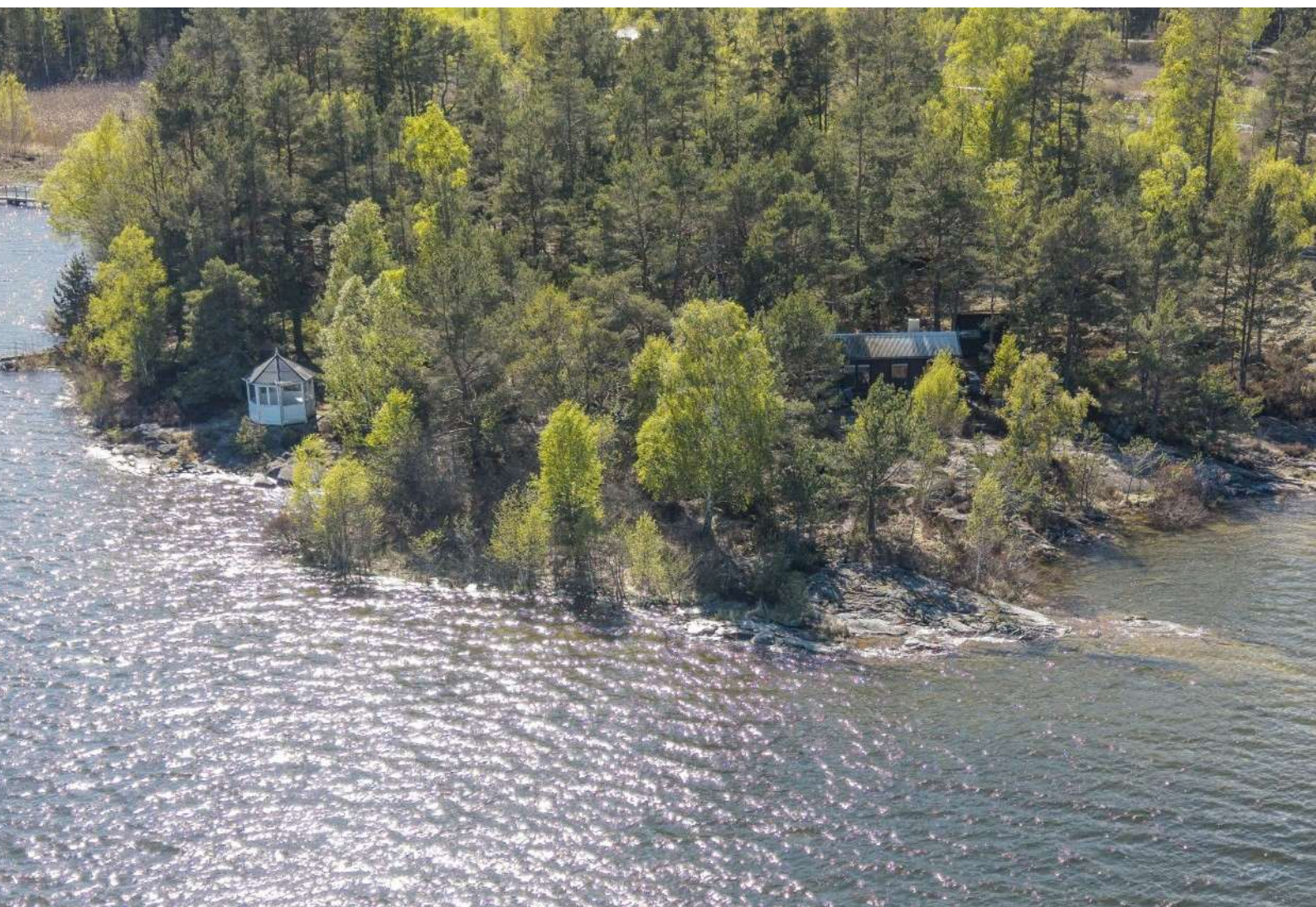


Gård 43 ha i Mellerud med strand i Vänern skog, åker och byggnader

MELLERUD JONSBRÅNA 1:2



LUDVIG  CO



Gårdscentrum Jonsbråna

Gård med strand i Vänern, 43 ha

Gård med centralt läge i Mellerud om ca 43 ha varav 24,6 ha produktiv skogsmark och 10,8 ha åkermark med enskilt beläget gårdscentrum med bostadshus, ekonomibyggnader, skog och åkermark samt vid Vänerns strand ett fritidshus med tillhörande sjöbod och brygga, ett unikt boende med både brukande och sjöliv.



Martin Melin
Ansvarig Fastighetsmäklare
0530-494 34
martin.melin@ludvigfast.se



Henrik Pålsson
Assisterande Fastighetsmäklare/Skogsmästare
0525-64231
henrik.palsson@ludvigfast.se



Mellerud
Viktoriegatan 3
0530-494 34

LUDVIG & CO



Vaboön

Skogsmark	24,6 ha
Inägomark	10,8 ha
Övrigmark	1,9 ha
Vatten	5,5 ha
Total areal	42,8 ha
Virkesförråd:	4 497 m ³ sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	132 m ²
Biarea:	25 m ²
Summa driftkostnader:	65 874 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	MELLERUD JONSBRÅNA 1:2
Adress:	Jonsbråna 1, 46493 Mellerud

Utgångspris:
6 500 000 SEK

Visning:
2026-06-12 kl 17:00
2026-06-14 kl 11:00

Buddatum: 2026-06-25
klockan 12:00

Beskrivning

Fastigheten Jonsbråna 1:2 är belägen ca 3 km utanför samhället Mellerud, Melleruds Kommun. Mellerud är platsen där handel och övrig service, golfbana, simhall mm samlats tillsammans med järnvägsstationen med tågstopp mellan Karlstad och Göteborg vilken skapar möjligheter för er som vill pendla till arbete på annan ort eller vill åka till fastigheten för jord & skogsbruk samt fritidsändamål. Melleruds kommun erbjuder en variation av upplevelser där Kroppefjälls storslagna natur med vandringsleder och motionsspår, Dalslands kanal med Håveruds akvedukt är de mest kända men även området kring Sunnanå med dess sjöbodar, båthamn, golfbana och restaurang tillför en trevlig atmosfär till Mellerud. Närheten till Vänern ger stora möjligheter för ett aktivt båtliv och fiske.

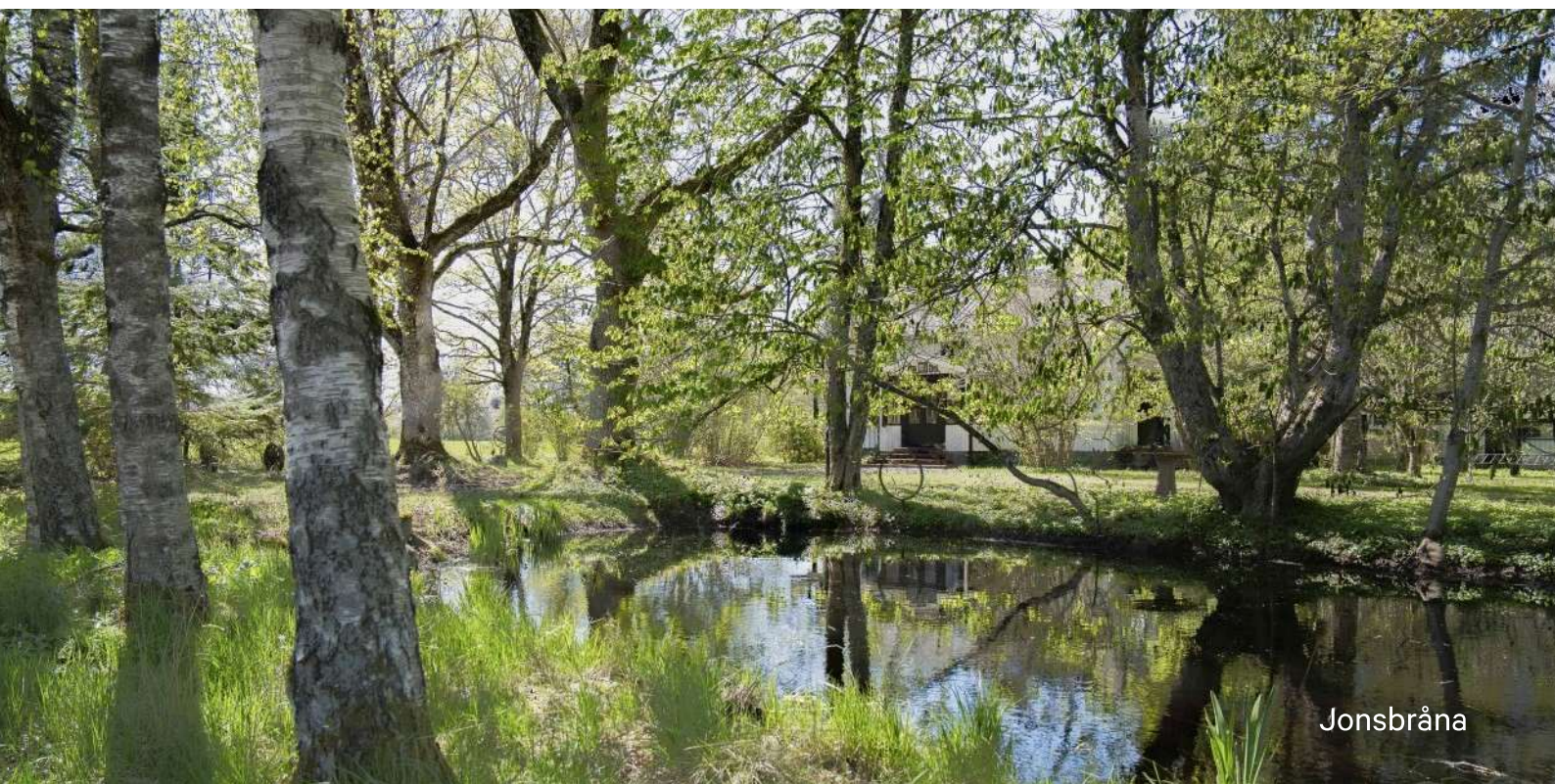
Byggnader

Bostadshus Jonsbråna

Äldre bostadshus med anor från 1898, om- och tillbyggt under 1970-talet. Byggnaden är uppförd i 1 1/2 plan med källarutrymme på stensatt/murad grund med trästomme under skiffer/papptak.

Fasaden består av träpanel samt mexitegel, träfönster med 2-glas, vattenburet värmesystem som drivs av värmepump belägen i intilliggande garage. Ytterligare möjliga värmekällor är kakelugn, vedspis samt öppen spis, dock har dessa ej varit i bruk på många år och ej heller besiktigade därav är eldstäderna ej godkända att använda. Kommunalt vatten och enskilt avlopp till trekammarbrunn med infiltrationsbädd. Fiber. Lummig trädgårdstomt med egen damm.

Entréplan rymmer ingång till hall med trappa till källardel, wc/bad, kök, tvättstuga med grovingång, sovrums, stort sovrums med garderob och klädkammare, mindre hall vid utgång och wc, stort allrum med öppen spis med insatskasett, matsal, vardagsrum, hall med utgång till veranda samt trappa till övre plan, rum med kakelugn, en innergård mellan kök och allrum. Övre plan rymmer hall, två sovrums, fyra kattvindar, vedspis i ett av rummen, utgång till balkong från det andra sovrums. Källarutrymme rymmer inkommande vatten och elskåp med säkringar.





Bostadshus Jonsbråna

Enligt taxeringsuppgifterna har bostaden 132 kvm boarea och 25 kvm biarea.

Mer information gällande husets skick, se protokoll från överlåtelsebesiktning på fastighetens annonssida på ludvigfast.se

Energideklaration Bostadshus Jonsbråna

Energiprestanda: 67 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2026-05-07.

Besiktningsman: Anders Bergendahl, Fukt och Byggkonsult AB

Energiförbrukningen har beräknats fram eftersom bostaden/gårdens nyttjande är oklart. Energiförbrukningen är beräknad med 4 personer i hushållet.

Energiprestandan har även normaliserats enligt BEN, se protokoll från energideklaration för mer information på fastighetens annonssida på ludvigfast.se

Garage

Garagebyggnad med två portar uppförd i trä på gjutet golv under plåttak, tillbyggd del med möjlighet till gäststuga i 2 plan. Värmepump är belägen i garagebyggnaden.

Ladugård

Äldre rödmålad ladugårdbyggnad uppförd i trä på murad grund under plåttak. Äldre inredning, djurstall med ca 2,25 m i takhöjd, loge med delvis gjutet golv, ränne, förråd.

Magasin/Vedbod

Äldre träbyggnad i 1 1/2 plan uppförd på plintgrund under lertegeltak. Tidigare använts till magasin, hönshus men har senaste åren brukats som förråd samt vedbod.

Snickarbod/Traktorgarage

Äldre träbyggnad uppförd på plintgrund under lertegeltak. Två slagportar. Byggnaden inrymmer snickarbod och traktor- och vagnsgarage samt på övre plan förråd.



Fritidshus Vaboön samt lusthus

Fritidshus Vaboön

Fritidshus i 1 plan med fantastiskt läge vid Vänerens strand uppförd med stomme av trä och fasad av fjällpanel på plintgrund under plåttak. 2-glas fönster, elektrisk torrtoalett (ur funktion), vatten tas från vänern med portabel elektrisk vattenpump, avloppsanläggning saknas, uppvärmning via direktverkande el-element. I anslutning finns även uthus, utedusch, lusthus, sjöbod, utedass samt en äldre brygga. Fritidshus, sjöbod, uthus samt lusthus har indragen el och är anslutet till elnätet.

Fritidshuset är möblerat och rymmer, hall, mindre kök, allrum med öppen spis (ej besiktigad) och matplats, vardagsrum, sovrum och en mindre klädkammare dessutom finns med egen ingång från utsidan rum för torrtoalett samt en trevlig altan. Enligt enklare uppmätning bedöms bostaden ha en boarea om ca 33 kvm, om boarean är av stort värde för en spekulant skall spekulanten utföra egen mätning av boarean innan bud lämnas.

Fritidshuset och komplementhusen har varit frånkopplat från elnätet under ca 1 års tid men är fr.o.m maj 2026 återanslutet till elnätet. Provmätningar av elanläggningen på Vaboön har utförts 260527 av Christian Karlsson, CKEL, se egenkontroll- och mätprotokoll Vaboön för mer information på fastighetens annons på ludvigfast.se.

För mer information gällande fritidshusets skick, se protokoll från överlåtelsebesiktning på fastighetens annons på ludvigfast.se

Sjöbod Vaboön

Enklare inredd och möblerad gäststuga/sjöbod uppförd i trä under plåttak. Byggnaden rymmer separat gästrum samt sjöboden med ett större rum för redskap och förvaring av mindre båt, snickarbänk, öppen spis (ej besiktigad) och ett mindre rum för avkoppling. El indraget. Utvändig finns ytterligare en öppen spis (ej besiktigad).

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Barrskogsdominerad skogsmark i två skiften om ca 24 ha med en trädslagsfördelning om 28 % Tall, 42 % Gran samt 30 % Löv, medelbonitet beräknad till 7,8 m³sk/ha/år. Totalt virkesförråd om ca 4 500 m³sk varav ca 3 200 m³sk i avverkningsbara klasserna S1-S2. Stor andel skog i åldersklasserna 50-90 år och ett medeltal om 183 m³sk/ha.

Föreslagna skogsvårdåtgärder är plantering, röjning, gallring och föryngringsavverkning närmsta åren, se mer information i bifogad skogskarta och skogsbruksplan upprättad i november 2025 av Adrian Andersson (tel: 0760-006756).

En fältinventering av fastighetens skogsmark efter stormen Dave utfördes den 20 april 2026 av Adrian Andersson där ett antal nya vindfällen bekräftades. Åtgärder som utförts av entreprenör efter fältinventeringen är att vindfällen som hängt och medfört risk för att falla har tagits ner. Vid hantering av vindfällen har flertalet träd barkats, för att säkerställa att dessa träd inte skall utgöra risk för insekts spridning. Bedömningen är nu att det inte lämnats kvar > 5 m³sk död färsk ved (<1 år) /ha än vad som är tillåtet enligt skogsvårdslagen att finnas kvar efter 1 juli, se fältinventeringsprotokoll för mer information på fastighetens annons på ludvigfast.se.

Jordbruksmark/Inäga

Enligt skogsbruksplanen finns 10,8 ha jordbruksmark men enligt taxeringsuppgifterna finns 12 ha åkermark och 1 ha betesmark. Jordbruksmarken har varit upplåten till en lokal lantbrukare årsvis och arrendets omfattning har varit ca 10,8 ha åkermark och ca 1,4 ha betesmark. Arrendatorn har sökt EU-stöd under arrendeperioden. Arrendeavtalet avslutades 2025-11-30 och jordbruksmarken är fri för en köpare från tillträdesdagen. Enligt taxeringsuppgifterna är åkermarken otillfredställd dränerad men har en normal produktionsförmåga.

Jakt

Jakträtten är fri. Småvilt på egen mark och älgjakt i älgjaktlag. Fastigheten ingår i Melleruds Östra Älgskötselområde samt Södra Dals Kronskötselområde. https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/lsto_viltforvaltning_ext_webbgis/

Fiske

Fiskerätten är fri. Fastigheten har vattenareal i Vätern. För mer information besök <https://mellerud.se/media/5s3hezgl/bilaga-5-fiska-ratt.pdf>

Vägar

Från allmän väg 2149 finns egen väg upp till Jonsbråna gårdscentrum. Del i Vita Sannarvägens vägsamfällighet med två delar, två vägavgifter á 100 kr betalda t.o.m 2026-04-30, vägen går mellan väg 2178 och österut mot Vita sannar och ger det östra skogsskiftet bättre tillgänglighet samt väg till fritidshuset på Vaboön. Mindre grusväg löper från Vita Sannarvägen och genom skogsskiftet till flertalet fritidshus, enligt uppgift från granne till fritidshuset på Vaboön finns en muntlig överenskommelse om parkeringsplats för en bil vardera till de två fritidshus som är belägna söder om spången som leder ut till Vaboön, då gångväg till spången löper över grannmarken. Det östra skogsskiftet gränsar även till allmän väg 2178.





Ladugård Jonsbråna

Fiber

Fastighetens bostadshus på Jonsbråna 1 är ansluten till fibernät via Dalnet Ekonomisk förening. Köparen ska ansöka om att överta medlemskapet i fiberföreningen.

Arealuppgifter

Gällande Jonsbråna 1:2 är den officiella totala arealen är 432 083 kvm varav 368 458 kvm landareal och 63 625 kvm vattenareal enligt registret och fastighetsbildningen. Taxerad areal är 37 ha. Enligt den digitala kartan via Metria är den totala arealen ca 42,9 ha, skogsbruksplanen grundar sig på den digitala kartan och visar på 37,3 ha landareal och 5,5 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 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 vattenskyddsområde Vänern (vita sandar) samt av strandskydd vid Vänern. På fastigheten finns inga forn- och kulturlämningar registrerade. Fastighetens östra skogsskifte finns tre områden med sumpskog.

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 vid gårdscentrat Jonsbråna samt fritidshuset Vaboön vid vänerns strand. Se besiktningsprotokoll på fastighetens annonssida på ludvigfast.se

Friskrivning

Säljaren kommer i köpekontraktet friskriva sig från eventuella fel och brister i fastigheten med dess byggnader. Vilket innebär att köparen godtar fastighetens skick och avstår med bindande verkan från framtida anspråk med anledning av fel i fastighet.

Visning

Visning av fastighetens byggnader sker fredag 12 juni klockan 17:00 och söndag 14 juni kl 11:00 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 bostadshuset Jonsbråna på tillträdesdagen med ev. mindre lösöre och väl rengjord, fritidshuset Vaboön lämnas möblerad och med enklare städning. Komplementhus, ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Allt lösöre som finns kvar på fastigheten vid tillträdesdagen tillfaller köparen utan ersättning från någondera part.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Förvärvstillstånd

I Järns 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: 3 859 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 674 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 4 533 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 96 000 kr
Småhusbyggnad: 578 000 kr
Inägomark: 1 510 000 SEK
Skogsmark: 2 178 000 SEK
Småhusmark: 171 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



Inteckningar

Ansökan om dödning av befintliga skriftliga pantbrev är inlämnad och fastigheten kommer därav överlätas inteckningsfri.

Inteckningsdatum: 1941-05-14

Belopp: 8 500

Skriftligt pantbrev: Ja

Fastighetsreglering, 91/4526

Utsträckning, 54/242

Relax, 65/1106, Relax, 59/439, Relax, 59/440.

Inteckningsdatum: 1941-05-14

Belopp: 10 500

Skriftligt pantbrev: Ja

Fastighetsreglering, 91/4527.

Utsträckning, 54/243

Relax, 59/441, Relax, 59/442, Relax, 65/1107

Inteckningsdatum: 1958-02-12

Belopp: 2 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Fastighetsreglering, 91/4528.

Relax, 65/1108, Relax, 59/443

Inteckningsdatum: 1970-11-04

Belopp: 51 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Fastighetsreglering, 91/4529.

Summa inteckningar: 72 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vänern(vita sandar), Vattenskyddsområde
(Beslutsdatum: 1979-12-05, Senast ändrad: 2023-12-19).

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG, Officialservitut: VÄG,VA,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM - SE
BESKRIVNING, Officialservitut:
VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK, Ledningsrätt:
TELE, Officialservitut: VÄG, Avtalsservitut:
KRAFTLEDNING MM - SE BESKRIVNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM,
Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM.



Parkering till Vaboön



Åkermark

Kostnader

Årlig energiförbrukning

12 860 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 65 874 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 33 420 SEK/år

Vatten och avlopp: 2 832 SEK/år

Renhållning: 2 627 SEK/år

Försäkringskostnad: 11 897 SEK/år

Väg: 200 SEK/år

Fiber: 4 228 SEK/år

Preliminär Fast avgift el abonnemang Fritidshus

Vaboön: 5 052 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 5 618 SEK/år

Bostadshuset på Jonsbråna har varit obebott under 2025 men värme och el har varit i drift.

Fritidshuset på Vaboön har elen varit avstängd under stora delar av 2025 och därav finns inga kostnader för el heller ej någon kostnad för renhållning.

Fritidshuset är fr. o. m maj 2026 återkopplat till elnätet därför beräknas en preliminär kostnad för fast avgift i driftskostnaderna ovan.

Kostnads kalkyl

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

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

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 2026-06-25 klockan 12:00, bud lämnas i första hand via www.ludvigfast.se alternativt via epost: martin.melin@ludvigfast.se.

Nuvarande ägare

Margareta Carlsson Db







Vardagsrum

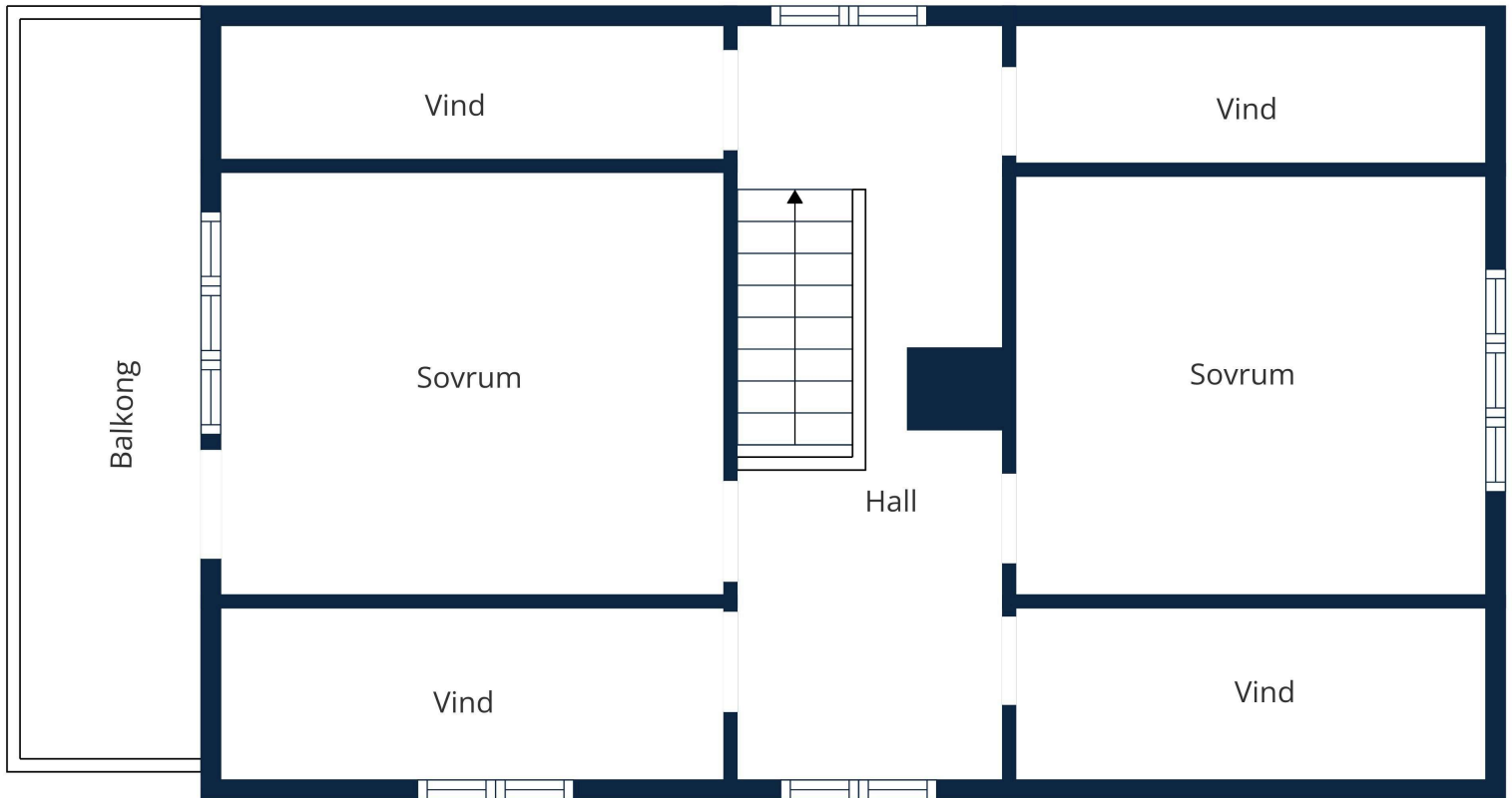


Matplats



Allrum



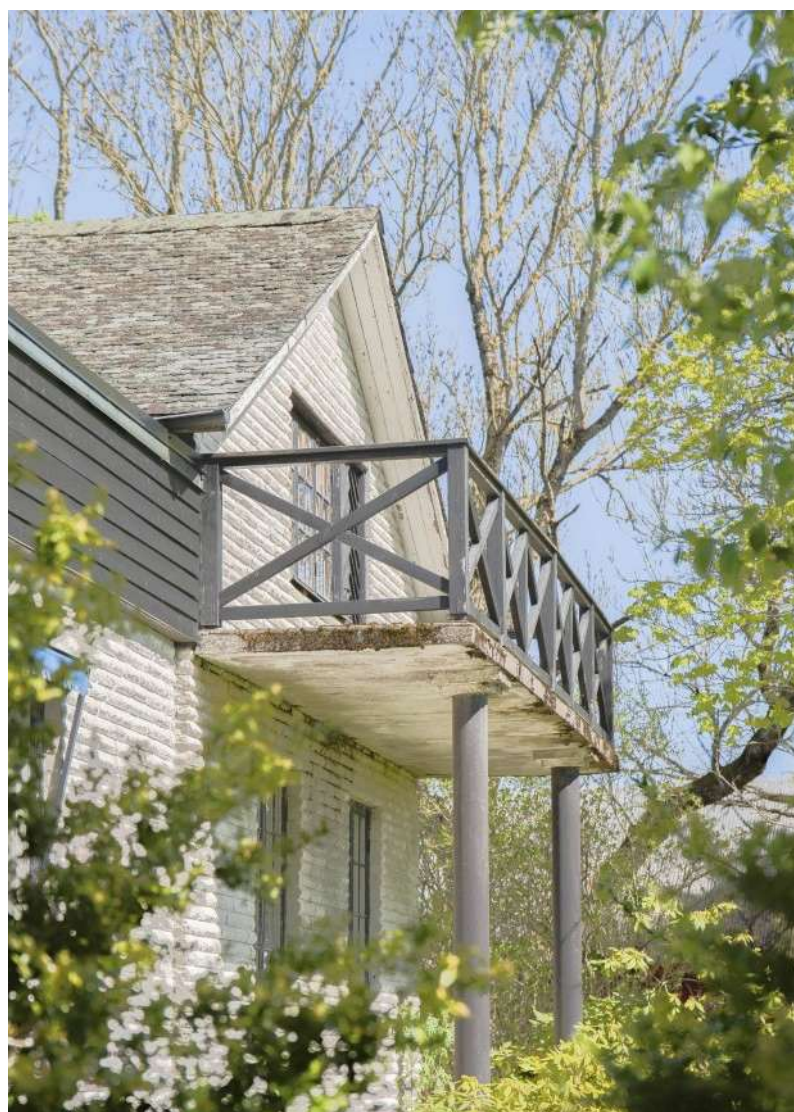




Sovrum



Sovrum med balkong





Vedbod/Magasin Jonsbråna



Snickarbod Jonsbråna



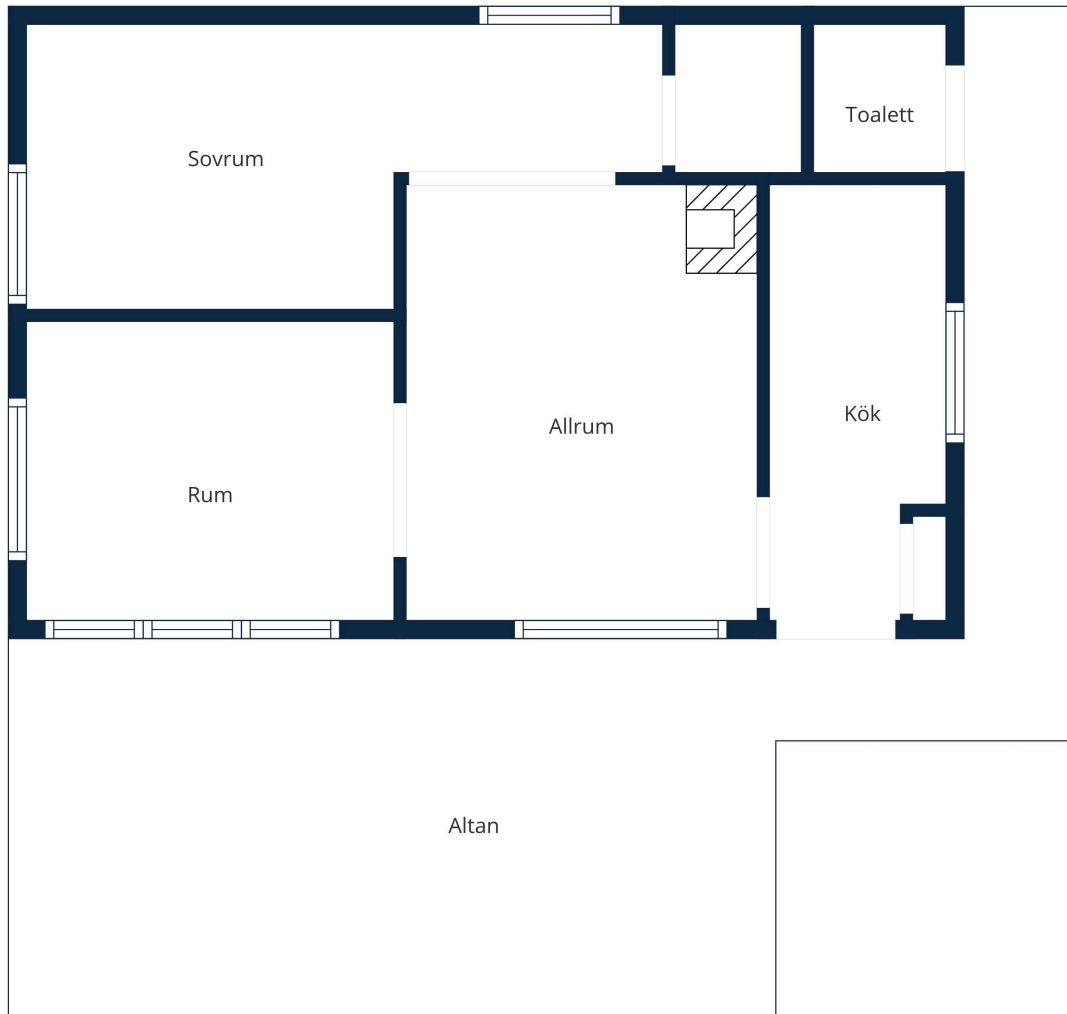
Vaboön



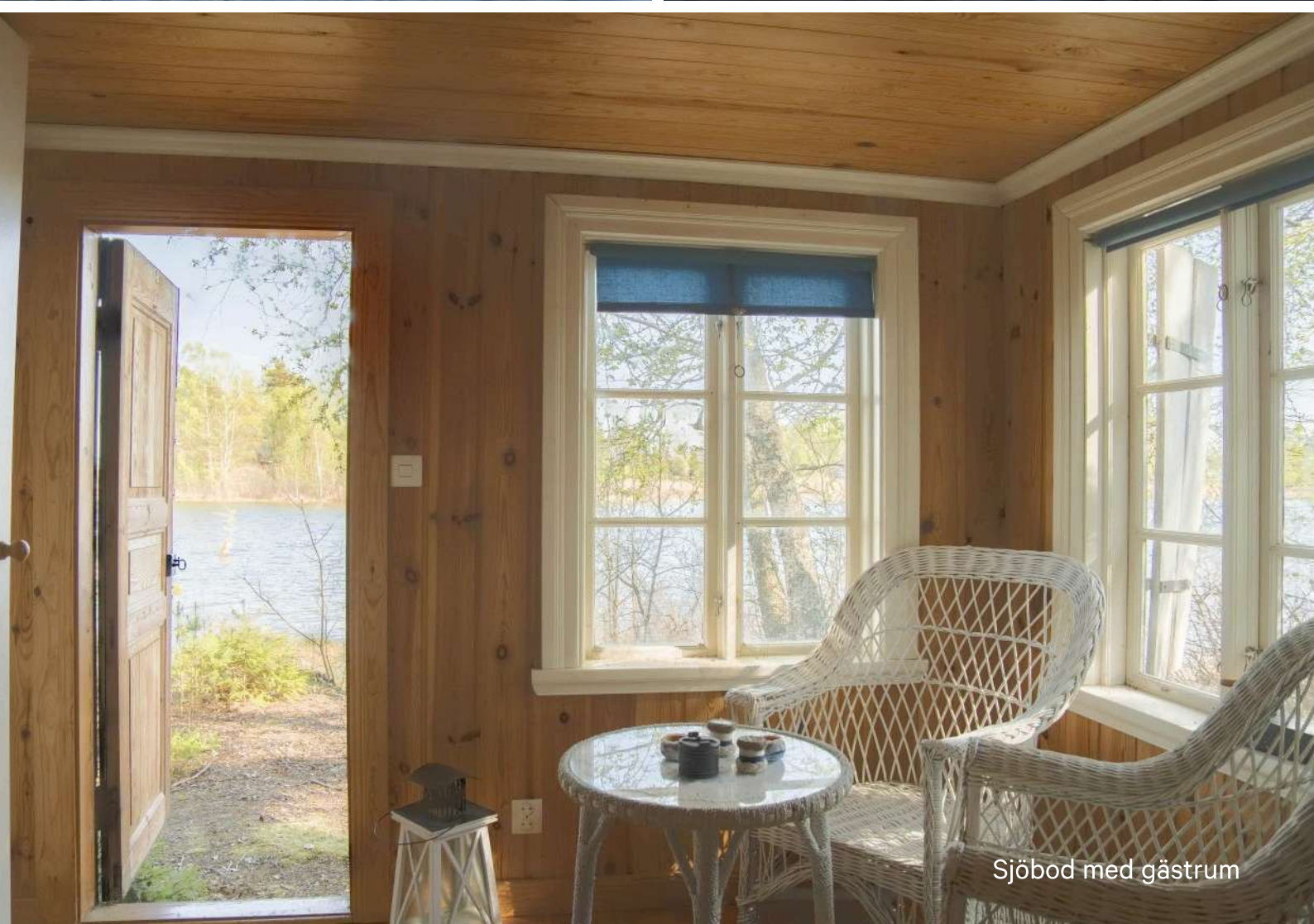
Sjöbod Vaboön



Sjöbod Vaboön



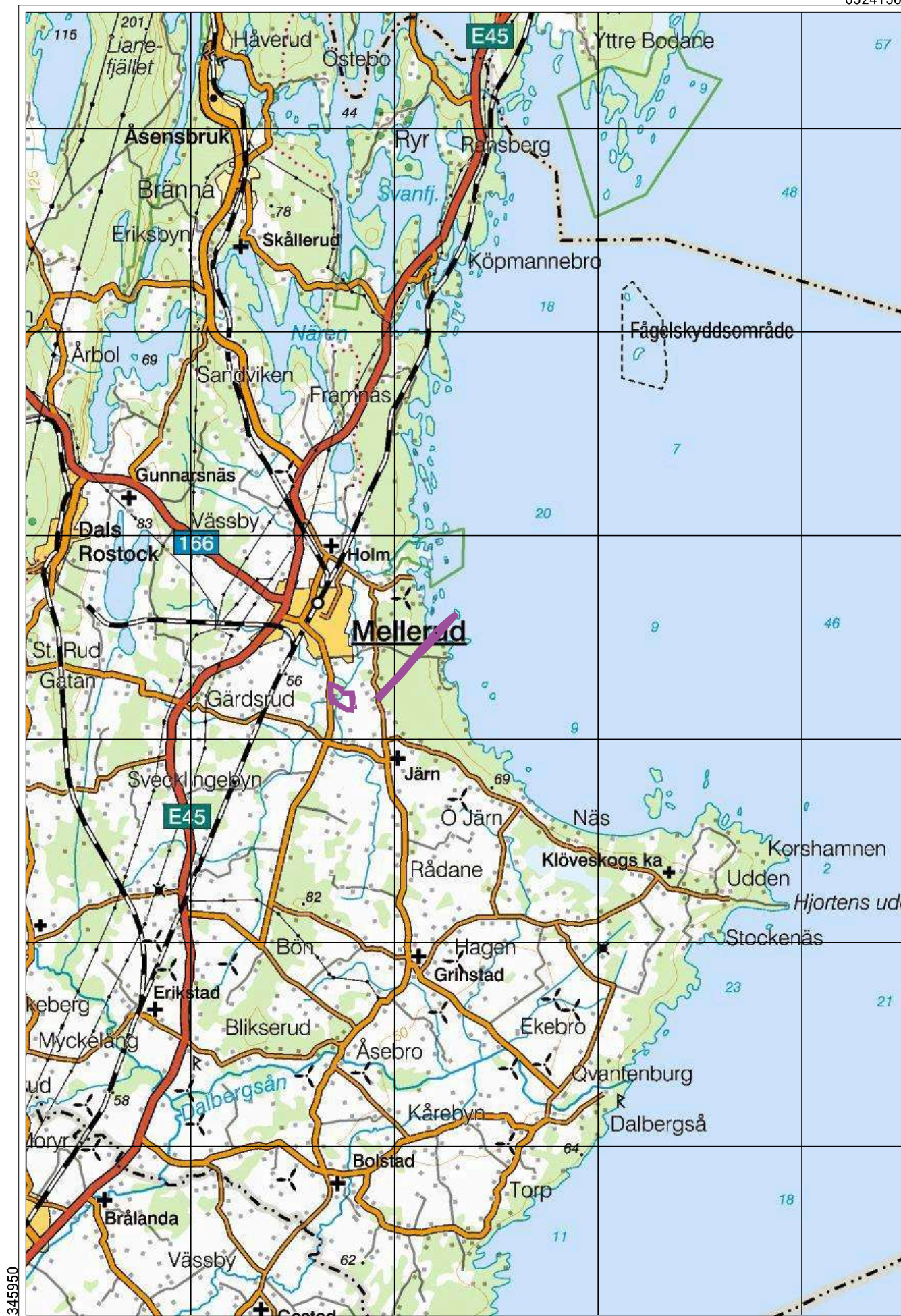


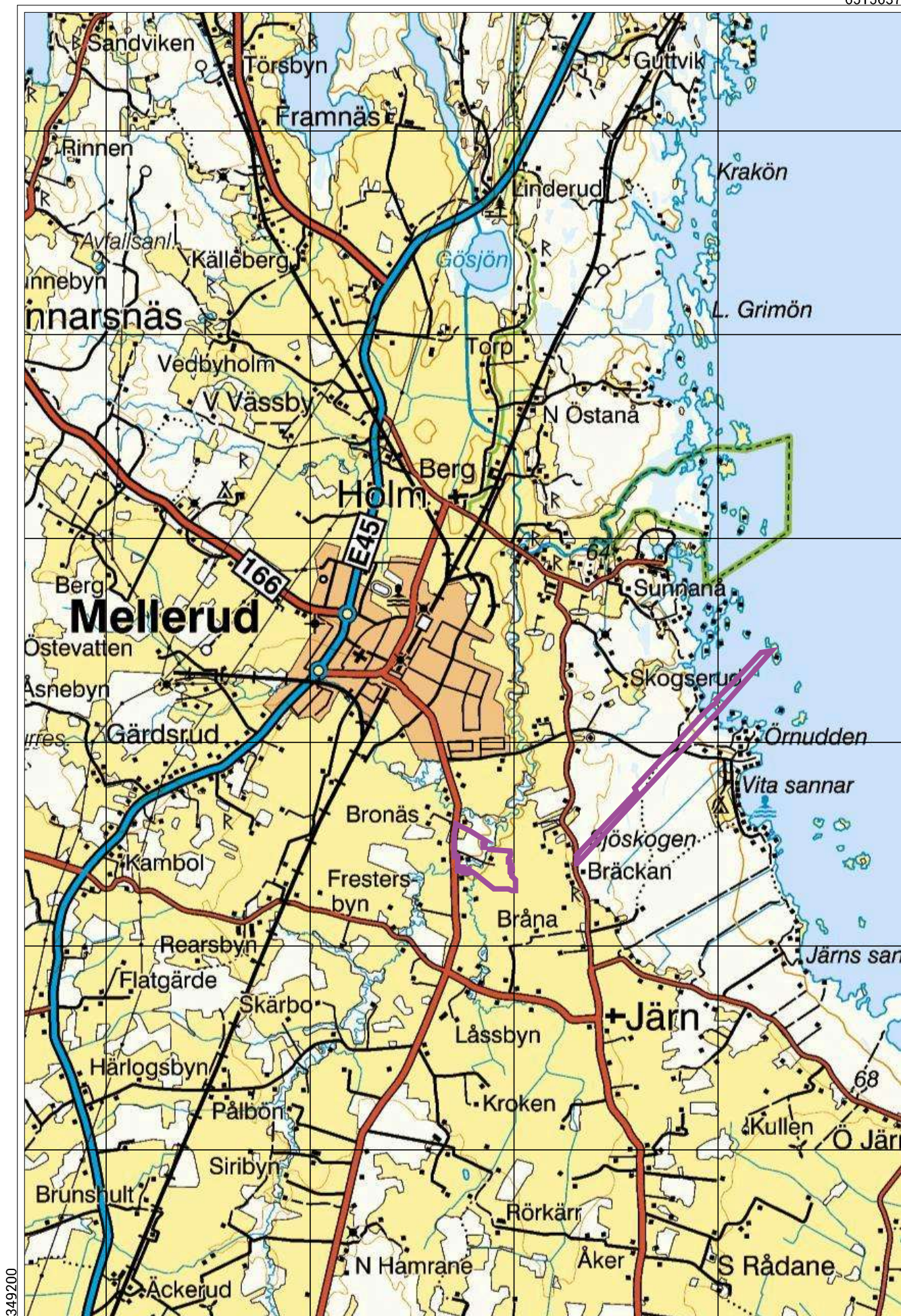


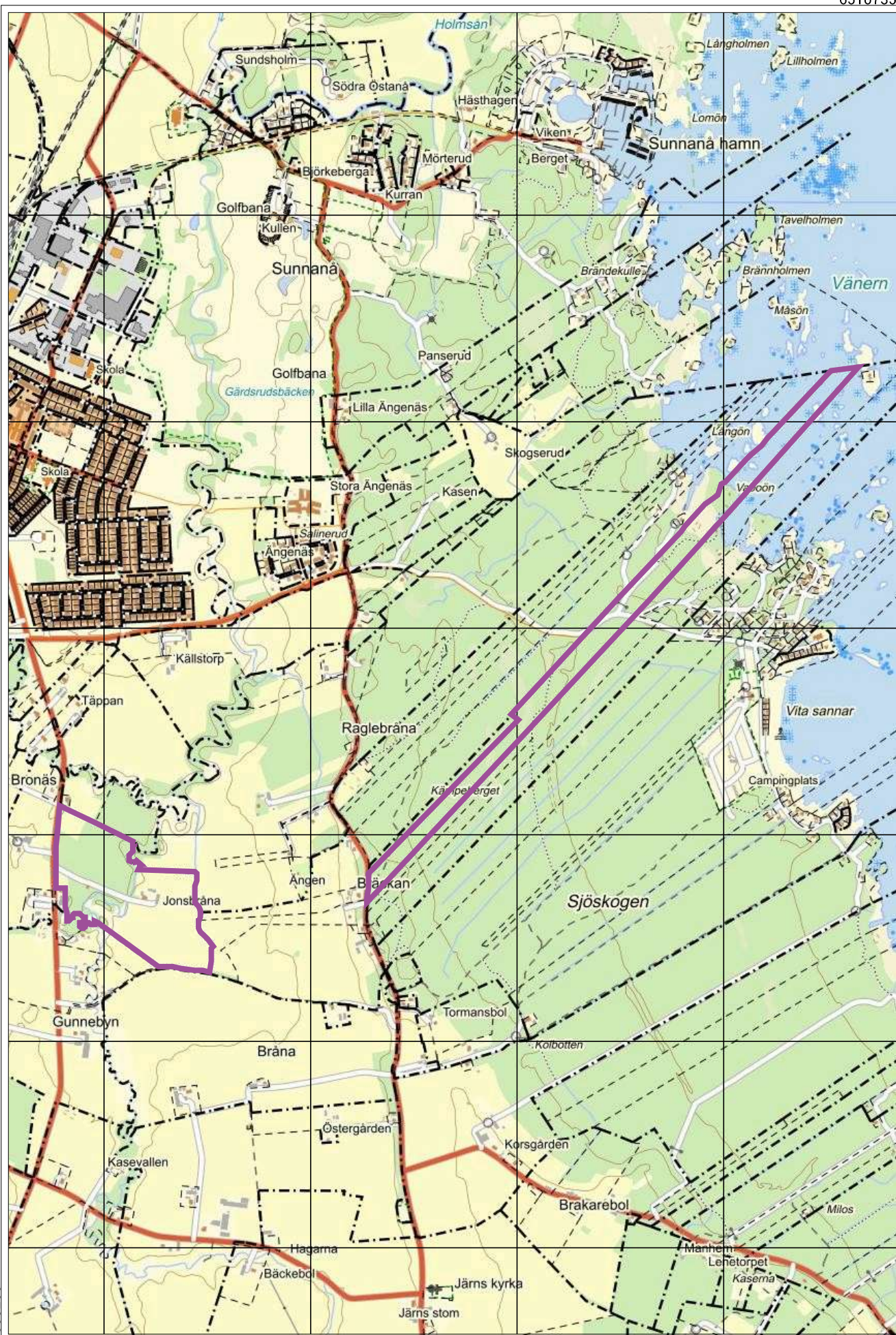
Sjöbod med gästrum

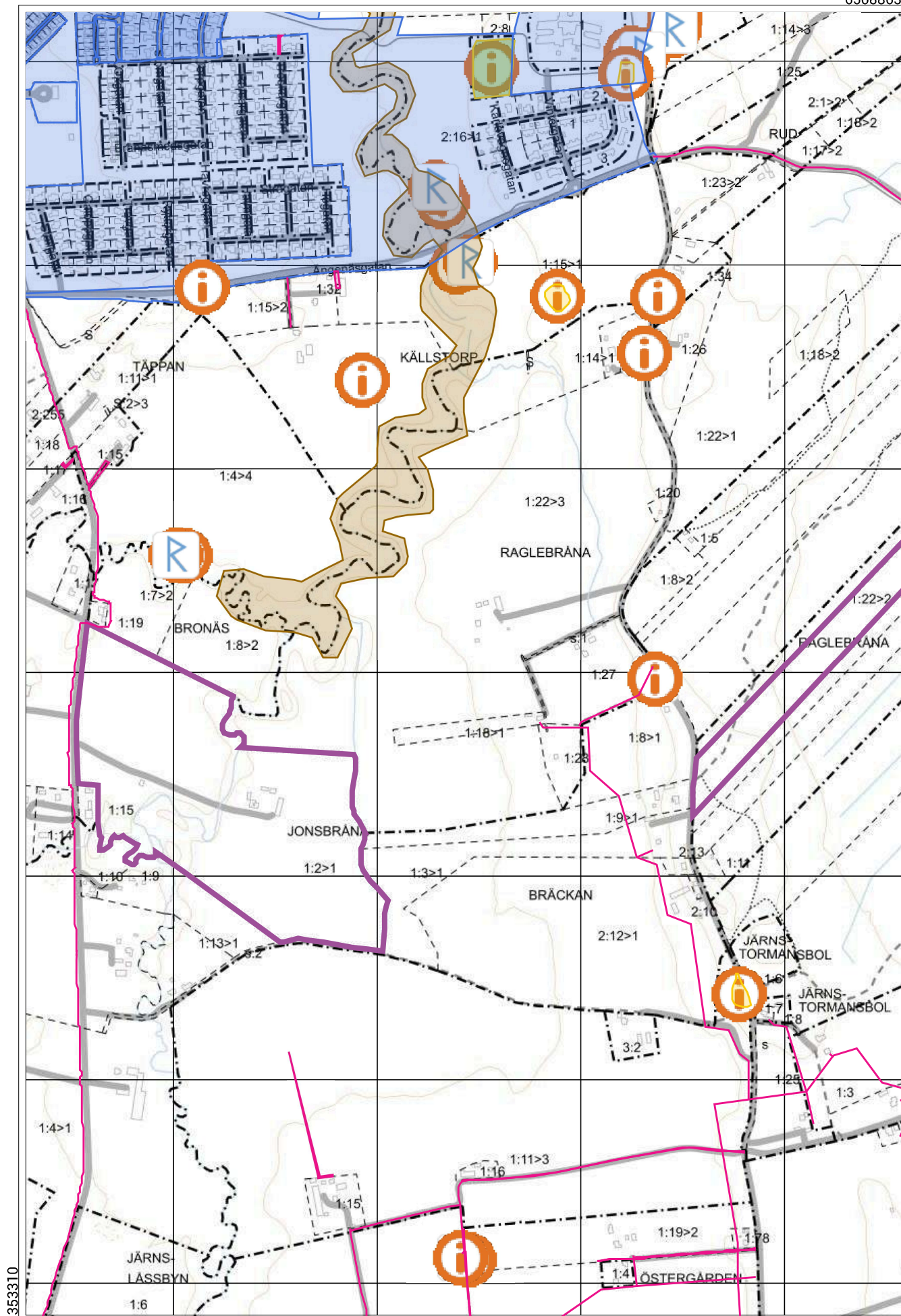


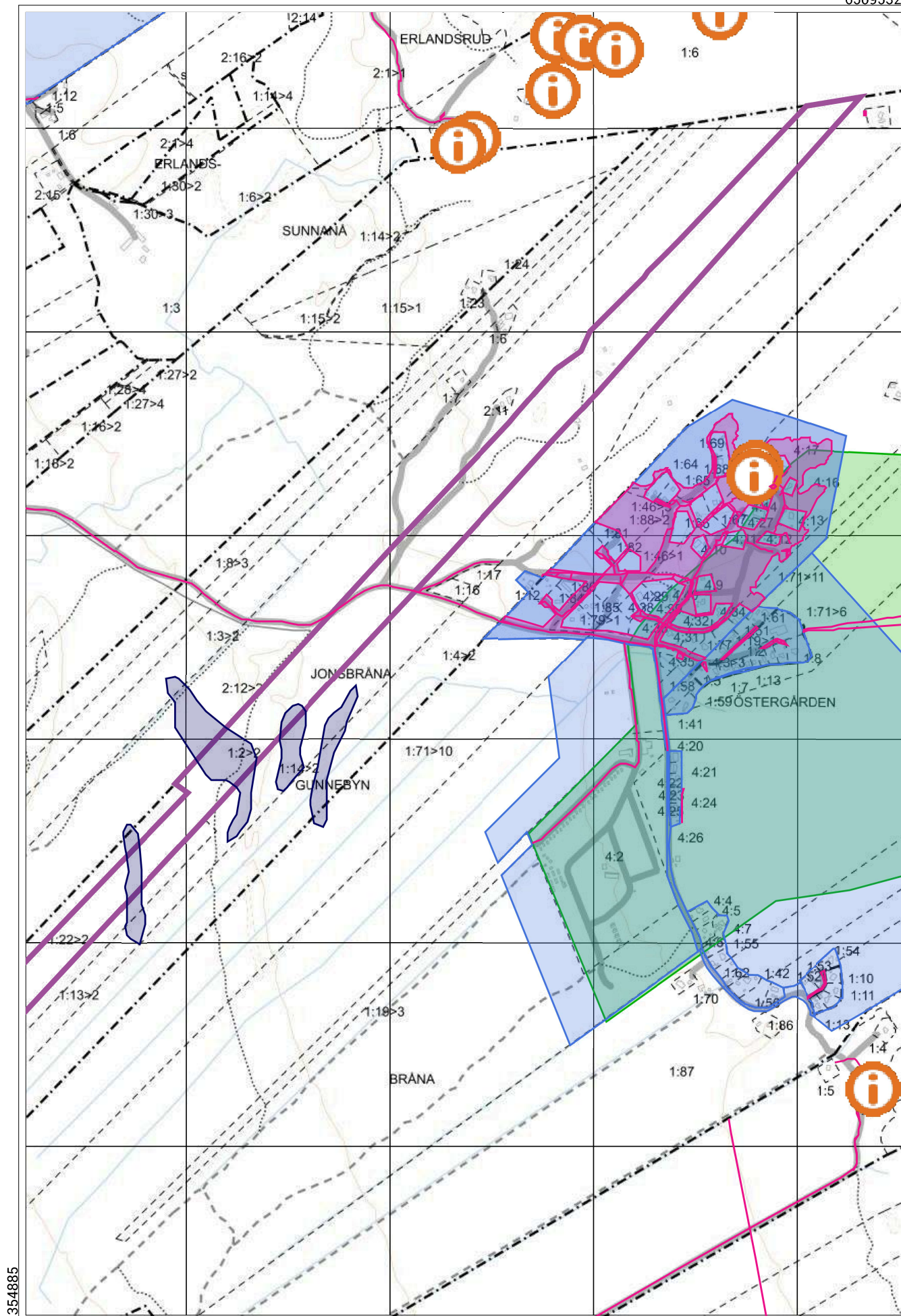
Infartsväg Jonsbråna











SKOGSKARTA

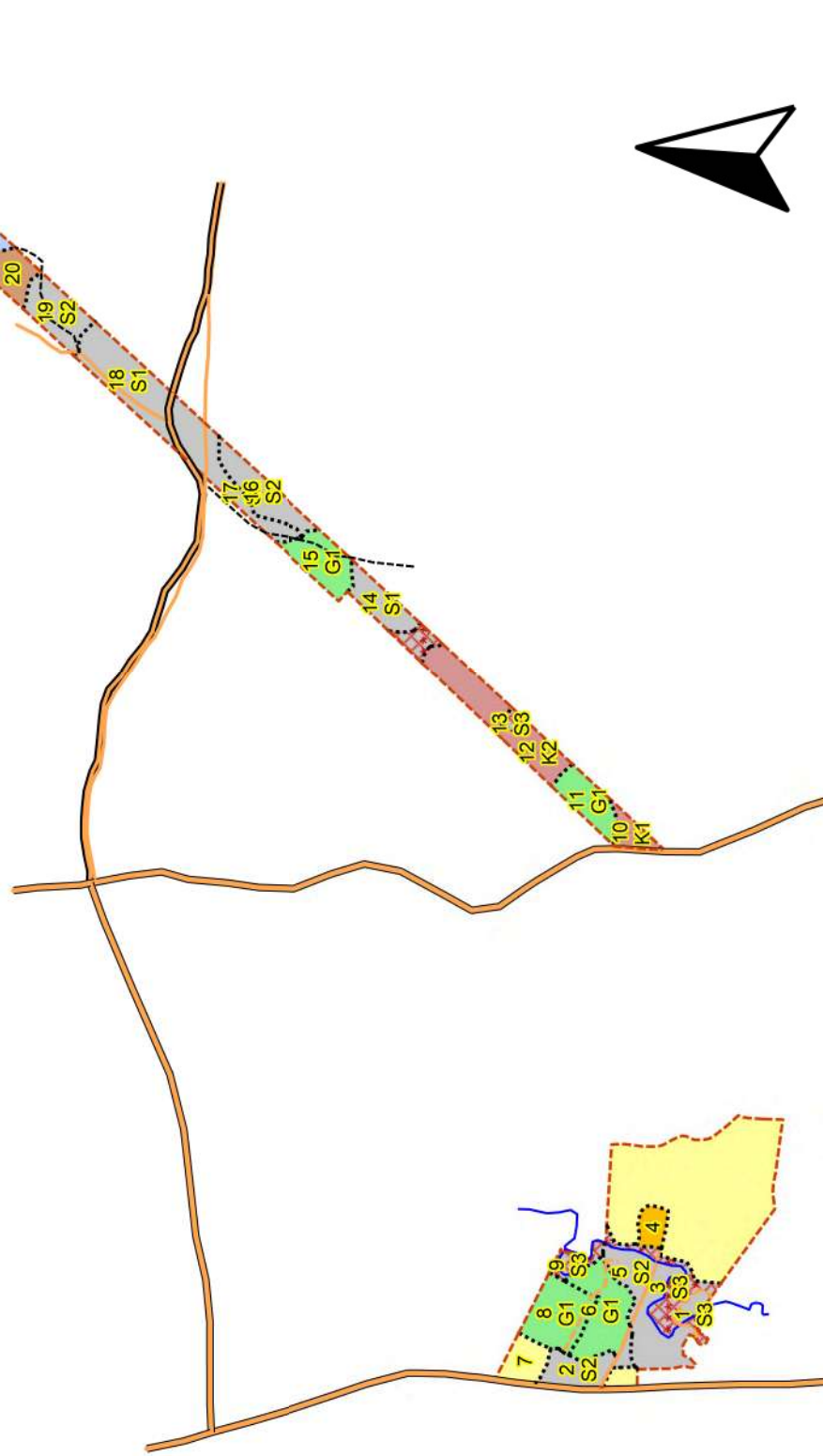
Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Jonsbråna 1:2
Holm
Mellerud
Västra Götalands län
2025 - 2034
Adrian Andersson
2026-05-25

LUDVIG & CO

Målsättning (rastrerad)

- NV-mål skötsel
- NV-mål orört
- Huggningsklass
- Kalmark/föryngr
- Gallringsskog
- Föryngr.avv-skog
- Ägoslag
- Myr
- Inägomark
- Övrig landareal
- Vatten



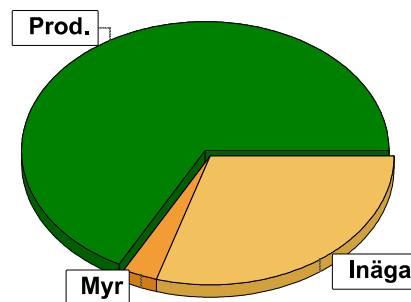
1:16000
0,5 km



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	24,6	66
Myr/kärr/mosse	1,2	3
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	10,8	29
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	1
Annat	0,5	1
Summa landareal	37,3	
Vatten	5,5	



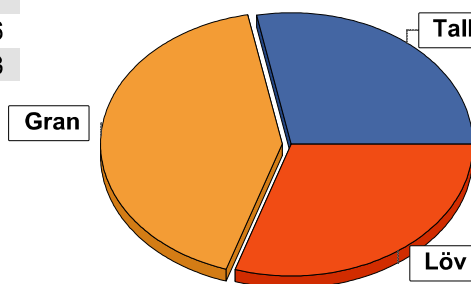
Virkesförråd

	m ³ sk	%	ha
Totalt			
Tall	1242	28	7,1
Gran	1894	42	8,6
Löv	1361	30	8,3

m³sk
4497

Medeltal

m³sk per hektar
183



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,8

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-11-08 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
108

Avverkningsförslag

	m ³ sk
Föryngringsavverkning	1656
Gallring	237
Totalt under perioden	1893

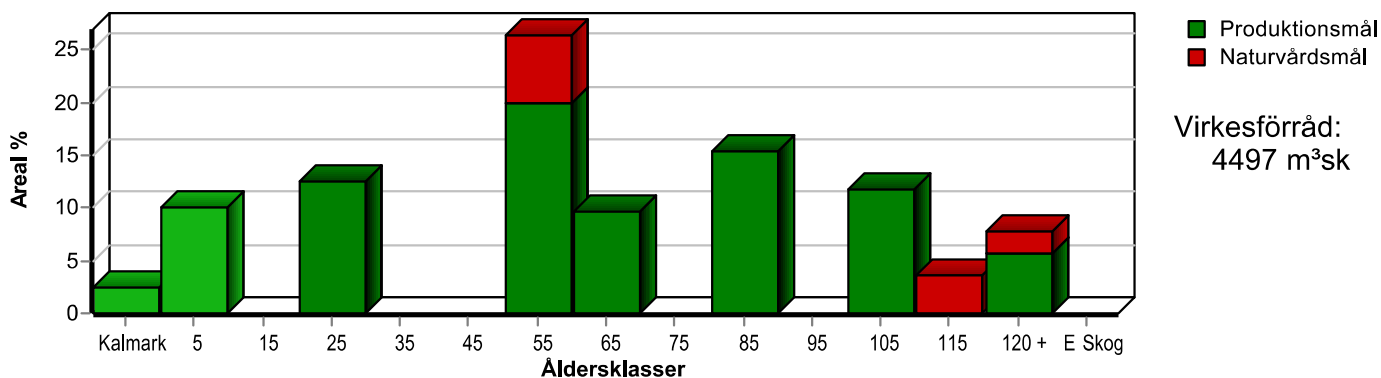
Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk
142
m³sk per ha
5,8

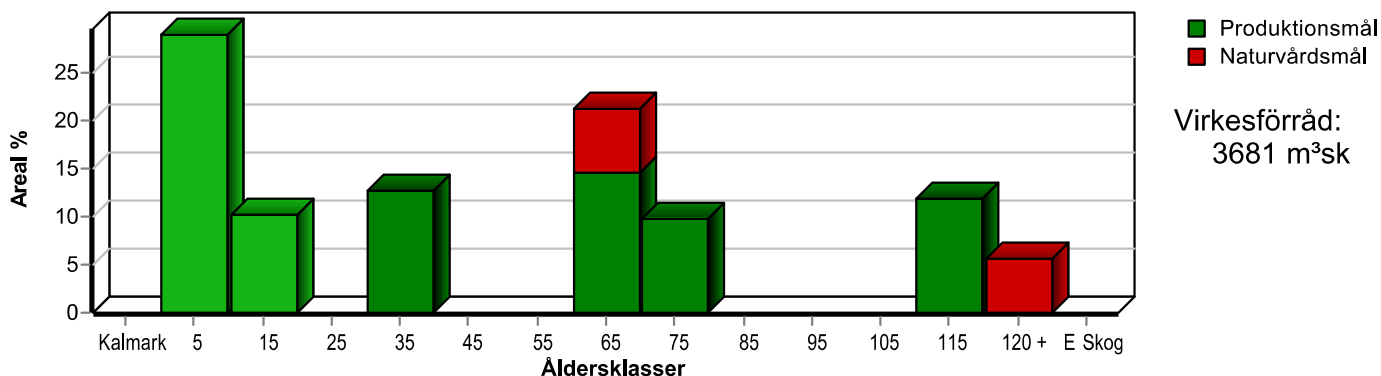
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark	0,6	2					
- 9 år	2,5	10	2	1		30	70
10 - 19							
20 - 29	3,1	13	158	51	47	53	
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59	6,5	26	1336	206	34	58	7
60 - 69	2,4	10	569	237	80	10	10
70 - 79							
80 - 89	3,8	15	1022	269	70	30	
90 - 99							
100 - 109	2,9	12	802	277	18	10	72
110 - 119	0,9	4	105	117	15	15	70
120 +	1,9	8	503	265	5	8	87
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	24,6	100	4497	183	42	30	28

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (föresatt 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	0,6	2				
	K2	2,5	10	2	1		30
Röjningsskog	R1						
	R2						
Gallringsskog	G1	6,4	26	841	131	46	42
	G2						
Förnygrings- avverknings- skog	S1	3,4	14	894	263	62	10
	S2	8,4	34	2292	273	38	29
	S3	3,3	13	468	142	18	52
Lågproducer- ande skog	E1						
	E2						
	E3						
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel		24,6	100	4497	183	42	30

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

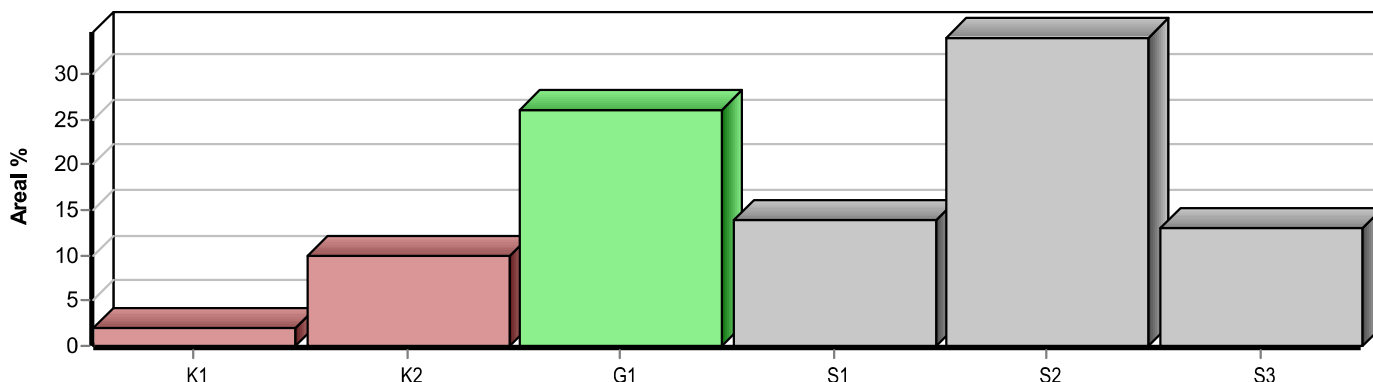
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



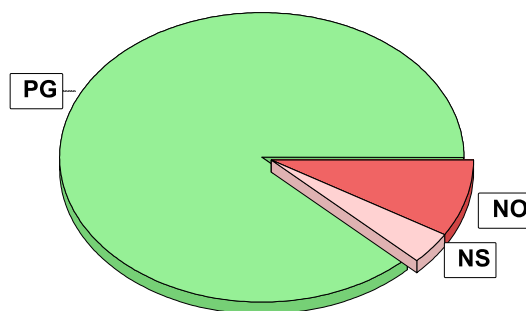
Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m ³ sk	%	m ³ sk	%	
PG	21,6	87,8	4106	91,3	974	90,5	14
K - produktion							0
K - naturvård							0
NS	0,9	3,7	105	2,3	22	2,0	1
NO	2,1	8,5	286	6,4	81	7,5	3
Summa	24,6	100,0	4497	100,0	1077	100,0	18

3,0 ha (12,2 %) av planens produktiva areal är avsatta i planens certifiering för NS/NO.

Impediment

	ha	%
Myr	1,2	3
Berg	0,0	<1



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

K 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.

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	3,1	31	32	63				
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59	1,9	104	70	174	1,3	110	331	441
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89					3,8	630	270	900
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +					1,4	315		315
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt								
Grundförslag	5,0	135	102	237	6,5	1055	601	1656
Högre alt.				237				2382
Lägre alt.				237				1656

Total avverkning	- högre alt.	- lägre alt.	m³sk/ha efter 10 år	- högre alt.	- lägre alt.
1 893	2 619	1 893	150	118	150

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	40	17	57	7,1		
10 - 19				2,5	59	24
20 - 29	74	92	166			
30 - 39				3,1	261	84
40 - 49						
50 - 59	173	216	389			
60 - 69	184	20	204	5,2	1051	202
70 - 79				2,4	773	322
80 - 89	40	17	57			
90 - 99						
100 - 109	134	15	149			
110 - 119	18	3	21	2,9	950	328
120 +	29	5	34	1,4	277	198
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt					310	
Summa	692	385	1077	24,6	3681	150

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		0,6				0,6
Plantering, Alternativ			2,9			2,9
Plantering, Följd		2,8	3,7			6,5
Återväxtkontroll			3,1			3,1
Röjning		3,1				3,1
Summa ha		6,5	9,7			16,2

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd-orts-index	Volym m ³ sk /ha	Uttag m ³ sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Föryng av	1	5	2,4	82	G32	260	562		
Föryng av	1	16	1,4	120	T18	265	315		
Föryng av	1	19	1,4	80	G34	284	338		
Underv röj f gallring	1	8	1,9	52	G30	258	0		
Röjning	1	6	2,0	20	G30	33	0		
Röjning	1	11	1,1	25	G32	84	0		
Plantering	1	10	0,6	0	G32	0	0		
Plantering (F)	1	16	1,4	120	T18	265	0		
Plantering (F)	1	19	1,4	80	G34	284	0		
Föryng av	2	2	1,3	50	B26	325	441		
Föryng av (A)	2	14	1,0	100	T22	325	(283)		
Föryng av (A)	2	17	1,9	104	T22	251	(444)		
Gallring (F)	2	8	1,9	52	G30	258	174		
Gallring	2	11	1,1	25	G32	84	41		
Plantering (F)	2	2	1,3	50	B26	325	0		
Plantering (F)	2	5	2,4	82	G32	260	0		
Återväxtkontroll	2	10	0,6	0	G32	0	0		
Återväxtkontroll	2	12	2,5	1	T22	1	0		
Plantering (A)	2	14	1,0	100	T22	325	-		
Plantering (A)	2	17	1,9	104	T22	251	-		
Gallring	3	6	2,0	20	G30	33	22		

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	1	55	S3	B21	258	77	PG	Löv	30	22	25	AI	Ingen åtgärd				7,2	iv ¹
2	1,3	1	50	S2	B26	325	423	PG	Gran Löv	34 75	26	27	AI	Förnyg av Plantering (F)	2 2	90	441	5,9	iv ¹
3	1,4 (-0,2)	1 2	50	S3	B20	94	113	NO,b	Gran Löv	30 70	20	10	Översv benäget Bäckravin Fuktig Avdrag: myr	Ingen åtgärd				4,0	i,iv ¹
4	0,5	5											Övrig landareal						
5	2,7 (-0,3)	1 6	82	S2	G32	260	624	PG	Gran Löv	36 30	29	20	Död ved Stor diam sprid Luckigt Olikådrigt Frisk Avdrag: vatten	Förnyg av Plantering (F)	1 2	90	562	1,3	
6	2,0	1	20	G1	G30	33	66	PG	Gran Löv	12 70	9	7	Klen dimension Snöskador Frisk	Röjning Gallring	1 3	20	22	4,3	iv ¹
7	10,8	4											Inägomark						

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 o	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		
8	1,9	1	52	G1	G30	258	490	PG	Gran Löv	20	18	30	Självgallrat Död ved Frisk	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 2	30	174	8,5	
9	0,4	1	55	S3	B21	103	41	NO,b	Gran Löv	35	22	10	AI Bäckravin Fuktig	Ingen åtgärd				3,9	i,iv ¹
10	0,6	1	0	K1	G32	0	0	PG					Frisk	Plantering Återväxtkontroll	1 2				
11	1,1	1	25	G1	G32	84	92	PG	Gran Löv	15	12	14	Frisk	Röjning Gallring	1 2	30	41	7,2	
12	2,5	1	1	K2	T22	1	3	PG	Tall Löv				Vindfällan Fuktig	Återväxtkontroll	2			2,3	
13	0,6 (-0,1)	1 2	140	S3	T22	265	133	NO,b	Tall Gran Löv	36	20	28	Försumpat Fuktig Avdrag: myr	Ingen åtgärd				3,6	i,iv ¹
14	1,0	1	100	S1	T22	325	325	PG	Tall Gran Löv	38	24	29	Grova tallar Varier bonitet Delv försumpat Vindfällan Frisk	Ingen åtgärd Förnyg av (A) Plantering (A)	2 2	80	283	5,8	iv ¹

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 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	När	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m ³ sk		
15	1,4	1	58	G1	T24	138	193	PG	Tall Gran Löv	25	18	16	Dely försumpat Stor diam sprid Varier bonitet Frisk	Ingen åtgärd				4,7	iv ¹
16	1,4	1	120	S2	T18	265	371	PG	Tall	31	20	28	Frisk	Föryng av Plantering (F)	1	85	315	1,2	iv ¹
17	2,0 (-0,1)	1 L	104	S2	T22	251	477	PG	Tall Gran Löv	33	22	25	Frisk	Ingen åtgärd Föryng av (A) Plantering (A)	2	85	444	4,8	
18	2,5 (-0,1)	1 L	60	S1	G30	237	569	PG	Tall Gran Löv	32	22	23	Frisk	Ingen åtgärd				8,5	
19	1,4	1	80	S2	G34	284	398	PG	Gran Löv	39	31	20	Frisk	Föryng av Plantering (F)	1	85	338	1,9	
20	0,9	2											Myr						
21	0,9	1	112	S3	T16	117	105	NS,b	Tall Gran Löv	35	15	16	Olikådrigt Stor diam sprid Torr	Ingen åtgärd				2,4	i,iv ¹
22	5,2	6											Vatten						

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 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

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 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



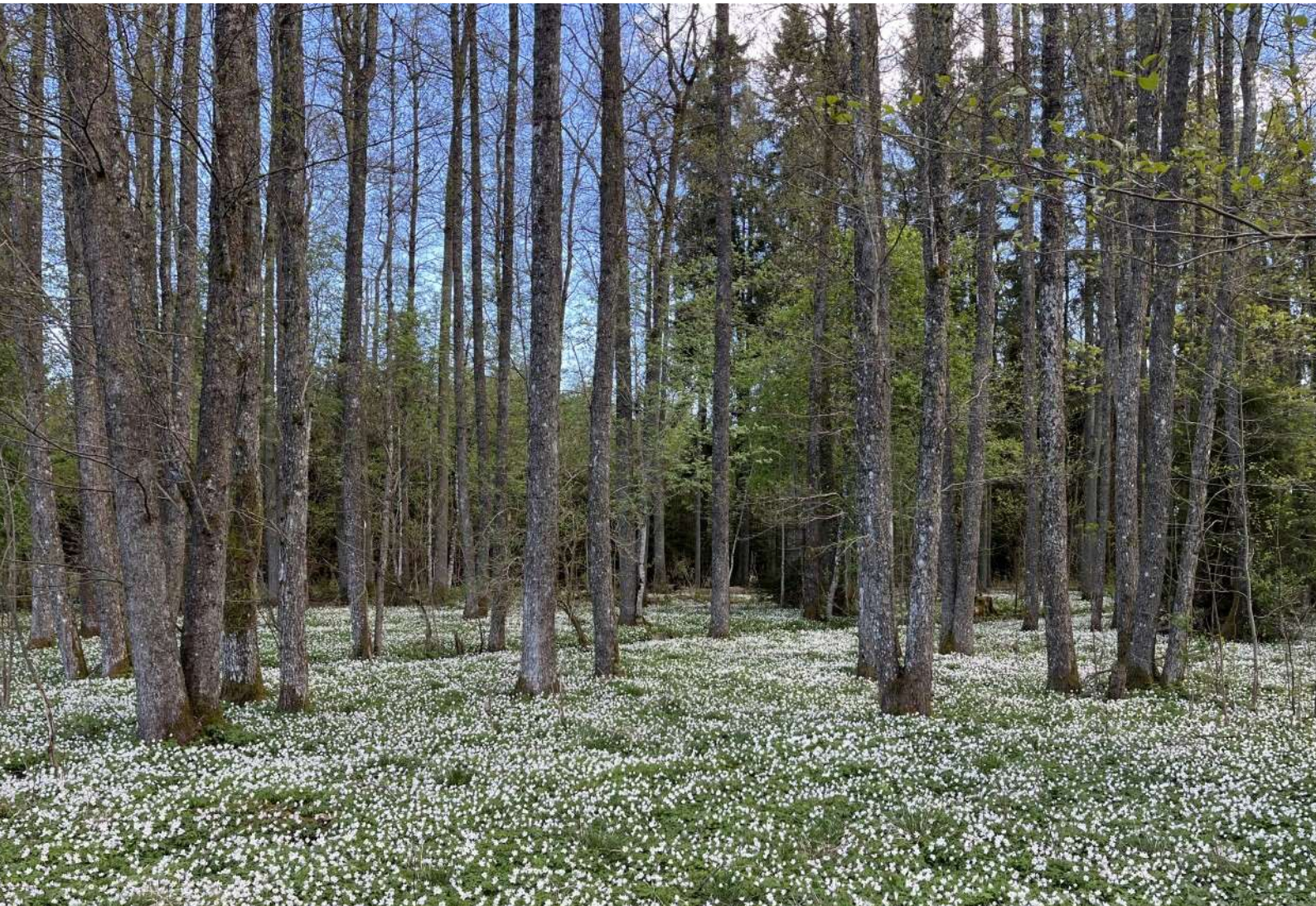
Ludvig & Co Fastighetsförmedling

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

ludvigfast.se

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

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.