



Areal



HÄFTÄNGSMADEN

— TROLLHÄTTAN | 29 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.



Vackert vid vägs ände

Söder om Upphärad ligger gården Häftängsmaden vackert och avskilt belägen vid vägs ände. Gården är väl samlad i en rationell ägofigur med en total landareal om ca 29 ha varav 5,3 ha inägomark och 22,4 ha produktiv skogsmark. Gårdscentrum är bebyggt med ett bostadshus samt ladugård och maskinhall/vedförråd. Vid den norra gränsen finns även ett enklare torp. Sammanfattningsvis erbjuder Häftängsmaden en chans att vidareutveckla en vacker boplats med möjlighet till skogsbruk, jakt, djurhållning och allt annat som hör livet på landet till. Välkommen!



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 8

Ekonomibyggnader sid 14

Skog och mark sid 16

Rättsförhållanden sid 18

Försäljningsförutsättningar sid 20

Kontaktuppgifter sid 22

Köparens och säljarens ansvar sid 24

Kartor sid 26

Skogsbruksplan sid 28

Skogskarta sid 34

Planlösning sid 36







Bostadsbyggnader

Bostadshuset

Den ursprungliga byggnaden, mer specifikt den nedre delen av bostadshuset, flyttades till sitt nuvarande läge under början av 1900-talet. Denna del av byggnaden är uppförd i en stockvirkeskonstruktion. Det övre planet byggdes till 1949. Utbyggnad som vetter mot väster byggdes till under 1970-talet. Denna tillbyggnad är uppförd på en gammal jordkällare. Resterande del av byggnaden är uppförd på en torpargrund. Brutet sadeltak beklätt med plåt vilket gjordes under sent 1980-tal. Taket på entrén som vetter mot norr lades om 2017. Fasad beklädd med stående träpanel vilken byttes 2017. Ventilation genom självdrag.

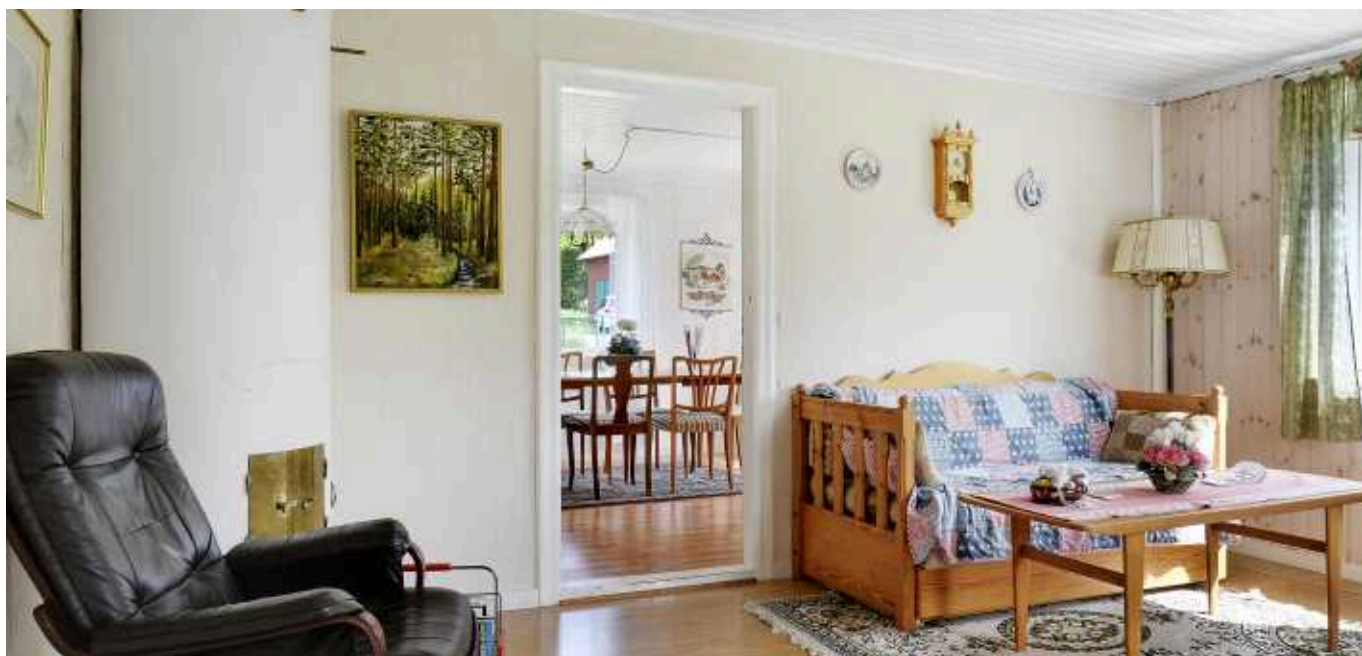
Uppvärmning med direktverkande el, elradiatorer på bägge våningar. I byggnaden finns två kakelugnar (ej godkända att elda i) samt två vedspisar, en på vardera våningen.

Vedspisarna sotas och är godkända att elda i. Avlopp genom trekammarbrunn med infiltrationsbädd och fosorfälla. Trekammabrunnen är äldre men infiltrationsbädd är gjord 2015. Vatten tas från en borrarad brunn med ett djup om ca 60 meter. Pump och hydrofor finns i ladugården.

Boyta uppgår enligt taxeringsuppgifter till 100 kvm. På det nedre planet finns tre rum och kök, hall/trapphus, gamla entrén, badrum med toalett, bidé och duschkabin samt även tvättmaskin. På det övre planet finns ett stort rum, ett mindre rum, ett äldre kök, övre hall samt kattvindar och skrubbar. I den övre hallen finns en lucka som leder upp till vinden.











Torpet

Byggnaden är från 1970-talet och uppförd i ett plan i en träkonstruktion på plint/torpargrund. Fasad beklädd med liggande träpanel. Sadeltak beklätt med lertegel. Uppvärmning med direktverkande el. Vatten finns ej indraget men det finns en grävd brunn i närheten av torpet. Avlopp saknas.

Driftskostnader

El/Uppvärmning 20 000 kr (ej heltidsboende)
 Sophämtning 2 200 kr
 Vatten och avlopp m.m. 1 700 kr (tömning en gång per år)
 Försäkring 8 000 kr
 Vägavgift 2 700 kr

Energideklaration

Saknas och kommer ej att upprättas av säljaren.







Ekonomibyggnader

Ladugård

Byggnaden är från 1962 och är uppförd i en träkonstruktion på gjuten platta, bortsett från garagedelen i öster vilken är murad. Sadeltak beklätt med plåt. Fasad beklädd delvis med plåt och delvis med träpanel. El och vatten finns indraget i byggnaden. I byggnaden finns garage med smörjgrop, magasin (beläget över garaget), lada samt stalldel med mjölkbås och foderbord samt även mjölkkrum. Ovan stalldelen finns ett ränne. Invid den södra delen av byggnaden finns en äldre gjuten gödselplatta.

Maskinhall/vedförråd

Byggnaden är från 1982 och är uppförd i en stålkonstruktion på gjuten platta. Fasad och tak beklätt med plåt. I byggnaden finns maskinhall som nås via skjutportar på bägge långsidor. Därtill ett vedförråd på den södra delen av byggnaden.

Äldre byggnadsgrunder

Ca 100 meter väster om bostadshuset, i skogsbrynet, finns lämningar i form av stengrund och en gammal gjuten platta kvar efter en äldre ladugård samt även en äldre jordkällare.

Äldre brunnar

Väster om torpet finns en äldre brunn som tidigare användes för att vattna djuren. I närheten av ladugården finns också en äldre brunn som tidigare användes till djuren på gården.







Skog och mark

Åker- och betesmark

Enligt skogsbruksplanen bedöms arealen inägomark till 5,3 ha. Arealen åkermark uppskattas på ortofoto till ca 3,8 ha. Resterande areal bedöms utgöras av betesmark och dike/dikeskant. Hela åkerarealen används för närvarande till vallodling.

Skogsmark

Enligt skogsbruksplanen bedöms arealen produktiv skogsmark till 22,4 ha. Boniteten bedöms till 7,4 m³sk/ha och år. Skogen är lättillgänglig och det finns skog i de flesta åldrar, dock med en tyngdpunkt i åldrarna 60 – 80 år. Det totala virkesförrådet bedöms enligt skogsbruksplanen till 4 485 m³sk vilket ger ett medeltal om 200 m³sk/ha.

Trädslagsfördelning med 29 % tall, 45 % gran och 26 % löv. I skogsbruksplanen finns avverkningsförslag om 1 253 m³sk vara 978 m³sk föryngringsavverkning och 275 m³sk gallring.

Jakt

Trivsamma miljöer för jakt. I området finns förekomst av dovhjort, vildsvin och älg i varierande omfattning, detta utöver övrigt småvilt. Jakträtten är inte upplåten och därmed tillgänglig för en ny ägare på tillträdesdagen. Fastigheten ligger inom Trollhättan Södra Älgskötselområde samt Trollhättans Södra KSO.







Rättsförhållanden

Fastighet

Trollhättan Nyckleby 8:1

Ägare

Marita Stigelius (1/2) och Gun Stigelius (1/2)

Areal

Areal enligt fastighetsregistret 29,27 ha

Areal enligt skogsbruksplan

Produktiv skogsmark 22,4 ha

Impediment skog 0,7 ha

Inägomark 5,3 ha

Övrig landareal 0,6 ha

Summa landareal 29 ha

Taxeringsvärde

Typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet), taxeringsvärde år 2026.

Tomtmarksvärde 200 000 kr

Bostadsbyggnadsvärde 911 000 kr

Skogsmark 1 991 000 kr

Skogsimpediment 7 000 kr

Åkermark 376 000 kr

Betesmark 31 000 kr

Ekonomibyggnad 130 000 kr

Summa 3 646 000 kr

Inteckningar/lån

Det finns två penninginteckningar i fastigheten Trollhättan Nyckleby 8:1 om totalt 48 700 kr. Dessa är bägge skriftliga pantbrev. De skriftliga pantbreven kommer överlämnas till Köparen i samband med tillträdet.

Inga lån skall övertas av köparen.



Servitut/nyttjanderätter m.m.

Följande servitut, nyttjanderätter m.m. berör fastigheten Trollhättan Nyckleby 8:1:

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt
Väg, Officialservitut, Last, 15-UPJ-454.1
Kraftledning, Avtalsservitut, Last, 1488IM-12/7987.1

Åkermarken hålls öppen av en lantbrukare i närområdet.
Överenskommelsen är muntlig.

Inskrivningar

Följande inskrivningar finns inskrivet i fastigheten Trollhättan Nyckleby 8:1:

Ändamål, Akt
Kraftledning, 12/7987

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Enligt fastighetsdatautdrag har fastigheten Trollhättan Nyckleby 8:1 del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter:

Namn, Ändamål
Trollhättan Bothult GA:1, Väg

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Söder om gårdscentrum finns ett område med en möjlig fornlämning i form av fossil åker (L1963:1289). I skogen, på den västra delen av fastigheten, finns ett område med möjlig fornlämning i form av lägenhetsbebyggelse (L1963:30).

Det finns ett föreläggande om försiktighetsmått vid drift och underhåll av avloppsanordning.

Förvärvstillstånd

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



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning.

Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud. Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas. Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet.

Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

Buddag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Vänersborg tillhanda senast onsdagen den 30 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 kontrakts-tecknandet. 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 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 m.m. se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. 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, förstå EU-stödregler, 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 5 500 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

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



Visning

Visning av fastighetens byggnader sker onsdagen den 16 september kl. 16.00-17.00 samt onsdagen den 23 september 16.00-17.00. Anmälan krävs.

Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen strax söder om orten Upphärad. Adressen är Nyckleby Häftängsmaden 1 och 2, 461 79 Upphärad.

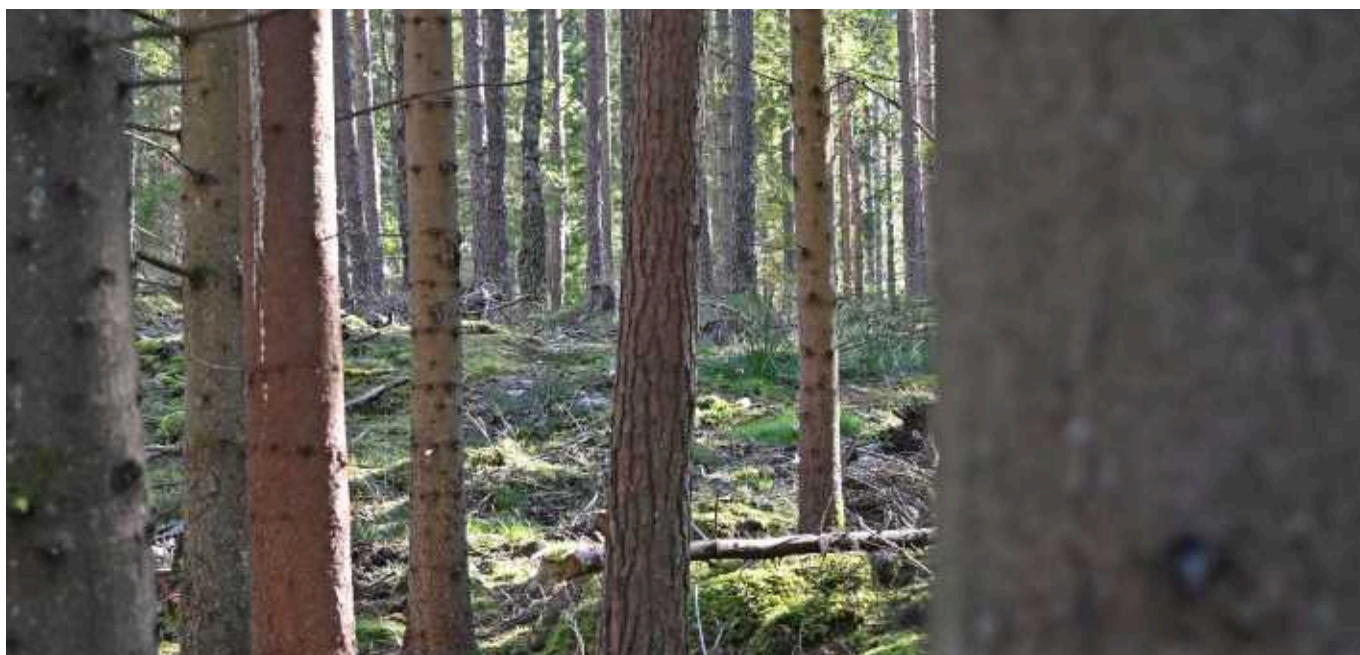
Upphärad

Gården ligger belägen söder om samhället Upphärad, ca två mil söder om Trollhättans centrum och cirka sju kilometer från Sjuntorp. Upphärad är ett trivsamt och familjevänligt samhälle. I Upphärad finns service med bland annat förskola, grundskola F-5, fritidshem samt matbutik.

Koordinater

SWEREF99, X = 6448294,43, Y = 340483,68

SWEREF99, X = 6448302,19, Y = 340713,18





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: Marcus Hallenberg Foto: Marcus Hallenberg och Jeanette, UTM
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Vänersborg

Ansvarig mäklare



Marcus Hallenberg
Ekonomagronom
Reg. fastighetsmäklare
070-625 98 03
marcus.hallenberg@areal.se



Åke Carlsson
Skogstekniker
Reg. fastighetsmäklare
070-363 56 35
ake.carlsson@areal.se



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 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 symtom 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.

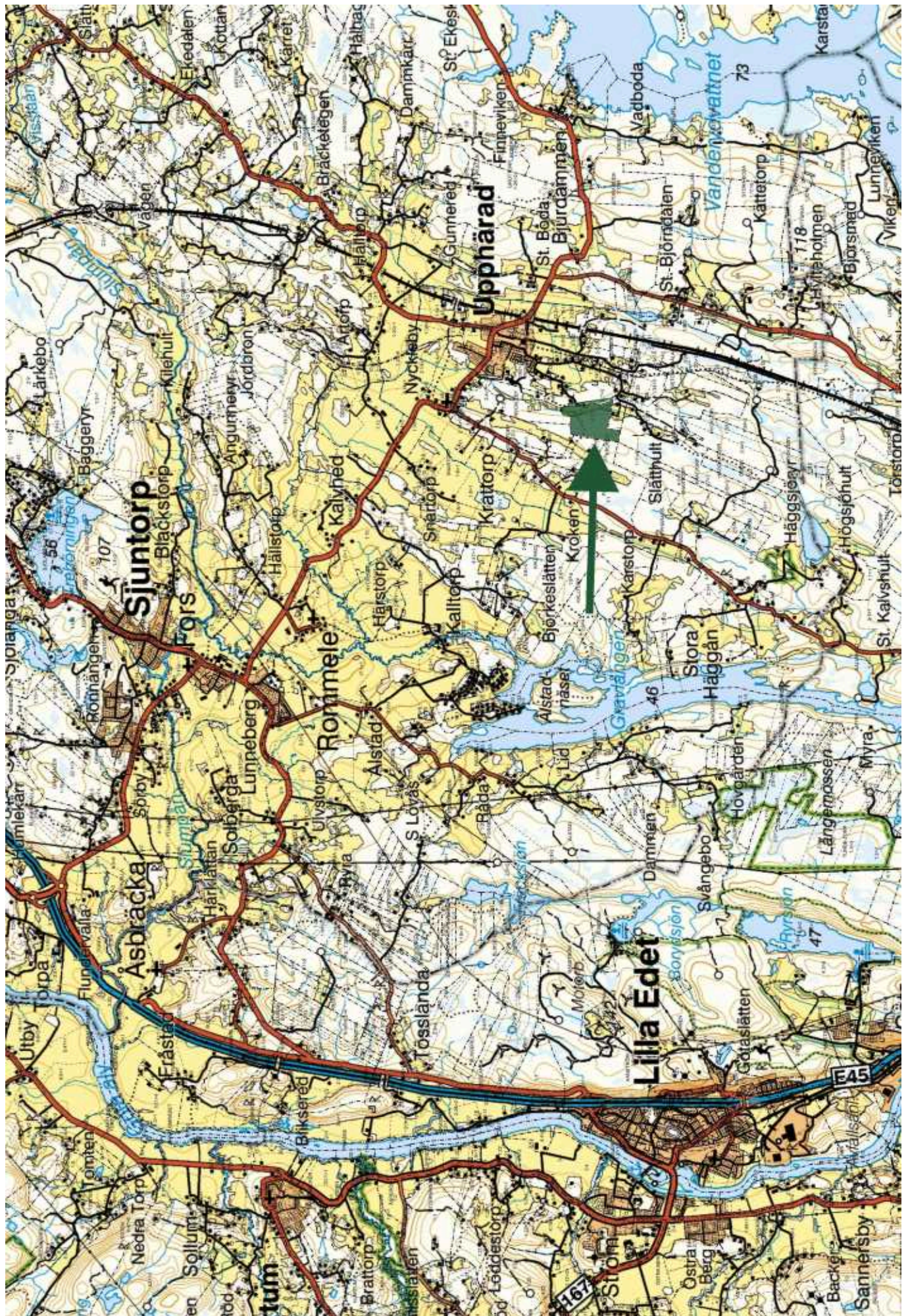
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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

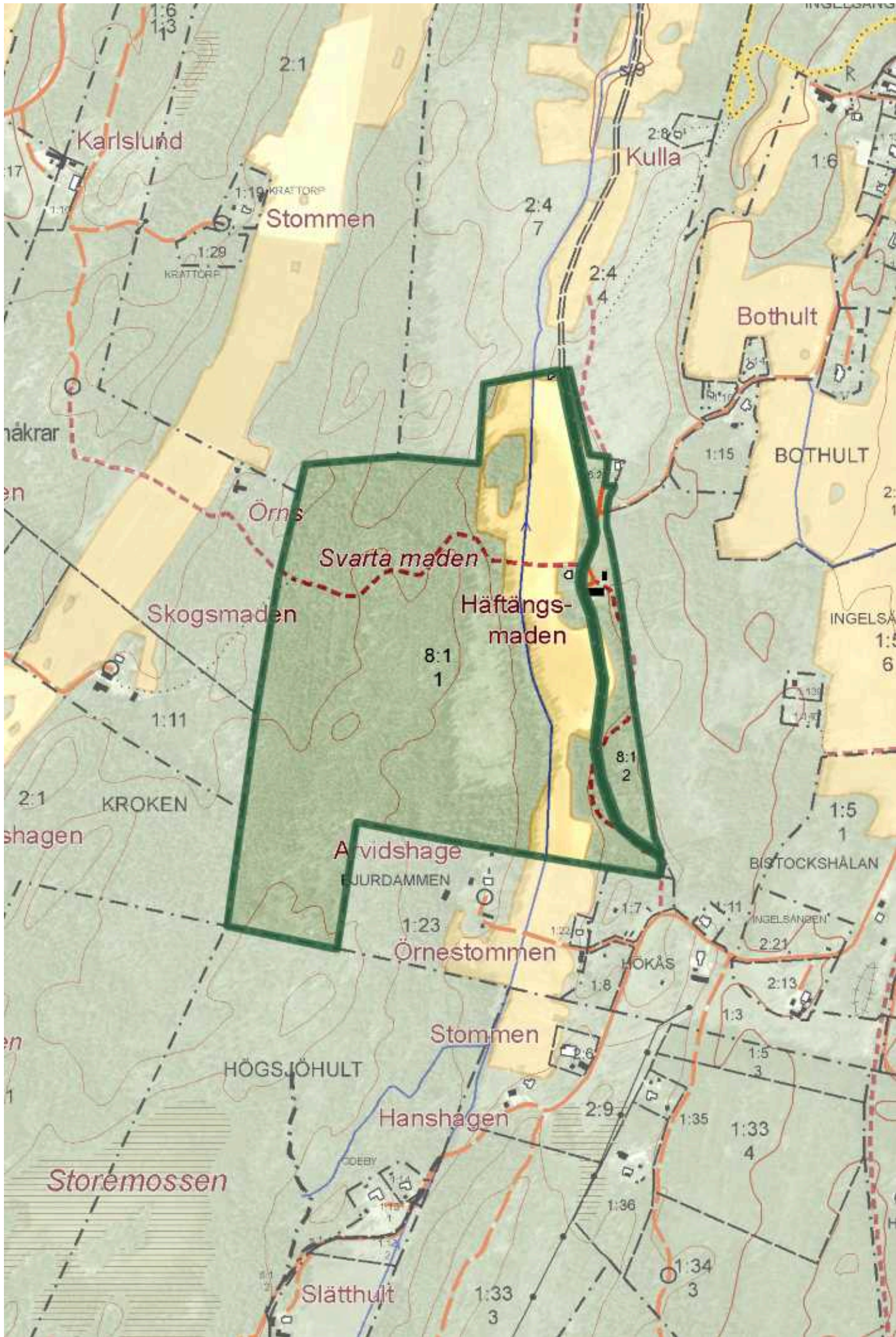
ID-kontroll

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>

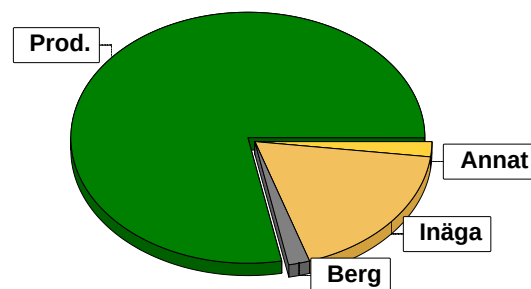




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	22,4	78
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,7	2
Inäga/åker	5,3	18
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,6	2
Summa landareal	29,0	
Vatten	0,0	

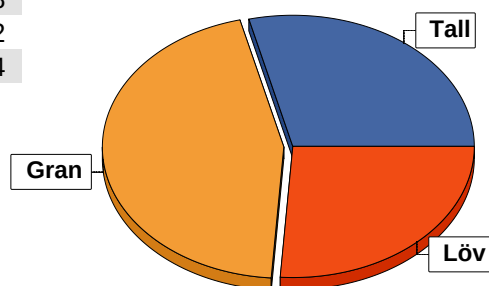


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	1305	29	5,8
Gran	2009	45	9,2
Löv	1172	26	7,4

Totalt
m³sk
4485

Medeltal
m³sk per hektar
200



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,4

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-05-06 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
146

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk
978
275
1253

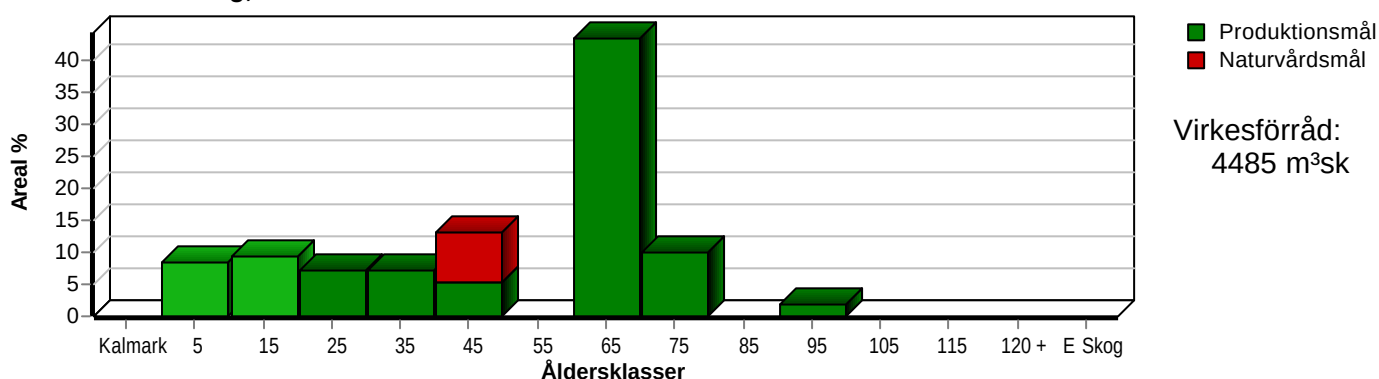
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
154
m³sk per ha
6,9

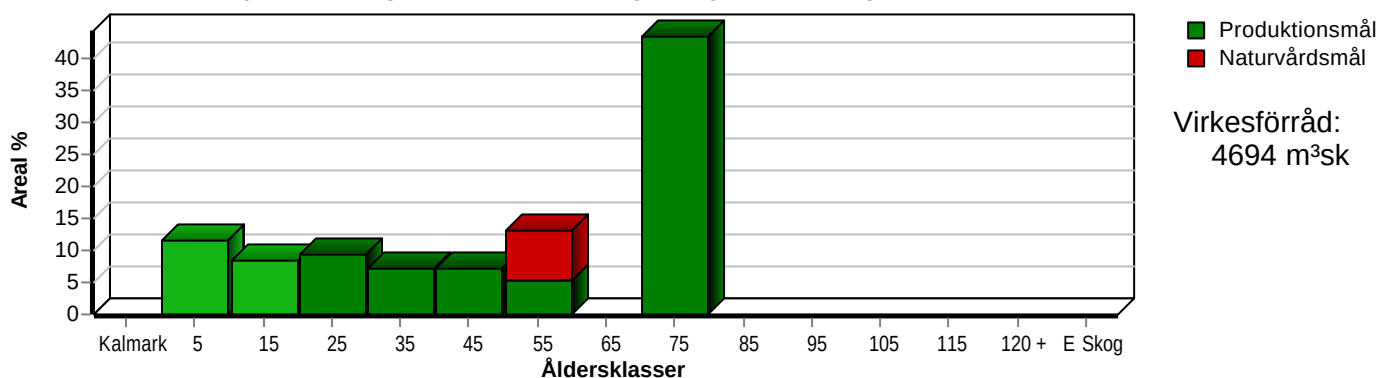
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	1,9	8	8	4	100		
10 - 19	2,1	9	83	40	30	2	68
20 - 29	1,6	7	173	108	40	10	50
30 - 39	1,6	7	318	199	44	11	46
40 - 49	2,9	13	454	157	31	16	54
50 - 59							
60 - 69	9,7	43	2433	251	33	45	22
70 - 79	2,2	10	926	421	85	5	10
80 - 89							
90 - 99	0,4	2	90	225	40	50	10
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	22,4	100	4485	200	45	29	26

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark K1							
K2	1,9	8	8	4	100		
Röjningsskog R1							
R2	2,1	9	83	40	30	2	68
Gallringsskog G1	8,2	37	1770	216	34	42	24
G2	2,0	9	604	302	56	1	43
Föryngrings- avverknings- skog S1	2,9	13	746	257	30	53	17
S2	2,6	12	1016	391	81	9	10
S3	1,0	4	52	52		30	70
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Målklass NS	1,7	8	206	121		25	75
Målklass NO							
Summa/Medel	22,4	100	4485	200	45	29	26

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 trädslag.

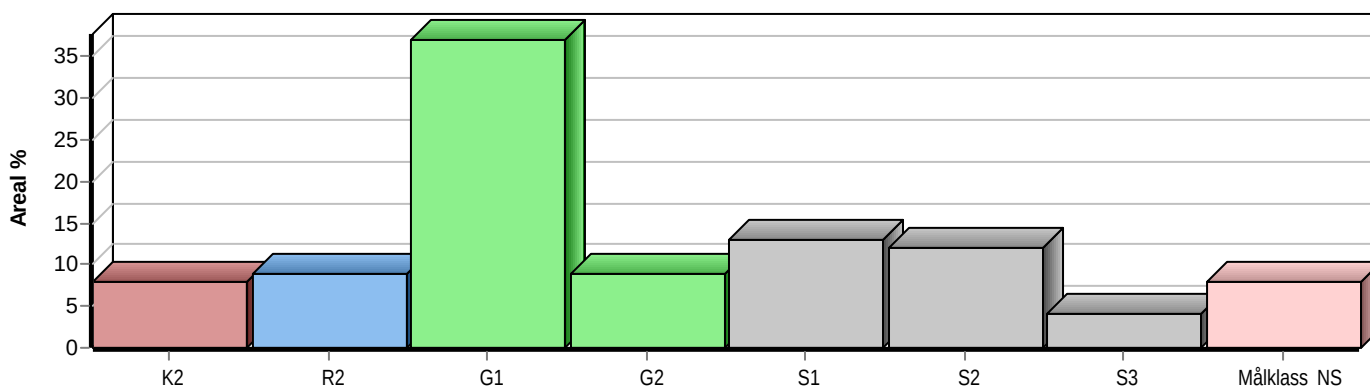
E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Naturvårdsmål NS/NO

NS Naturvårdsmål med skötsel

NO Naturvårdsmål, orört



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
					ha	avd									%	m ³ sk		
1	0,6	1	G2	B20	167	100	K,s 30 %	Tall Gran Löv	5 35 60	20	21	Åkerholme Asp och björk Gallrat Varier förråd Frisk	Ingen åtgärd				7,7	i,iv ¹
2	0,6	1	G1	G34	246	148	PG	Tall Gran Löv	10 70 20	21	25	Gallrat 2025 Frisk	Ingen åtgärd				11,8	
3	1,6	1	G1	G30	108	173	PG	Tall Gran Löv	10 40 50	14	15	Gallrat 2025 Frisk	Ingen åtgärd Gallring (A)	3	15	36	8,6	iv ¹
4	1,4	1	G2	G28	360	504	K,b 25 %	Gran Löv	60 40	25	35	AI och björk Gallrat Forminne Grova lövträd Fuktig	Rensningshuggning Ingen åtgärd (A)	3	15	86	9,5	i,iv ¹
5	0,4	1	S2	T22	225	90	PG	Tall Gran Löv	50 40 10	20	24	Delv gallrat Frisk	Föryng avv	3	85	85	3,1	
6	4,9 (-0,5)	1 3	G1	T24	257	1131	PG	Tall Gran Löv	60 25 15	18	29	Gallrat Frisk Avdrag: berg	Ingen åtgärd				7,0	

pcSKOG Plan

Län: Västra Götalands län Kommun: Trollhättan Församling: Upphärad
Nyckleby 8:1 Id: 148805415

Utskriven: 2026-08-03



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m³sk		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³sk		
7	1,7	1	41		B24	121	206	NS,b	Tall Löv	18 75	16	15	Gallrat Blandat löv Åldre tallar Kantz m åker Frisk	Ingen åtgärd				6,2	i,iv¹
8	1,9	1	3	K2	G28	4	8	PG	Gran	100			Frisk	Återväxtkontroll Hjälplantering (A) Röjningskontroll	2 2 3			3,0	
9	2,2	1	71	S2	G34	421	926	PG	Tall Gran Löv	31 85 10	25	36	Bäck/dike Frisk	Förnyg av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F) Hjälplantering (A)	2 2 2 2 3	85	894	7,3	
10	1,8	1	66	S1	T24	307	553	PG	Tall Gran Löv	24 40 20	22	28	Gallrat Frisk	Ingen åtgärd				7,3	
11	0,4	1	16	R2	B24	67	27	PG	Tall Gran Löv	5 30 65	13		Frisk	Underv röj f gallring Gallring (A)	2 3	30 25	12 10	7,2	iv¹
12	0,6	1	31	G1	B24	149	89	PG	Gran Löv	16 60	14	22	Kantz m åker Frisk	Underv röj f gallring Gallring	2 3	30 25	35 20	7,4	iv¹



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³Sk		
13	1,7	1	11	R2	B22	33	56	PG	Gran Löv	30 70	6		Olikåldrigt Delv försumpat Varier bonitet Frisk	Röjning	2			4,3	iv¹
14	1,0	1	36	G1	G24	229	229	PG	Tall Gran Löv	15 45 40	17	28	Delv försumpat Mycket olikåldrigt Flertalet öf Varier bonitet Frisk	Underv röj f gallring Gallring Ingen åtgärd (A)	2 2	30 20	83 39	8,3	
15	1,3 (-0,2)	1 3	66	S1	T24	175	193	PG	Tall Löv	90 10	21	16	Brandskador Död ved Varier bonitet Gallrat Torr Avdrag: berg	Ingen åtgärd				5,2	iv¹
16	1,0	1	61	S3	T20	52	52	K,b 50 %	Tall Löv	30 70	13	14	Brandskador Lövbränna Öf tall och björk Tvåskiktat Torr	Ingen åtgärd				1,7	i, iv¹
17	0,6	5											Bebyggd mark						
18	5,3	4											Inågomark						



SKOGSKARTA

Plan Nyckleby 8:1
Församling Upphärad
Kommun Trollhättan
Län Västra Götalands län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Skogsakta
Utskriftsdatum 2026-08-03



Målsättning (rastrerad)

- P-mål först. miljöh
- NV-mål skötsel

Certifiering ®

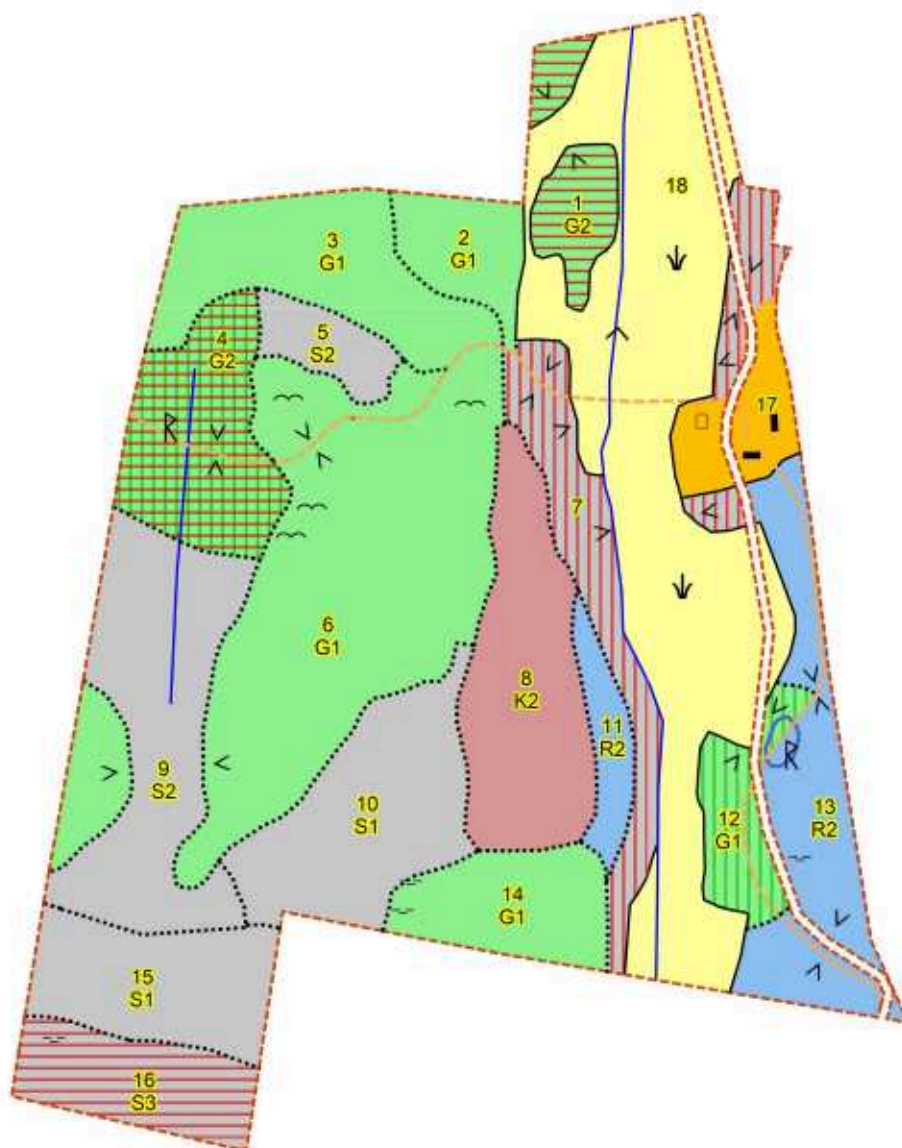
- Lövdominans F

Huggningsklass

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

Ägoslag

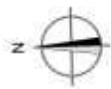
- Inägomark
- Övrig landareal



= 1 Hektar

1:5000
250 m





Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

[illegible]

