

Bengtsfors Torrskogs-bön 1:196

Rationell skogsfastighet med attraktiv åldersklassfördelning





Vy mot söder - skifte 4



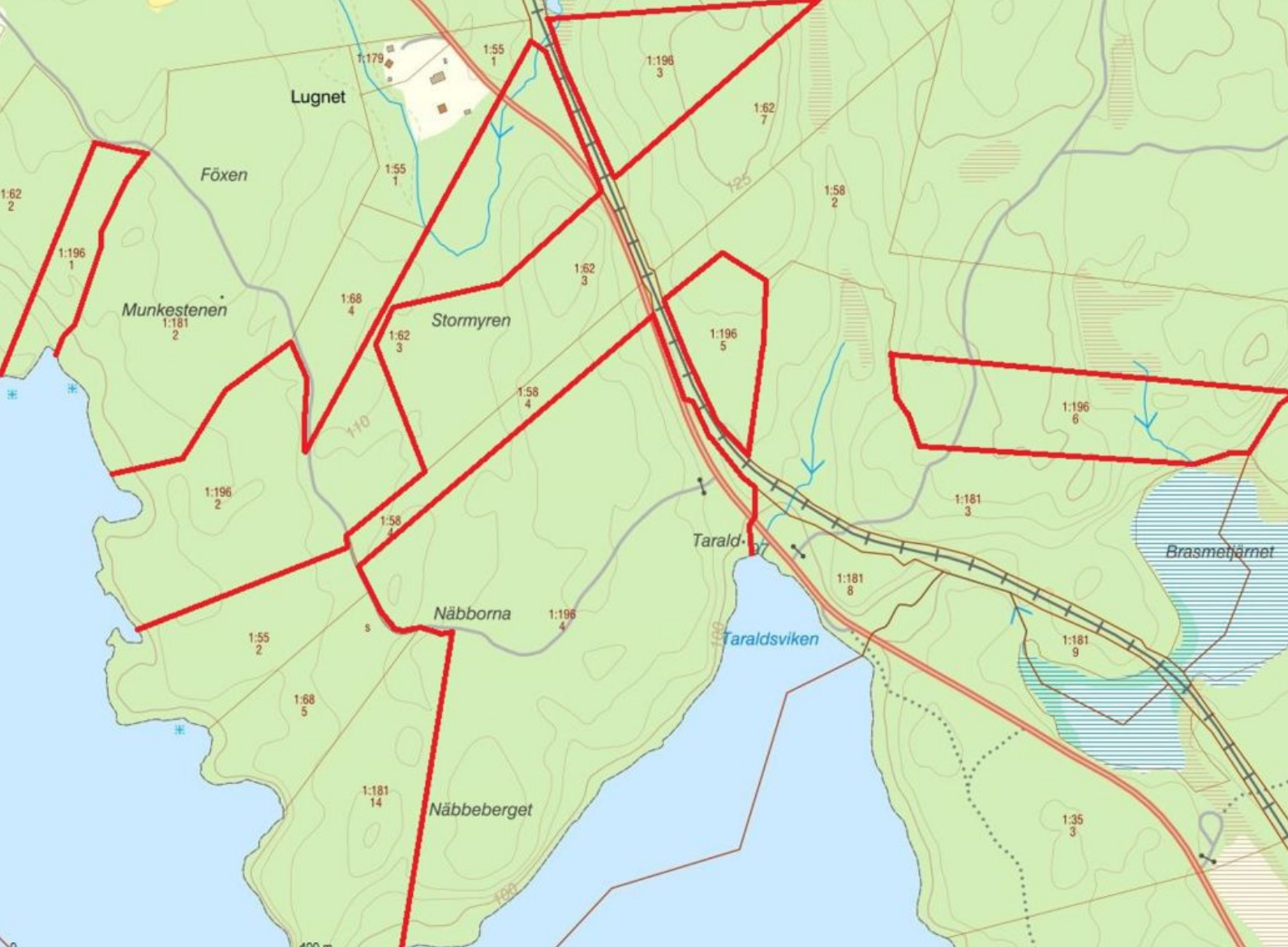
Vy mot norr - skifte 2



Skogsbilväg genom skifte 4



Skifte 4 - avd. 29. Vägboim intill länsväg 172



FAKTA

Pris	7 500 000 kr, förväntad prisbild
Produktiv skogsmark	58,4 ha
Virkesförråd	12 303 m ³ sk
Bonitet	7,8 m ³ sk/ha/år
Tillväxt	411 m ³ sk/år

VÄLSKÖTT MED GOD TILLVÄXT

Välskött och lättillgänglig skogsfastighet med goda förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Fastigheten är belägen strax söder om Gustavsfors i Bengtsfors kommun och gränsar på flera ställen mot sjön Lelång. Ett väl utbyggt vägnät ger god tillgänglighet och effektivt brukande över tid.

Den totala arealen uppgår till knappt 60 hektar och består huvudsakligen av produktiv skogsmark. Markinnehavet är fördelat på sex skiften i nära anslutning till varandra på båda sidor om länsväg 172.

Skogsbeståndet domineras av tall som utgör cirka 55 % av det totala virkesförrådet om 12 303 m³sk. Åldersklassfördelningen är attraktiv med god tillväxt och begränsat åtgärdsbehov.

De natursköna omgivningarna erbjuder goda rekreations- och jaktmöjligheter.

Anbud skall vara Svenska Gårdar tillhanda senast 2026-05-26.



Skifte 4 - avd. 30



Skifte 4 - avd. 33

Typ

Obebyggd skogsfastighet.

Kommun

Bengtsfors.

Fastighetsbeteckning

Torrskogs-bön 1:196.

AREAL/MARK

Antal skiften

6 st.

Areal på skiften

53.108 ha.

Taxerad areal

Totalarean är 55 ha och är uppdelad på skog 54 ha och impediment 1 ha.

Areal enligt skogsbruksplanen

Totalarean är 59,6 ha och är uppdelad på skog 58,4 ha, impediment 0,4 ha och övrigt 0,8 ha.

Skogsmark

Total areal produktiv skogsmark uppgår enligt nyupprättad skogsbruksplan till 58,4 hektar. Totalt virkesförråd uppgår till 12 303 m³sk vilket ger i medel 211 m³sk per hektar. Tall dominerar på fastigheten och utgör 55 % av virkesförrådet medan gran utgör 33 % och löv 12 %. Fastighetens medelbonitet är beräknad till 7,8 m³sk/ha/år och tillväxten är beräknad till 411 m³sk/år. Under planperioden (de kommande 10 åren) föreslås avverkningar om totalt 2 347 m³sk uppdelat på föryngringsavverkning 1 343 m³sk och gallring 984 m³sk.

Avdelning 2 kommer att stödplanteras på säljarens bekostnad.

Se skogsbruksplanen för mer information.

Impediment

Totalt 0,4 hektar varav 0,2 ha myr/kärr/mosse samt 0,2 ha berg/hällmark.

Jakt

Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen. Fastigheten ligger inom Gustavsfors VVO. Kontakta mäklaren för föreningens stadgar.

EKONOMI

Pris

7 500 000 kr, förväntad prisbild.

Taxeringsvärde

Taxeringssumman är 3 818 000 kr uppdelat på skogsimpedimentmark 3 000 kr och skog 3 815 000 kr.

Pantbrev

Fastigheten är fri från intreckningar.

ÖVRIGT

Förvärvstillstånd

Då fastigheten är belägen inom glesbygdsområde kan köparen behöva ansöka om förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen. Ansökningsavgiften är 5 200 kr.

Skogsbruksplan

Uppgifter om skogstillståndet på fastigheten är hämtade från den skogsbruksplan som upprättades för fastigheten år 2025. Planläggningsmetoden är okuläruppskattning. Uppgifter om virkesförråd, trädslagsfördelning, virkesuttag m.m. grundar sig på bedömningar i fält i kombination med vissa stödmätningar. 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.

Skogskarta

Tips vid besök av fastigheten - Genom att klicka på Skogskarta under "Dokument och länkar" på hemsidan så öppnas "skogskartan" i GoogleMaps och man har möjlighet att se sin position på fastigheten, i vilken avdelning man befinner sig och information om avdelningen från skogsbruksplanen.

Budgivning

Anbud skall vara Svenska Gårdar tillhanda senast 2026-05-26.

Budet i med uppgift om budgivarens kontaktuppgifter, vilket köpeobjekt som avses, budets storlek i kronor, hur köpet skall finansieras och eventuella önskemål eller villkor - kan lämnas via mejl eller telefon till ansvarig mäklare. Efter att datumet för sista anbud passerat sker en öppen budrunda. Oavsett vem som bjudit högst är det alltid säljaren, inte mäklaren, som avgör vem som ska få köpa fastigheten. Ett bud är aldrig juridiskt bindande förrän ett köpekontrakt undertecknats. Den slutliga köparen erhåller en budlista med namn och telefonnummer till de övriga budgivarna.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.





Skifte 4 - avd. 32



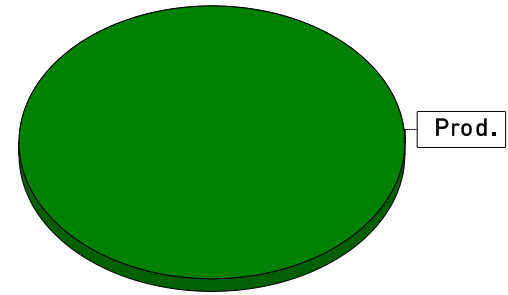
Skifte 4 - avd. 36



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	58,4	99
Myr/kärr/mosse	0,2	<1
Berg/Hällmark	0,2	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,8	1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	59,6	
Vatten	0,0	



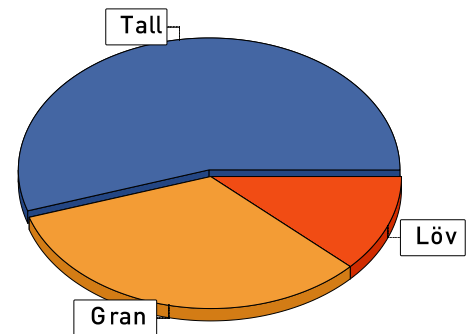
Virkesförråd

	m ³ sk	%	ha
Totalt	6697	55	27,4
Gran	4108	33	21,5
Löv	1497	12	9,6

m³sk
12303

Medeltal

m³sk per hektar
211



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,8

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-08-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
411

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

m³sk
1363

Gallring

984

Totalt under perioden

2347

Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk
433

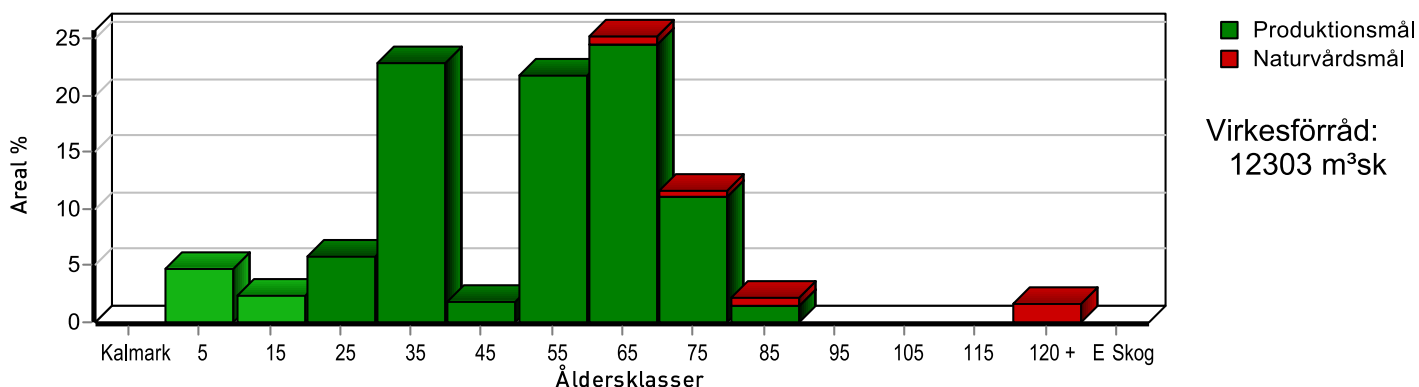
m³sk per ha
7,4



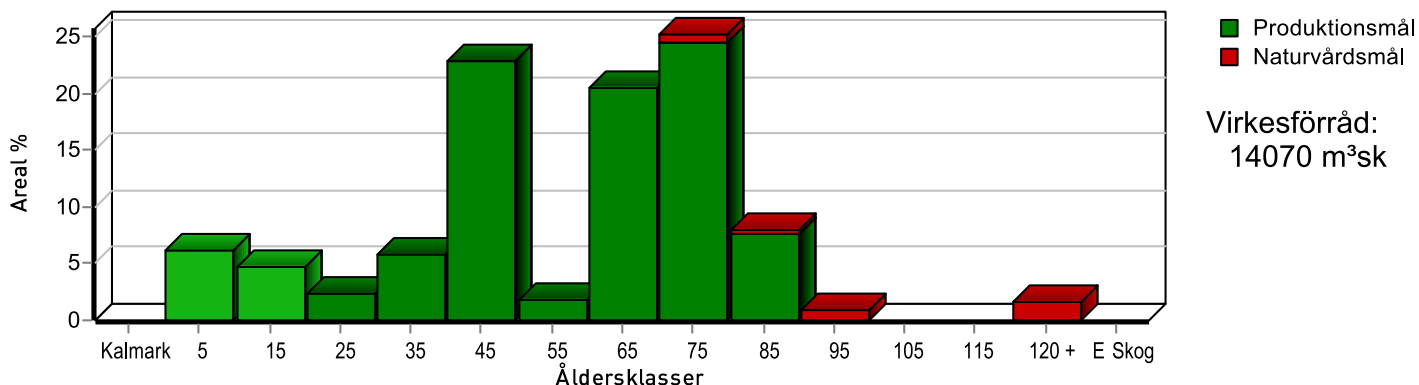
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	2,7	5	5	2		42	58
10 - 19	1,4	2	24	17		54	46
20 - 29	3,4	6	190	56		83	17
30 - 39	13,3	23	2188	165	24	61	15
40 - 49	1,1	2	120	109	25	16	59
50 - 59	12,7	22	3071	242	54	30	16
60 - 69	14,7	25	3444	234	81	13	5
70 - 79	6,8	12	2509	369	64	29	8
80 - 89	1,3	2	404	311	3	76	21
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	1,0	2	348	348	23	46	31
Lågproduktskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	58,4	100	12303	211	54	33	12

Arealfördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 7 % (4,1 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 11 % (6,3 ha).



Skifte 3 - avd. 21



Skifte 5 - avd. 37

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2	2,3	4	3	1		30	70
Röjningsskog R1							
R2	2,8	5	52	19		38	62
Gallringsskog G1	40,3	69	7985	198	59	30	11
G2	0,7	1	84	120	10	10	80
Föryngrings- S1	6,5	11	2211	340	61	26	13
avverknings- S2	3,6	6	1434	398	37	59	4
skog S3							
Lågproducer- E1							
ande skog E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Målklass NS	1,9	3	431	227	18	41	41
Målklass NO	0,3	1	103	343	5	60	35
Summa/Medel	58,4	100	12303	211	54	33	12

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

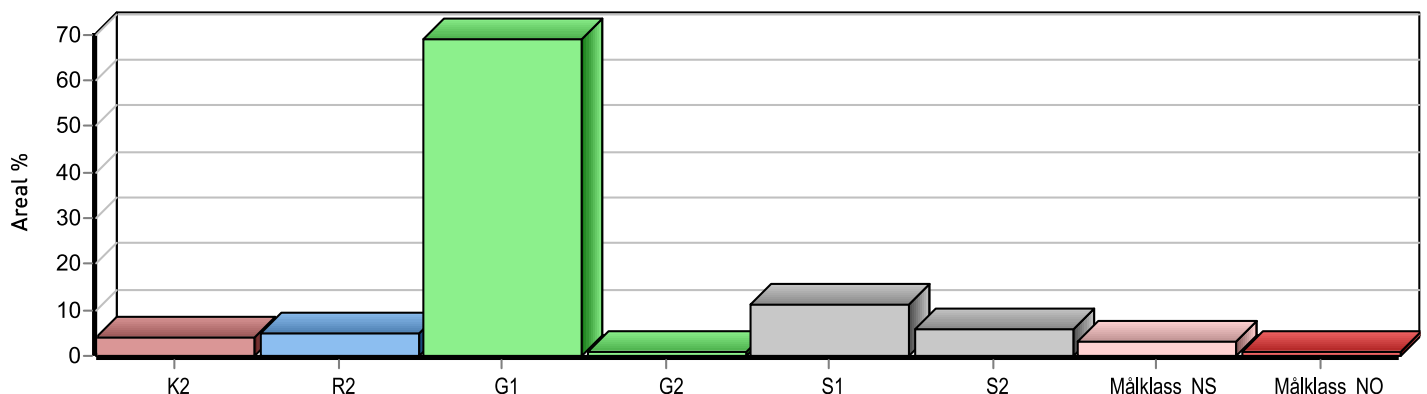
- S1 Skog som kan föryngringsavverkas
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

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, örört





Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk	ha	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29	3,4	124	20	144				
30 - 39	12,4	729	98	827				
40 - 49	0,4	12	1	13				
50 - 59					0,7	207	37	244
60 - 69								
70 - 79					2,1	893	3	896
80 - 89					0,8	212	11	223
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt								
Grundförslag	16,2	865	119	984	3,6	1312	51	1363
Högre alt.				1343				1933
Lägre alt.				929				1362

Total avverkning	- högre alt.	- lägre alt.	m ³ sk/ha efter 10 år	- högre alt.	- lägre alt.
2 347	3 307	2 291	241	223	242

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk	ha	m ³ sk	m ³ sk/ha
Kalmark						
- 9 år	27	59	86	3,6		
10 - 19	32	28	60	2,7	90	33
20 - 29	155	27	182	1,4	84	60
30 - 39	990	167	1157	3,4	228	67
40 - 49	24	37	61	13,3	2518	189
50 - 59	806	146	952	1,1	168	153
60 - 69	958	54	1012	12,0	3702	309
70 - 79	429	44	473	14,7	4456	303
80 - 89	60	19	79	4,7	1956	416
90 - 99				0,5	173	346
100 - 109						
110 - 119						
120 +	36	16	52	1,0	400	400
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt					295	
Summa	3517	597	4114	58,4	14070	241

NÅGRA SAKER ATT TÄNKA PÅ SOM KÖPARE

Lån

Eftersom ett lånelöfte från banken ibland kan dra ut på tiden är det bra att ta kontakt med banken i ett tidigt skede. Banken hjälper dig att räkna på hur mycket som är lämpligt att låna utifrån din ekonomi. Efter det vet du hur högt du kan gå i en budgivning.

Din undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick, areal, virkesförråd m.m. Köparen ges därför möjlighet att på egen hand, eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari fastigheten befinner sig. Besiktning kan ske vid visning eller vid särskilt tillfälle efter överenskommelse. Uppgifterna i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

Skogsbruksplan

Om skog ingår i fastigheten har vi i flesta fall sett till att det finns en nyupprättad skogsbruksplan. Planen beskriver virkesförråd, tillväxt, bonitet, avverkningsförslag, åldersfördelning, ev. biotopskydd m.m. Vi hjälper gärna till att förklara de olika begreppen i skogsbruksplanen.

Fast eller lös egendom

De kan ibland råda delade meningar mellan säljare och köpare om vad som räknas som fast eller lös egendom, dvs. vad som ingår och vad som inte ingår i köpet. Om inte annat anges så ingår normalt saker som räknas som "stadigvarande bruk" - t.ex. brevlåda, duschkabin, vitvaror och persienner.

Budgivning

Eftersom ett lånelöfte från banken ibland kan dra ut på tiden är det bra att ta kontakt med banken i ett tidigt skede. Banken hjälper dig att räkna på hur mycket som är lämpligt att låna utifrån din ekonomi. Efter det vet du hur högt du kan gå i en budgivning.

Ett bud är inte bindande förrän ett avtal är undertecknat. Det hör givetvis till god affärssed att stå för sitt ord. Oavsett vem som bjudit högst är det alltid säljaren, inte mäklaren, som avgör vem som ska få köpa fastigheten. Den slutliga köparen erhåller en budlista med namn och telefonnummer till de övriga budgivarna.

Kontrakt

Köpekontrakt upprättas när köpare och säljare är överens. I kontraktet anges pris, tillträdesdag och eventuella villkor för köpet som t.ex. besiktning, lån, försäljning av köparens bostad eller att köparen beviljas förvärvstillstånd. I samband med köpekontraktets undertecknande betalar köparen i regel en handpenning på 10% av köpeskillingen.

Förvärvstillstånd

Den som har förvärvat en fastighet taxerad som lantbruksenhet behöver i vissa fall söka tillstånd enligt jordförvärvslagen hos Länsstyrelsen. För privatpersoner kan tillstånd krävas i de delar av länet som i jordförvärvslagens mening är glesbygd och omarronderingsområden. För juridisk person krävs i regel alltid förvärvstillstånd. För fysiska person är avgiften 4 600 kr.

Tillträde

På tillträdesdagen upprättas köpebrev och likvidavräkning. Resterande del av köpeskillingen erläggs till säljaren. Eventuella lån löses från fastigheten, nycklar och övriga handlingar överlämnas till köparen.

Energideklaration

Fr.o.m. 1 januari 2009 ska de flesta fastigheter som säljs energideklareras.

Rådfråga alltid mäklaren om detaljer och fakta för att undvika missförstånd.

FÖRETAGSINFORMATION

Svenska Gårdar har mer än 20 års erfarenhet inom förmedling av skogs- och lantbruksfastigheter.

Vår genuina kunskap, kännedom och dagliga kontakt med branschen garanterar säljare och köpare fullständig trygghet, noggrannhet och service.

KONTAKTUPPGIFTER



FILIP ANDERSSON

Ansvarig mäklare

Mobil 0707491707

E-post filip@svenskagardar.se



www.svenskagardar.se
