

Byggnadsfri och viltrik skogsfastighet 113 ha Edsbro

NORRTÄLJE EDSBRO-SKENNINGE 1:19



LUDVIG  CO



Flaksjön, Knåbågsvägen

Viltrik skogsfastighet, 113 ha Edsbro

Obebyggd skogsfastighet med god arrondering om cirka 113 ha mark, varav omkring 105 ha produktiv skogsmark med ett bedömt virkesförråd om cirka 9 330 m³sk. Skogen har en välbalanserad trädslagsfördelning, stabil medelbonitet och goda förutsättningar för rationellt skogsbruk och långsiktig värdetillväxt. Fastigheten erbjuder mycket attraktiva jaktmöjligheter med varierad skogsmiljö, närhet till vatten samt strand- och gränsdragning mot Flaksjön och Igelsjön.



Sybrenne Jellema
Fastighetsmäklare

086574756
sybrenne.jellema@ludvigfast.se



Gustav Forslund
Fastighetsmäklare / Skogsmästare

08-6574742
gustav.forslund@ludvigfast.se



Del av avd. 6

Skogsmark	105,8 ha
Myr/kärr/mosse	5,6 ha
Berg/hällmark	1,5 ha
Inägomark	0,5 ha
Total areal	113,4 ha
Virkesförråd:	9 330 m ³ sk
Fastighetsbeteckning:	NORRTÄLJE EDSBRO- SKENNINGE 1:19

Skogs- och jaktfastighet som lämpar sig väl för den aktive jägaren och skogsbrukaren, likväl som för köparen som söker en långsiktig och värdebeständig investering i mark, natur och rekreation.

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Enligt skogsbruksplanen ajourförd av Holmen till och med april 2026, fältbesök utfördes 2016-07-01, bedöms virkesförrådet till 9 330 skogskubikmeter fördelat på 105,8 ha produktiv skogsmark. Detta innebär ett medeltal per hektar om 88 m³sk. Trädslagsfördelningen avser gran (40%), tall (35%) samt Löv (25%). Medelboniteten är bedömd till 6,9 m³sk per hektar och år. Åldersfördelningen domineras av äldre röjningsskog samt yngre gallringsskog.

Skogsvård

För information om de skogsvårdsåtgärder som behöver utföras hänvisas till skogsbruksplanen.

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

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

Inägomark

Inägomark enligt skogsbruksplanen om 0,5 ha. Inägomarken kan nås via en äldre traktorväg med start från adressen Edsbro Skenningevägen 119. Inägomarken lämpar sig väl som viltåker.



Jakt

Fastigheten erbjuder mycket fina jaktmöjligheter med flera väl placerade jaktorn utspridda över hela området, vilket skapar goda förutsättningar för varierad och effektiv jakt. Vid inventeringstillfället noterades tydliga spår av såväl vildsvin som älg och dovhjort, vilket bekräftar fastighetens höga viltkvalitet.

Ingår i Älgförvaltningsområde Norrtälje Norra och älgjaksområde Edsbro.

Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen.

Naturvärden

På fastigheten finns det två registrerade nyckelbiotoper belägna på avdelning 10 och 19. Nyckelbiotop på avdelning 10 avser lövrik barrnaturskog och omfattar ca 0,8 ha. Nyckelbiotop på avdelning 19 avser lövsumpskog och omfattar ca 1,3 ha.

Tre sumpskogsområden återfinns på fastigheten samt ett naturvärdesobjekt belägen runt och över Igelsjön som avser blandsumpskog.

Det finns ett Natura 2000-område belägen vid

Igelsjön. Bevarandeplan finns under bilagor.

Källa: Skogsstyrelsen och naturvårdsverket.

Kontrolldatum: 2026-04-29

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns en registrerad fornlämning avseende lägenhetsbebyggelse. Fornlämningen är huvudsakligen belägen på angränsande fastighet, Edsbro-Skenninge 1:18, och berör endast en mindre del av aktuell fastighet.

Källa: Riksantikvarieämbetet och SeSverige.

Kontrolldatum 2026-04-29

Gemensamhetsanläggning och samfälligheter

Fastigheten har andel i en gemensamhetsanläggning (Norrtälje Edsbro-Åsby GA:1) och tre samfälligheter (Edsbro-Skenninge S:1, S:2 och S:4). Gemensamhetsanläggningen avser grusvägen från Edsbro till fastigheten, S:1 avser vägmark, S:2 avser diken och S:4 avser vedupplagsplats.

För Norrtälje Edsbro-Åsby GA:1 utgår en vägavgift om 3 600 kr/år.

Visning

Det kommer inte att ske en organiserad visning via fastighetsmäklaren. En köpare får låta





besikta och undersöka fastigheternas marker på egen hand.

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

Gårdskarta

Gå på virtuell visning med Ludvig & Co Fastighetsförmedling: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 var 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.

Besiktnings och undersökningsplikt

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

Säljaren och dess representant friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser för de uppgifter som lämnats i objektsbeskrivning mm. Syftet med uppgifterna är endast att underlätta köparens besiktning av fastigheten och ge spekulanter en grov uppfattning om fastigheten. Den som tänker köpa fastigheten måste ovillkorligen själv hämta in uppgifter om fastigheten, som han kan grunda sitt köpbeslut på.

Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogsbruksplanen i objektbeskrivningen är framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod och är endast ungefärliga. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper.



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

Avstädnig

Marken överläts utan avstädnig. Den lösa egendom som finns kvar på fastigheten på tillträdesdagen övergår till köparen utan kostnad.

Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsregisterutdrag: 113,2194 ha

Areal enligt kartprogrammet SeSverige: 113,2 ha

Arealuppgift enligt skogsbruksplanen: 113,4 ha

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse.

Förvärvstillstånd

Privatperson behöver ej förvärvstillstånd.

Juridisk person behöver förvärvstillstånd. För juridiska personer som förvärvar en fastighet från fysisk person eller dödsbo är avgiften 7 100 kronor om fastighetens värde är 20 miljoner kronor eller lägre. Om den är värd mer blir avgiften 18 100 kronor.

Jordförvärvslagens regler styr så att denna fördelning mellan privatpersoner och juridiska personer skall vara oförändrad över tiden.

Juridiska personer, som aktiebolag, kan vanligtvis bara köpa av andra juridiska personer. Ett förvärvstillstånd för juridisk person för köp av en privatperson är inte lätt att få. Specifika regler i jordförvärvslagen, till exempel kan förvärvstillstånd beviljas för ett sågverksbolag som behöver skogen för sin råvaruförsörjning. Önskar du köpa skog i bolagsform har Ludvig & Co konsulter som kan hjälpa dig med den processen.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 6 713 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 6 713 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Myr/kärr/mosse: 19 000 SEK

Skogsmark: 6 694 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2019-10-17

Belopp: 3 750 000



Del av avd. 31

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 3 750 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Kvicksalshagen-igelsjön, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 2001-06-20, Registreringsdatum: 2005-03-17, Senast ändrad: 2025-03-31).

Gemensamhetsanläggning

NORRTÄLJE EDSBRO-ÅSBY GA:1 - VÄG.

Samfällighet

NORRTÄLJE EDSBRO-SKENNINGE S:4. Ändamål: Vedupplagsplats. Andel: 13,8889 procent.
Belägen intill Edsbro-Skenninge 1:18,
NORRTÄLJE EDSBRO-SKENNINGE S:1. Ändamål: Vägmark. Andel: 11,8889 procent., NORRTÄLJE EDSBRO-SKENNINGE S:2. Ändamål: Avloppsdiken. Andel: 11,8889 procent.

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Försäljningsätt

Bud oss tillhanda senast 2026-06-03 kl 12:00
Fastigheten säljs genom anbudsförfarande. Bud skall inges till handläggande fastighetsmäklare Sybrenne Jellema via formulär på hemsida, alternativt e-post (sybrenne.jellema@ludvigfast.se) senast 2026-04-03 kl. 12:00.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Detta innebär bland annat att säljaren när som helst under marknadsföringsperioden har rätt att anta inkommet bud. Intressenter uppmanas härav att inkomma med intresseanmälan innan eventuellt anbud presenteras. Efter anbudstidens utgång kan auktion / budgivning bli aktuellt.

Kostnader för lagfart och stämpelskatt skall betalas av köparen.

I samband med upprättande av köpeavtal skall



Inägmarken avd. 23

köparen erlägga handpenning om 10% av köpeskillingen. Resterande del av köpeskillingen skall erläggas på tillträdesdagen. Äganderätten till fastigheten övergår till köparen på tillträdesdagen efter full slutlikvid erlagts mot kvitterat köpebrev. Säljaren bär eventuell avkastning från fastigheten fram till tillträdesdagen.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Vägbeskrivning

Från Stockholm:

Fastigheten nås smidigt från Stockholm via E18 norrut mot Norrtälje. Ta av vid Rimbo/Edsbro (väg 77) och fortsätt genom det öppna roslandska landskapet mot Edsbro. Strax före Edsbro följer du skyltning mot Skenninge och fortsätter på Edsbro Skenningevägen, som slingrar sig genom skog och jordbruksbygd fram till Edsbro Skenningevägen 119.

Restiden från centrala Stockholm är cirka 1,5 timme.

Från Uppsala:

Från Uppsala kör du väg 288 i riktning mot Almunge och vidare mot Rimbo. Därefter följer du väg 77 mot Edsbro. Vid Edsbro tar du av mot Skenninge och fortsätter på Edsbro

Skenningevägen genom ett rofyllt kulturlandskap tills du når Edsbro Skenningevägen 119. Restid från Uppsala är cirka 1,5 timme.

För navigering till fastigheten används med fördel adressen Edsbro Skenningevägen 119. Adressen leder till en traktorväg som ansluter vid fastighetens sydöstra gräns. Innan fastighetsgränsen finns en bom, vilken ska vara olåst. Vänligen stäng bommen efter passage (om den är stängd).

Via traktorvägen nås inägomarken samt de sydliga delarna av fastigheten till fots. För att ta sig till övriga delar av fastigheten kan Knäbågvägen nyttjas. Även här finns en bom som ska vara olåst. Vänligen stäng bommen efter användning.



Traktorvåg





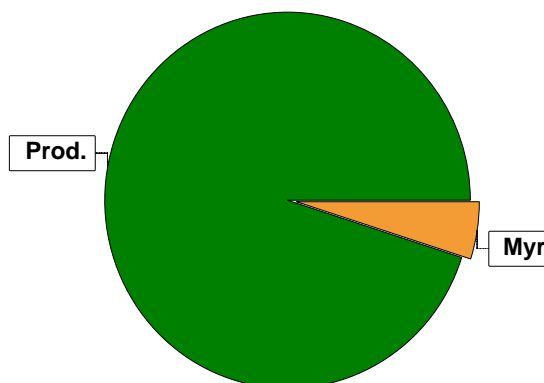
Del av avd. 18, 21 och 23



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	105,8	94
Myr/kärr/mosse	5,6	5
Berg/Hällmark	1,5	1
Inäga/åker	0,5	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	113,4	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

Totalt

m³sk

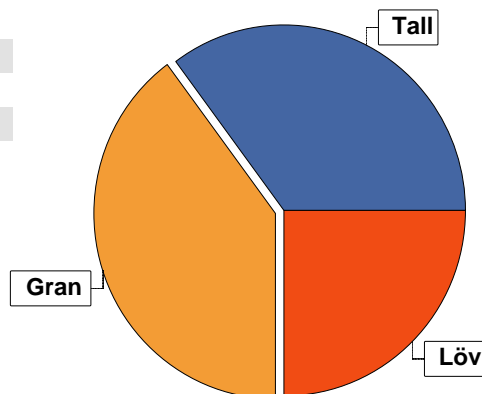
9330

Medeltal

m³sk per hektar

88

	m ³ sk	%	ha
Tall	3229	35	32,3
Gran	3766	40	53,8
Löv	2335	25	19,4



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha

6,9

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-04-09 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år

510

Avverkningsförslag

m³sk

Föryngringsavverkning

737

Gallring

1019

Totalt under perioden

1756

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk

515

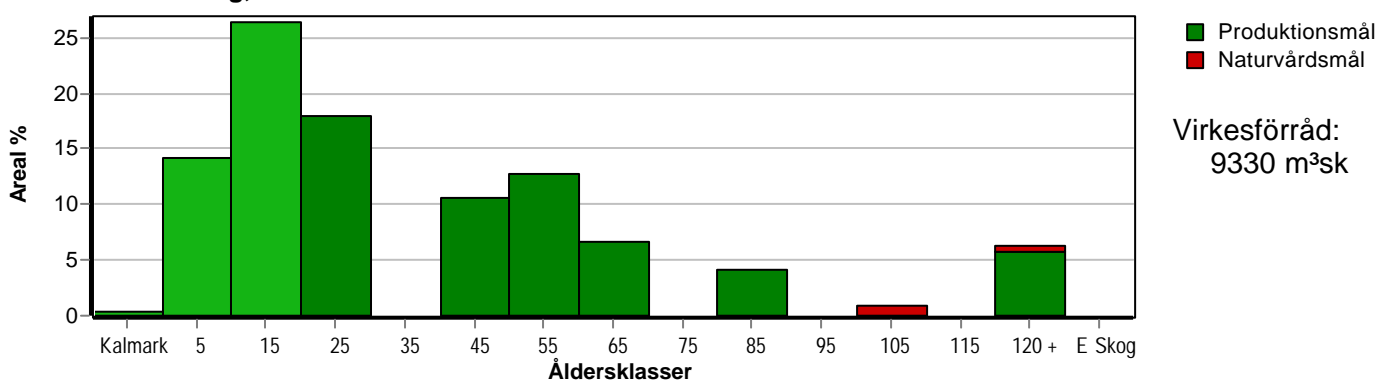
m³sk per ha

4,9

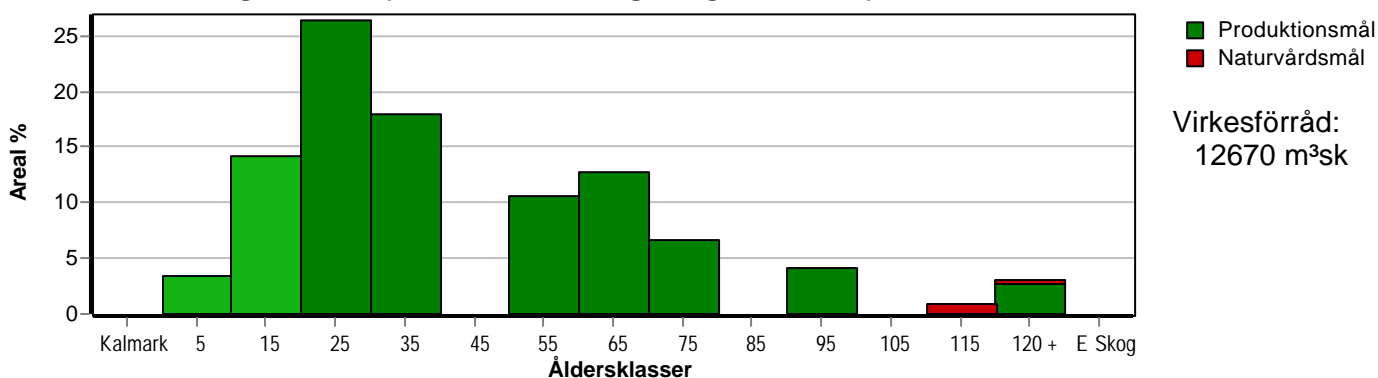
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark	0,4						
- 9 år	15,0	14	73	5	96	4	
10 - 19	27,9	26	729	26	59	27	13
20 - 29	18,9	18	1180	62	61	16	23
30 - 39							
40 - 49	11,2	11	1550	138	38	46	16
50 - 59	13,4	13	2188	163	20	45	35
60 - 69	7,1	7	1416	199	65	17	17
70 - 79							
80 - 89	4,3	4	697	162	40	10	50
90 - 99							
100 - 109	1,0	1	116	116		20	80
110 - 119							
120 +	6,6	6	1381	209	24	58	19
Lågproduktskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	105,8	100	9330	88	40	35	25

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 41 % (43,3 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 18 % (18,7 ha). Enligt skogsvårdslagen får andelen skog yngre än 20 år ej överstiga 50 % på brukningsenheter mellan 100 och 1000 hektar.

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark K1	0,4						
K2	15,0	14	73	5	96	4	
Röjningsskog R1	8,8	8	181	21	50	41	9
R2	38,0	36	1728	45	61	18	20
Gallringsskog G1	27,8	26	4307	155	39	42	19
G2							
Föryngrings- avverknings- skog S1	3,2	3	666	208	10	20	70
S2	4,5	4	1126	250	40	53	7
S3	8,1	8	1249	154	27	24	49
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	105,8	100	9330	88	40	35	25

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

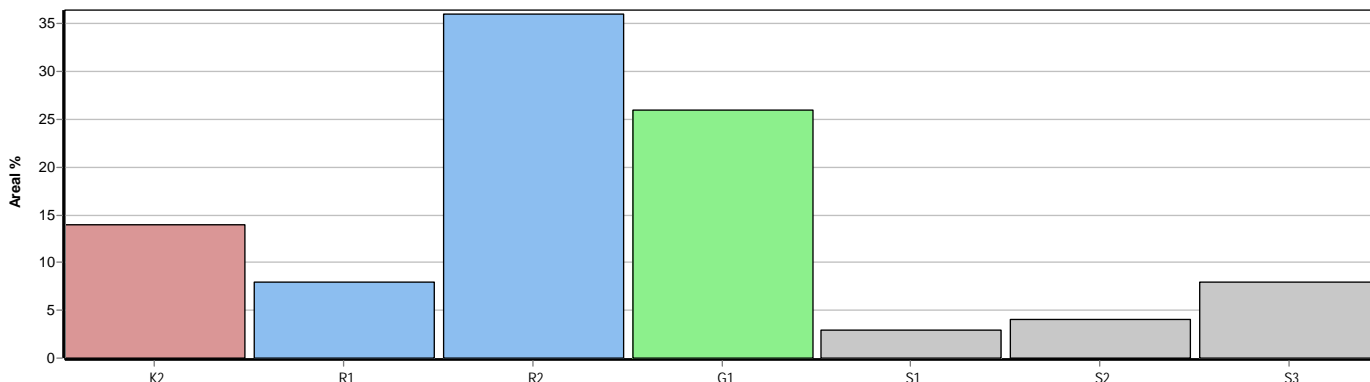
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

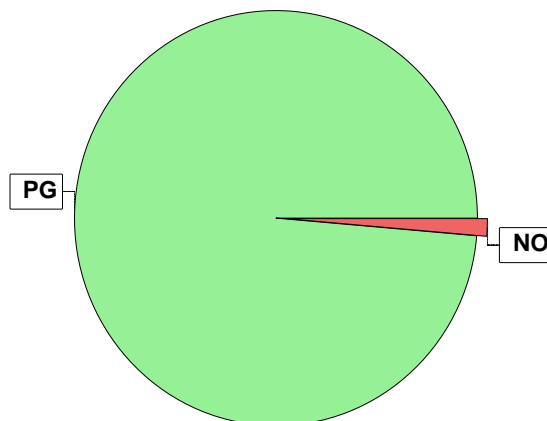


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	104,3	98,6	9102	97,6	5058	99,2	28
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	1,5	1,4	228	2,4	39	0,8	2
Summa	105,8	100,0	9330	100,0	5097	100,0	30

Impediment

	ha	%
Myr	5,6	5
Berg	1,5	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.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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)	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not 1	
					ha	avd										%	m ³ sk			
1	2,0	1	43	G1	G28	175	350	PG 2	Tall 10 Gran 90	24			Gallrat Varier bonitet	Ingen åtgärd				8,8		
Priotal	Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 13 m ³ sk/ha																			
2	1,9	1	15	R2	G28	27	51	PG 2	Tall 20 Gran 80				Röjt	Röjning	3	40		5,8		
3	3,6	1	8	K2	G28	16	58	PG 2	Gran 100				Hjälplanterat	Röjning	3	25		3,4		
Utf åtg:	2018 Markberedning, hög 3,3 ha 0 m ³ sk 2018 Plantering 3,3 ha 0 m ³ sk Planterat 2017 Föryng av 3,3 ha 879 m ³ sk avverkat																			
4	9,2	1	23	R2	G28	62	570	PG 2	Tall 10 Gran 60 Löv 30				Röjt	Gallring	3	25	217	6,3		
5	1,5	1	47	G1	G26	217	326	PG 2	Tall 10 Gran 60 Löv 30	27			Underv röj f gallring Gallring		FF	35	114	6,5		
Priotal	Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 12 m ³ sk/ha																			
6	2,3	1	133	S3	T16	141	324	PG 2	Tall 60 Löv 40	28			Varier bonitet Delv försumpat	Ingen åtgärd				2,3		
Priotal	Visar-%: 2,0																			
7	3,3	1	122	S2	T24	248	818	PG 2	Tall 60 Gran 30 Löv 10	31			Delvis luckigt Varier bonitet Bredbladig grästyp (45)	Föryng avv Hyggesrensning (F) Markberedning (F) Plantering (F)	FF	90	737	0,9		
Priotal	Visar-%: 2,1																			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stamantal /ha	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹	
					ha	avd										%	m ³ sk			
7:1	0,4	1	0	K1	G24	0	0	PG ²					Delvis var. bonitet	Markberedning Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	FF FF 2					
8	4,8	1	18	R2	G30	33	158	PG ²	Tall Gran Löv	10 50 40			Röjning		2	25		5,7		
9	4,5	1	15	R1	G25	22	99	PG ²	Tall Gran	50 50			Röjning		FF	40		4,9		
10	0,6 (-0,1)	1 3	148	S3	G22	224	112	NO.b	Tall Gran Löv	10 50 40			Nyckelbiotop Avdrag: berg	Ingen åtgärd				3,3		
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Syftet är att bevara naturvärden.																				
Prötotal Visar-%: 1,7																				
11	0,5	1	133	S2	T18	254	127	PG ²	Tall Gran	80 20			Berg	Ingen åtgärd				3,9		
Prötotal Visar-%: 1,9																				
12	1,2	1	48	G1	T24	148	178	PG ²	Tall Gran Löv	50 40 10			Ojämnt	Gallring	FF	30	53	4,8		
Prötotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 13 m ³ sk/ha																				

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹	
					ha	avd										%	m ³ sk			
13	6,5	1	42	G1	T16	107	696	PG ²	Tall 80 Löv 20	18			Berg Röjt Ojämnt	Gallring	FF	30	209	3,5		
Prriotal																				
Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 14 m ³ sk/ha																				
14	6,8 (-1,4)	1	53	G1	T16	112	605	PG ²	Tall 80 Löv 20	21			Berg Röjt Avdrag: berg	Gallring Ingen åtgärd (A)	FF	25	151	3,2		
Prriotal																				
Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 14 m ³ sk/ha																				
15	4,8	1	57	G1	T25	191	917	PG ²	Tall 40 Gran 40 Löv 20	21			Variert bonitet	Gallring	FF	30	275	4,9		
Prriotal																				
Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 13 m ³ sk/ha																				
16	3,2	1	58	S1	B18	208	666	PG ²	Tall 20 Gran 10 Löv 70	29			Olikådrigt Glest Hushållsålder Gruppställt	Ingen åtgärd				6,5		
Prriotal																				
Visar-%: 3,5																				
18	4,4	1	29	R2	G26	82	361	PG ²	Tall 10 Gran 70 Löv 20				Betat	Röjning	FF	30		6,9	ii ¹	
Generellt: Mot avdelning 19 är det registrerat nyckelbiotop.																				

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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)	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not 1	
					ha	avd										%	m ³ sk			
19	1,0	1	108	S3	B14	116	116	NO,b	Tall Löv	20 80	28		Nyckelbiotop	Ingen åtgärd				2,2		
Målklass: NO - Naturvärdsområde, orört. Syftet är att bevara naturvärden.																				
Prioritet: Visat-%: 2,1																				
20	2,8	1	14	R1	T24	15	42	PG 2	Tall Gran Löv	50 40 10			Betat Gräs	Röjning	FF	30		3,5		
21	5,3	1	22	R2	G26	47	249	PG 2	Tall Gran Löv	40 50 10			Röjt	Ingen åtgärd Galling (A)	3	25	99	6,1	ii ¹	
Generellt: Kant mot avdelning 19 är registrerad som nyckelbiotop.																				
22	3,3	1	4	K2	G24	2	7	PG 2	Tall Gran	30 70			Planterat 2023	Återväxtkontroll Hjälplantering (A)	1			2,7		
23	8,1	1	2	K2	G30	1	8	PG 2	Tall Gran	10 90			Planterat maj 2025 Bredbladig grästyp (45)	Återväxtkontroll Hjälplantering (A)	2			3,2	ii ¹	
Generellt: Södra delen ligger inom ett natura 2000 område.																				
24	6,4	1	62	G1	G24	193	1235	PG 2	Tall Gran Löv	20 60 20	27		Ojämnt Varier bonitet Gallrat	Ingen åtgärd				6,4	ii ¹	
Generellt: Södra delen ligger inom ett natura 2000 område.																				
Prioritet: Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 14 m ³ sk/ha																				
25	5,6	2											Myr						ii ¹	
Generellt: Myren i södra delen är registrerat naturvärde och ligger inom ett natura 2000 område.																				

psSKOG Plan

Utskriven: 2026-04-24

Län: Stockholms län Kommun: Norrtälje Församling: Edsbro-Ununge
Edsbro-Skenninge 1:19 Id: 18808001

HOLMEN

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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)	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Stamantal /ha	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹	
					ha	avd										%	m ³ sk			
26	0,7	1	68	S2	G26	258	181	PG ²	Gran	100	31		Ingen åtgärd					7,9		
Príotal Visar-%: 3,5																				
27	1,5	1	15	R1	G30	27	41	PG ²	Tall	10			Underväxt Flerskiktat	Röjning	FF	40		5,7		
28	5,3	1	15	R2	G26	31	164	PG ²	Tall	30			Röjt	Röjning	3	20		5,9		
29	5,8	1	15	R2	G25	24	139	PG ²	Tall	30			Röjt	Röjning	3	25		5,0		
30	1,3	1	15	R2	G30	28	36	PG ²	Tall	20			Röjt	Röjning	3	25		6,1		
31	4,3	1	87	S3	B16	162	697	PG ²	Tall	10	24		Mosse	Ingen åtgärd				4,0		
Príotal Visar-%: 2,7																				
32	0,5	4											Inåga/åker							

SKOGSKARTA

Plan Edsbro-Skenninge 1:19
Församling Edsbro-Ununge
Kommun Norrtälje
Län Stockholms län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-04-24

HOLMEN

Symboler

- ▼ Inäga
- * Myr
- > Sammanbockning

Målsättning (rastrerad)

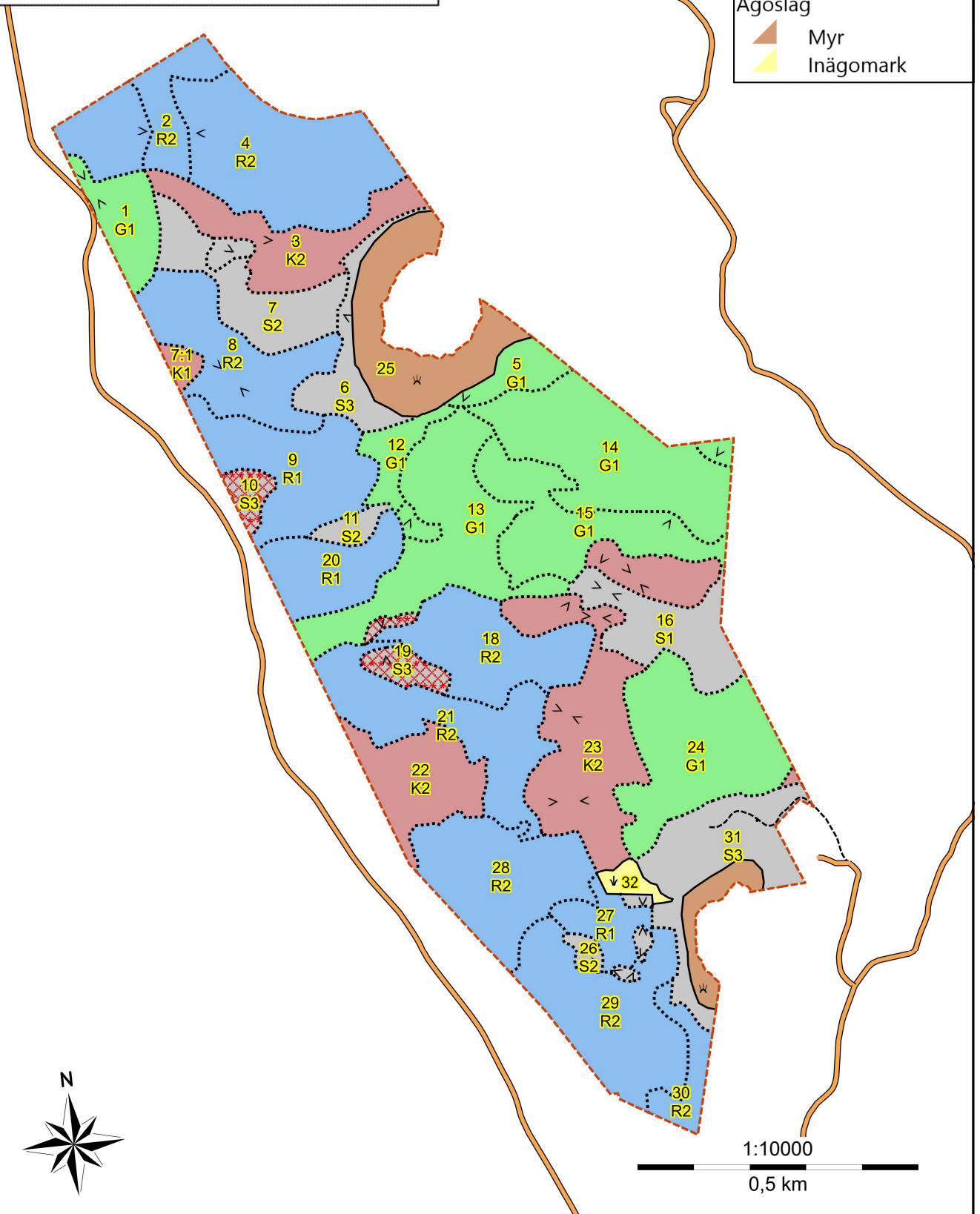
- ▨ NV-mål orört

Huggningsklass

- ▲ Kalmark/föryngr
- ▲ Röjningsskog
- ▲ Gallringskog
- ▲ Föryngr.avv-skog

Ägoslag

- ▲ Myr
- ▲ Inägomark



SKOGSKARTA

Plan Edsbro-Skenninge 1:19
Församling Edsbro-Ununge
Kommun Norrtälje
Län Stockholms län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-04-24

HOLMEN

Symboler

- ▼ Inäga
- * Myr
- > Sammanbockning

Målsättning (rastrerad)

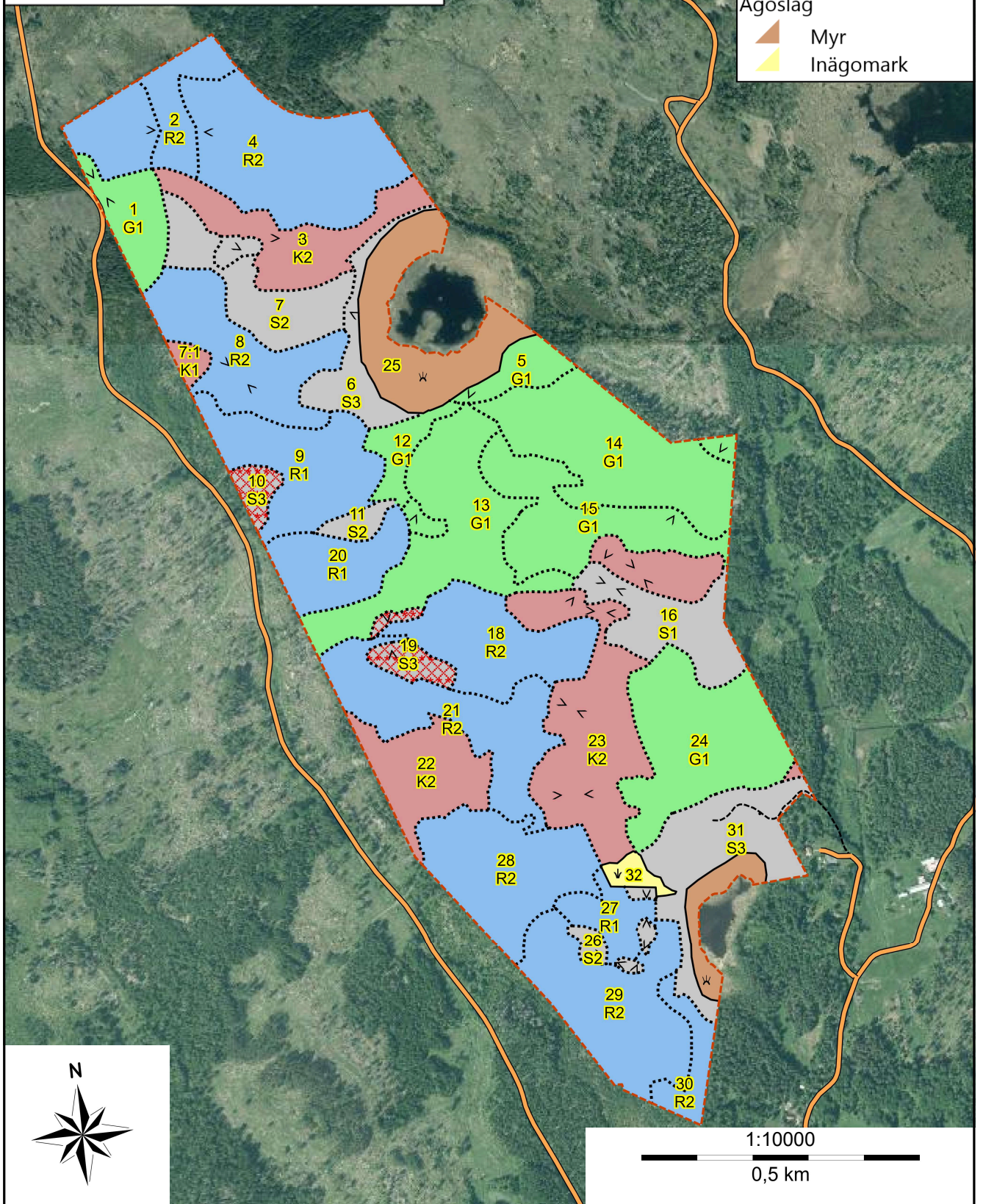
- ▨ NV-mål orört

Huggningsklass

- ▨ Kalmark/föryngr
- ▨ Röjningsskog
- ▨ Gallringsskog
- ▨ Föryngr.avv-skog

Ägoslag

- ▨ Myr
- ▨ Inägomark

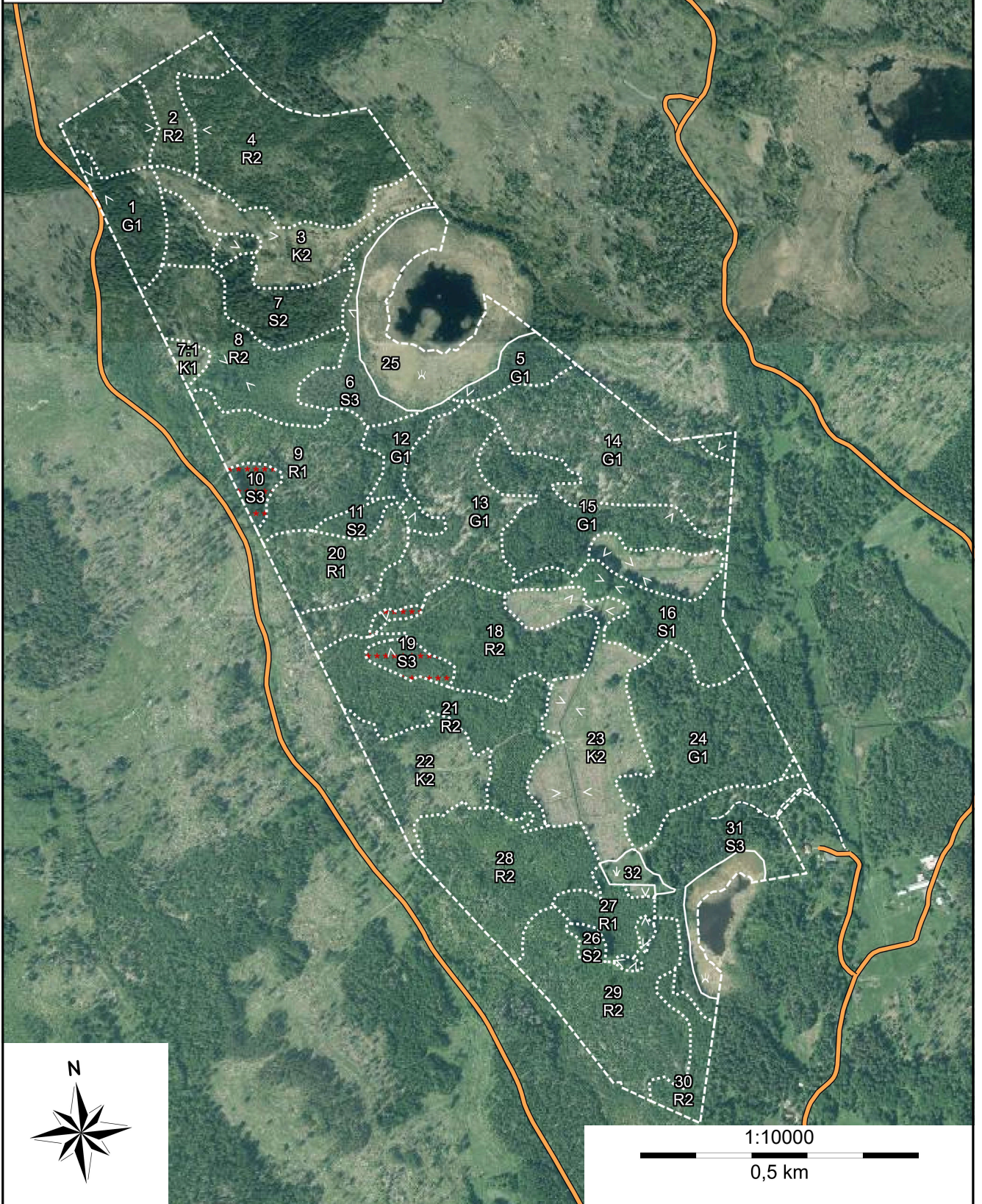


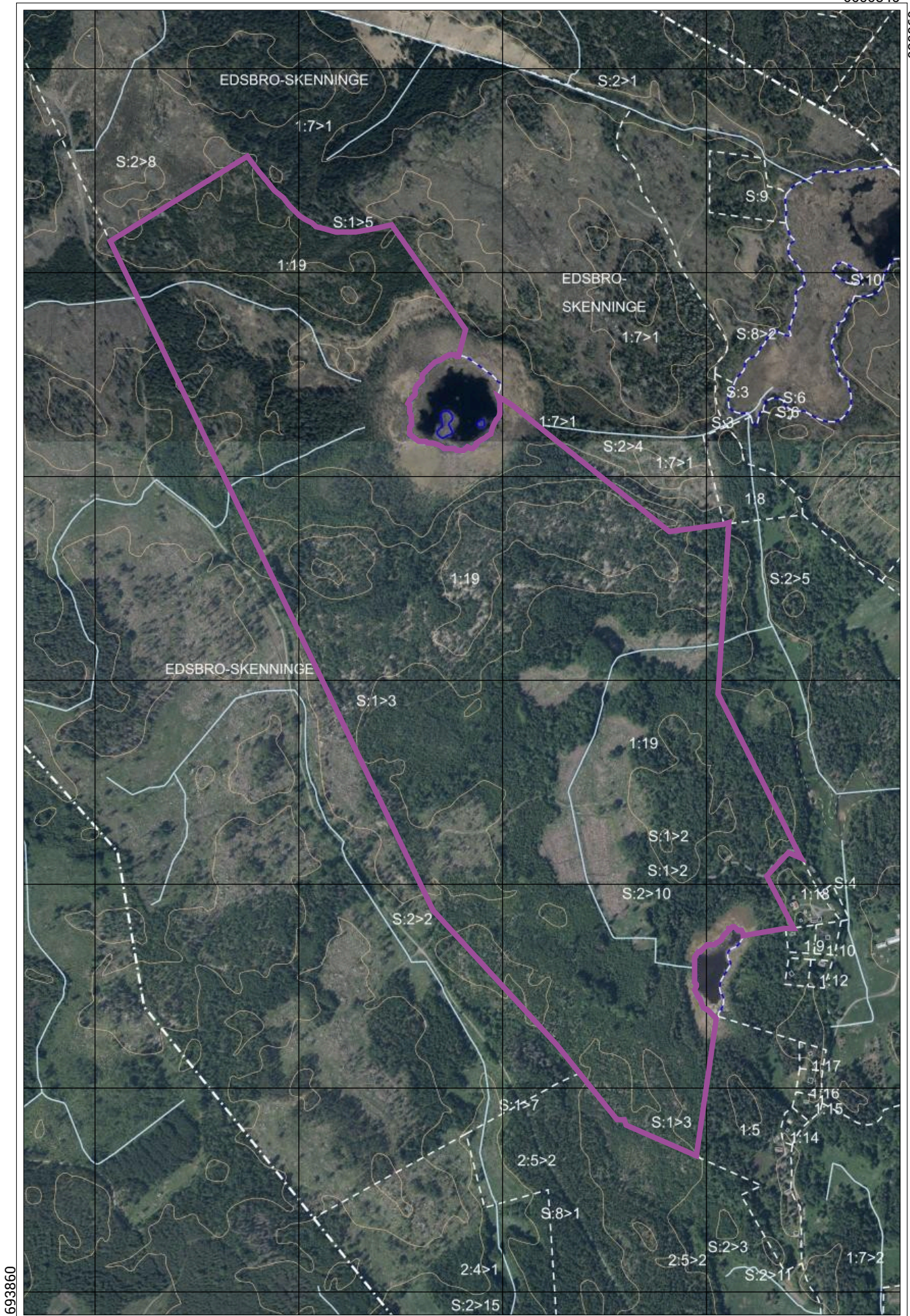
SKOGSKARTA

Plan Edsbro-Skenninge 1:19
Församling Edsbro-Ununge
Kommun Norrtälje
Län Stockholms län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-04-24

Målsättning (rastrerad)
NV-mål orört

HOLMEN





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 besiktningssman, 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)
Franzégatan 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.