

Gård i Mellerud om 13,5 ha med skog- & åkermark, byggnader och egen jakt- och fiskerätt

MELLERUD BACKA 1:11



LUDVIG  CO



Gård i Mellerud om 13,5 ha

Lantligt boende i vackert läge med bostadshus av äldre karaktär, traditionella ekonomibyggnader samt mark om 13,5 ha med både skog och åker. Fri jakträtt samt fiskerätt i sjön Näsölen ger fina möjligheter till friluftsliv året runt.



Martin Melin
Fastighetsmäklare

0530-494 34
martin.melin@ludvigfast.se



Mellerud
Viktoriegatan 3
0530-494 34

LUDVIG & CO



Skogsmark	7,9 ha
Åkermark	4,2 ha
Impediment	0,5 ha
Övrigmark	0,9 ha
Total areal	13,5 ha
Virkesförråd:	999 m ³ sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	80 m ²
Fastighetsbeteckning:	MELLERUD BACKA 1:11
Adress:	Backa 6, 46491 Dals Rostock

**Utgångspris:
1 950 000 SEK**

**Visning: 2026-04-17
klockan 16:00-17:30**

**Buddatum: 2026-05-05
klockan 12:00**

Beskrivning

Fastigheten är belägen strax utanför samhället Dals-Rostock, Melleruds Kommun. Karolinerkolan utgör där är en central plats i samhället men även Kroppefjälls storslagna natur med vandringsleder och motionsspår där Karl XII:s väg, Karolinerleden är den mest kända. Med buss tar det ca 10 min att färdas till och från centrala Mellerud där handel och övrig service finns samt järnvägsstationen med tågstopp mellan Karlstad och Göteborg som skapar möjligheter för er som vill pendla till arbete på annan ort eller vill åka till fastigheten för jord & skogsbruk samt fritidsändamål. Närhet till sjön Näsölen.

Byggnader

Bostadshus

Bostadshuset är uppfört 1928 och består av 1½ plan med kryppgrund. Byggnaden har trästomme, fasad med stående träpanel och yttertak av korrugerad plåt, medan entrétaken är belagda med papp. Fönstren är äldre 2-glas (1+1) med innerbåge. Boarean uppgår till cirka 80 kvm.

Huset målades utvändigt 2018 och har invändigt väggar med tapet och målad träpanel och främst målad träpanel i tak. Golven har beklädnad av plastmatta samt heltäckningsmatta i några rum. Värmesystemet utgörs av direktverkande el. Kommunalt kallvatten är indraget till kök och tvättrum på nedre plan, medan varmvatten saknas. Huset har inget avlopp för WC utan äldre BDT-avlopp till brunn med naturlig filtrering. Förbränningstolett Cinderella från 2015 är installerad. En vedspis finns i köket men har inte använts på över tio år och är inte besiktigad. Elsystemet är av äldre standard. På fastigheten finns även en borrard brunn som kan användas för trädgårdsvatten, men den saknar pump och har inte varit i bruk på lång tid.

Nedre plan inrymmer grovingång med hall, toalett, kök med separat skafferi samt ett intilliggande tvättrum med handfat och inkommande vattenmätare. Vidare finns en matsal, ett rum med ett separat utrymme som tidigare rymde värmepanna och nu lämpar sig för förråd eller kylskåp samt en finentré med avhängningsmöjligheter och trappa till övre plan.





Magasin

Det övre planet består av hall, ett rum med mindre kök och tillhörande skafferi, ytterligare ett rum med klädkammare samt ett sovrum.

Ladugård

Äldre ladugårdsbyggnad i trä påstensatt/gjuten grund under yttertak med lertegel. Byggnaden inrymmer äldre djurstall med gjutet golv, ränne, loge och lada med trägolv. Provisorisk elanläggning i ladugården. Vidbyggt traktorgarage och vagnsbod med grusat golv under plåttak.

Garage/Magasin/Vedbod/Snickarverkstad

Äldre träbyggnad påstensatt grund under plåttak, inrymmer garage, carport, vedskjul, snickarbod samt magasin med trägolv på övre plan. El indraget.

Lillstuga

Äldre träbyggnad påstensatt grund under yttertak med lertegel. Lillstugan inrymmer ett isolerat rum med trägolv, vedspis och skorsten, ej godkänd samt ett oisolerat rum för förråd. El indraget.

Hönshus

Äldre träbyggnad påstensatt grund under plåttak. Tidigare hönshus och utedass, nu förråd.

Vedskjul

Äldre träbyggnad påstensatt grund under yttertak med lertegel.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Fastigheten omfattar enligt ny skogsbruksplan 7,9 hektar produktiv skogsmark med ett virkesförråd om ca 1000 m³sk varav ca 330 m³sk i avverkningsbara klassen S2. Skogsmarken består till övervägande del av gallringsskog, medelboniteten är beräknad till 7,5 m³sk/ha/år och den årliga tillväxten är beräknad till 37 m³sk. Hänsynsmark omfattar 0,6 ha.

Trädslagsfördelningen är tall 19 %, gran 60 % och löv 21 %.

Skogsmarken nås via bilväg samt traktörvägar genom servitut, gemensamhetsanläggningar och överenskommelser med närliggande fastigheter. Skogsmarken är ej försäkrad.

Se mer information i bifogad skogskarta och skogsbruksplan upprättad i mars 2026 av Adrian Andersson (tele: 0760-006756).

Motionsspår för löpning och MTB, orange 9 km och grön 10 km går över skogsmarken, etablerades för ca 50 år sedan. Går under OK Kroppefjälls skötsel och markerade för allmänheten på karta vid OK-stugan. På orange bana har det varit tävlingar en gång per år från 2010 till 2024, numera nedlagda Karolinerjoggen och Karolinertrampet.



Åkermark

Jordbruksmark

Enligt skogsbruksplanen finns 4,2 ha inäga/åkermark och enligt taxeringsuppgifterna finns 4 ha åkermark. Marken har varit muntligt upplåten till en lokal lantbrukare årsvis. Arrendatorn har sökt EU-stöd för 3,8 ha under arrendeperioden men ej sökt stöd för 2026. Arrendavtal är avslutat 2025-12-31 och åkermarken är fri för en köpare från tillträdesdagen. All åkermark är belägen intill gårdscentrum, en bäck delar åkermarken men en stenbro sammanbinder markerna. Enligt taxeringsuppgifterna har åkermarken otillfredställd dränerad och en sämre produktionsförmåga. Åkermarken är ej systemtäckdikad utan har naturlig dränering med öppna diken.

Jakt

Jakträtten är fri, småvilt och älgjakt på egen mark. Älgjakt sker inom reglerna för oregistrerad mark. På mark som inte är registrerad för älgjakt får den som har jakträtten jaga årskalv av älg under en kort period i början av jakten. Antalet älgkalvar är inte begränsat men du måste anpassa jakten efter tillgången på vilt, precis som vid jakt på andra arter. Jakttiden är begränsad till fem dagar. För mer information se <https://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/djur/jakt-och-vilt/algjakt/algforvaltning-och-jaktomraden.html>

Fiske

Fiskerätt i sjön Näsölen, för mer information om Näsölens Fiskevårdsområde se <https://www.vastsverige.com/mellerud/produkter/nasolens-fiskevardsomrade/?site=801>

Vägar

Fastigheten har del i Backa-Låssbyn vägförening, med en årlig kostnad om ca 500 kr. Vägföreningen ombesörjer snöröjning. Skogsmarken nås via bilväg samt traktorvägar genom servitut, gemensamhetsanläggningar och överenskommelser med närliggande fastigheter.

Servitut område med ekonomibyggnader

Avtalsservitut förmån finns på område där ekonomibyggnader är belägna. Rättigheten gäller för ägaren av Mellerud Backa 1:11 för all framtid, se bilaga servitut område.

Arealuppgifter

Gällande Mellerud Backa 1:11 är den officiella totala arealen är 39 177 kvm landareal enligt registret och fastighetsbildningen. Taxerad areal är 14 ha. Enligt den digitala kartan via Metria är den totala arealen ca 13,9 ha, skogsbruksplanen grundar sig på den digitala kartan och visar på 13,5 ha landareal plus 0,3 ha vattenareal. Gränserna är ungefärligt inmätta och digitaliserade från senaste gången de mättes som troligen var i samband med laga skifte på 1800-talet. För att fastställa den exakta arealen



Skogsmark

måste lantmätaren mäta in alla gränsstenar på nytt via en sk gränsbestämning. En köpare skall vara beredd att köpa fastigheten med denna information om arealen, säljaren kommer ej att genomföra en gränsbestämning och skall hållas skadeståndsfri ifall arealen skulle skilja sig åt vid en sådan gränsbestämning.

Planer, bestämmelser mm

Fastigheten berörs av Sverkersbyn Vattenskyddsområde och på skogskiftet intill sjön Näsölen, Årbolfjället naturreservat samt av strandskydd vid sjön Näsölen samt vid Håletjärnet. Ett område med lövnaturskog berör fastighetens mellersta skogskifte. På fastigheten finns inga forn- och kulturlämningar registrerade.

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 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. Spekulanter uppmanas att noggrant bilda sig en egen uppfattning om fastighetens skick före bud lämnas.

Säljaren har låtit utföra överlåtelsebesiktning av bostadshus, se separat bilaga på nätet.

Energideklaration

Energideklaration krävs ej eftersom bostadshuset varken är eller har varit använt som permanentbostad.

Visning

Visning av fastighetens byggnader sker fredag 17 april från klockan 16:00 eller på annan senare utannonserad visningsdag, anmälan via hemsidan alternativt via mäklaren. Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, växande grödor, ev pågående jakt och liknande.

Gårdskarta

Den här fastigheten har en interaktiv Gårdskarta på www.ludvigfast.se/fastigheter. Klicka upp Gårdskartan i din mobila enhet så kan du bland annat få information om var på fastigheten du befinner dig och genom att klicka på olika områden få upp aktuell information om t.ex. skogens ålder och virkesvolym.

Lösöre/Städning

Säljaren kommer att överlämna bostadsbyggnaden på tillträdesdagen med mindre lösöre och väl rengjord. Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen utan ersättningskrav från någondera part. Möjlighet finns att köpa till visst lösöre i bostadshuset.



Hönshus

Säljareförsäkring

Säljaren kommer efter köpekontrakt är undertecknat att teckna en sk säljareförsäkring med Gar-bo vilket innebär att Gar-bo övertar säljarens ansvar för ev. dolda fel i fastigheten. Bifogad överlåtelsebesiktning ligger till grund för försäkringen.

Tillträde

Möjlighet för tillträde tidigast 2026-06-30 eller enligt överenskommelse.

Förvärvstillstånd

I Gunnarnäs socken, Melleruds kommun krävs inget förvärvstillstånd för privatpersoner.

Möjligheten för juridisk person att förvärva en lantbruksfastighet av fysisk person är begränsade men undantag finns. För juridisk person krävs förvärvstillstånd från Länsstyrelsen, kostnaden för förvärvstillstånd för juridiska personer som förvärvar en fastighet från fysisk person är avgiften 8 100 kronor om fastighetens värde är 20 miljoner kronor eller lägre. Mäklaren är köparen behjälplig med ansökan i samband med kontraktsskrivning.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 885 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 373 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 258 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 142 000 kr
Småhusbyggnad: 231 000 kr
Skogsmark: 574 000 SEK
Småhusmark: 140 000 SEK
Åkermark: 171 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1976-05-05
Belopp: 75 000
Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 75 000 SEK



Område med servitut

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Sverkerybyn, Vattenskyddsområde
(Beslutsdatum: 1996-02-16, Senast ändrad: 2025-03-14), Årbolsfjället, Naturreservat
(Beslutsdatum: 2015-09-22, Registreringsdatum: 2015-11-03, Senast ändrad: 2020-03-27).

Gemensamhetsanläggning

MELLERUD NORRA BÄCKEBOL GA:1. (väg)

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VATTENLEDNING MM - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: OMRÅDE - SE BESKRIVNING, Officialservitut: RÄTT ATT FRÅN BACKA 1:44-47 UPPRUSTA OCH ANVÄNDA BEFINTLIG VÄG SÖDERUT MOT NORRA BÄCKEBOL GA:1 FÖR SÅDANA FORDON SOM KAN PASSERA JÄRNVÄGEN I NÄRLIGGANDE UNDERFART - VÄG.

Samfällighet

MELLERUD BACKA S:1. (väg)

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VATTENLEDNING MM,
Avtalsservitut VÄG, Avtalsservitut
KRAFTLEDNING.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

2 072 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 12 129 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 5 775 SEK/år

Vatten och avlopp: 2 453 SEK/år

Försäkringskostnad: 3 401 SEK/år

Försäkring: Fastighetens byggnader är försäkrade, skogen är ej försäkrad.

Väg: 500 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 2 783 SEK/år

Årlig elförbrukning: 2 072 kWh/år

Kostnadskalkyl

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



Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljnings sätt

Bud oss tillhanda senast 2026-05-05 kl 12:00
Försäljning av fastigheten sker via skriftlig budgivning. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Skriftligt bud ska vara Ludvig & Co
Fastighetsförmedling , Martin Melin tillhanda
senast 2026-05-05 klockan 12:00, bud lämnas i
första hand via www.ludvigfast.se alternativt via
epost: martin.melin@ludvigfast.se.

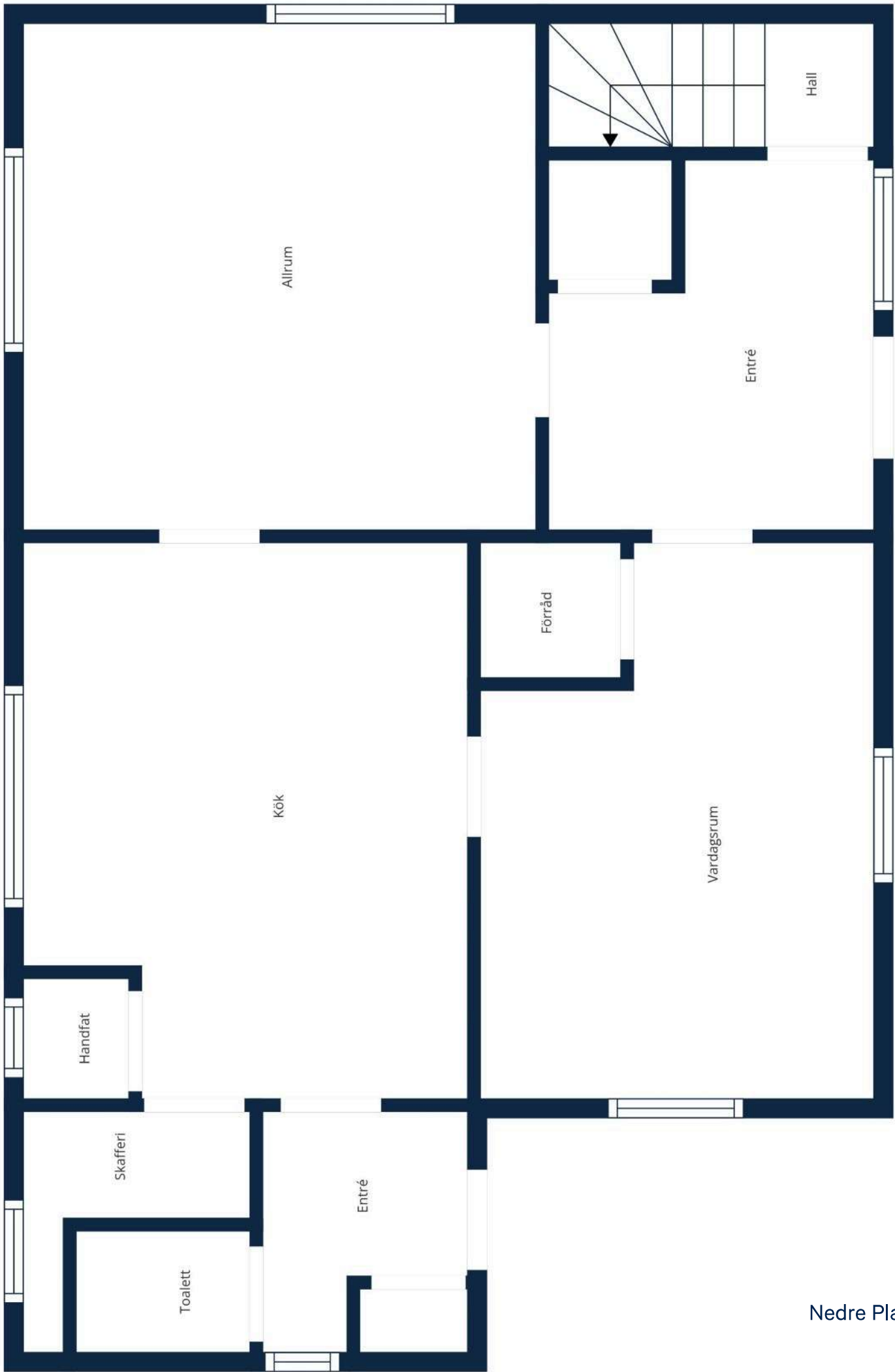
Nuvarande ägare

Barbro Viola Thorsson, Mellerud

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Vägkarta
3. Fastighetskarta
4. Fastighetskarta ortofoto
5. Plankarta
6. Servitut område
7. Skogskarta
8. Utdrag Skogsbruksplan
9. Fastighetsutdrag
10. Budgivningsinformation
11. Köparinformation





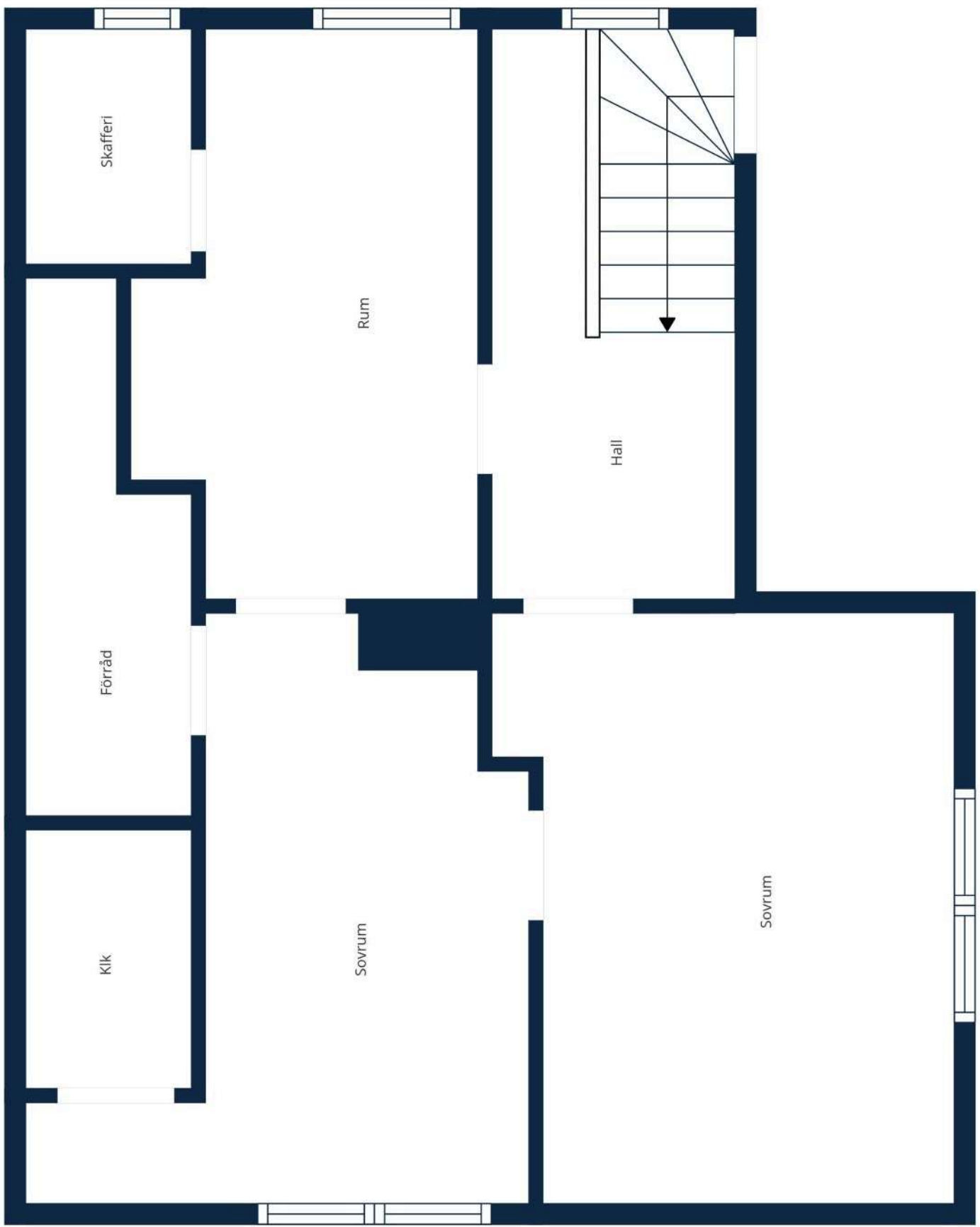
Observera att mått och ytor i planskissen är ungefärliga och kan avvika från verkligheten.

Nedre Plan









Övre Plan

Observera att mått och ytor i planskissen är ungefärliga och kan avvika från verkligheten.









Vedskjul

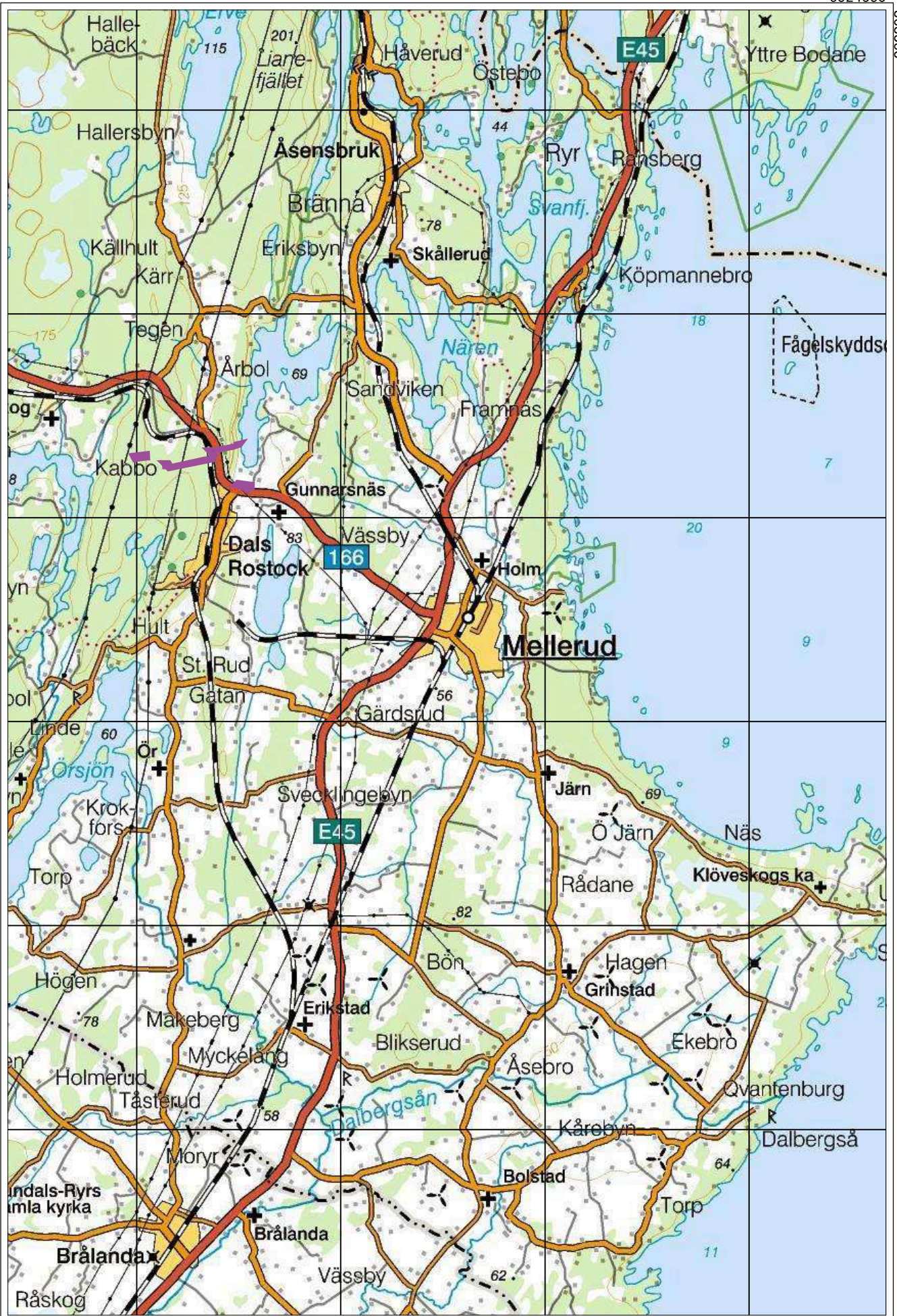


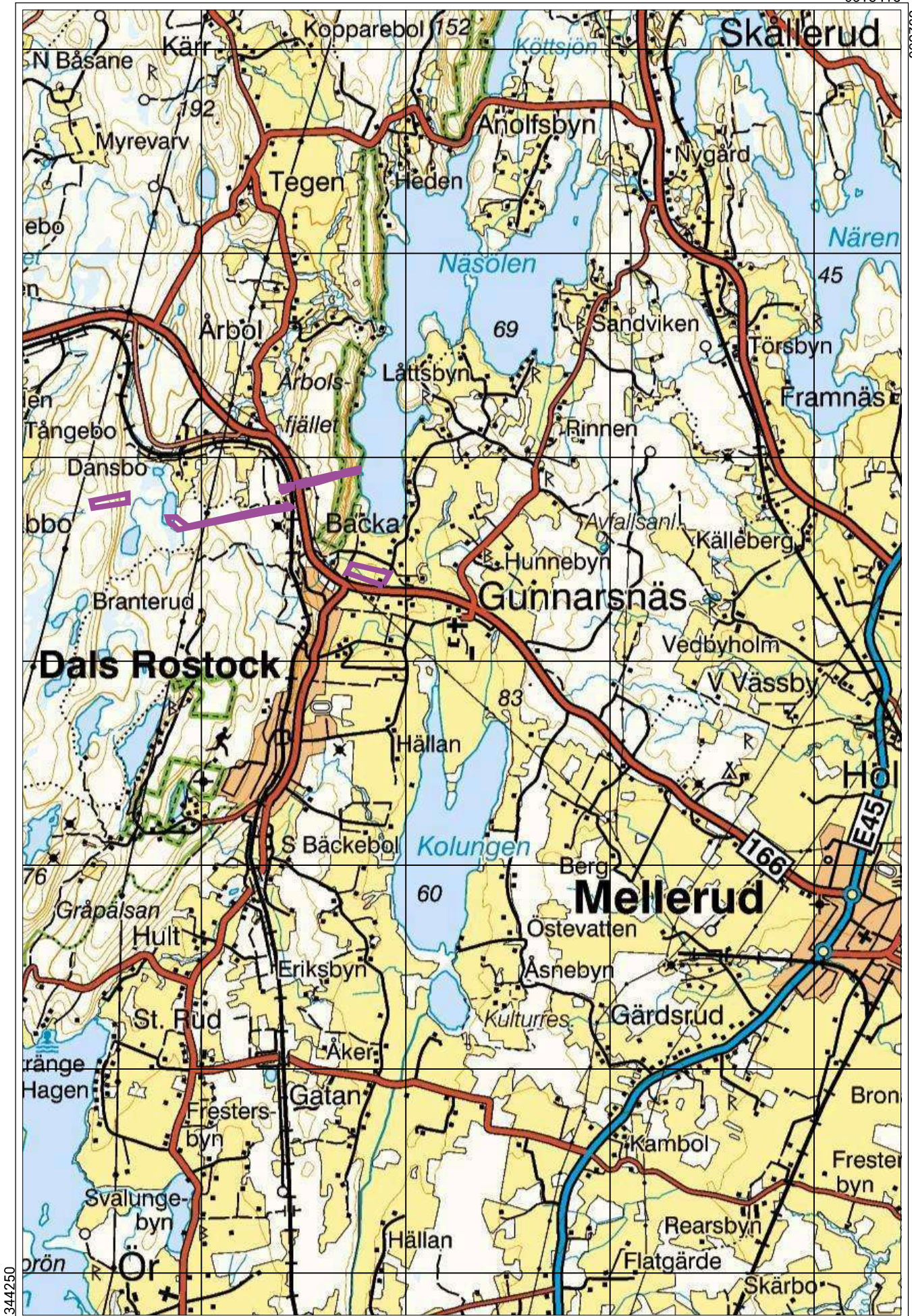
Traktorväg

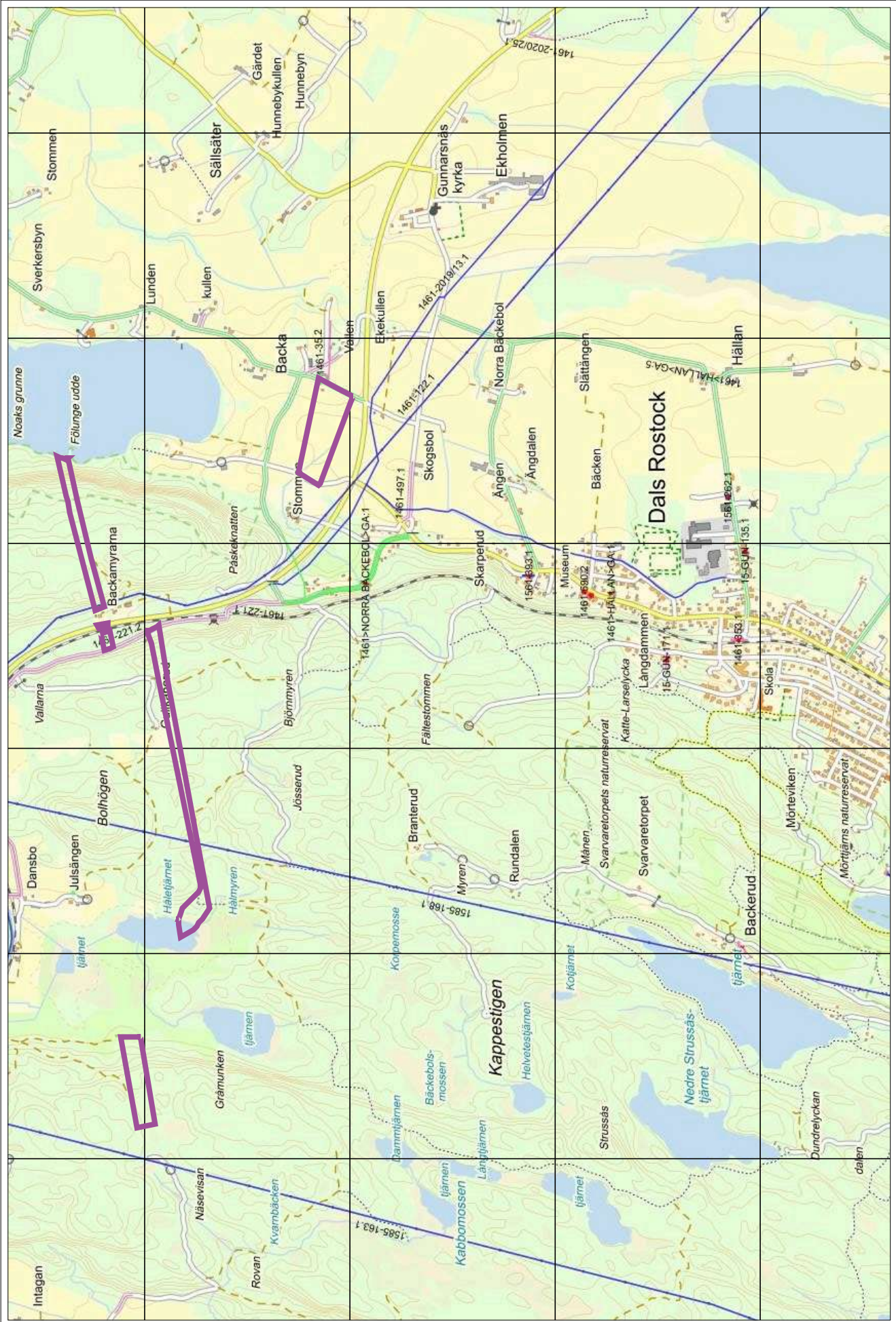


Stenbro

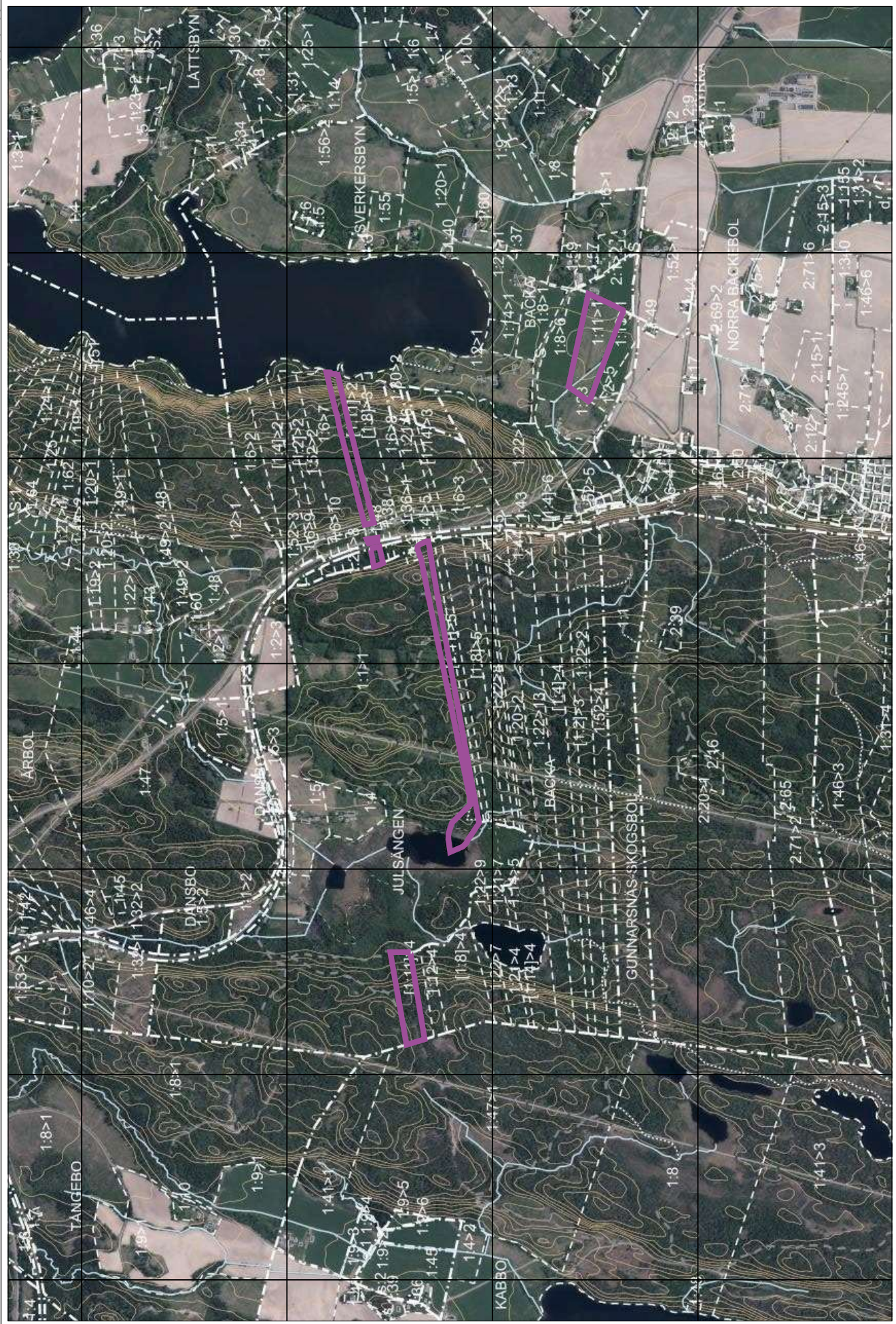


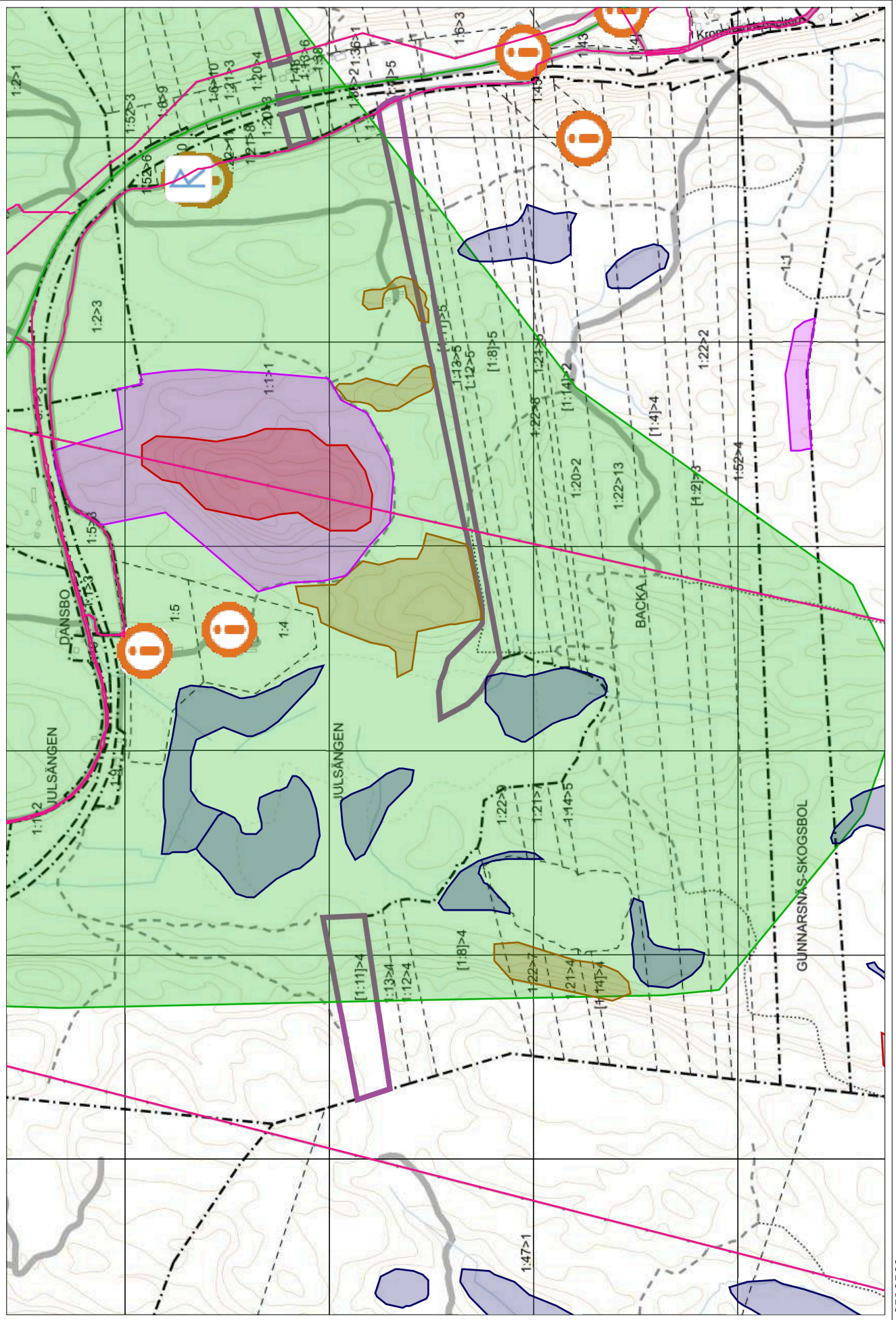




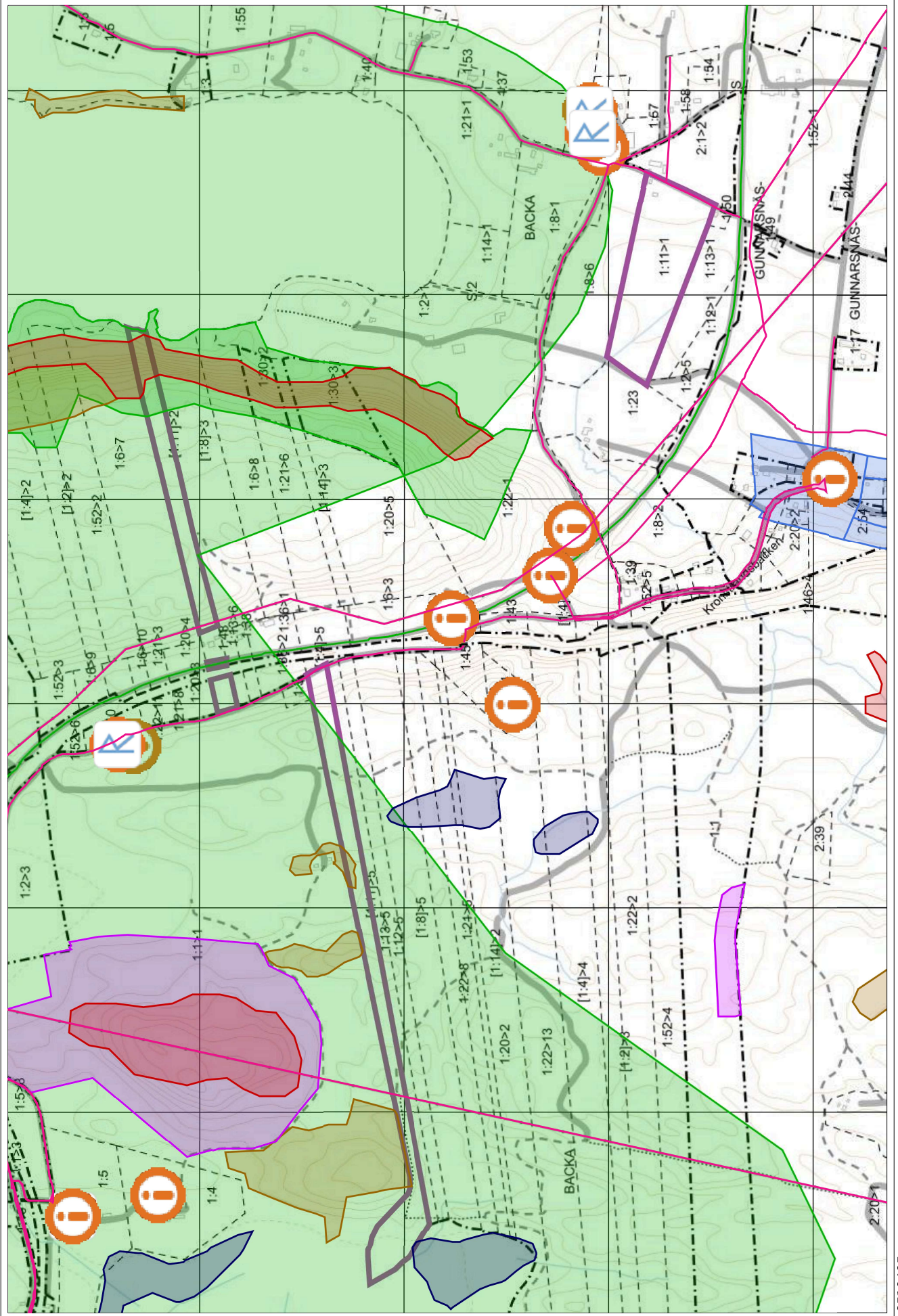


Skala 1:20000 (1 cm i kartan motsvarar 200 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM





Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
VÄNERSBORGES DOMSAGA

Inteckningskorende

1 6 83 Nr 4425

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
VÄNERSBORGES DOMSAGA

Ink. 31. 05. 83

Nr. _____

SERVITUTSAVTAL

Ägaren till fastigheten Backa 1:11 i Gunnarsnäs församling, Melleruds kommun, medgives rätt att för all framtid nyttja ett på marken utstakat område på fastigheten Backa 1:51 i Gunnarsnäs församling. Området är bebyggt med ekonomibyggnaderna till fastigheten Backa 1:11. Se gul markering på bifogad kartskiss.

Ersättning för upplåtelsen skall ej utgå.

Servitutsrätten får intecknas.

Dals Rostock 1983-03-29

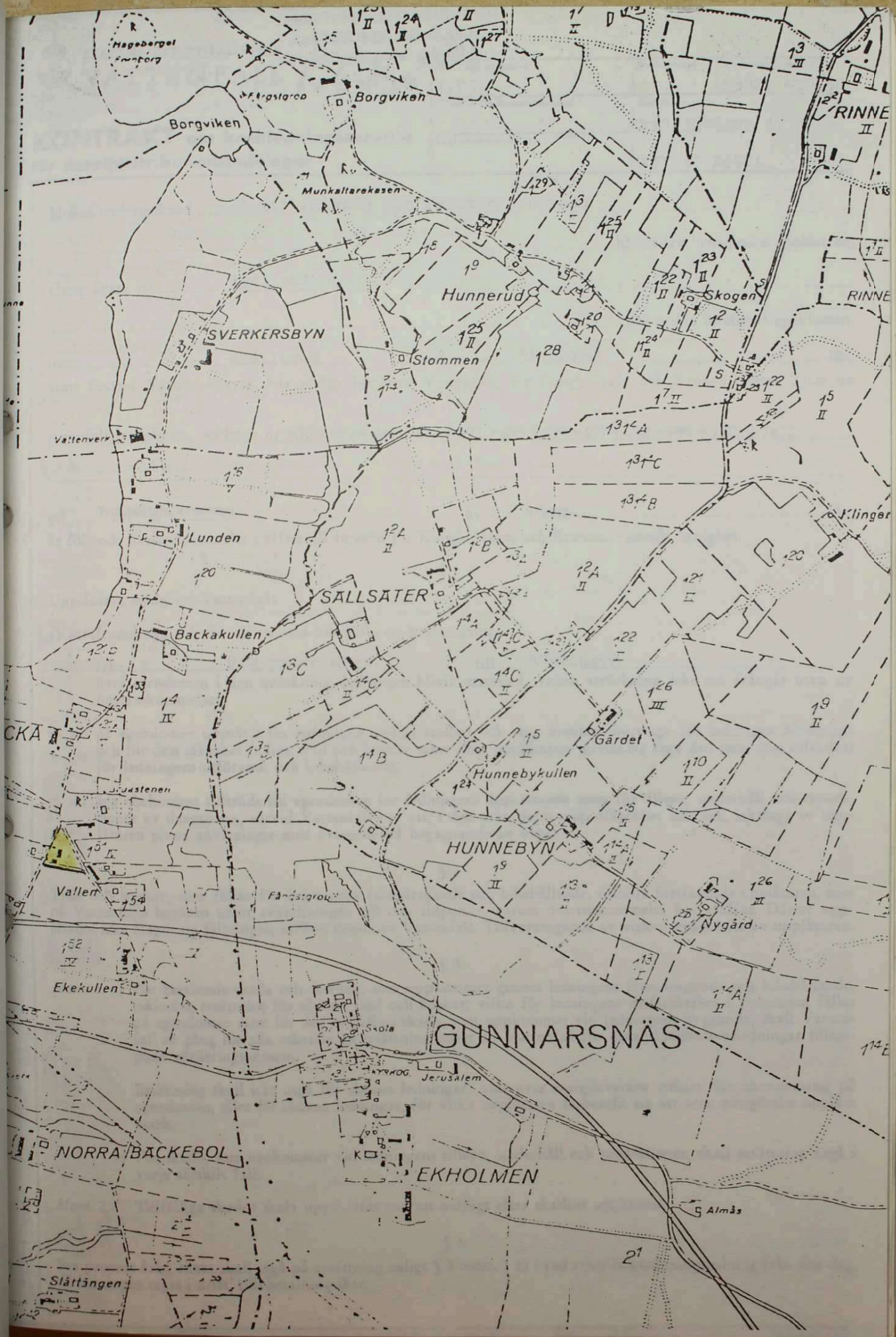
Sven Karlsson
Sven Karlsson

Sven Karlssons egenhändiga namnteckning bevittnas:

[Signature] *Bengt Bengtsson*

Ant denna ... överensstämmer
med originalintyg

[Signature]



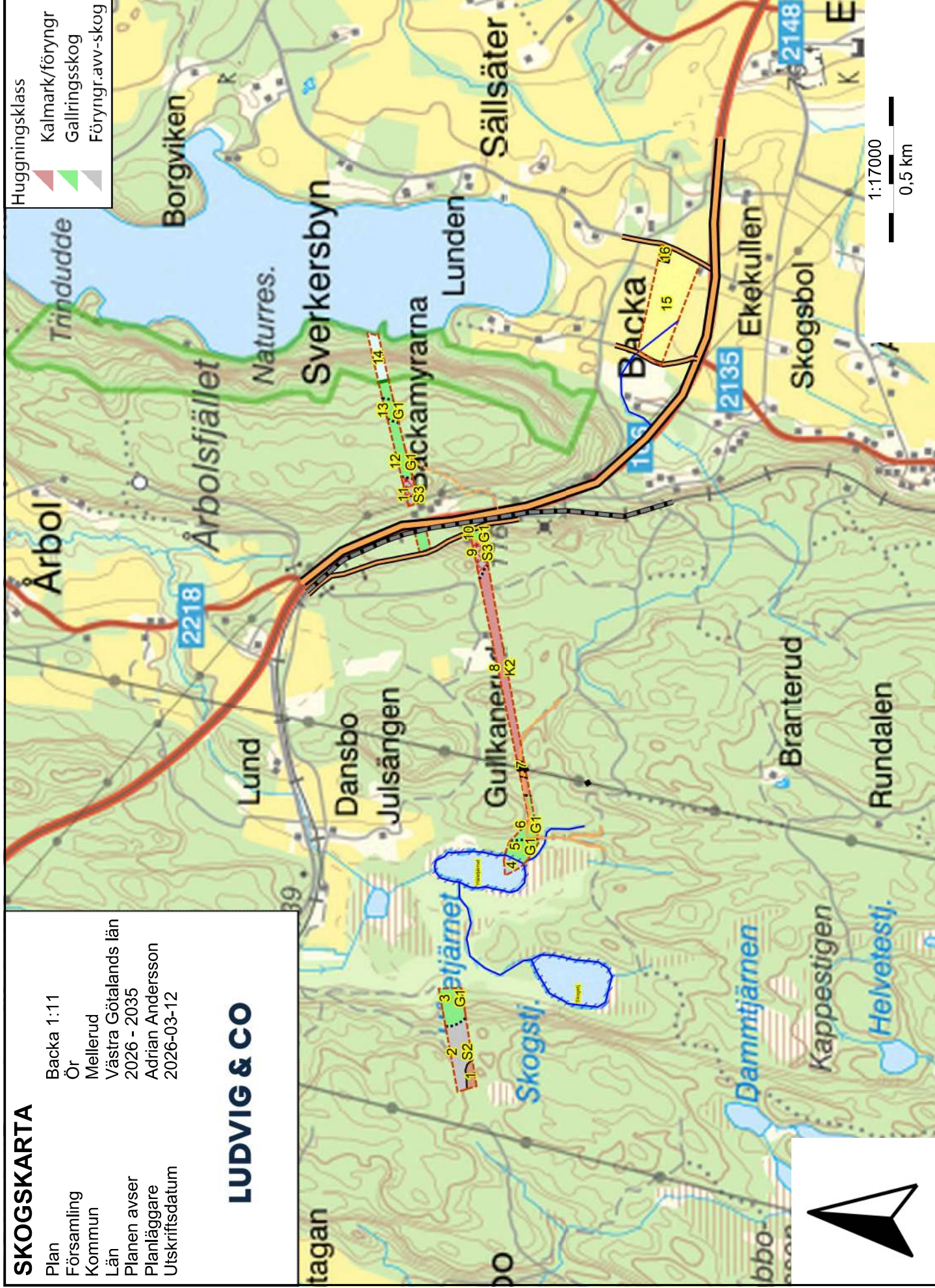
SKOGSKARTA

Plan Backa 1:11
Församling Ör
Kommun Mellerud
Län Västra Götalands län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Adrian Andersson
Utskriftsdatum 2026-03-12

LUDVIG & CO

Huggningsklass

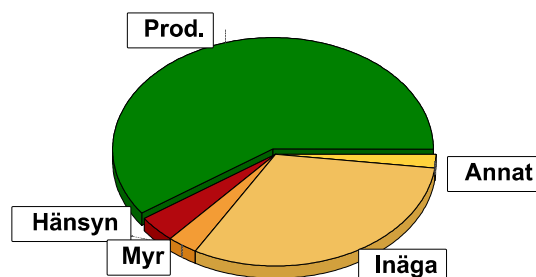
- Kalmark/förnygr
- Gallringsskog
- Förnygr.avv-skog



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	7,9	59
Hänsynsmark (naturreservat etc)	0,6	4
Myr/kärr/mosse	0,4	3
Berg/Hällmark	0,1	1
Inäga/åker	4,2	31
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,3	2
Summa landareal	13,5	
Vatten	0,3	



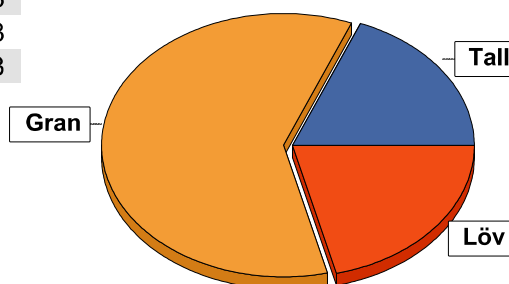
I den produktiva arealen ingår:
- naturreservat med 0,0 ha

Virkesförråd

	m ³ sk	%	ha
Tall	188	19	1,8
Gran	601	60	3,8
Löv	210	21	2,3

Totalt	
m ³ sk	999

Medeltal	
m ³ sk per hektar	126



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m ³ sk per ha	7,5
--	--------------------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-01-28 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m ³ sk per år	37
---	--------------------------	----

Avverkningsförslag

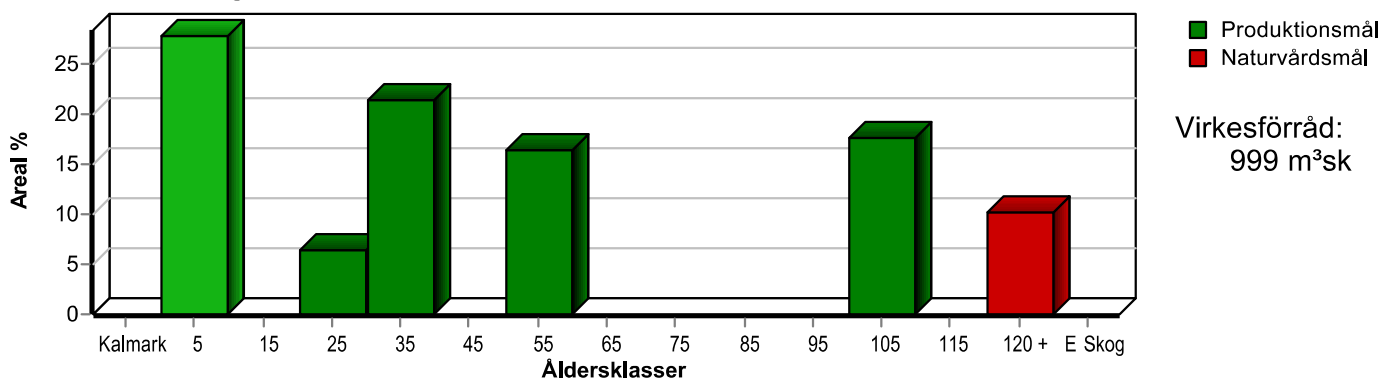
	m ³ sk
Föryngringsavverkning	286
Gallring	70
Totalt under perioden	356

Förväntad tillväxt första växtsäsongen	m ³ sk	43
	m ³ sk per ha	5,4

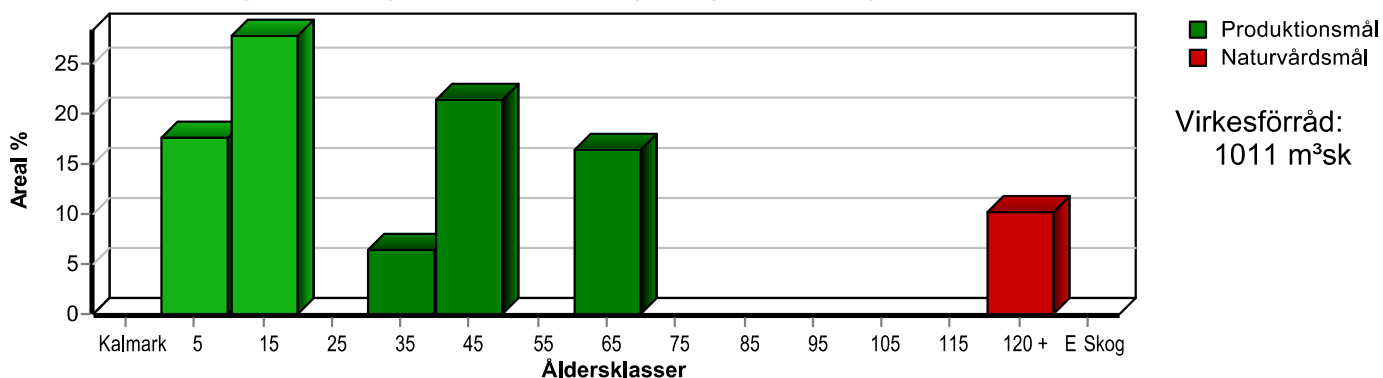
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark							
- 9 år	2,2	28	22	10	50	50	
10 - 19							
20 - 29	0,5	6	50	100	40	60	
30 - 39	1,7	22	144	85	39	25	37
40 - 49							
50 - 59	1,3	16	390	300	72	25	4
60 - 69							
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109	1,4	18	336	240	70	10	20
110 - 119							
120 +	0,8	10	57	71		7	93
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	7,9	100	999	126	60	21	19

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark K1							
K2	2,2	28	22	10	50	50	
Röjningsskog R1							
R2							
Gallringsskog G1	3,5	44	584	167	61	28	12
G2							
Förnygrings- avverknings- skog S1							
S2	1,4	18	336	240	70	10	20
S3	0,8	10	57	71		7	93
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	7,9	100	999	126	60	21	19

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande förnygring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där förnygringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd förnygring 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 förnygringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Förnygringsavverkningsskog

S1 Skog som kan förnygringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att förnygringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i förnygringsbar ålder

Förnygringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

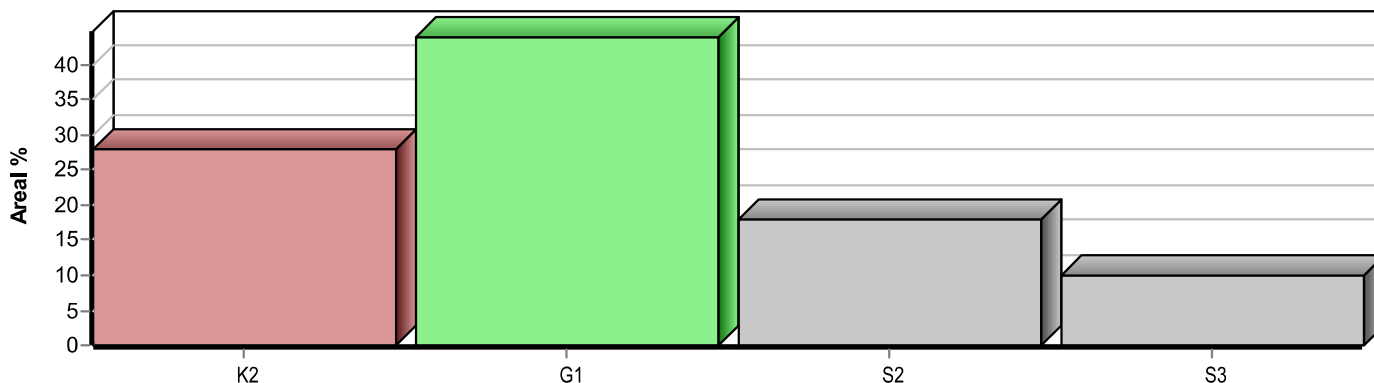
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avverkning och tillväxt

Avverkning

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

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Förnygringsavverkning			
	ha	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk	ha	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29	0,5	10	15	25				
30 - 39	1,2	32	13	45				
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109					1,4	257	29	286
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt								
Grundförslag Högre alt. Lägre alt.	1,7	42	28	70	1,4	257	29	286

Total avverkning

356

Tillväxt

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

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

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk	ha	m ³ sk	m ³ sk/ha
Kalmark						
- 9 år	33	33	66	1,4		
10 - 19				2,2	88	40
20 - 29	16	24	40			
30 - 39	74	21	95	0,5	65	130
40 - 49				1,7	194	114
50 - 59	103	31	134			
60 - 69				1,3	524	403
70 - 79						
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109	18	2	20			
110 - 119						
120 +	12	1	13	0,8	69	86
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt					71	
Summa	256	112	368	7,9	1011	128

Skogsvårdsåtgärder

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha	10 - 20 år ha	
Plantering		2,2	1,4			3,6
Röjning		2,2				2,2
Summa ha		4,4	1,4			5,8

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Föryng avv	1	2	1,4	100	G24	240	286		
Underv röj f gallring	1	13	0,3	30	G28	120	0		
Gallring	1	13	0,3	30	G28	120	13		
Röjning	1	8	2,2	5	G28	10	0		
Plantering	1	8	2,2	5	G28	10	0		
Underv röj f gallring	2	10	0,5	20	B24	100	0		
Gallring	2	10	0,5	20	B24	100	25		
Underv röj f gallring	2	12	0,9	30	T24	75	0		
Gallring	2	12	0,9	30	T24	75	32		
Plantering	2	2	1,4	100	G24	240	0		
Underv röj f föryng avv	3	3	0,8	55	G28	300	0		

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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)	Åg	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	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	0,3	2											Myr							
2	1,4	1	100	S2	G24	240	336	PG	Tall Gran Löv	35	24	22	Stående död ved Svagare bonitet i väst Död ved Frisk	Förnyg av Plantering	1 2	85	286	1,5	iv ¹	
3	0,9 (-0,1)	1 3	55	G1	G28	300	240	PG	Gran Löv	16	20	32	Död ved Självgallring Olikådrigt Luckigt Frisk Avdrag: berg	Underv röj förnyg av	3			9,6	iv ¹	
4	0,3	6											Håletjärnet							
5	0,6 (-0,1)	1 2	30	G1	G28	80	40	PG	Tall Gran Löv	16	12	14	Delvis sumpmark Frisk Avdrag: myr	Ingen åtgärd				6,8	iv ¹	
6	0,5	1	50	G1	G30	300	150	PG	Tall Gran	32	22	30	Vandringsled Frisk	Ingen åtgärd				11,4	iv ¹	
7	0,1	5											Kraftledningsgata							
8	2,2	1	5	K2	G28	10	22	PG	Gran Löv	50 50			Varter bonitet Kompletteringsplantering Dely försumpat Frisk	Röjning Plantering	1 1			3,0	iv ¹	

pcSKOG Plan

Län: Västra Götalands län
Backa 1:11 Id: 146109002

Kommun: Mellerud
Församling: Ör

Utskriven: 2026-03-08

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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)	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m ³ sk		
9	0,4	1	120	S3	T12	42	17	NO,b	Tall	29	12	7	Luckigt Berg Torr	Ingen åtgärd				1,1	i,iv ¹
10	0,5	1	20	G1	B24	100	50	PG	Gran Löv	13	14	16	Frisk	Underv röj f gallring Gallring	2	35	25	8,0	iv ¹
11	0,4	1	120	S3	T14	100	40	NO,b	Tall Löv	30	14	12	Torr	Ingen åtgärd				2,0	i,iv ¹
12	0,9	1	30	G1	T24	75	68	PG	Tall Gran Löv	15	12	14	Björk Frisk	Underv röj f gallring Gallring	2	35	32	4,7	iv ¹
13	0,3	1	30	G1	G28	120	36	PG	Gran Löv	18	16	20	Björk Framtida lövdominans Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1	35	13	6,3	iv ¹
14	0,6	9											Biotopskydd						iv ¹
15	4,2	4											Inägomark						
16	0,2	5											Övrig landareal						

Utdragsdatum 2026-03-31

Beteckning MELLERUD BACKA S:1
Godkänd FR: 2020-02-26
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Areal Land: - kvm Vatten: - kvm Totalt: - kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6513102.5	347746.3	-
		osäkert läge eller olokaliserat		
	2	6512787.3	347021.1	-

Ändamål Vägar

Deläggande fastigheter	
MELLERUD BACKA 1:2	1/16
MELLERUD BACKA 1:4	1/8
MELLERUD BACKA 1:6	1/8
MELLERUD BACKA 1:8	1/8
MELLERUD BACKA 1:11	333/5800
MELLERUD BACKA 1:12-13	49/1450
MELLERUD BACKA 1:14	7/384
MELLERUD BACKA 1:20-21	23/256
MELLERUD BACKA 1:52	3/32
MELLERUD BACKA 1:56	7/48

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Storskifte	1801-11-05	15-GUN-84
	Anläggningsåtgärd	2004-06-28	1461-221
	Ledningsrättsåtgärd	2020-02-26	1461-2019/13

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Ledningsrätt	Tele	1461-2019/13.1
		Beskr: Optokabel		
	Last	Officialservitut	Väg	1461-221.2
		Beskr: Rätt att från backa 1:44-47 upprusta och använda befintlig väg norrut mot årbol ga:1		

Planer och bestämmelser Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

MELLERUD NORRA BÄCKEBOL GA:1

Utdragsdatum 2026-03-31

Beteckning MELLERUD NORRA BÄCKEBOL GA:1

Ändamål Del av f.d.väg 166

Deläggande fastigheter

Deläggande fastigheter	Andel
MELLERUD BACKA 1:2	
MELLERUD BACKA 1:4	4,9 / 6.6
MELLERUD BACKA 1:8	
MELLERUD BACKA 1:11-14	
MELLERUD BACKA 1:20	
MELLERUD BACKA 1:22	
MELLERUD BACKA 1:35	
MELLERUD BACKA 1:39	
MELLERUD BACKA 1:43-47	
MELLERUD BACKA 1:52	
MELLERUD BACKA 1:60	1,7 / 6.6
MELLERUD GUNNARSNÄS-SKOGSBOL 1:1-3	
MELLERUD GUNNARSNÄS-SKOGSBOL 1:9	
MELLERUD GUNNARSNÄS-SKOGSBOL 1:11-12	
MELLERUD JULSÄNGEN 1:3	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:20	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:23-26	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:39	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:55	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:58	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:71-72	
MELLERUD NORRA BÄCKEBOL 2:74	

Förvaltning KULTEBACKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Anläggningsåtgärd	1998-09-07	1461-47
	Anläggningsåtgärd	2000-04-25	1461-57
	Fastighetsreglering	1998-12-22	1461-52
	Fastighetsreglering	2002-05-24	1461-188
	Fastighetsreglering	2010-07-06	1461-551
	Fastighetsreglering	2017-05-16	1461-851
	Avstyckning	2016-08-16	1461-820
	Fastighetsreglering	2025-04-22	1461-2024/23

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Förmån	Officialservitut	Utrymme,röjningsrätt	1461-47.1

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

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

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.