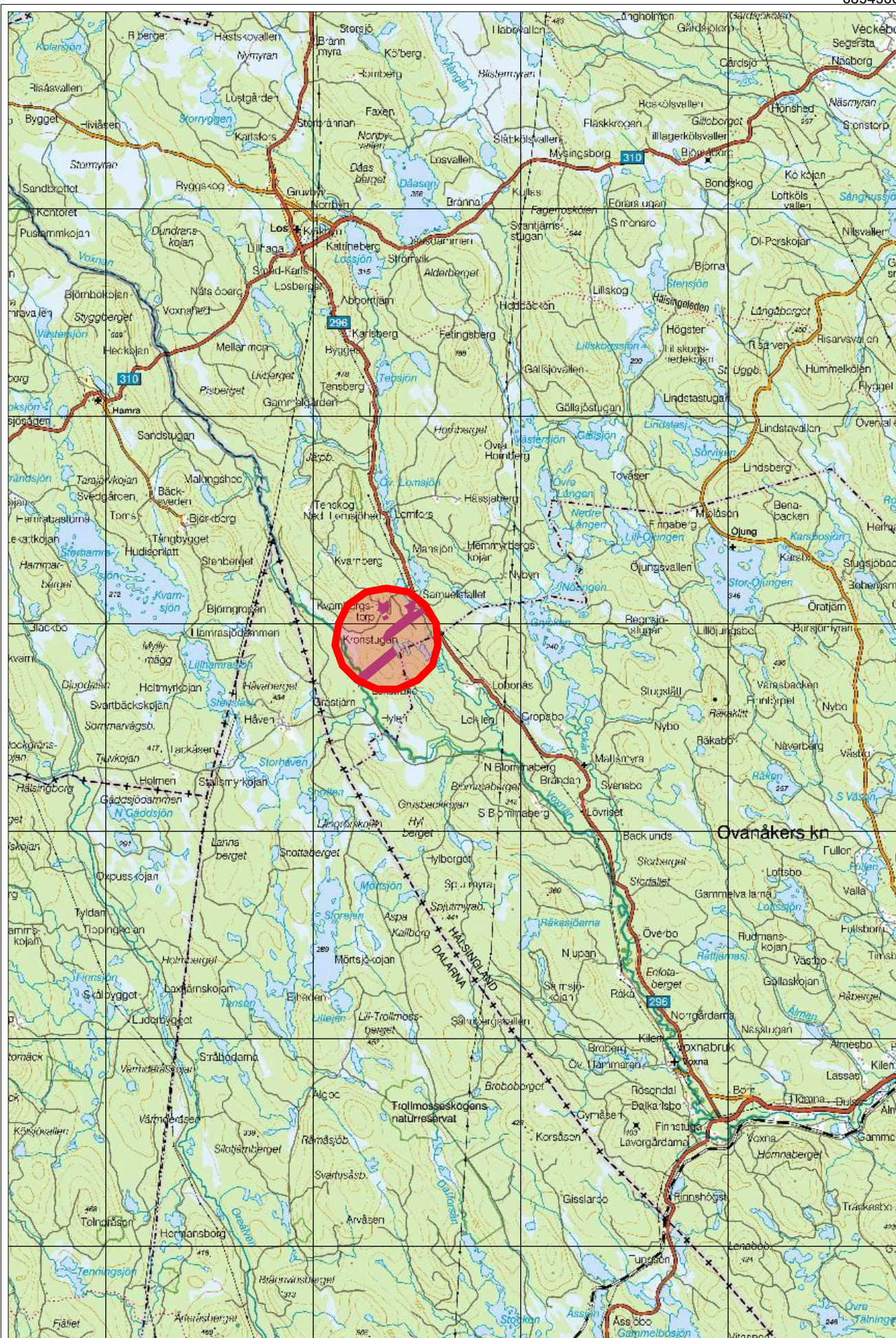
Övrig Belastning/förmån

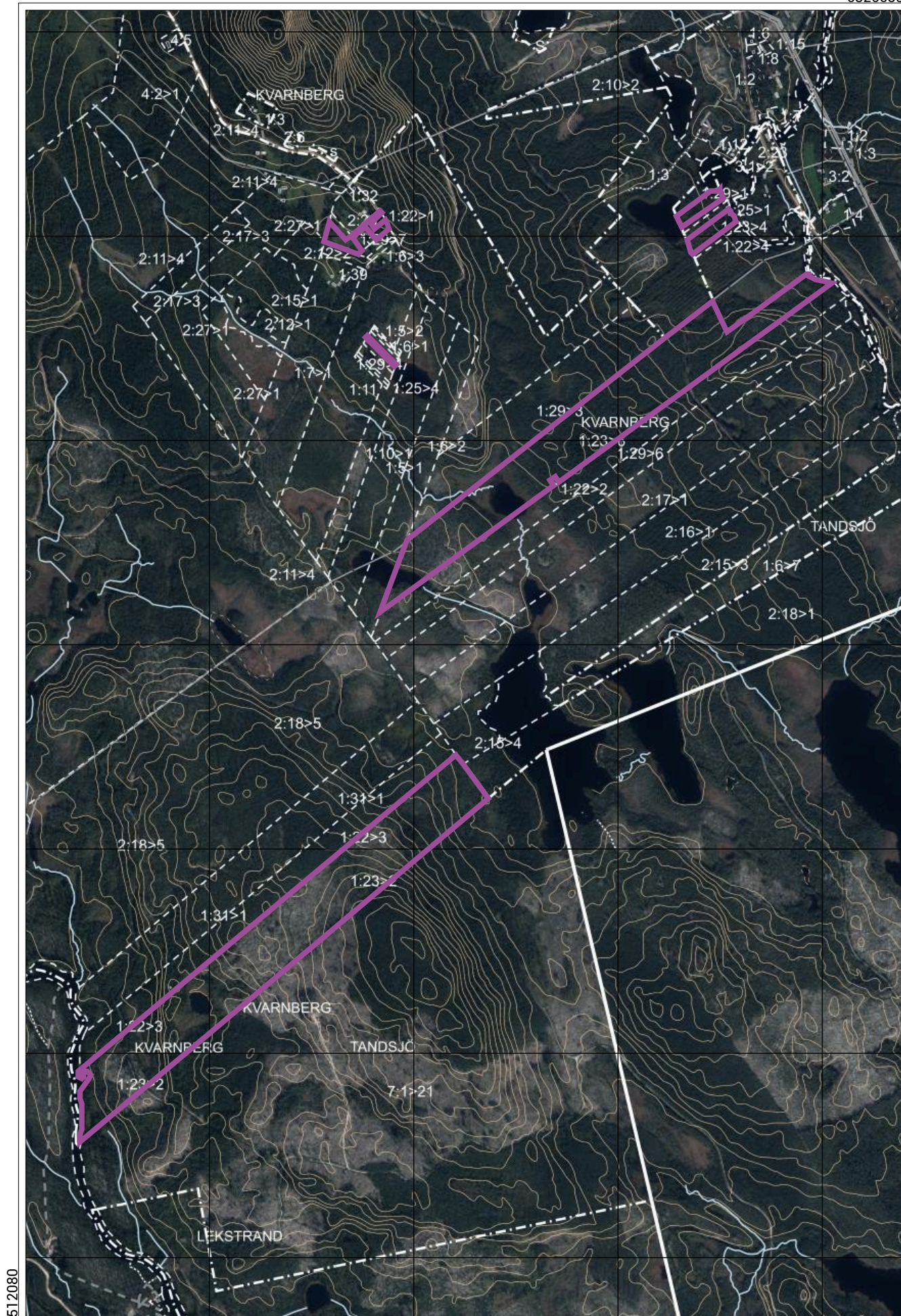
Avtalsservitut KRAFTLEDNING.







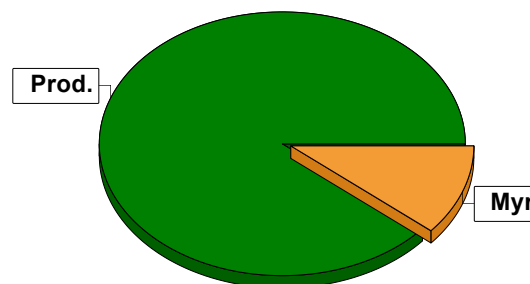




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	67,8	87
Myr/kärr/mosse	8,9	11
Berg/Hällmark	0,1	<1
Inäga/åker	0,7	1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,4	1
Annat	0,3	<1
Summa landareal	78,2	
Vatten	2,8	



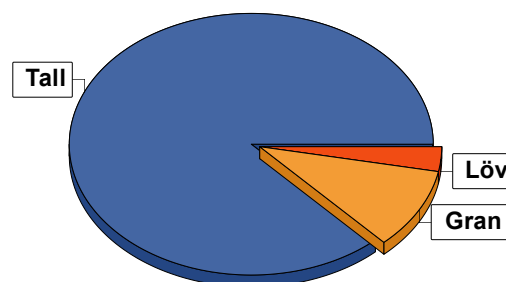
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	Tall 6342	87	61,2
	Gran 717	10	3,6
	Löv 229	3	3,0

m³sk
7288

Medeltal

m³sk per hektar
107



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
3,9

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-10-15 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
290

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk
1632
309
1941

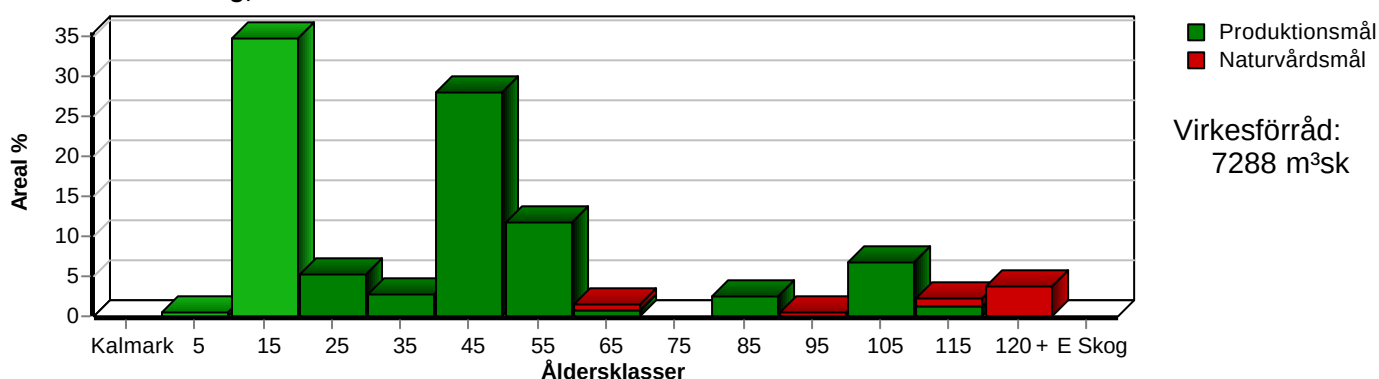
Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

m³sk
287
m³sk per ha
4,2

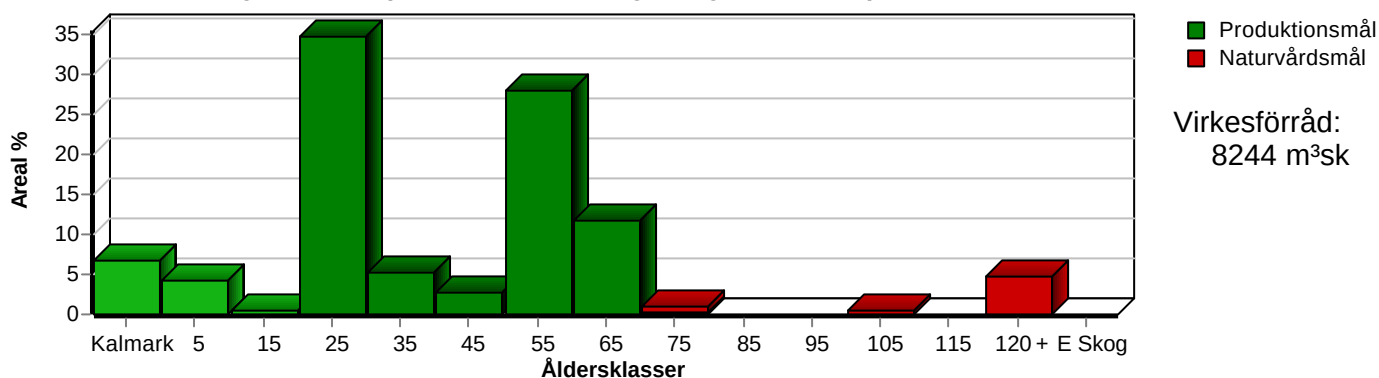
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	0,3		2	7			100
10 - 19	23,6	35	387	16	97		3
20 - 29	3,5	5	97	28	65	20	15
30 - 39	1,8	3	170	94	59	5	35
40 - 49	19,0	28	2851	150	95	3	2
50 - 59	7,9	12	1421	180	98	2	
60 - 69	1,0	1	182	182	43	31	26
70 - 79							
80 - 89	1,7	3	571	336	30	70	
90 - 99	0,4	1	48	120	100		
100 - 109	4,6	7	810	176	100		
110 - 119	1,5	2	217	145	98	2	
120 +	2,5	4	418	167	65	27	7
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt	[2,2]		114	52	100		
Summa/Medel	67,8	100	7288	107	87	10	3

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 35 % (23,9 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 12 % (7,8 ha).

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1	23,9	35	389	16	97		3
R2	3,9	6	116	30	70	17	13
Gallringsskog G1	29,2	43	4580	157	93	4	3
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1	0,1		25	250			100
S2	7,1	10	1518	214	74	26	
S3	3,6	5	546	152	73	22	6
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[2,2]		114	52	100		
Summa/Medel	67,8	100	7288	107	87	10	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

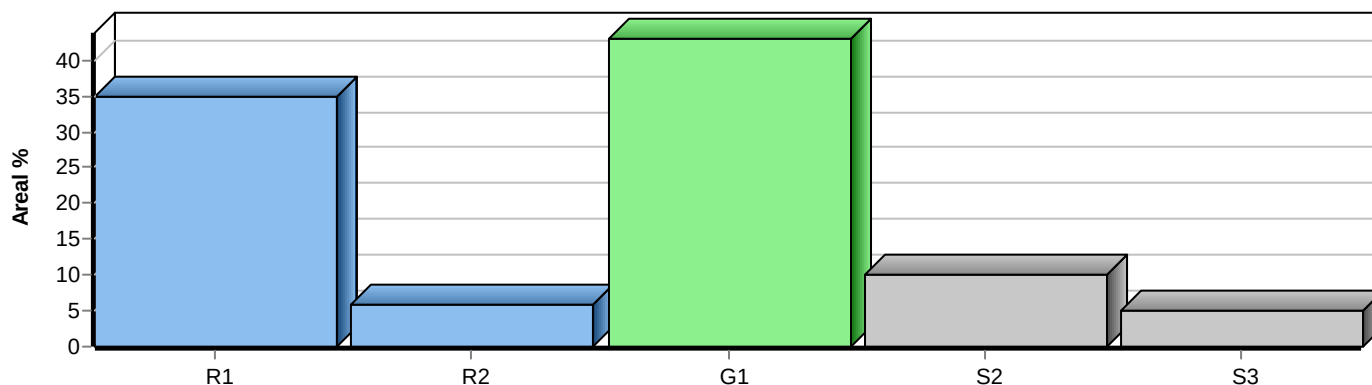
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1-Kvarnbergstor

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

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	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m ²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd							GYL	Trp				%	m ³ sk		
1	0,4 (-0,1)	1	5	R1	B22	8	2	PG	Löv 100					311	159	Fuktig					3,0	ii,iv ⁴
2	0,7	4														Inäga						
3	0,1	1	62	S1	B20	249	25	PG	Löv 100	21	21		24	232	11	Odlingsrösen Asp och björk Frisk					7,0	iv ⁴

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2Fäbodtjärnen N

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	m³sk avd							GYL	Trp				%	m³sk		
5	0,4	1	67	G1	G22	187	75	PG	Gran 75 Löv 25	22	16	24	311	396	Fd inäga Luckigt Ojämnt Varier förråd Frisk	Föryng avv Naturlig föryngring (F) Återväxtkontroll (F)	2 2 2	100	87	3,2	ii,iv ⁴
6	0,3	1	37	G1	B20	141	42	PG	Tall 25 Gran 5 Löv 70	11	12	22	222	327	Vedhugning Frisk	Gallring Rörning	1	30	13	6,5	iv ⁴
7	0,2	2													Myr						
8	0,1	6													Vatten						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3Fäbodtjärnen S

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder g år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	m³sk avd							GYL	Trp				%	m³sk		
10	0,3	2													Myr						
11	0,4	1	32	G1	B18	109	44	PG	Tall 15 Gran 15 Löv 70	12	13	17	321	320	Vedhugning Lada Gynna löv Fuktig	Gallring Röjning	1	30	13	5,9	iv¹
12	0,6	1	47	G1	B14	104	62	PG	Löv 100	12	9	23	311	361	Fd inäga Vedhugning Fuktig	Gallring	1	20	12	3,9	iv¹
13	0,1	6													Vatten						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4 Hemtjärnen

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

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	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	m³sk avd							GYL	Trp				%	m³sk		
15	0,2	2														Myr						
16	0,1	6														Vatten						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5 St Paskalamm

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

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	Sl	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt m³sk		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd							GYL	Trp				%	m³sk		
20	0,5	1	62	G1	T20	165	83	NO	Tall Löv	95 5	17	16	21	321	144	Olikåldrigt Kantz m vatten Varier bonitet Delv försumpat Fuktig	Ingen åtgärd				5,4	i¹
21	1,3	2														Myr						
22	1,0	1	47	G1	T16	69	69	PG	Tall	100	11	10	15	132	319	Stor diam sprid Delvis Blockigt Torr					3,5	ii¹
23	9,3 (-0,1)	1 L	47	G1	T20	157	1444	PG	Tall	100	14	15	22	222	126	Grop Toppbrott Något Björk Frisk	Ingen åtgärd				6,4	ii¹
24	4,8	1	52	G1	T22	179	859	PG	Tall	100	19	18	26	222	307	Kolbotten Toppbrott Frisk	Ingen åtgärd				6,8	ii¹
25	1,7	1	87	S2	G22	336	571	PG	Tall Gran	30 70	25	23	31	222	487	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F) Ingen åtgärd (A)	2 2 2 2	100 640	4,1	ii¹	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5 St Paskalamm

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m³sk		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹	
					ha	avd							Gyl	Trp				%	m³sk			
26	2,2	1	52	G1	T22	204	449	PG	Tall	95	19	17	24	222	554	Frisk	Gallring Ingen åtgärd (A)	2	25	132	6,7	
27	2,3	1	42	G1	T18	152	350	PG	Tall	100	14	13	23	232	672	Blockigt Varier förråd Olikåldrigt Stor diam sprid Torr	Gallring	1	30	105	5,3	ii¹
28	0,7	1	117	S3	T12	114	80	NO	Tall	95	20	11	20	311	760	Försumpat Olikåldrigt Stor diam sprid Fuktig	Ingen åtgärd				2,4	i¹
29	2,7	2														Myr						
30	1,3	6														Stora Paskalamm						
31	0,9	1	52	G1	T16	126	113	PG	Tall	100	13	10	25	132	596	Stor diam sprid Torr	Gallring	1	30	34	3,8	ii¹
32	0,4	1	39	R2	T16	48	19	PG	Tall	100				132	598	Ojämnt Olikåldrigt Torr					3,2	ii¹
33	4,7 (-0,1)	1 L	107	S2	T14	176	810	PG	Tall	100	23	14	24	132	378	Sp kantz m sjö Sp enst gr tall Olikåldrigt Torr	Föryng avv, fröträd	2	75	667	2,4	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5 St Paskalamm

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

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	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	m³sk avd							GYL	Trp				%	m³sk		
34	0,6	6														Abborrtjärnen						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 6 Lekberget

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	m³sk avd							GYL	Trp				%	m³sk		
40	0,9	2													Myr						
41	5,9	1	47	G1	T20	157	926	PG	Tall 90 Gran 10	13	16	29	222	411	Underröjt Källa Frisk	Inventering	2			6,5	ii ¹
42	0,1	3													Block						
43	0,7	1	37	G1	T18	93	65	PG	Tall 100	12	11	19	132	441	Röjt Torr	Ingen åtgärd				5,3	ii ¹
44	6,9	1	12	R1	T20	17	117	PG	Tall 100				233	545	Ojämnt Föryngrat Ålgskador Saltsten Frisk	Röjning	2	20		3,1	ii ¹
45	14,1	1	12	R1	T18	16	226	PG	Tall 95 Löv 5				233	374	Blockigt Ojämnt Föryngrat Ålgskador Torr	Röjning	2	20		2,7	ii ¹
46	0,6	6													Såvjärnen						
47	2,3	2													Myr						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 6 Lekberget

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m ²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd							GYL	Trp				%	m ³ sk		
48	0,5	1	127	S3	G16	192	96	NO	85 Löv 15	23	17		23	321	282	Försumpat Olikåldrigt Stor diam sprid Död ved Fuktig	Ingen åtgärd				3,8	i ¹
49	1,3	1	27	R2	T18	24	31	PG	85 Gran 10 Löv 5					232	213	Olikåldrigt Ojämnt Älgskador Torr					2,7	
50	2,2	1	27	R2	T18	30	66	PG	55 Gran 25 Löv 20					243	128	Blockigt Kuperat Frisk					3,1	ii ¹
50	[2,2]	1	127	ÖF	T18	52	114	PG	Tall 100	31	19		6	243		Frisk	Averkning ÖF	2	90	117	0,8	
51	0,7	2														Myr						
52	0,4	1	97	S3	T16	121	48	NO	Tall 100	22	15		19	322	18	Delv försumpat Olikåldrigt Stor diam sprid Kantzon m myr Fuktig	Ingen åtgärd				3,0	i ¹
53	2,7 (-0,1)	1 L	12	R1	T18	17	44	PG	Tall 100					232	47	Saltsten Ojämnt Blockigt Torr	Röjning	2	20		2,7	ii ¹

Avdelningsbeskrivning

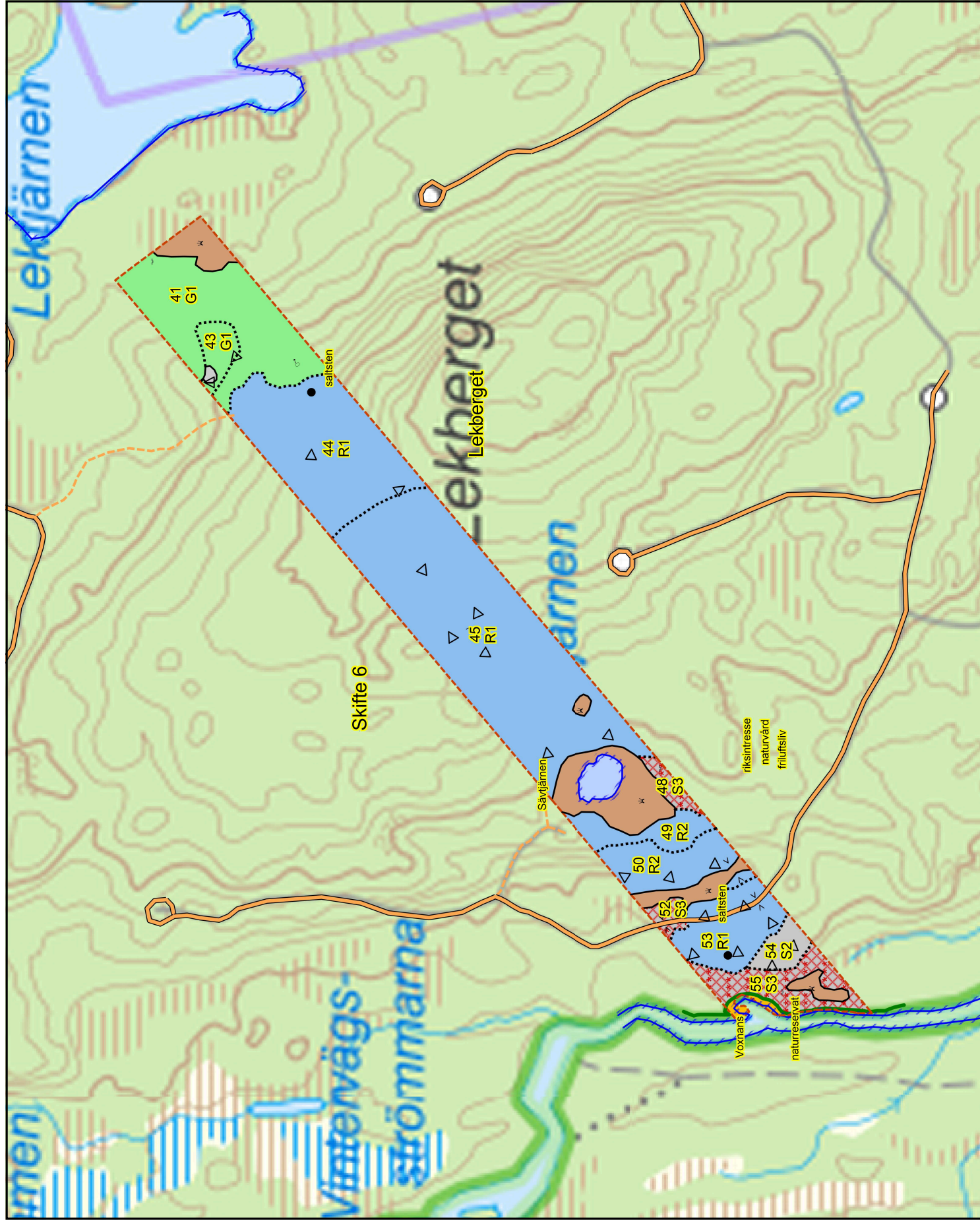
Skifte: 6 Lekberget

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

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	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	m³sk avd							GYL	Trp				%	m³sk		
54	0,8	1	112	S2	T18	171	137	PG	Tall 100	24	17		21	142	138	Blockigt Torr	Föryng avv, fröträd Återväxtkontroll (F)	2 2	80	121	2,3	
55	2,0	1	122	S3	T16	161	322	NO	Tall 85 Gran 10 Löv 5	23	16		22	232	221	Delv försumpat Flerskiktat Olikåldrigt Fuktig	Ingen åtgärd				3,1 i,iv ¹	
56	0,3	2														Myr						
57	0,3	5														Naturresevat Natura 2000						





Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

67,8

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-10-15 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

1,36

Totalt kolförråd

ton

Kol

6 373

Koldioxid CO₂e

23 353

Kolförråd, ton/ha

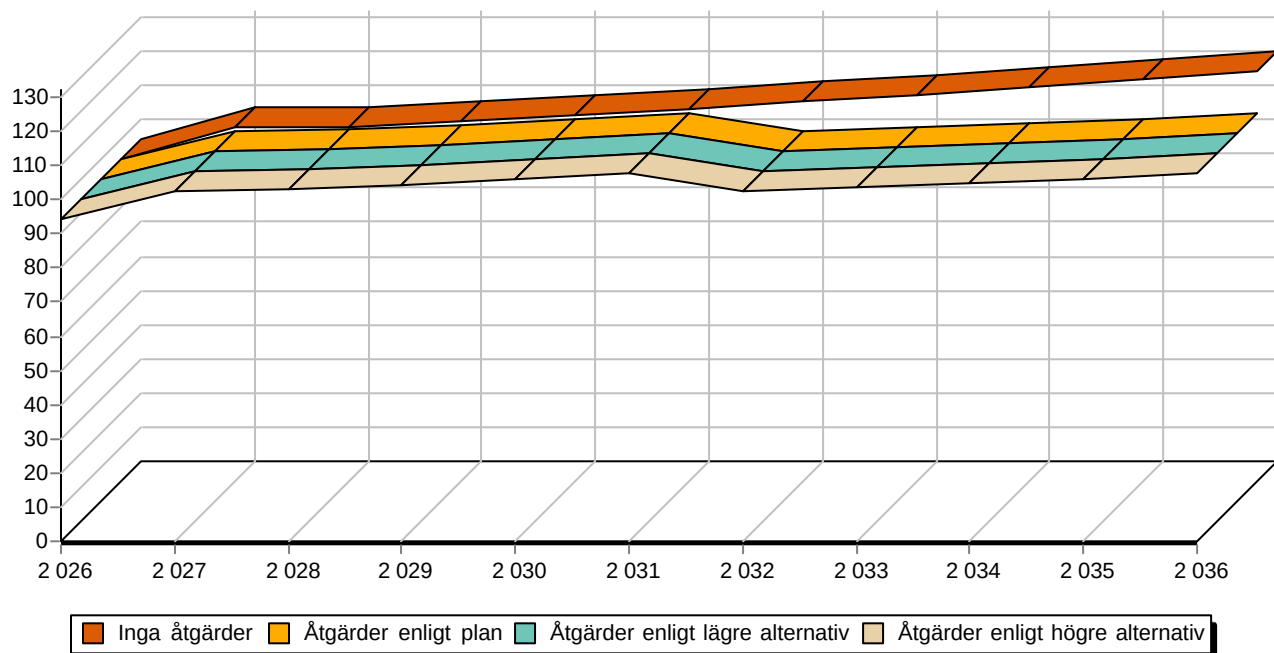
2026

2036

Barr/löv	0,8	0,8
Grenar	7,5	10,0
Stamved	25,6	31,1
Stubbar och rötter	12,7	15,0
Förna och markbundet kol	47,4	50,7
	94,0	107,6

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	-8,4	-8,4	-8,4
Avverkning ÖF	-0,6	-0,6	-0,6
Gallring	-2,2	-2,2	-2,2
Röjning	-0,9	-0,9	-0,9
	-12,1	-12,1	-12,1

Totalt kolförråd, ton/ha



Anbud

Följande anbud lämnas av undertecknad avseende LJUSDAL KVARNBERG 1:23.

Jag har tagit del av upprättad fastighetsbeskrivning, försäljningsvillkor, lagen om penningtvätt och/eller utsänt informationsmaterial. De personuppgifter jag lämnar nedan kommer att behandlas enligt Ludvig & Co Fastighetsförmedlings dataskyddspolicy, för mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy. Jag lämnar mot bakgrund av detta följande anbud på fastigheten.

Uppge anbud i svenska kronor

Bokstäver

Siffror

Anbudgivare

Namn

Gatuadress, postnummer och ort

Telefon

E-postadress

Finansiering

I och med inlämnade av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivet belopp. Uppgifter om bank och kontaktperson lämnas på begäran.

Eventuella villkor eller övrig information

Underskrift

Ort, datum och underskrift

Sista datum för anbud samt adress

Anbudet skall vara Christine Vanberg, Ludvig & Co Fastighetsförmedling tillhanda senast 2026-10-28 insändes via e-post christine.vanberg@ludvigfast.se eller per post Västra Stationsgatan 8, 821 43 Bollnäs

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, deklarerar 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.

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

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



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.