



Areal



KETTILSBYN

— SÄFFLE | 42 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.



Gård med viltvatten

Nu ges tillfället att förvärva tre fastigheter i idylliska Noli, Kettilsbyn/Långserud – en plats där lugnet möter potentialen. Gården Noli erbjuder ett harmoniskt boende i vacker miljö med utsikt över egna ängar och ett rofyllt viltvatten.

Fastigheten omfattar en charmig huvudbostad tillsammans med ett äldre stall som har kompletterats med ett praktiskt kallgarage samt en fullt inredd lillstuga – perfekt som gästhus, generationsboende eller uthyrning. Intill gården ingår även ytterligare ett boningshus av enklare standard, vilket öppnar upp för fler användningsområden och utvecklingsmöjligheter.

Läget är både lantligt och tillgängligt. Till Långserud, med skola och service, är det endast cirka 6 km via E18. Närmaste dygnet-runt-öppna butik finns i Svensbyn, cirka 10 km bort. För större utbud nås Åmål på 25 km, Säffle på 30 km och Årjäng på 30 km. Marken erbjuder goda förutsättningar för skogsbruk. Virkesförrådet uppgår till cirka 3 600 m³sk med en medelbonitet om 6,8 m³sk/ha och år, varav cirka 380 m³sk återfinns i huggningsklass S1 och S2 – en attraktiv resurs för både investering och framtida avkastning. Det här är en fastighet som passar lika väl för dig som söker en naturnära livsstil som för dig med ambitioner inom lantbruk, skogsbruk eller verksamhet i lantlig miljö. Här finns utrymme att skapa något alldeles eget – välkommen att upptäcka möjligheterna i Noli!



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sida 6

Ekonomibyggnader sida 10

Skog och mark sida 12

Rättsförhållanden sida 16

Försäljningsförutsättningar sida 18

Kontaktuppgifter sida 20

Köparens och säljarens ansvar sida 22

Kartor sida 24

Skogsbruksplan sida 26

Skogskarta sida 36



Bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad

Bostadshuset i 1 ½ plan med taxerad boyta om 120 m² samt en taxerad biyta om 10 m² ligger vackert beläget med en utsikt över gårdens viltvatten med tillhörande ängar. Huset har enligt fastighetsregistret nybyggnadsår 1909. År 2024 gjordes efter vattenskada en renovering av kök, tvättstuga/badrum. Entréplan består av tre rum och kök, inglasad veranda samt wc och tvättstuga. Det finns eldstäder i fyra av rummen form av kökspanna, murad spis samt två kakelugnar. Övervåningen består av två sovrum, kontor/arbetsrum och två vindsutrymmen samt balkong med utsikt över det egna viltvattnet. Uppvärmning med luftvärmepump, elradiatorer och viss stödeldning med vedspis i köket. Enskilt vatten med borrarad brunn. Fasad med stående träpanel. Takbeklädnad av plåt. Krypgrund med stensockel. Se bilagd planskiss i prospektet.

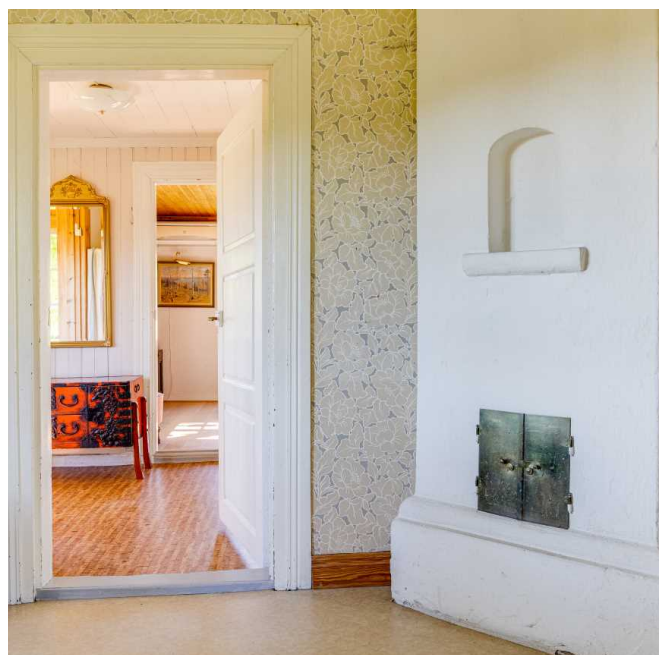
Driftkostnader

Elförbrukning 17500 kwh
 Kostnad elförbrukning ca 28000 kr, säkrat 25A
 Kostnad elnät 8100 kr
 Slamtömning 1664 kr
 Renhållning ca 6400 kr
 Försäkring 13991 kr
 Vägavgift uttaxeras efter behov.
 Ingen uttaxering är planerad inom de närmast åren.
Summa 58 155 kr

Kostnader ovan är baserat gällande år 2024 med en person i hushållet.

Energideklaration

Ingen energideklaration har upprättats eller kommer att upprättas i samband med försäljningen.







Lillstuga

Lillstugan med taxerat boyta om 60 m² består av en öppen planlösning med murstocken i centrum. Kök, allrum, badrum och tvättstuga på nedervåningen och två sovrum på övervåningen. Uppvärmning är luftvärmepump och el-radiatorer samt viss stödeldning. Stående väggpanel, plåttak. Krypgrund med stensockel. Vatten och avlopp är ihopkopplat med bostadsbyggnaden.

Gula Bostaden

Huset har varit obebodd de sista åren. Bostaden har stående träpanel, taket bedöms bestå av eternitplattor som utseendemässigt efterliknar ett skiffertak, krypgrund med stensättning. Bostaden har en taxerad boarea om 99 m² samt en bi-area om 40 m². Nybyggnadsår enligt fastighetsregistret är 1909. Sommarvatten från källa, alternativt påkoppling av vatten från huvudfastigheten. Enklare badrum med mulltoa. Uppvärmning elradiatorer. Huset har fyra eldstäder som består av köksspis, öppen spis, murad spis och kakelugn.







Ekonomibyggnader

Det gamla stallet

Ekonomibyggnaden tjänar som utmärkt förvaringsutrymme. Norra delen av byggnaden lämpar sig mycket bra till förvaring av bil, båt och övriga motorfordon. Takbeklädnad av plåt på båda av gårdens ekonomibyggnader. Ett visst underhåll föreligger för båda byggnaderna.

Det timrade sädesmagasinet

Magasin med jordkällare, Med lite underhåll så finns det en förvaringsplats för sval förvaring.







Skog och mark

Skogsmark

Fastigheterna Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20 omfattar tillsammans enligt skogsbruksplan 41,8 hektar, varav 36,4 hektar är produktiv skogsmark fördelat på två skiften. Skogsmarken är välskött där det mesta av skogsvården är gjord såsom plantering och röjning. Fastigheten innehåller välgallrade bestånd som kommer att ge fastigheten en hög tillväxt som på sikt kommer generera höga intäkter. Virkesvolymen är bedömd till 3610 m³sk, med ett medeltal om 99 m³sk per hektar. Skogsmarkens produktionsförmåga är bedömd till 6,8 m³sk per hektar med en förväntad tillväxt första växtsäsongen med 218 m³sk. Trädslagsblandningen är 24% tall, 55% gran, och 21% löv. 380 m³sk är i huggningsklassen S1 och S2.

Skogsbruksplanen är upprättad av Martin Eriksson, mars 2026. Därefter har mäklaren gjort uppdatering i PC-skog efter uppgifter hämtade från säljarna vad gäller plantering av skiftena 1 och 2 samt en röjning gällande avd 14.

Nyckelbiotoper

Fastigheten berörs ej av registrerade nyckelbiotoper. Fastigheterna finns i områden vilka berörs av anteckningar i artdataportalen Skogens Pärlor, Skogsstyrelsen.

Jakt och fiske

Älgjakt bedrivs gemensamt inom Esbjörbyn Älgjaktslag om ca 1800 hektar. Övrig jakt bedrivs på egen mark. Fastigheterna Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20 har en jakträtt per fastighet. Vid uthyrning av jakträtt ska den hyrande ha en areal om 50 ha för att kunna tillgodose sig en jakträtt i älgjaktslaget. Fiskerätt i Västra Långseruds FSO. Båt och båtplats finns vid samfällighet vid Myrsjön.











— Rättsförhållanden —

Fastighet

Säffle Kettilsbyn 1:18, Säffle Kettilsbyn 1:20 och
Säffle Kettilsbyn 1:33

Ägare

Annika Bergström ½
Gunilla Bergström ½

Areal

Säffle Kettilsbyn 1:18 25,0295 ha
Säffle Kettilsbyn 1:20 16,933 ha
Säffle Kettilsbyn 1:33 0,189 ha

Enligt fastighetsregistret 41,9118 ha

Fastigheterna Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20 är under fastighetsreglering där ca 3,7 ha landareal kommer att fastighetsregleras ifrån fastigheterna och de områdena ingår ej i denna försäljning. Landarealen efter fastighetsreglering kommer att uppgå till ca 38,2 ha landareal och det är den landareal som säljs i det här prospektet.

Areal enligt skogsbruksplan efter fastighetsreglering

Produktiv skogsmark 36,4 ha
Myr/kärr/mosse 0,0 ha
Berg/hällmark 0,5 ha
Inäga/åker 4,4 ha
Väg och kraftledning (linjeavdrag) 0,0 ha
Annat 0,5 ha
Summa landareal 41,8 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsenhet 120 (Lantbruksenhet bebyggd), taxeringsvärde för 2026 Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20.

Skogsmark 1 515 000 kr
Skogsimpediment 12 000 kr
Betesmark 86 000 kr
Ekonomibyggnad 44 000 kr
Tomtmark, Bostadsbyggnad 100 000 kr
Tomtmark Lillstuga 37 000 kr
Bostadsbyggnad 831 000 kr
Lillstuga 297 000 kr
Övrig mark 0 kr

Summa taxeringsvärde: 2 922 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsenhet 220 (Småhusenhet, bebyggd)
Taxeringsår 2024
Småhusbyggnad 211 000 kr
Småhusmark 123 000 kr
Summa taxeringsvärde: 334 000 kr

Inteckningar/lån

Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20
I de samtaxerade fastigheterna Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20 finns sju stycken inteckningar uttagna om totalt 830 700 kr. Inga lån ska övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20



Avtalsservitut, Last Kraftledning Akt 1785IM-12/11566.1
 Avtalsservitut, Last Väg, avloppsanläggning
 Akt D202300061558:1.1
 Officialservitut Vatten Akt 17-V-459.2

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Säffle Kettilsbyn 1:33
 Officialservitut, Förmån Avlopp Akt 17-V-459.1
 Officialservitut, Förmån Vatten Akt 17-V-459.2

Inskrivning

Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20
 Avtalsservitut, Kraftledning, Inskrivningsdag
 2012-04-23 Akt 12/11566
 Avtalsnyttjanderätt, Område ekonomibyggnad
 Inskrivningsdag 2023-02-23 Akt D-2023-00061557:1

Avtalsservitut, Väg, avloppsanläggning
 Inskrivningsdag 2023-02-23 Akt D-2023-00061558:1

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Säffle Kettilsbyn 1:18 och Säffle Kettilsbyn 1:20
 Årjäng Norane GA:4, Säffle Kettilsbyn S:1

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Säffle Kettilsbyn 1:33, Årjäng Norane GA:4

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras för köpare som inte varit mantalsskriven i glesbygdsområde i Säffle Kommun under senaste tolv månadersperioden. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning

Första bud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Buddag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Sunne, Oskar Nilsson, tillhanda senast tisdagen den 11 aug 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 mättningsmetod. 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 m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Friskrivning

Fastigheterna ska ses som en dödsboförsäljning och säljarna upplyser härmed om att en så kallad friskrivningsklausul kommer att skrivas in i kontraktet gällande eventuella fel och brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé

Fastigheterna säljs tillsammans med en prisidé om 4 700 000 kr

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som tillhör säljaren och som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen, såvida inte särskild överenskommelse träffas avseende denna.



Visning

Visning av fastighetens byggnader sker

Söndag den 12 juli 2026 kl 11:00

Tisdag den 14 juli 2026 kl 18:00

Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare.

Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Efter E18 tar du sikte på Rudsgården mellan Nysäter och Årjäms. Vid pendlarparkeringen i Rudsgården är det ca 500 – 1000 m till avtag Kettilsbyns riktning Årjäms efter E18. Följ vägen mot Kettilsbyn några 100 m och du är framme.

Koordinater

SWEREF99, 1. N=6571 100, E =360 660





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: Oskar Nilsson Foto: Oskar Nilsson, Areal och Johan Höwler studio054
Layout: Maria Wadelius © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Sunne

Ansvarig mäklare



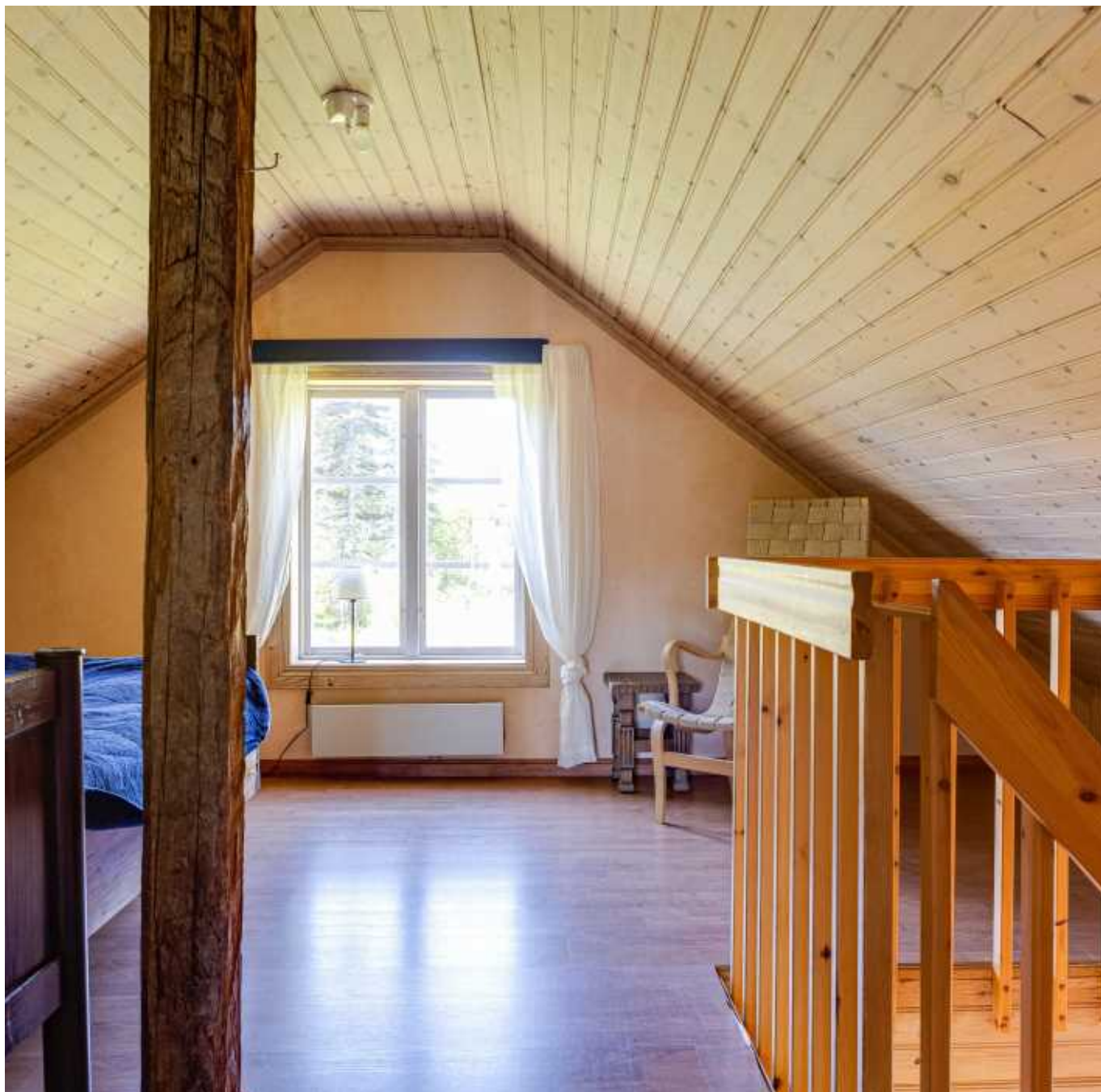
Oskar Nilsson

Skogsmästare

Civilekonom

Reg. fastighetsmäklare

076-106 97 35



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 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.

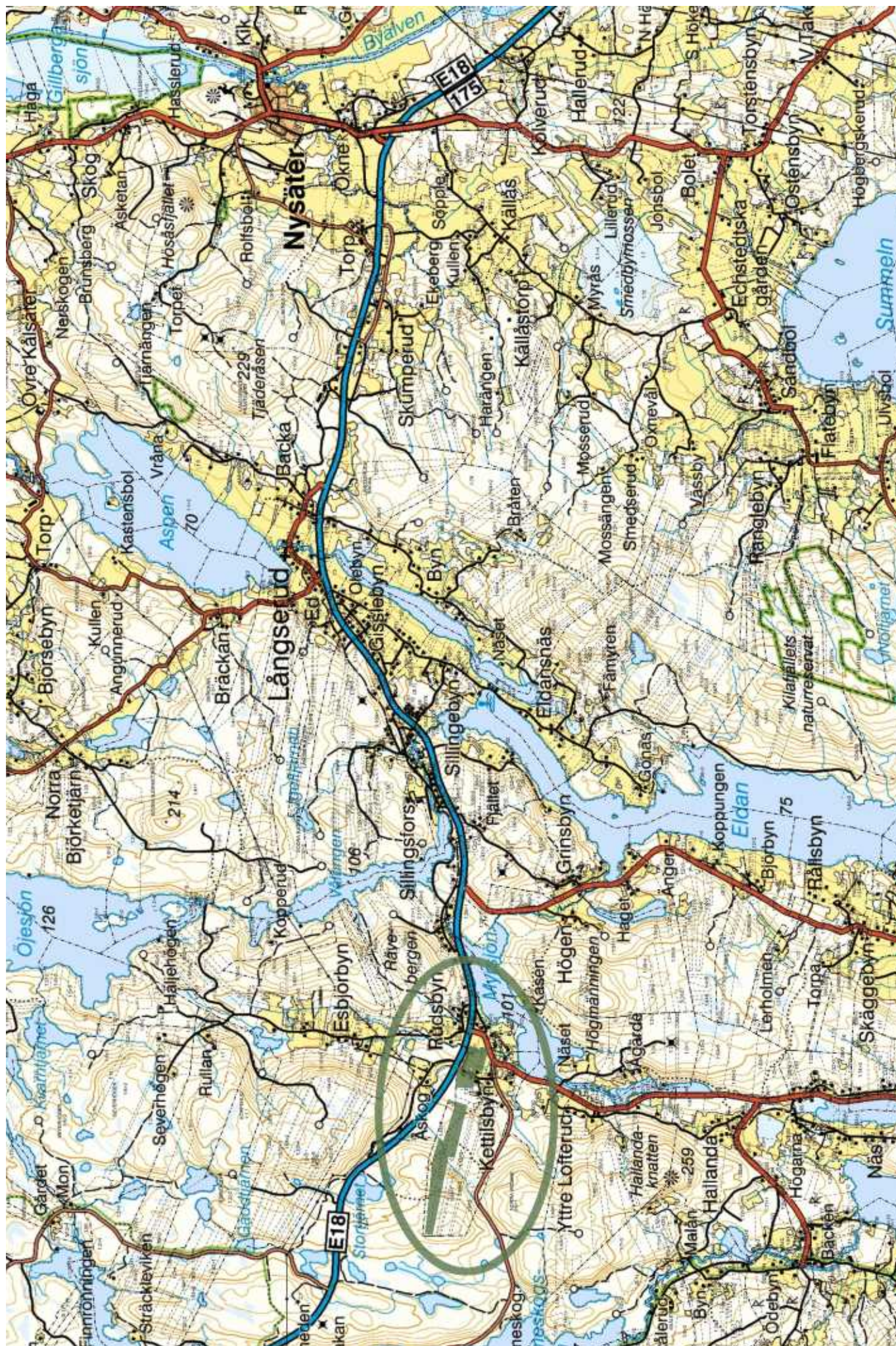
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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

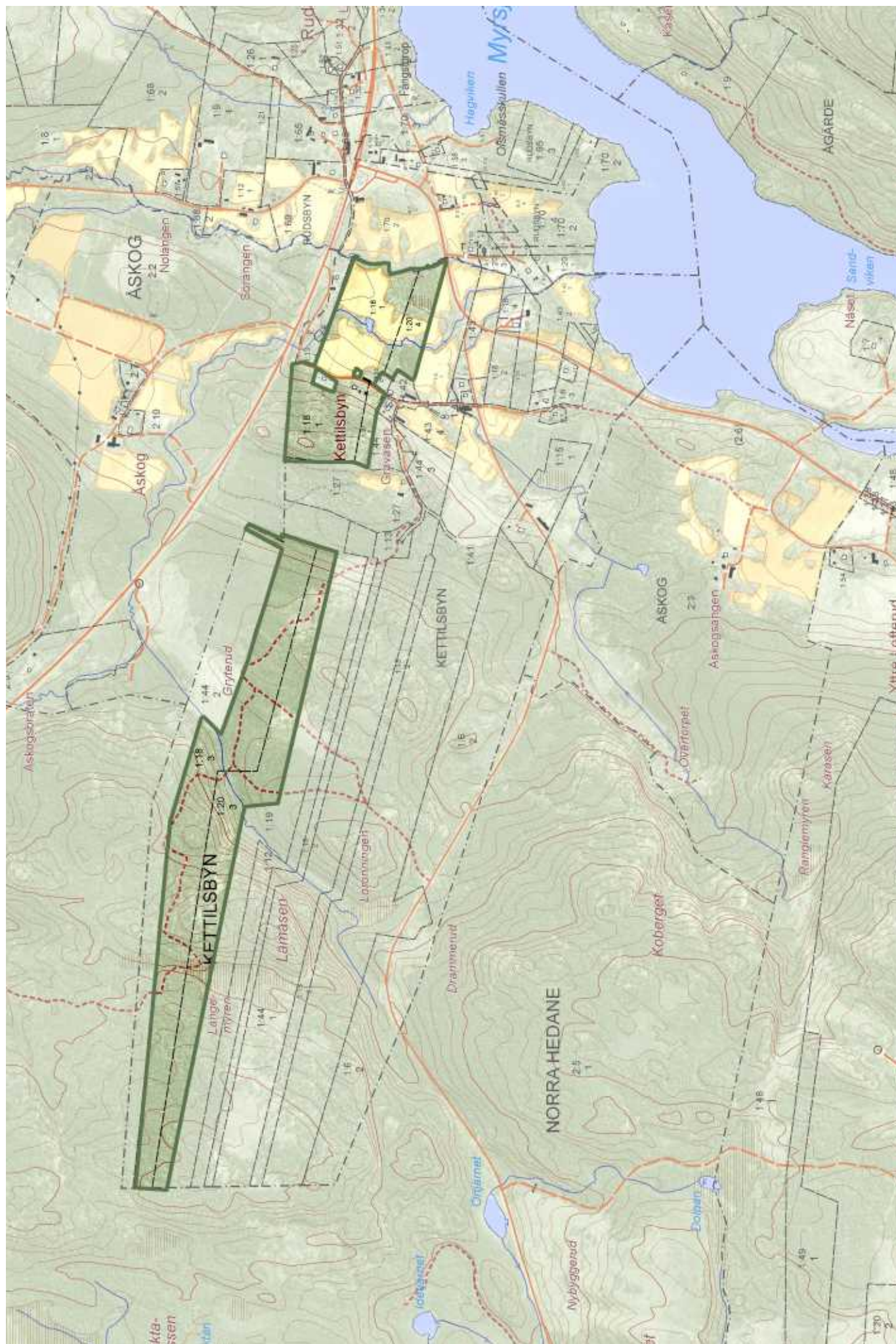
ID-kontroll

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>

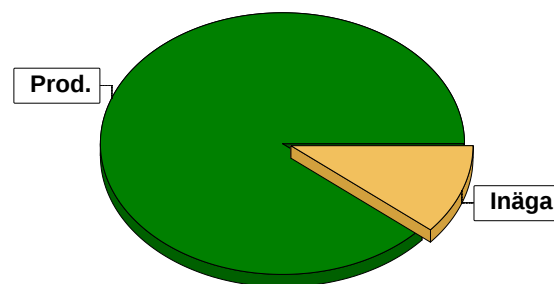




Sammanställning över fastigheten

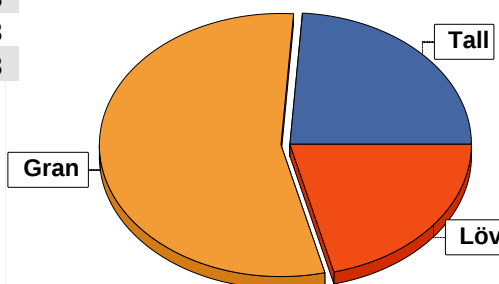
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	36,4	87
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,5	1
Inäga/åker	4,4	11
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,5	1
Summa landareal	41,8	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	875	24	10,8
Gran	1963	55	18,3
Löv	772	21	7,3
Totalt	3610		
Medeltal			
m³sk per hektar	99		



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,8

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-03-25 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
214

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning
Gallring
Naturvårdande skötsel
Totalt under perioden

m³sk
376
344
69
789

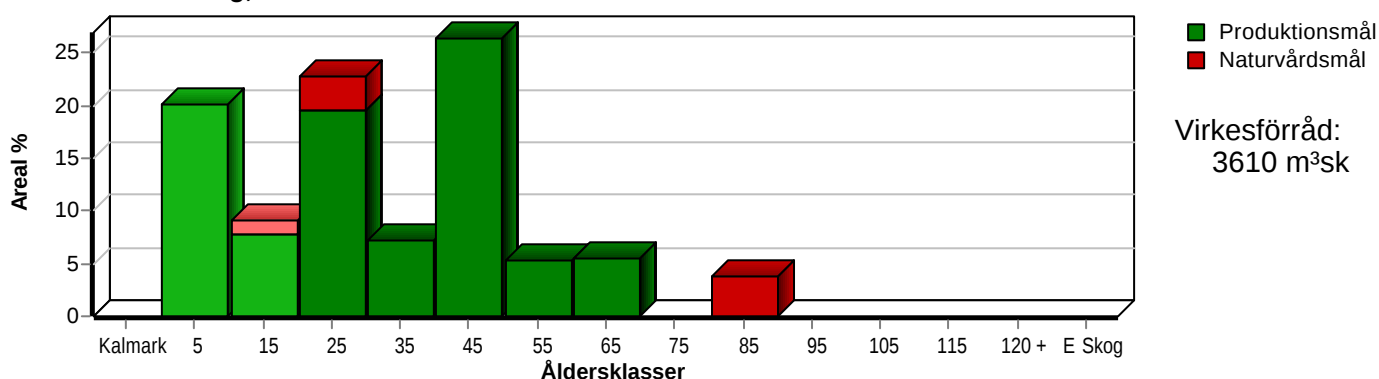
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
218
m³sk per ha
6,0

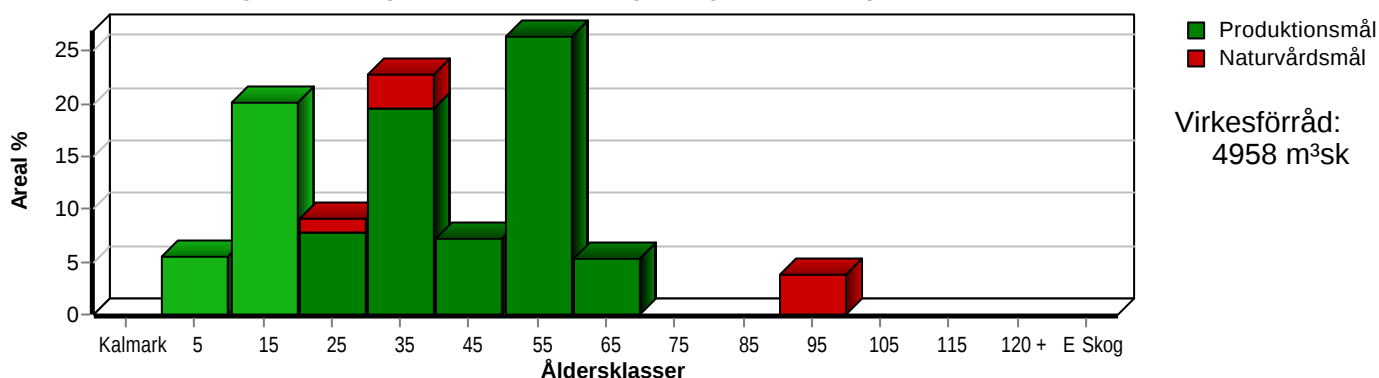
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	7,3	20	58	8	52	48	
10 - 19	3,3	9	54	16	65	3	32
20 - 29	8,3	23	629	76	37	32	31
30 - 39	2,6	7	462	178	91		9
40 - 49	9,6	26	1359	142	49	44	7
50 - 59	1,9	5	556	293	95		5
60 - 69	2,0	5	380	190	5	5	90
70 - 79							
80 - 89	1,4	4	112	80	20	28	52
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	36,4	100	3610	99	54	24	21

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	7,3	20	58	8	52	48	
Röjningsskog R1							
R2	4,3	12	84	20	54	2	44
Gallringsskog G1	22,2	61	3036	137	61	27	12
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1							
S2	2,0	5	380	190	5	5	90
S3	0,6	2	52	87	15	8	77
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	36,4	100	3610	99	54	24	21

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

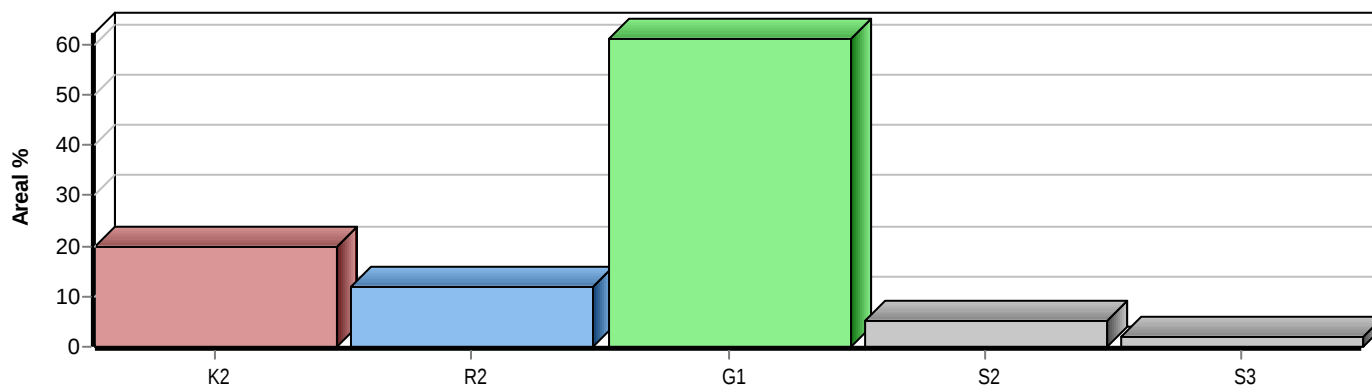
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.



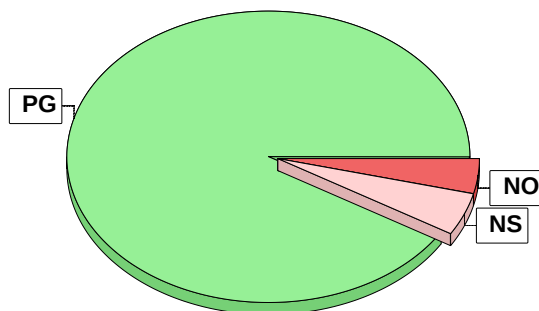
Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	33,3	91,5	3394	94,0	2018	94,4	22
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS	1,7	4,7	104	2,9	90	4,2	2
NO	1,4	3,8	112	3,1	29	1,4	3
Summa	36,4	100,0	3610	100,0	2137	100,0	27

3,1 ha (8,5 %) av planens produktiva areal är avsatta i planens certifiering för NS/NO.

Impediment

	ha	%
Myr	0,0	<1
Berg	0,5	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

Skitte: 1

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not 1
					ha	avd							%	m³sk		
1	4,0	1	K2	G26	10	40	PG	Tall 50 Gran 50	1 1	Enstaka öf Surdrog Varier bonitet Frisk (2)	Återväxtkontroll	2			2,8	ii
2	1,6	1	K2	T22	10	16	PG	Tall 50 Gran 50	1 1	Enstaka öf Surdrog Delvis Bergbundet Frisk (2)	Återväxtkontroll	2			2,3	ii
3	2,3	22	G1	G24	85	195	PG	Gran 85 Löv 15	16 15	Luckigt Varier bonitet Varier förråd Surdrog Frisk (2)	Galling	3	30	84	7,0	ii
4	0,3	80	S3	B14	80	24	NO,s	Gran 15 Löv 85	15 17	Stor diam sprid Flerskiktat Olikåldrigt Försumpat Blöt (4)	Ingen åtgärd				2,0	i
5	2,7	40	G1	T20	115	311	PG	Tall 80 Gran 20	22 22	Luckigt Gallrat Varier bonitet Torr (1)	Ingen åtgärd				5,5	ii

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd						inkl %	m³sk		
6	3,3	20	G1	G30	75	248	Tall	15	Enstaka öf	Underv röj f gallring	2	1	4	7,8	ii
							Löv	20	Olikådrigt	Gallring	3	30	114		
									Varier förråd						
									Varier bonitet						
									Frisk (2)						
7	0,3	80	S3	B16	95	29	Tall	22	Sumpskog	Ingen åtgärd				2,5	i,iv
							Gran	17	Stor diam sprid						
							Löv	70	Fuktig (3)						
8	1,3	40	G1	T24	150	195	Tall	23	Gallrat	Ingen åtgärd				6,9	ii
							Gran	21	Varier förråd						
							Löv	18	Surdrag						
									Varier bonitet						
									Frisk (2)						
9	1,0	20	R2	B18	30	30	Gran	35	Surdrag	Röjning	1	30		4,4	iv
							Löv	65	Luckigt						
									Branter						
									Bergbundet						
									Frisk (2)						
10	0,7	35	G1	G30	240	168	Gran	21	Varier förråd	Ingen åtgärd				12,0	ii
							Löv	18	Varier bonitet						
									Luckigt						
									Stor diam sprid						
									Frisk (2)						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not 1
					ha	avd							%	m³sk		
11	1,0	50	G1	G28	260	260	PG	Gran Löv	24 21	Gallrat Surdrog Enstaka Vindfällen Frisk (2)	Ingen åtgärd				10,1	
12	1,5	40	G1	G28	200	300	PG	Gran Löv	21 18	Gallrat Enstaka Tall Frisk (2)	Ingen åtgärd				9,8	
13	1,3	40	G1	G24	140	182	PG	Gran Löv	20 17	Gallrat Delv försumpat Varier bonitet Varier förråd Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,4	
14	0,7	10	R2	G26	20	14	PG	Tall Gran Löv	5 40 55	Varier bonitet Luckigt Lövsplag Delv försumpat Frisk (2)	Röjning	2031	35		3,8	
15	2,4	40	G1	T22	130	312	PG	Tall Gran Löv	21 20 16	Surdrog Varier bonitet Varier förråd Enstaka öf Frisk (2)	Ingen åtgärd				6,1	ii
16	0,2									Berg						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
17	0,3	50	G1	G24	285	86	PG	Gran Löv	23 18	Stor diam sprid Fuktig (3)	Ingen åtgärd				9,8	
18	1,1	15	R2	G24	20	22	PG	Gran Löv	95 5	Röjt Surdrog Enstaka öf Frisk (2)	Inventering	3			4,0	iii
19	1,0	10	R2	G22	10	10	PG	Tall Gran Löv	5 50 45	Röjt Enstaka öf Luckigt Frisk (2)	Röjning	3	25		3,0	ii
20	1,9	30	G1	G30	155	295	PG	Gran Löv	19 16	Underröjt Stor diam sprid Frisk (2)	Galling	2	30	117	9,5	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							inkl tillväxt %	m³sk		
21	0,6	50	G1	G30	350	210	PG	Gran Löv	24 20	Enstaka Tall Stor diam sprid Frisk (2)	Ingen åtgärd				12,4	
22	1,0 (-0,2)3	80	G1	T14	75	60	NO,s	Tall Gran Löv	22 16 16	Olikåldrigt Bergbundet Varier förråd Luckigt Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				2,0	i
23	0,6 (-0,1)3	10	R2	B16	15	8	NS,s	Tall Gran Löv	5 45 50	Enstaka öf Delvis Bergbundet Röjt Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				3,1	i
24	0,5	20	G1	G30	120	60	PG	Gran Löv	16 13	Olikåldrigt Varier förråd Varier bonitet Stor diam sprid Frisk (2)	Galling	3	30	26	9,7	ii
25	1,7	1	K2	G30	1	2	PG	Gran	100	Enstaka öf Delvis Bergbundet Frisk (2)	Återväxtkontroll	2			3,2	
25.1	0,2									Övrig landareal						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
26	0,3									Övrig landareal						
27	1,2	20	G1	B24	80	96	NS,s	Gran Löv	17 17	Varier förråd Röjt Fd inäga Delv försumpat Frisk (2)	Naturvårdshuggning	3	50	69	6,2	i,iii
28	0,4	40	G1	G28	150	60	PG	Gran	17	Fd inäga Frisk (2)	Ingen åtgärd				8,4	ii
29	4,4									Inägomark						
30	2,0	60	S2	B24	190	380	PG	Tall Gran Löv	34 16 25	Fd inäga Delv försumpat Fuktig (3)	Föryng avv, fröträd Markberedning (F) Återväxtkontroll (F)	2 2 3	85	376	3,6	ii,iv

