

# Rapenskår skog – tillväxtinriktad skogsfastighet i vildmarksområdet Risveden

---

Ale Sandsjödal 1:1, skifte 5



**LUDVIG  CO**



## Rapenskår skog

Rapenskår skog är belägen i det vidsträckta vildmarksområdet Risveden. Här erbjuds ett skogsskifte om totalt cirka 73 hektar, varav 72,5 hektar utgör produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till cirka 10 102 m<sup>3</sup>sk. En stor del av volymen återfinns i huggningsklass G1, där cirka 7 523 m<sup>3</sup>sk av virkesförrådet finns, medan cirka 1 554 m<sup>3</sup>sk finns i huggningsklass S1. Fastighetens medelbonitet är beräknad till 7,1 m<sup>3</sup>sk per hektar och år. Utöver de skogliga värdena erbjuder markerna goda möjligheter till jakt och rika naturupplevelser.



**Anders Emmoth**  
Fastighetsmäklare & Skogsmästare  
076-143 59 82  
anders.emmoth@ludvigfast.se



**Marcus Knutsson**  
Fastighetsmäklare & Skogsmästare  
076-143 63 48  
marcus.knutsson@ludvigfast.se



**Göteborg**  
Norra Gubberogatan 32  
031-778 32 50

**LUDVIG & CO**



---

**Fastighetsbeteckning:** Ale Sandsjödalen 1:1, skifte 5

## Tillväxtinriktad skogsfastighet i Risveden

# Beskrivning

## Skogsmark

Den produktiva skogsmarken uppgår till 72,5 ha.

Det totala virkesförrådet uppgår till 10 102 m<sup>3</sup>sk.

Volymfördelning: 7 523 m<sup>3</sup>sk av virkesvolymen finns i huggningsklass G1 och 1 554 m<sup>3</sup>sk av virkesvolymen finns i huggningsklass S1.

Fastighetens medelbonitet är beräknad till: 7,1 m<sup>3</sup>sk/ha och år.

Trädslagsfördelning: 40 % gran, 52 % tall, 8 % löv.

Arealen skogliga impediment uppgår totalt till 0,2 hektar varav 0,1 hektar består av myr-/mossmark och 0,1 hektar består av berg/hällmark.

Ovanstående arealer, volymer mm. enligt skogsbruksplanen.

## Skogsbruksplanen

Skogsbruksplanen är upprättad år 2017 och har därefter tillväxtberäknats och ajourhållits av säljaren.

Planen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser i volymsuppskattningen både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger objektets egenskaper.

Köparen uppmanas härmed att själv eller med hjälp av besiktningsman kontrollera skogstillståndet samt uppgifterna i skogsbruksplanen innan köp.

## Fastighetsbildning

Försäljningsobjektet utgörs av mark från fastigheten Ale Sandsjödal 1:1. Objektet ska bilda en egen fastighet och därför kommer en fastighetsbildning att genomföras. Kostnaden för fastighetsbildningen bekostas i sin helhet av köparen.





### **Arealuppgifter**

Total areal enligt skogsbruksplanen: 73 hektar.  
Total areal enligt SeSverige (Metria): 72,8 hektar.

Arealfördelning enl. skogsbruksplanen: Produktiv skogsmark: 72,5 ha, myr/kärr/mosse: 0,1 ha, Berg/hällmark: 0,1 ha, väg och kraftledning: 0,3 ha.

Arealuppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser den exakta arealen och arealfördelningen vara av betydelse för köpet uppmanas därför att på egen hand förvissa sig om areal och arealfördelning före köpet.

### **Jakt**

Jakträtten är upplåten till och med 2027-06-30. Området erbjuder goda jaktmöjligheter med en etablerad stam av dovhjort samt förekomst av vildsvin och älg i varierande omfattning, utöver sedvanligt småvilt.

Fastigheten ingår i Älgförvaltningsområde 5 samt i Hålanda älgskötselområde. Eventuella jaktorn ingår inte i överlåtelsen.

### **Naturvärden**

På objektet finns tre registrerade nyckelbiotoper. Biotoperna berör totalt ca. 0,9 ha av objektets areal. Inga områden med höga naturvärden finns registrerade på objektet (källa Skogens Pärlor).

### **Forn- & kulturlämningar**

Inga fornminnen finns registrerade på objektet (källa Fornsök). Övriga kulturlämningar t.ex. röjningsrösen och stengärdesgårdar kan finnas och är vanligt förekommande.

### **Taxeringsuppgifter**

Försäljningsobjektet kommer att fastighetsbildas och saknar därför i dagsläget eget taxeringsvärde. Fastigheten kommer sannolikt erhålla typkod 110 (obebyggd lantbruksenhet) efter avslutad fastighetsbildning.

### **Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar**

Objektet bedöms komma att ha andel i Ale Drängedalen GA:1 samt i Drängedalens vägsamfällighet. För innevarande år har en avgift om cirka 4 000 kr erlagts till vägsamfälligheten. Enligt uppgift från samfällighetsföreningen kan avgiften komma att höjas med omkring 20 %.

Avgiften kan komma att förändras över tid beroende på beslut som fattas av föreningen.

### **Planer, bestämmelser mm**

Objektet berörs ej av några planer eller bestämmelser (källa Lantmäteriet).



### **Rättigheter, belastningar, servitut mm.**

Fastigheten Sandsjödalen 1:1 berörs av flertalet servitut och ledningsrätter. Nedanstående rättigheter bedöms beröra objektet.

Rättighet, rättighet

Typ av rättighet: Officialservitut. Ändamål: Väg i samfällad mark

Redovisningen av rättigheter kan vara ofullständig.

### **Gränser**

Objektets gränser kan vara bristfälligt markerade i terrängen. Säljaren ansvarar inte för ytterligare uppmärkning av gränserna. Fastighetsmäklaren har satt upp snitslar i terrängen. Dessa ska endast ses som en vägledning och en ungefärlig markering av objektets gränser.

### **Friskrivning**

Köparen förbinder sig avstå från att i framtiden kunna föra talan mot säljaren på grund av eventuella fel och brister i objektet. Säljaren friskriver sig från allt ansvar för de uppgifter som lämnats i skogsbruksplanen.

Köparen upplyses om sin rättighet och skyldighet att själv undersöka objektet. Undersökningsplikten omfattar såväl skogsmark som markanläggningar.

### **Objektsbeskrivning**

Uppgifterna i objektsbeskrivningen grundar sig på information från säljaren samt från offentliga register och andra tillgängliga källor. Fastighetsmäklaren har upprättat objektsbeskrivningen i enlighet med fastighetsmäklarlagen. Uppgifter som lämnats av säljaren eller annan tredje man har inte i alla delar kunnat kontrolleras av mäklaren.

Säljaren förbehåller sig rätten att fram till dess att köpekontrakt har undertecknats ändra eller komplettera uppgifterna i objektsbeskrivningen.

Köparen uppmanas att noggrant undersöka objektet samt att kontrollera sådana förhållanden som är av betydelse för förvärvet. Objektsbeskrivningen är avsedd som vägledning och utgör inte en garanti för objektets skick eller egenskaper.

### **Skogen som kolsänka**

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 9 121 ton vilket motsvarar 33 419 ton CO<sub>2</sub>e. Vi använder pcSKOG:s beräkning av objektets kolbalans och således tar ansvarig fastighetsmäklare eller säljare ej något ansvar för ovanstående uppgifter.



### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.

### **Försäljningssätt**

Objektet säljs via ett anbudsförfarande där bud lämnas skriftligen. Bud kan skickas via e-post eller genom att använda en anbudsblankett.

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt pröva inkomna bud och kan när som helst under processen avbryta försäljningen utan att särskilt meddela intressenterna. Om flera bud kommer in kan en slutbudgivning genomföras mellan de anbudsgivare som säljaren väljer att gå vidare med.

Vid kontraktsskrivning betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning. Resterande del av köpeskillingen betalas senast på tillträdesdagen.

### **Anbud**

Skriftligt anbud skall skickas till någon av nedanstående adresser.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling  
Att: Anders Emmoth  
Västerlånggatan 20  
503 30 Borås  
E-post: anders.emmoth@ludvigfast.se

### **Visning**

Besiktning av skog och mark sker på egen hand eller efter överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Intressenter är välkomna att fritt besöka fastigheterna utan föregående anmälan. Hänsyn ska tas till närboende, husdjur, friluftsliv samt eventuell pågående jakt.

### **Gårdskartan**

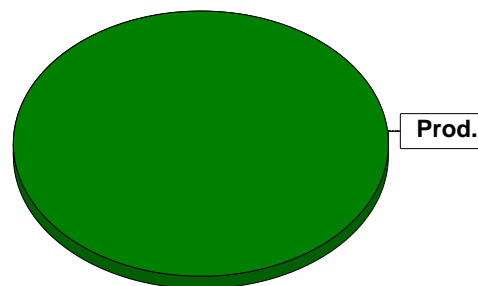
Det här objektet har en interaktiv gårdskarta på [www.ludvigfast.se/fastigheter](http://www.ludvigfast.se/fastigheter). Klicka upp Gårdskartan i din mobila enhet så kan du bland annat få information om var på objektet du befinner dig och genom att klicka på olika områden få upp information om t.ex. skogens ålder och virkesvolym.

Gårdskartan går också bra att använda för att hitta till objektet, zooma ut så ser du din aktuella position i förhållande till objektet.

# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	72,5	100
Myr/kärr/mosse	0,1	<1
Berg/Hällmark	0,1	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,3	<1
Annat	0,0	<1
<b>Summa landareal</b>	<b>73,0</b>	
Vatten	0,0	

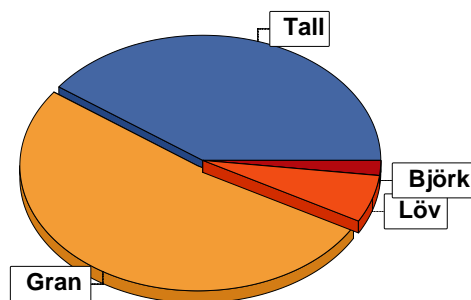


## Virkesförråd

	m <sup>3</sup> sk	%	ha
<b>Totalt</b>	<b>Tall</b> 4090	40	30,5
<b>m<sup>3</sup>sk</b>	<b>Gran</b> 5212	52	32,4
	<b>Löv</b> 562	6	7,4
	<b>Björk</b> 238	2	2,2

### Medeltal

m<sup>3</sup>sk per hektar  
139



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m<sup>3</sup>sk per ha  
7,1

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-10-15 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m<sup>3</sup>sk per år  
422

## Avverkningsförslag

Förnygringsavverkning

Gallring

Naturvårdande skötsel

**Totalt under perioden**

m<sup>3</sup>sk  
1135  
996  
22  
**2153**

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m<sup>3</sup>sk  
443  
m<sup>3</sup>sk per ha  
6,1

# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %	Björk %
<b>Kalmark</b> K1								
K2								
<b>Röjningsskog</b> R1								
R2	12,8	18	432	34	41	19	39	1
<b>Gallringsskog</b> G1	48,9	67	7523	154	50	45	2	3
G2								
<b>Föryngrings- avverknings- skog</b> S1	6,1	8	1554	255	73	24	4	
S2								
S3	4,7	6	593	126	23	39	35	3
<b>Lågproducer- ande skog</b> E1								
E2								
E3								
<b>Överstånd/Skikt</b>								
<b>Summa/Medel</b>	72,5	100	10102	139	52	40	6	2

## Kalmark

### K1 Obehandlad kalmark

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

### K2 Behandlad kalmark

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

## Röjningsskog

### R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

### R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

### G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

### G2 Äldre gallringsskog

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

## Föryngringsavverkningsskog

### S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

### S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

### S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

### E1 Restskog

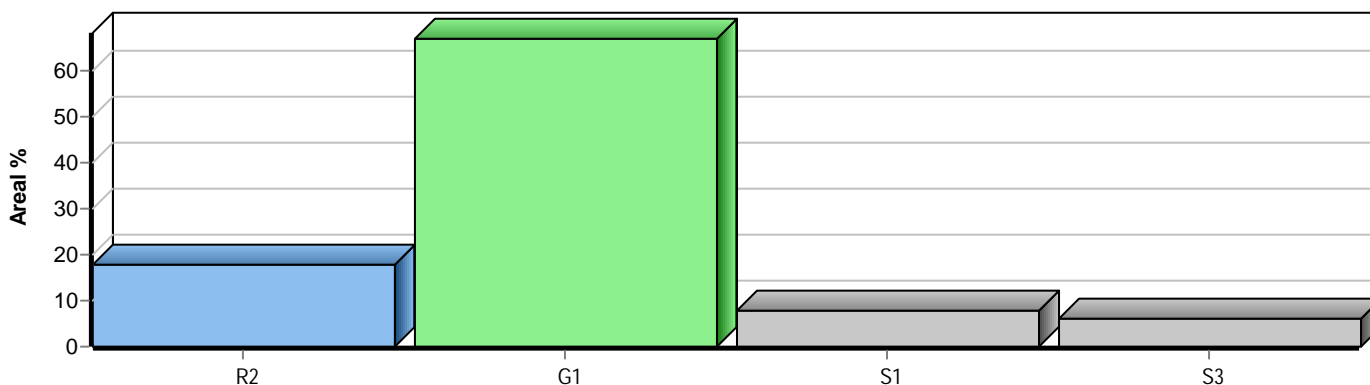
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

### E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.

### E3 Skog av hagmarkskaraktär

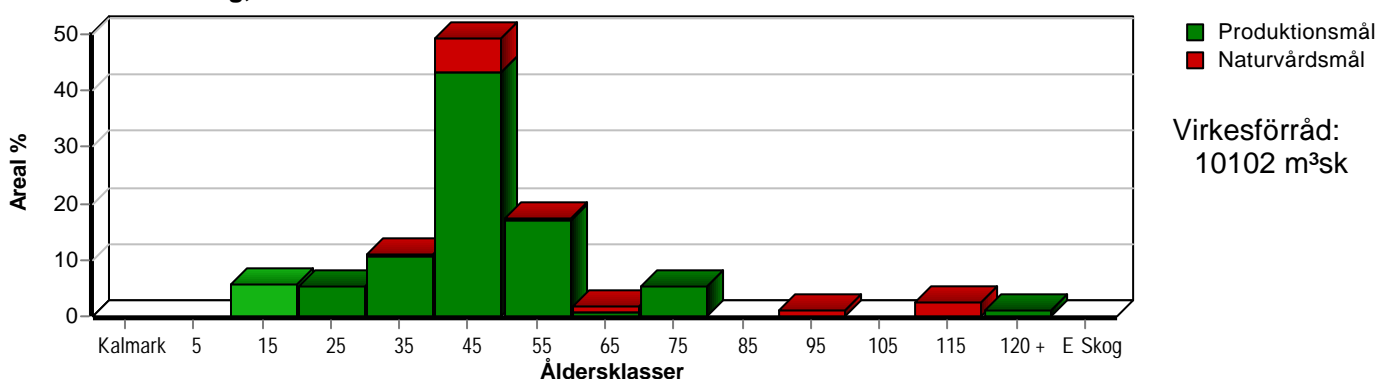
Gles skog av hagmarkskaraktär.



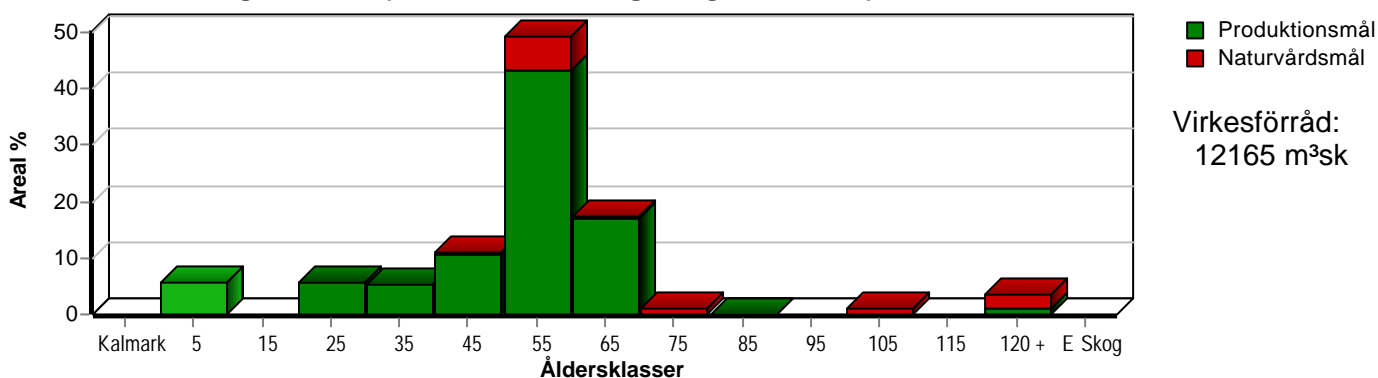
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %	Björk %
<b>Kalmark</b>								
- 9 år								
10 - 19	4,1	6	123	30	50		50	
20 - 29	3,9	5	162	42	69	10	21	
30 - 39	8,0	11	994	124	32	65	2	1
40 - 49	35,7	49	4834	135	42	51	2	4
50 - 59	12,5	17	2377	190	77	16	7	
60 - 69	1,2	2	234	195	65	8	27	
70 - 79	3,8	5	930	245	65	35		
80 - 89								
90 - 99	0,7	1	45	64	17	50	12	21
100 - 109								
110 - 119	1,8	2	283	157	25	39	36	
120 +	0,8	1	120	150	15	70	15	
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt								
<b>Summa/Medel</b>	<b>72,5</b>	<b>100</b>	<b>10102</b>	<b>139</b>	<b>52</b>	<b>40</b>	<b>6</b>	<b>2</b>

Arefördelning, aktuell



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



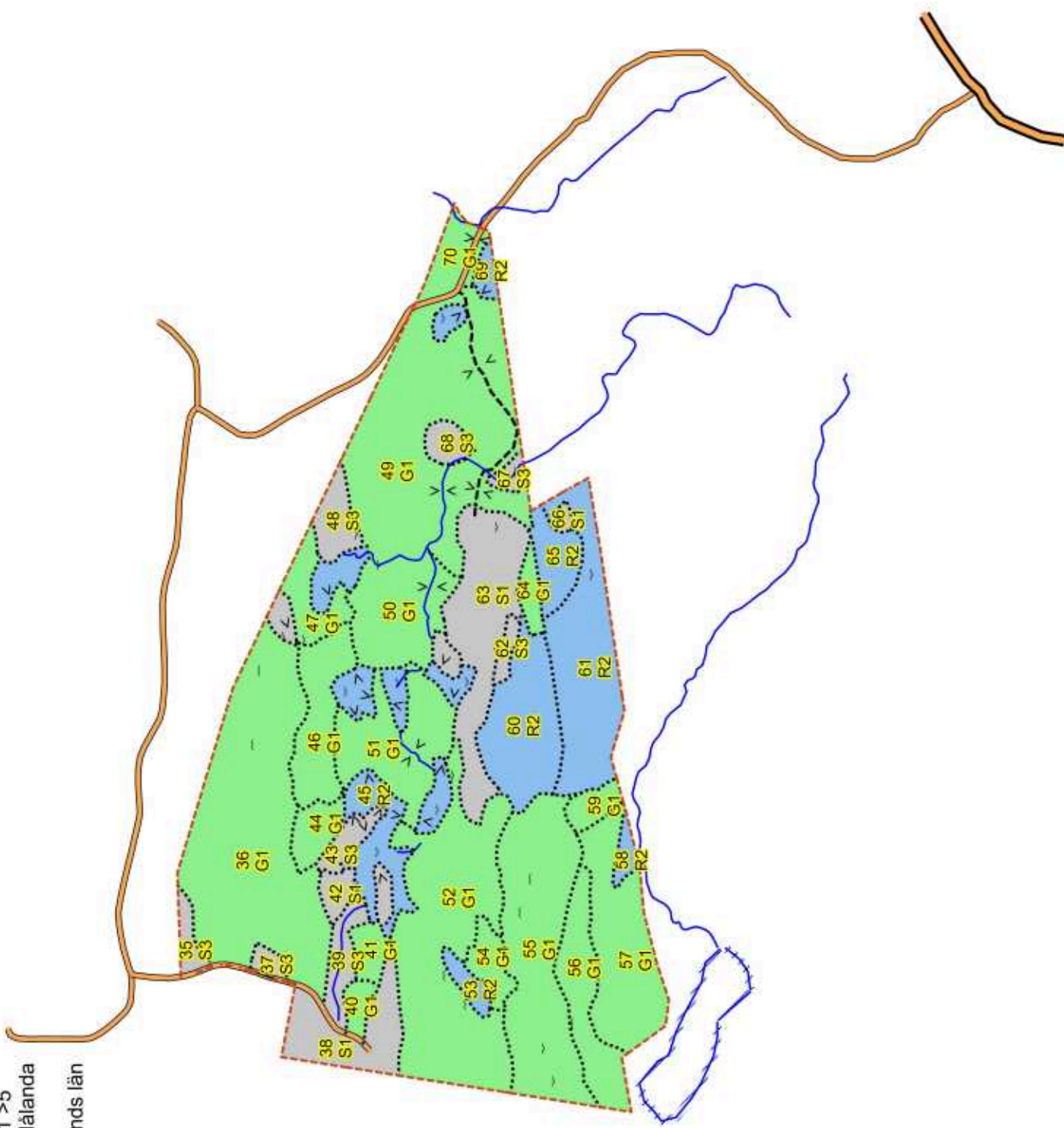
Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 6 % (4,1 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 6 % (4,1 ha).

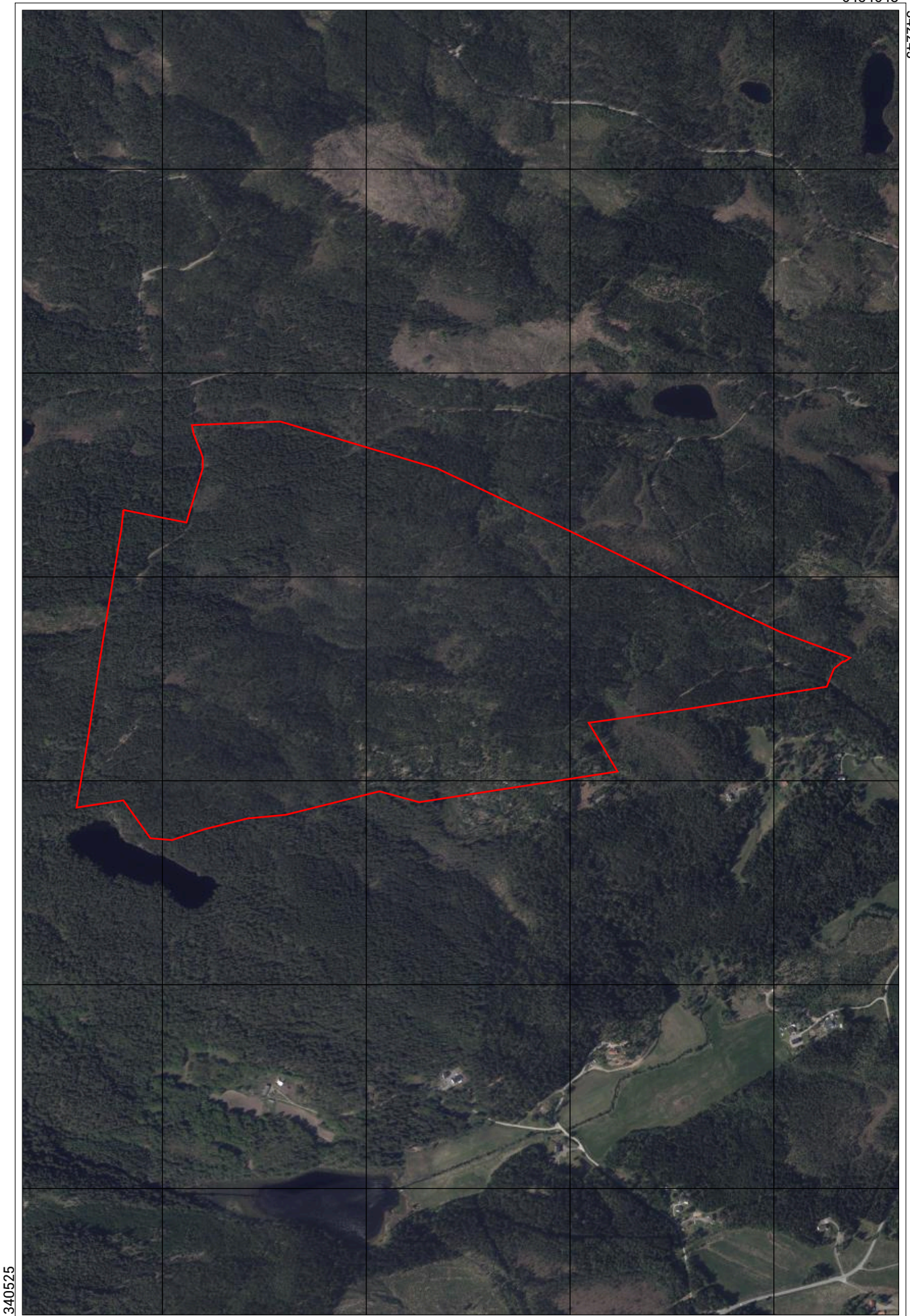
# SKOGSKARTA

Sandsjödal 1:1 >5  
Skepplanda-Hälända  
Ale  
Västra Götalands län  
2025 - 2034

Plan  
Församling  
Kommun  
Län  
Planen avser

Huggningsklass  
Röjningsskog  
Gallringskog  
Föryngr.aw-skog





# 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](http://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](mailto: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](https://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](https://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://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](https://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](mailto:dso@ludvig.se)





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.