

Sjörgråberget

BOLLNÄS FLÄSTA 4:11 del utav



LUDVIG  CO



Sjörgråberget

Tallskog med god tillgänglighet. Nu finns möjligheten att förvärva en välskött skogsfastighet i Bollnäs kommun. Fastigheten präglas av produktiv tallskog i varierande åldrar, med god tillväxt och bra bonitet. Här erbjuds ett väl sammansatt skogsinnehav i ett skogsskifte med nygjord skogsbruksplan som underlag för aktivt skogsbruk eller som trygg investering. Tillgängligheten är mycket god tack vare ett väl utbyggt vägnät och närhet till allmän väg, vilket förenklar både avverkning och transport.



Christopher Dahlström
Fastighetsmäklare & Skogsingenjör
0650-541287
christopher.dahlstrom@ludvigfast.se



Hudiksvall
Granebovägen 3
0650-54 12 80

LUDVIG & CO



Virkesförråd:	4 146 m ³ sk
Fastighetsbeteckning:	BOLLNÄS FLÄSTA 4:11
Adress:	Sjögråberget, Bollnäs kommun

**Fina tallmarker
God avkastning
Lättillgänglig med bra
vägnät**

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Björn Karlsson, Skog & Fritid i Bollnäs AB upprättade skogsbruksplanen 2024-08-27. Den har hög andel tallskog 85% och ett totalt virkesförråd enligt skogsbruksplanen om 4146 skogskubik. Det är en fastighet med god avkastning.

Skogsvård

Se bilagor skogsbruksplanen.

Arealuppgifter

Produktiv skogsmark om 28,9 hektar
Vägareal om 0,4 hektar.
Total areal som ingår i försäljningen är 29,3 hektar.
Skogsbruksplanen är grunden till lämnade arealuppgifter.

Fastighetsgränser

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

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige).

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige).

Jakt

Marken ingår i Arbrå Östra JVO, kontaktperson är Olle Eriksson 070-664 21 27.

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd.





Inteckningar

Fastighetsdelen kommer överlåtas fri från inteckningar och belåning.

Rättigheter och belastningar

Lantmätaren kommer att fördela ut de rättigheter och belastning som berör aktuellt markområde i samband med den fastighetsbildning som kommer att bli resultatet av kommande fastighetsreglering.

Försäljningsförutsättningar

Delförsäljning

Försäljning avser del av Bollnäs Flästa 4:11, därav krävs att köparen reglerar in aktuellt område i av köparen redan ägd skogsfastighet.

Köparen står samtliga kostnader i samband med lantmäteriförrättningen .

Det åligger köparen och säljaren att snarast efter tecknat köpekontrakt medverka till att ansökan om fastighetsreglering lämnas in till Lantmäteriet.

Intresseanmälan

Försäljning av fastigheten sker via intresseanmälan till ett utgångspris av 2 miljoner SEK. Vid intresse från flera så kommer försäljningen att slutföras genom en öppen budgivning. Intresseanmälan inlämnas senast den 2025-06-17 till ansvarig fastighetsmäklare. Använd gärna formuläret i annonsen på vår hemsida.

Efter detta datum hålls en budgivning mellan de som anmält sitt intresse. Information om dag och tid för budgivningen lämnas i samband med att sista dag för intresseanmälan går ut.

Betalningsvillkor

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

Tillträde

När förättningen vunnit laga kraft.

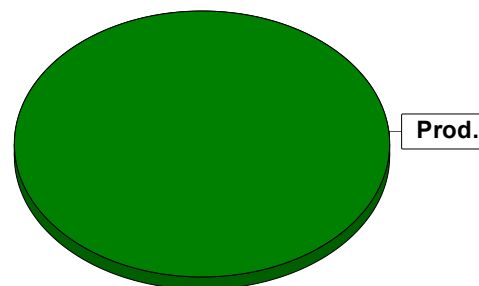
Nuvarande ägare

Sven Olof Mörk, Arbrå
Anna-Lisa Mörk, Arbrå

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	28,9	99
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,4	1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	29,3	
Vatten	0,0	



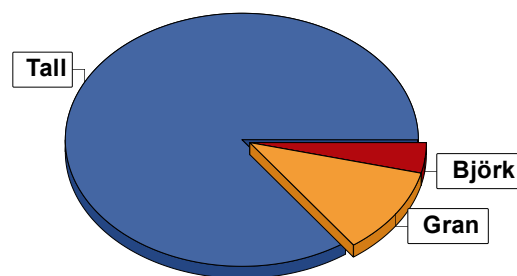
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	3521	85	15,1
Tall	470	11	4,1
Gran	155	4	4,1

m³sk
4146

Medeltal

m³sk per hektar
143



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till
m³sk per ha
5

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-08-27 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder
m³sk per år
130

Avverkningsförslag

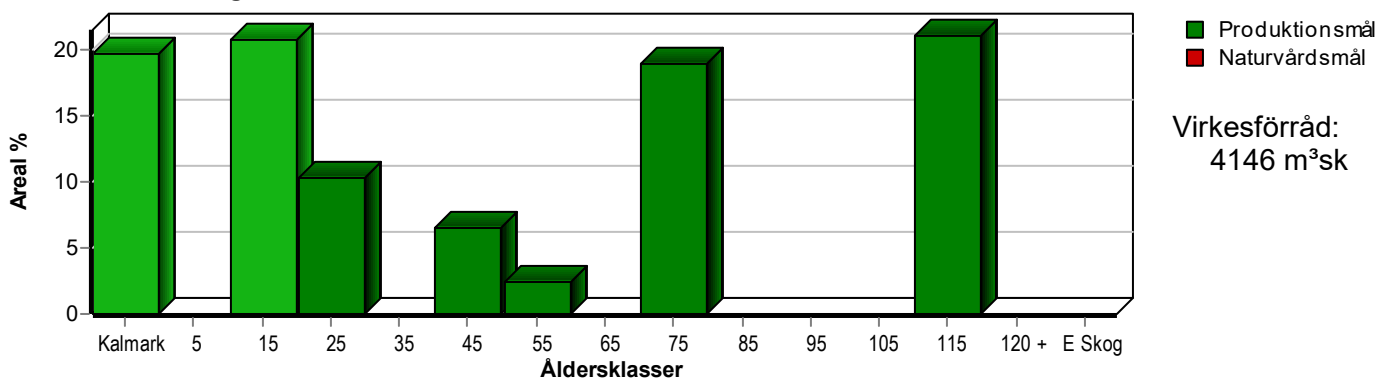
	m³sk
Föryngringsavverkning	827
Gallring	437
Totalt under perioden	1264

Förväntad tillväxt första växt-säsongen
m³sk
136
m³sk per ha
4,7

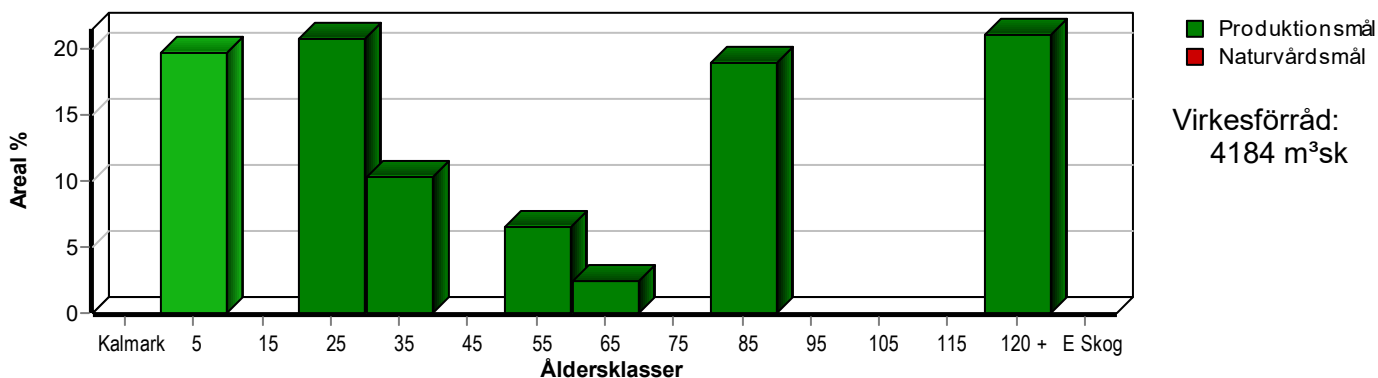
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %
Kalmark	5,7	20					
- 9 år							
10 - 19	6,0	21	146	24	32	19	49
20 - 29	3,0	10	225	75	35	35	30
30 - 39							
40 - 49	1,9	7	304	160	75	20	5
50 - 59	0,7	2	129	184	70	30	
60 - 69							
70 - 79	5,5	19	1320	240	80	20	
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119	6,1	21	1281	210	100		
120 +							
Lågproduktkog(E)							
ÖF/Skikt	[5,7]		741	130	100		
Summa/Medel	28,9	100	4146	143	85	11	4

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %
Kalmark K1	5,7	20					
K2							
Röjningsskog R1							
R2	6,0	21	146	24	32	19	49
Gallringsskog G1	5,6	19	658	117	60	27	13
G2	5,5	19	1320	240	80	20	
Föryngrings- avverknings- skog S1	6,1	21	1281	210	100		
S2							
S3							
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[5,7]		741	130	100		
Summa/Medel	28,9	100	4146	143	85	11	4

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

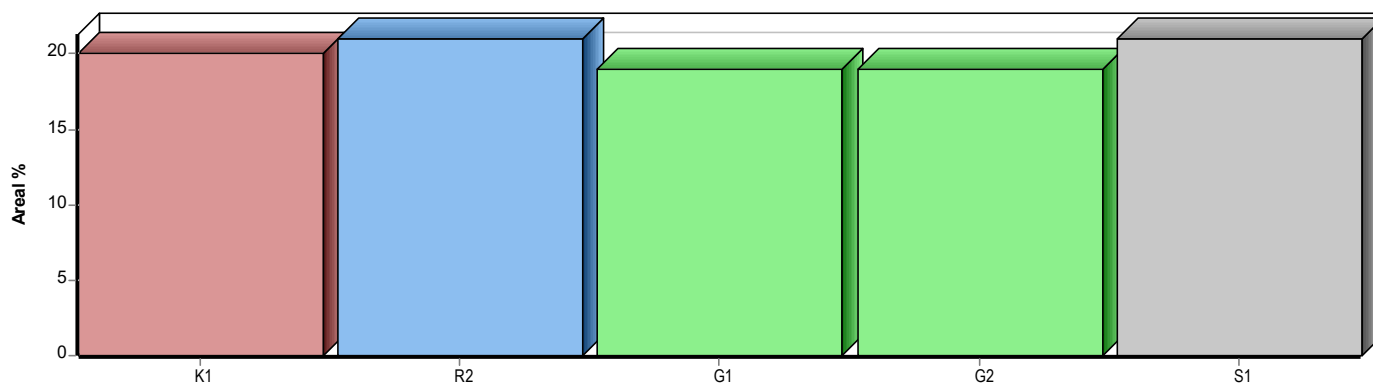
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Sjögråberget

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Alder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag		Årlig tillväxt m ³ /ha	Not ¹
					ha	avd							inkl tillväxt %	m ³ /sk		
20	1,9	40	G1	T24	160	304	PG	Tall 75 Gran 20 Björk 5	17	Gallrat Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,8	
21	3,0	20	G1	G24	75	225	PG	Tall 35 Gran 35 Björk 30	11	Stor diam sprid Varier förråd Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1 3	30	100	7,0	
22	3,4	15	R2	B20	20	68	PG	Tall 5 Gran 35 Björk 60	5	Älgskador Delv försumpat Frisk (2)	Röjning	1	30		4,5	ii
23	5,6 (-0,1)L	75	G2	T24	240	1320	PG	Tall 80 Gran 20	28	Frisk (2)	Sista Gallring	2	20	299	6,0	
24	0,7	55	G1	T22	185	130	PG	Tall 70 Gran 30	21	Frisk (2)	Gallring	3	25	38	6,2	
25	5,8 (-0,1)L	0	K1	T22	0	0	PG			Blockigt Sp kantz m vdrög Frisk (2)	Röjning (F)	3	30			
25	[5,8] (-0,1)L	110	Skärm	T22	130	741	PG	Tall 100	34	Frisk (2)	Markberedning, annan Återväxtkontroll (F) Averkning ÖF	1 2 3			1,5	
26	2,8 (-0,2)L	12	R2	T22	30	78	PG	Tall 55 Gran 5 Björk 40		Något Älgskador Varier bonitet Frisk (2)	Röjning	2	30		3,3	ii

Avdelningsbeskrivning

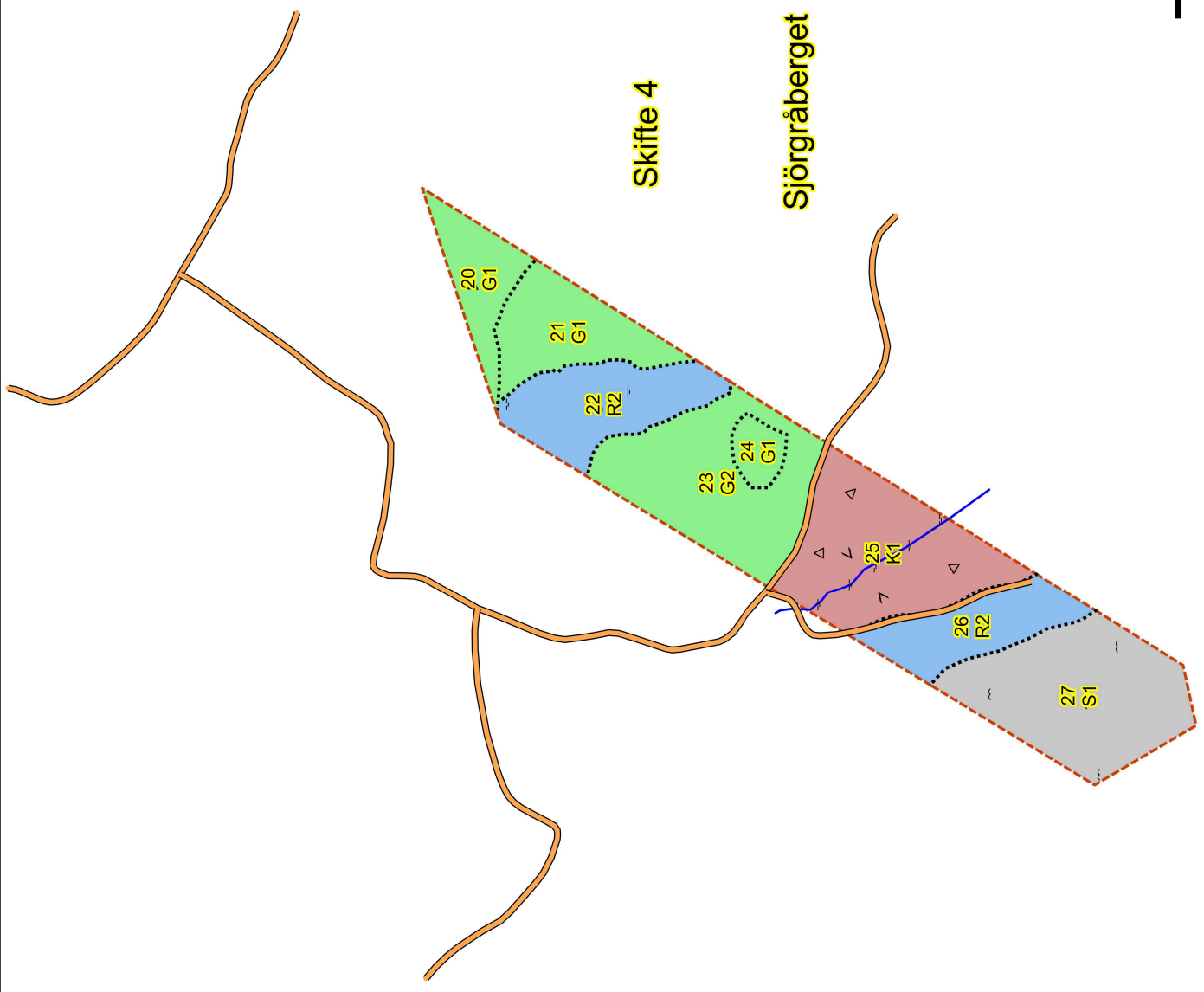
Skifte: Sjögråberget

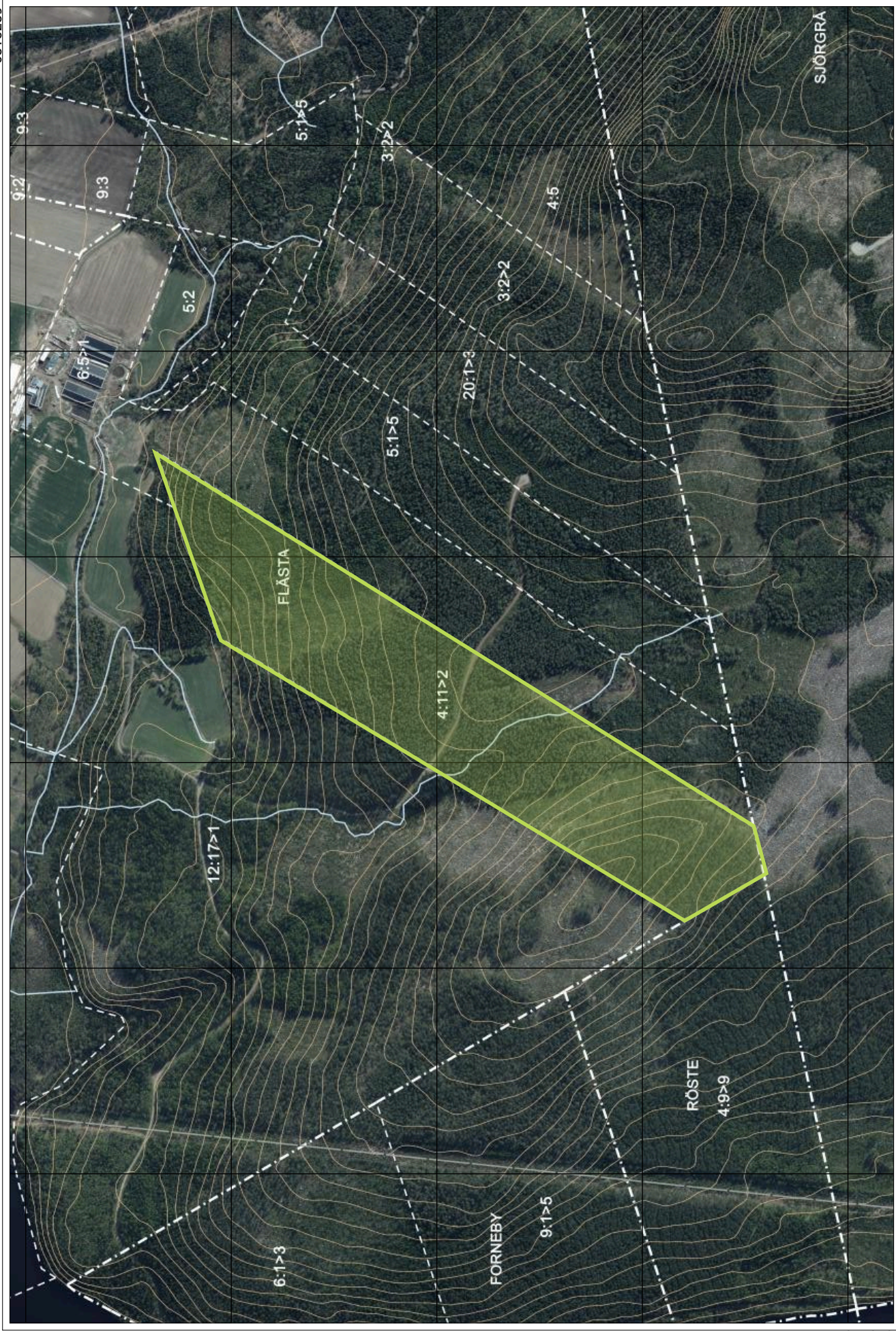
När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹

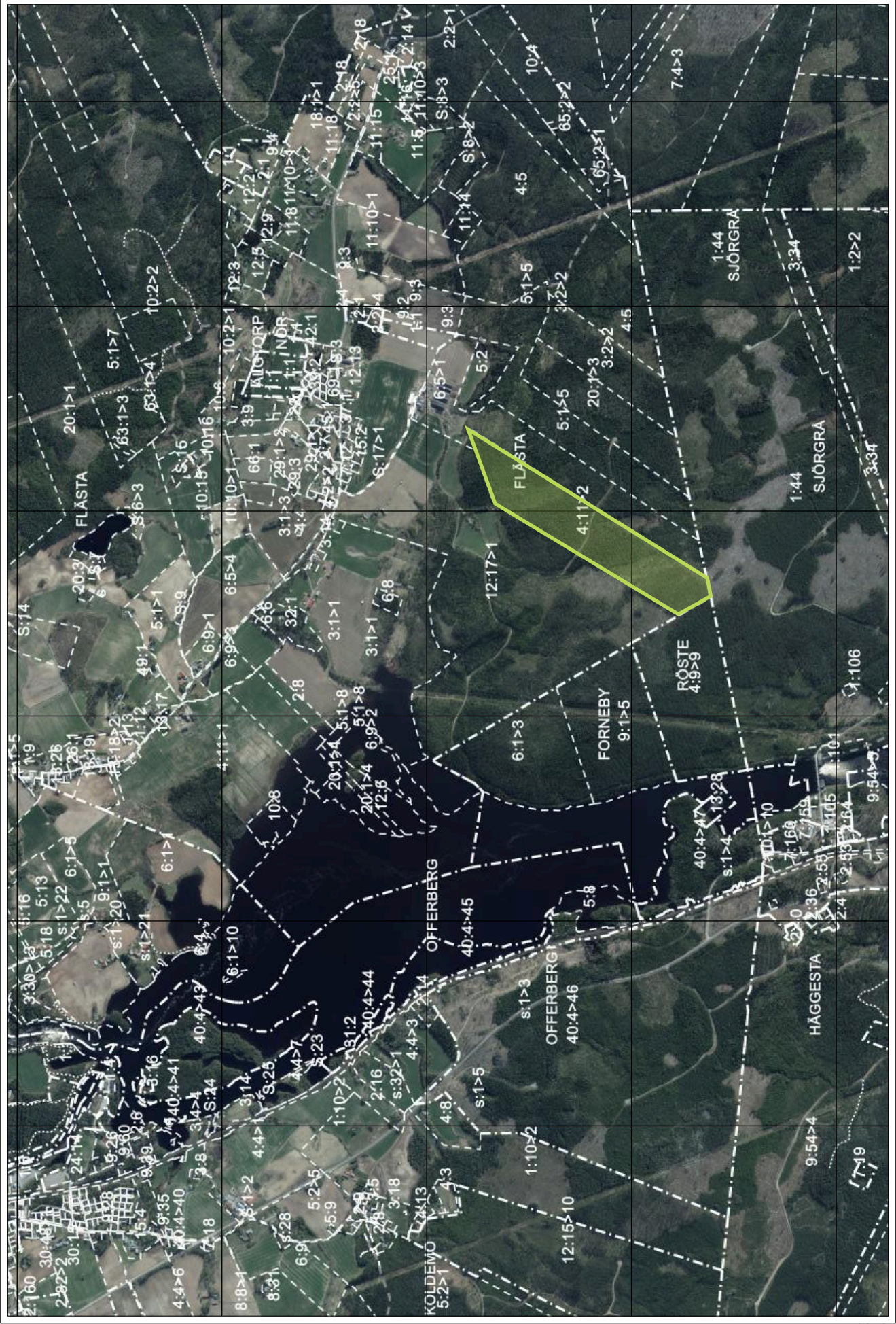
Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Alder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m ³ sk		
27	6,1	115	S1	T18	210	1281	PG	Tall	29	Bergbundet Varier bonitet Torr (1)	Ingen åtgärd Föryng avv, fröträd (A)	3	80	1120	4,0	

Huggningsklass

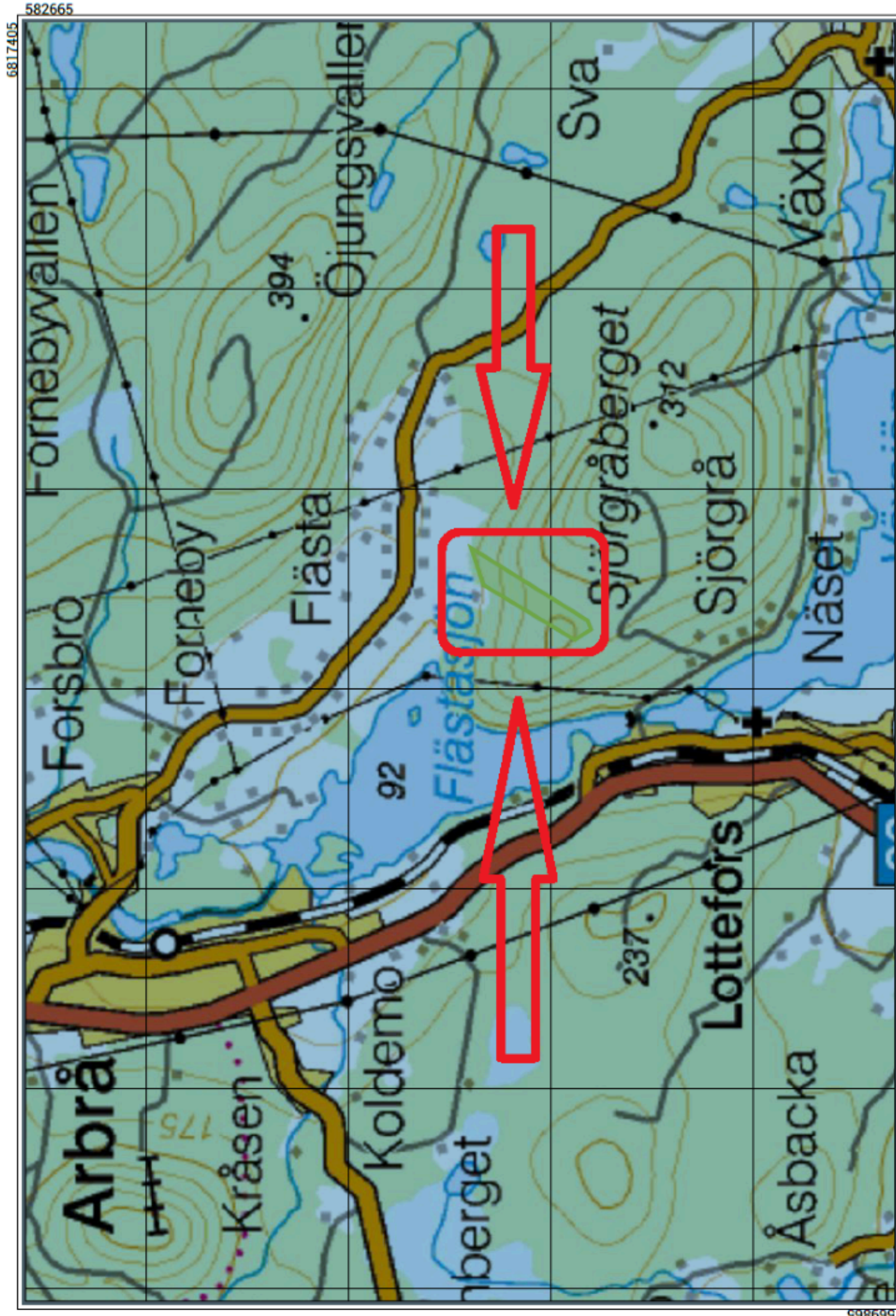
- ▴ Kalmark/föryngr
- ▴ Röjningsskog
- ▴ Gallringsskog
- ▴ Föryngr.avv-skog







Skala 1:25000 (1 cm i kartan motsvarar 250 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Intresseanmälan

Följande intresseanmälan lämnas av undertecknad avseende BOLLNÄS FLÄSTA 4:11 del utav

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 intresseanmälan på fastigheten.

Intressent

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 angivit belopp. Uppgifter om bank och kontaktperson lämnas på begäran.

Eventuella villkor eller övrig information

Underskrift

Ort, datum och underskrift

Sista datum för intresseanmälan samt adress

Intresseanmälan skall vara Christopher Dahlström, Ludvig & Co Fastighetsförmedling tillhanda senast 2025-06-17 insändes via e-post christopher.dahlstrom@ludvigfast.se eller per post Granebovägen 3, 824 31 Hudiksvall

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 areakälor 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 utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. 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)
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.