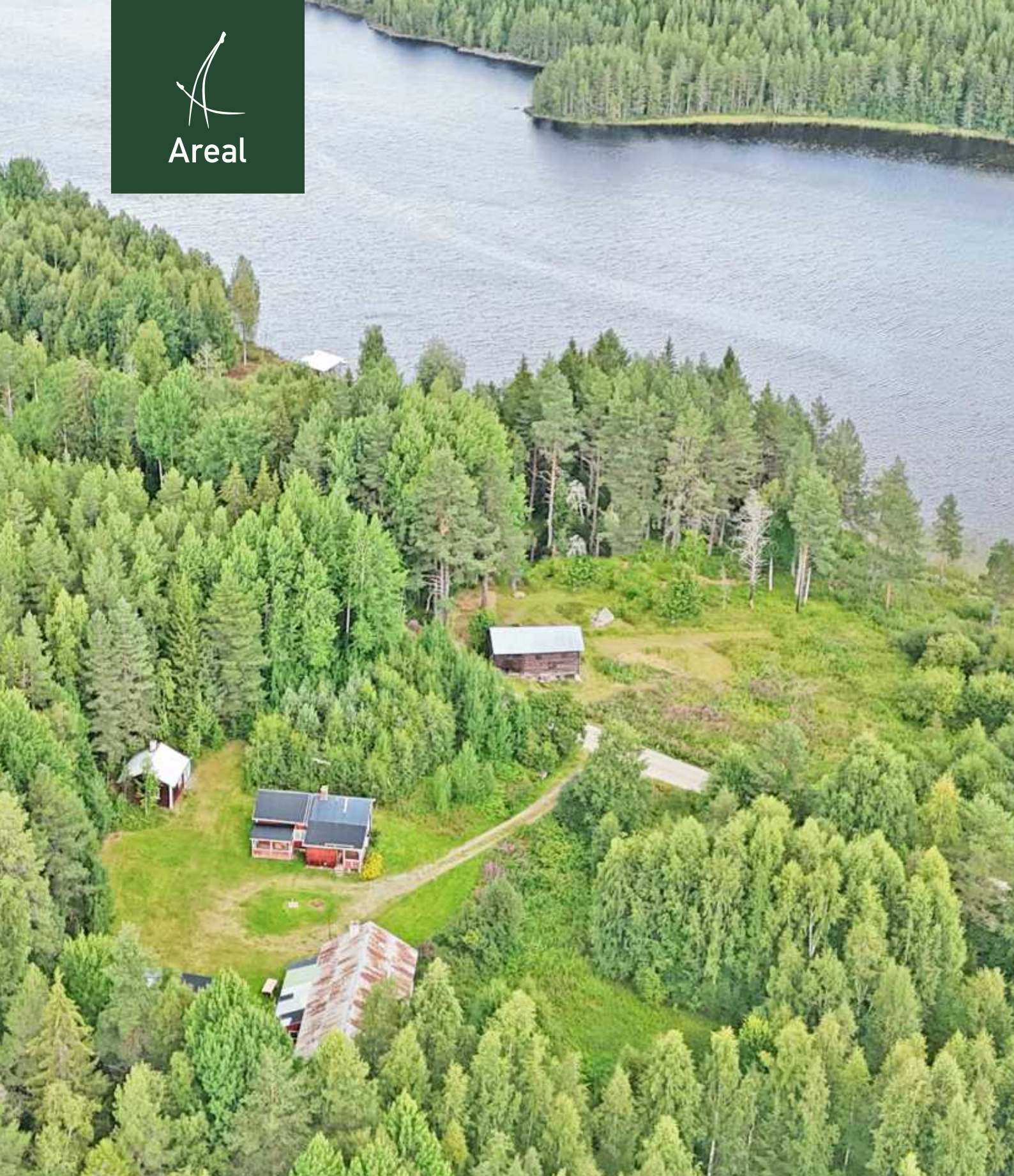




Areal



OPPLI

— LJUSDAL | 28 HA —

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Sjönära gård och skog

Med läge intill Opplisjön säljs här två välarronderade skogsfastigheter belägen nordväst om Ljusdal i landskapet Hälsingland.

Här erbjuds dels ett mindre brukningscentrum med högt och ostört läge, ekonomibyggnader, åker och skogsmark, dels en mindre obebyggd skogsfastighet som tillsammans har en totalareal om ca 28 ha varav 26,7 ha produktiv skogsmark. Båda med ett läge intill Opplivägen som gör merparten av fastigheterna lättillgängliga året om. Fastigheterna kan säljas var för sig eller tillsammans beroende av intresse.

Det totala virkesförrådet uppgår till 4 189 m³sk, med möjlighet till direktavkastning genom föreslagen föryngringsavverkning.

Fastigheterna ingår också i Ljusdal södra västra VVO som omfattar ca 22 000 hektar och erbjuder jaktmöjligheter på såväl älg som småvilt.

Med plats för stor frihet och många möjligheter erbjuds här ett sätt att kombinera ett aktivt skogsägande med naturskönt boende och möjlighet till hobbyverksamhet, odling eller kanske mindre djurhållning.





Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader - sid 7

Ekonomibyggnader - sid 11

Skog och mark - sid 14

Rättsförhållanden - sid 18

Försäljningsförutsättningar - sid 24

Kontaktuppgifter - sid 27

Planlösning - 28

Köparens och säljarens ansvar - sid 30

Kartor - sid 32

Skogsbruksplan - sid 35

Skogskarta - sid 42



Bostadsbyggnader

Bostadshus

Byggår: 1909 enligt taxeringsinformation

Byggnadstyp: 1-planshus

Antal rum: 2, varav 1 sovrum

Boyta: 47 kvm (Källa: taxeringsinformation)

Biyta: - kvm (Källa: taxeringsinformation)

Byggnadssätt:

Grund: Krypgrund med gjuten sockel.

Fasad: Stående träpanel.

Stomme: Trä.

Takbeklädnad: Plåttak (TP20)

Fönster: Kopplade 2-glasfönster.

Uppvärmning: Kombinerad ved- & oljepanna i köket samt elpatron.

Vatten: Borrard brunn (systemet är avstängt och har fyllts med glykol sedan 2022)

Avlopp: 3-kammarbrunn med infiltration (2012)

Ventilation: Självdrag.

Murstock: Okulär kontroll 2019 utan anmärkning







Övrigt:

Fiber finns indraget i köket

Entré:

Här möts du av en trevlig och välkomnande brokvist med plats för mindre sittmöbel och med utsikt mot Opplisjön. Innanför finns en större hall med bra förvaring genom en garderoslänga samt två frysboxar.

Hall:

Mindre hall med praktisk hatthylla för avhängning av ytterkläder. Härifrån når du både kök, duschrum och vardagsrum.

Kök:

Praktiskt kök med arbetsbänk och bra förvaring genom flera över- och underskåp samt plats för matgrupp framför fönstret. Den maskinella utrustningen består av kylskåp och spis, här står även den kombinerade ved- & oljepannan.

Vardagsrum:

Tapetserat vardagsrum i fil med fönster i två olika väderstreck.





Duschrum med wc:

Äldre duschrum med vårumsmatta på väggar och tak, utrustat med duschkörna, wc tvättmaskin, handfat och badrumsspegel med skjutdörrar.

Sovrum:

Tapetserat sovrum med plats för dubbelsäng. Här finns även tre inbyggda garderober.

Energideklaration

Energideklaration behövs ej

Driftskostnader

El 0 kr (avstängt)

Vatten och avlopp 0 kr (vatten avskruvat)

Försäkring, boende 8 827 kr

Välgavgift 370 kr

Totalt 9 197 kr

Ovanstående driftkostnader avser det senaste året då huset har stått tomt.





Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnader

Ladugårdsbyggnad

Byggnad uppförd på plint med väggar av trä och betongblock samt ett tak av plåt. Innehållande snickeri, snickarbod/verkstad (tidigare fäx), hönsrum och förvaring samt en tillbyggd förrådsdel och äldre utedass. Byggyta: ca 140 m² + tillbyggnad ca 27 m².

Gäststuga

Innehållande äldre kök, kammare, skrubb och ett tillbyggt förråd. Byggyta: ca 28 m²

Förrådsbyggnad med garage

Uppförd på plint med väggar av trä och plåttak. Innehållande två förrådsutrymmen, oljetank (med kulvert till bostadshuset) samt garageplats med grusgolv och garageport i sämre skick. Byggyta: ca 53 m². Tillbyggt finns även förvaring under tak av virke och övrigt.

Vedbod/utedass

Uppförd på plint med plåttak och väggar av trä. Byggyta: ca 6 m²







Ängslada

Uppförd i timmer på plint med tak av plåt. Byggyta: ca 96 m²

Jordkällare





Skog och mark

Skogsmark

Fastigheternas skogsmark är inventerad i maj 2026 av Jan Andersson Skogstjänster. Arealen produktiv skogsmark är i skogsbruksplanen uppmätt till 26,7 ha. Det beräknade virkesförrådet uppgår till 4 189 m³sk vilket ger ett medelförråd om 157 m³sk/ha. Fastigheterna erbjuder skog i de flesta åldersklasserna förutom i de yngsta och de äldsta. Under planperioden föreslås föryngringsavverkning av 1 194 m³sk samt gallring av 345 m³sk vilket ger förutsättningar för direktavkastning. Medelboniteten är skattad till 5,2 m³sk/ha/år och den löpande tillväxten uppgår för tillfället till 153 m³sk/år.

Tall är det dominerande trädslaget med en andel om 59%, gran utgör 24% och löv 17%.

Rångstra 6:2 består enligt skogsbruksplanen av avdelning 1 till 4 och utgörs således av ca 4,0 ha skogsmark och totalt 774 m³sk. Resterande mark hör till fastigheten Rångstra 6:22.

Se vidare information i bifogad skogsbruksplan.

Fastigheterna säljs tillsammans eller var för sig.







Skogsvård

Enligt skogsbruksplanen finns inga lagstadgade skogsvårdsåtgärder, dock kan det finnas skogsvårdsåtgärder som behövs för beståndens fortsatta utveckling. Det åligger köparen att överta ansvaret för samtliga skogsvårdsåtgärder som finns på fastigheten per kontraktsdagen.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

Fastigheternas gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare markering av dessa.





Åker- och betesmark

Inägomarken är enligt skogsbruksplanen 0,1 ha och finns lokaliserad strax sydost om brukningscentrum på fastigheten Rångstra 6:22.

Jakt

Fastigheterna har jakträtt i Ljusdal södra västra viltvårdsområde som omfattar ca 22 000 ha. Kontaktman är ordförande Fredrik Fernmalm tel: 070-6336653. Älgjakten bedrivs i fem jaktlag. Småviltjakten bedrivs enskilt över hela området.

Fiske

Fisket i området administreras av Ljusdals FVO. Se mer information på www.ljusdalsfvo.se.

Registrerade naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller höga naturvärden finns för närvarande registrerade på fastigheterna. Källa, Skogens Pärlor, Skogsstyrelsen.

Forn- och kulturlämningar

Inga forn- eller kulturvärden finns i skrivande stund registrerade på försäljningsobjekten. Källa, Skogens Pärlor, fornsok.se.

Vägar

Båda fastigheterna har andel i Onsäng Ga:6 vilket förvaltas av Onsängs Samfällighetsförening och avser flera vägar mellan Letsbo och Finnebysjön. Vägavgift har det senaste året varit 370 kr.





Rättsförhållanden

Fastighet

Ljusdal Rångstra 6:22 & 6:2

Ägare

Ingrid Valters dödsbo

Areal

Areal enligt fastighetsregistret 27,71 ha

(Rångstra 6:2 – 4,01 ha och Rångstra 6:22 – 23,69 ha)

Areal enligt skogsbruksplan

Produktiv skogsmark 26,7 ha

(varav 4,0 ha hör till Rångstra 6:2)

Myr/kärr/mosse 0,2 ha

Inäga/åker 0,1 ha

Väg och kraftledning 0,6 ha

Annat 1,0 ha

Summa landareal 28,6 ha

Någon utredning om skillnaden mellan fastighetsregistrets och skogsbruksplanens areal har ej skett.

Taxeringsvärde

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår: 2023

Fastigheterna Ljusdal Rångstra 6:22 & Rångstra 6:2 är samtaxerade.

Skogsmark 940 000 kr

Åkermark 8 000 kr

Betesmark 13 000 kr

Ekonomibyggnad 16 000 kr

Småhusbyggnad 148 000 kr

Småhusmark 100 000 kr

Summa 1 225 000 kr

Inteckningar/lån

I fastigheterna finns två skriftliga pantbrev om totalt 100 000 kr uttagna som har skickats in till Lantmäteriet för att göras om till datapantbrev. Säljaren löser eventuella lån senast på tillträdesdagen.

Gemensamhetsanläggning

LJUSDAL ONSÄNG GA:6 - avser vägar.



**Rättigheter, last**

Ledningsrätt: starkström. Till förmån för Ljusdal Östernäs 7:1. Aktnummer 21-95:374.1.,

Officialservitut: väg. Till förmån för Ljusdal Rångstra 6:36. Aktnummer 21-91:107.1.,

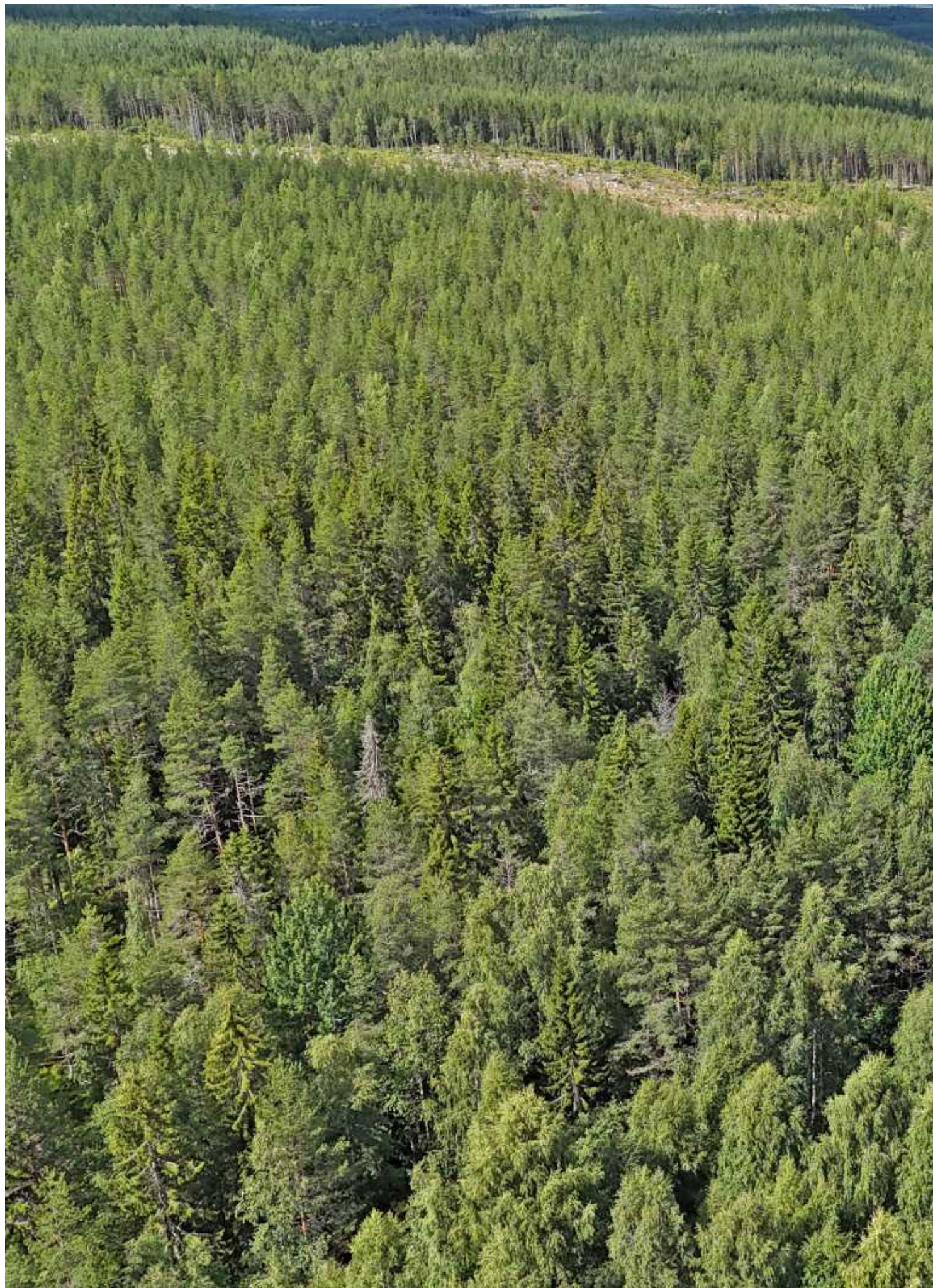
Officialservitut: väg, vattentäkt, vattenledning. Till förmån för Ljusdal Rångstra 6:34. Aktnummer: 21-76:923.1

Officialservitut: väg. Till förmån för Ljusdal Rångstra 6:32. Aktnummer 21-74:120.1.

Plan och bestämmelser

Inga planer eller bestämmelser finns enligt fastighetsdatautdragen.







Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom skriftligt anbud enligt följande alternativ och utgångspriser:

Alternativ A:

Båda fastigheterna, 1 950 000 kr

Alternativ B:

Rångstra 6:2, 330 000 kr

Alternativ C:

Rångstra 6:22, 1 620 000 kr

Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas. Efter anbudstidens utgång vidtar en budgivning mellan de, av säljaren godkända, intressenter som inkommit med anbud.

Anbud skickas till Areal Ljusdal, Bjuråkersvägen 20a, 827 31 Ljusdal, eller mailas till robert.danhardrundquist@areal.se. Vänligen säkerställ att ditt bud har kommit fram.

Anbudsdag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Ljusdal tillhanda senast torsdagen den 3 september 2026.

Fri prövningsrätt

Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningsslag. Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med att tolka skogsbruksplan, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads kalkyl m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

**Friskrivning**

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 1 950 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning

Visning av byggnaderna på fastigheten Rångstra 6:22 sker efter överenskommelse med fastighetsmäklaren. Besiktning av mark sker på egen hand. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.





Vägbeskrivning

Adress brukningscentrum (Rångstra 6:22): Opplivägan 99, 827 95 Tallåsen

Fastigheterna är belägna ca 2,5 mil nordväst om centrala Ljusdal.

Se bifogade kartor och koordinater på hemsidan för närmare lägesbeskrivning.

Koordinater

SWEREF99

Ljusdal Rångstra 6:2 - X = 6871077, Y = 541134

Ljusdal Rångstra 6:22 (brukningscentrum) - X = 6870106, Y = 542189





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Robert Danhard-Rundquist Foto: Robert Danhard-Rundquist
Layout: Robert Danhard-Rundquist Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Ljusdal

Ansvarig mäklare



Robert Danhard-Rundquist

Reg. Fastighetsmäklare

076-105 21 32

robert.danhard-
rundquist@areal.se



Visa avvikelser kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste räkna med att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens

undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat oederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är 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. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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 behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

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. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

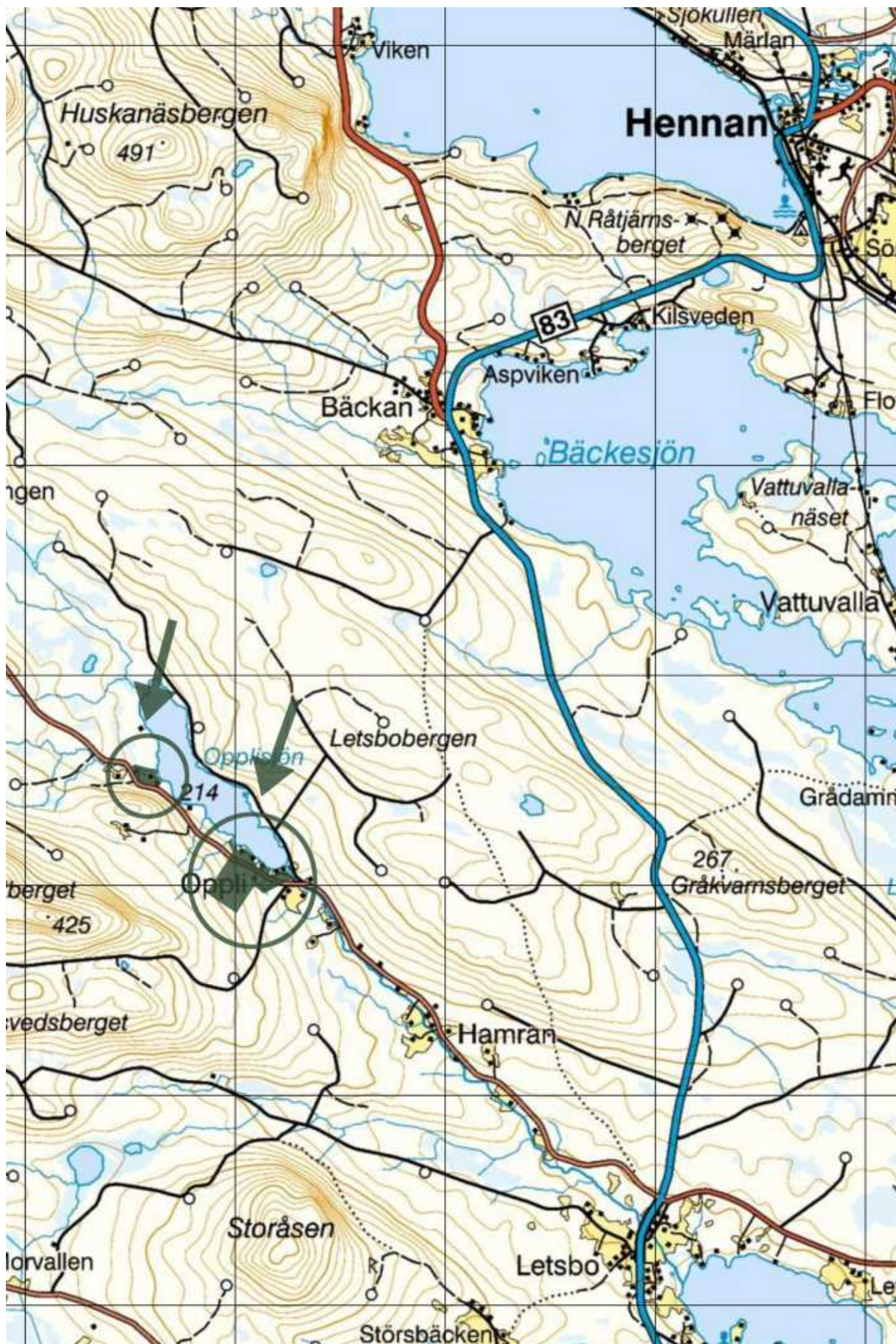
ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>



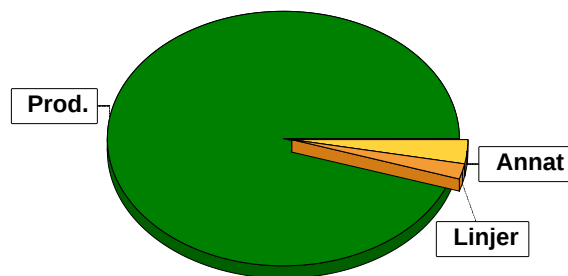




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	26,7	94
Myr/kärr/mosse	0,2	1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,1	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,6	2
Annat	1,0	3
Summa landareal	28,6	
Vatten	0,0	



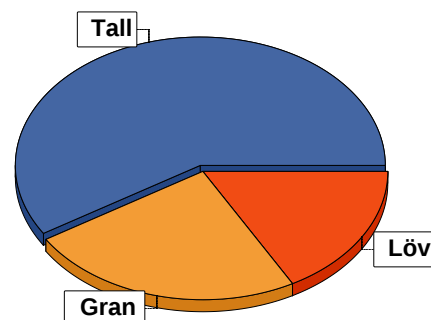
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	Tall 2482	59	16,0
	Gran 1003	24	4,0
	Löv 704	17	6,7

m³sk
4189

Medeltal

m³sk per hektar
157



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
5,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-04-27 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
120

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning
Gallring
Naturvårdande skötsel
Totalt under perioden

m³sk
1194
345
178
1717

Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

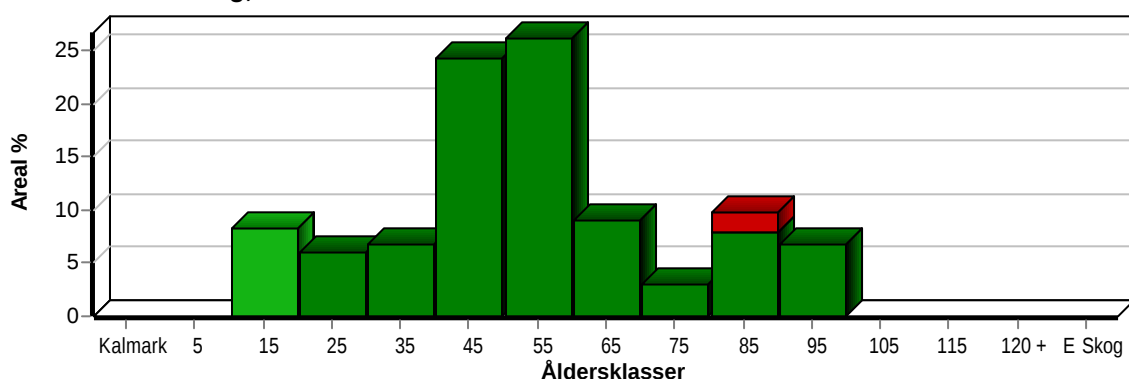
m³sk
153
m³sk per ha
5,7



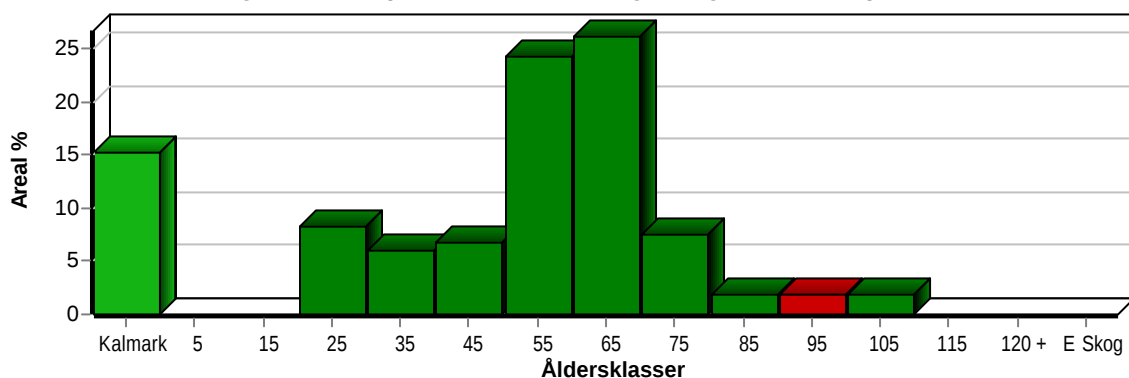
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	2,2	8	48	22	30		70
20 - 29	1,6	6	80	50	5	10	85
30 - 39	1,8	7	171	95	35	5	60
40 - 49	6,5	24	926	142	98	2	
50 - 59	7,0	26	1117	160	99	1	
60 - 69	2,4	9	376	157	1	23	76
70 - 79	0,8	3	251	314	58	3	39
80 - 89	2,6	10	676	260	32	57	11
90 - 99	1,8	7	544	302	7	86	7
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågproduktskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	26,7	100	4189	157	59	24	17

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	3,8	14	128	34	14	6	79
Gallringsskog G1	15,3	57	2214	145	93	2	5
G2	2,5	9	450	180	15	1	84
Föryngrings- avverknings- skog S1	0,3	1	81	270	95	5	
S2	3,8	14	1123	296	22	69	9
S3	1,0	4	193	193	3	84	13
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	26,7	100	4189	157	59	24	17

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.

Föryngringsavverkningskog

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

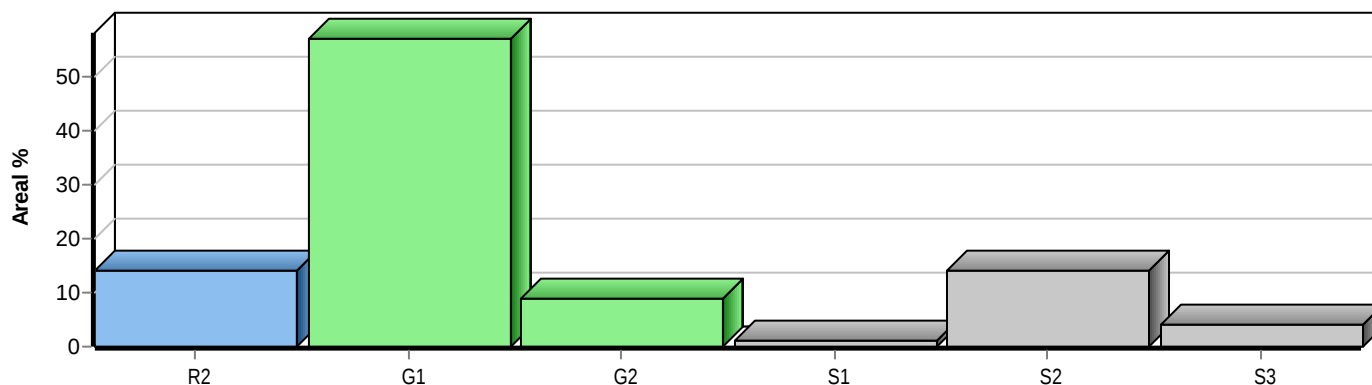
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

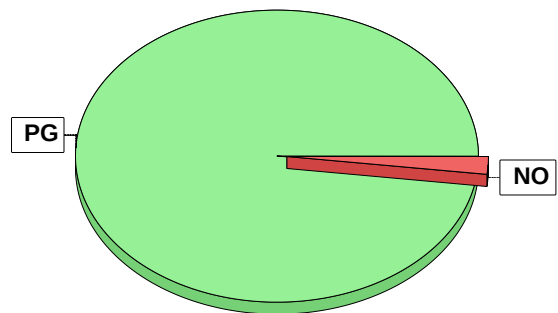


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	26,2	98,1	4111	98,1	1179	98,1	16
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	0,5	1,9	78	1,9	23	1,9	1
Summa	26,7	100,0	4189	100,0	1202	100,0	17

Impediment

	ha	%
Myr	0,2	1
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.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
1	0,4	65	S2	G24	240	96	PG	18100	20	Visare i rågång Frisk (2)	Föryng avv	1	100	96	1,5	iii
2	1,3	95	S2	G24	330	429	PG	18100	26	Bäck Varier förråd Varierad ålder Fuktig (3)	Föryng avv	1	95	408	1,0	
3	0,5	85	S3	G20	155	78	NO,b	17200	20	Bäverdamt Döda träd Sumpigt/blött Blöt (4)					4,6	
4	1,8	35	G1	T24	95	171	PG	41500	15	Fd inäga Gruppställt Glest i Ö delen Dungar med tall Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1	30	51	4,6	iii,i
5	0,5	90	S3	G22	230	115	PG	18100	24	Varierad ålder Kantz m tomt Kantzon m sjö Fuktig (3)	Ingen åtgärd				6,3	
6	1,7 (-0,1)L	20	R2	G24	50	80	PG	11800		Lite gles föryngring Enstaka NV träd Lövuppslag Fuktig (3)	Röjning	1			5,5	iii
7	0,6	60	G2	B22	210	126	PG	00X00	20	Sp kantz m sjö Fd inäga Fuktig (3)	Underv röj f gallring Naturvårdande skötsel	1	60	76	3,0	iii,i

pcSKOG

Län: Gävleborgs län Kommun: Ljusdal Församling: Ljusdal-Ramsjö
RÅNGSTRA 6:22 och 6:2 Id: 216101005

Utskriven: 2026-05-26

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Trädslag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd						%	m³sk		
8	0,5	75	G2	B22	340	170	41500	28	Grovt löv Avd mot stugor Frisk (2)	Underv röj f gallring Naturvårdande skötsel	1	60	102	4,2	iii,i
9	0,3	75	S1	T22	270	81	91000	23	Frisk (2)	Föryng avv	3	100	91	3,3	
10	3,6 (-0,2)L	42	G1	T22	140	476	X0000	15	Ledning genom avd Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1	35	167	5,3	
11	3,2	55	G1	T22	165	528	X0000	21	Gallrat Frisk (2)					6,2	
12	2,2	10	R2	T22	22	48	30700		Ngt älgbetade tallar Enstaka NV träd Frisk (2)	Röjning	2			3,0	iii
13	3,1	45	G1	T20	145	450	91000	16	Gruppställt Varier förråd Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1	20	90	5,6	iii
14	1,6	55	G1	T20	155	248	91000	19	Varierad ålder Dåligt gallrat Frisk (2)	Gallring	1	15	37	5,2	iii
15	2,1	85	S2	T22	285	599	45100	25	Varierad ålder Varier förråd Frisk (2)	Underv röj f föryng avv Föryng avv	1	100	598	1,2	

pcSKOG

Utskriven: 2026-05-26

Län: Gävleborgs län Kommun: Ljusdal Församling: Ljusdal-Ramsjö
RÅNGSTRA 6:22 och 6:2 Id: 216101005

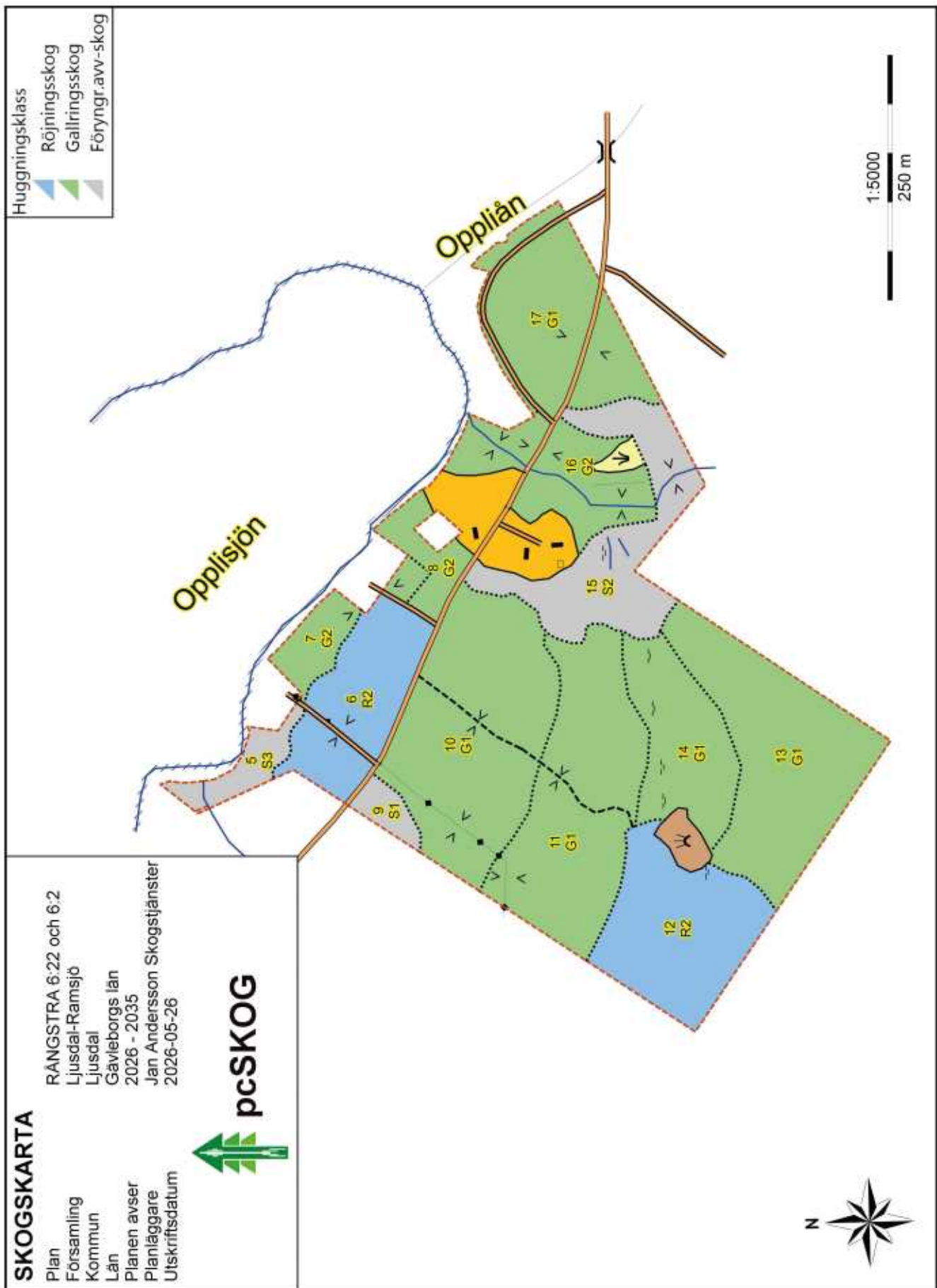
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Trädslag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd						inkl tillväxt %	m³sk		
16	1,5 (-0,1)L	65	G2	B22	110	154	00X00	19	Fd inäga Varier förråd Gallrat Enstaka barrträd Frisk (2)					3,5	iv
17	2,4 (-0,2)L	55	G1	T22	155	341	91000	21	Gallrat Frisk (2)					6,0	
100	1,0								Tomt Byggnader Delvis lövuppslag						
101	0,1								Inägomark						
102	0,2								Delvis trädbevuxen						





SKOGSKARTA

Plan RÅNGSTRA 6:22 och 6:2
Församling Ljusdal-Ramsjö
Kommun Ljusdal
Län Gävleborgs län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Jan Andersson Skogstjänster
Utskriftsdatum 2026-05-26



pcSKOG

Huggningsklass
Gallringsskog
Förnygr.avv-skog



