

Ingemarstorp



Skogsfastighet med hög bonitet och en allsidig trädslagsblandning och övervägande kultiverade produktiva granbestånd tillsammans med ett långt sträckt sjöläge i Bolmen, en av Sveriges större insjöar känd för sitt fina fiske och höga vattenkvalité, dricksvattentäkt för Skåne.

Fastigheten är lätt nåbar i utbyggt välskött vägnät med flertalet vänd och upplagsplatser.

Skogsmarken bjuder växtliga föryngringar och ungskogar, domineras i välskötta medelålders och äldre gallringsbestånd med höga virkesförråd på väg in i slutavverkningstillåtna åldrar.

Markens produktionsförmåga, bonitet, når enligt skogsbruksplanen höga 9.1 skogskubikmeter per ha.

Det finns inga registrerade nyckelbiotoper

Jakt och fiske är tillgångar på denna fastighet med riklig tillgång på vilt samt fiskerätt i Bolmen där fastighetens fiske ingår i Bolmens Fiskevårdsområdesförening.

Värnamo Ingemarstorp 2:3 nedan Fastigheten



Fastighet:

Ingemarstorp 2:3, Värnamo kommun

Belägenhet: Anslutande söder Dannäs kyrka, ca sydväst Värnamo

Areal ingående i försäljningen:

Enligt skogsbruksplan beräknat

Skogsmark	ca 172.5 ha
Skogsimpediment	ca 3.4 ha
Inäga/åker	7.0 ha
Övrig mark	ca 7.8 ha
Summa,	ca 190.7 ha
Vatten	ca 35.1 ha

Distrikt: Dannäs

Socken: Dannäs

Ägare

H E	1/2
M E	1/2

Taxeringsvärdet 2023

Skogsmarksvärdet	11 908 000 kr
Skogsimpediment	7 000 kr
Åkermark	536 000 kr
Betesmark	50 000 kr
Summa	12 501 000 kr

Ekonomi

Skogsförsäkring, 2024 ca 10 066 kr
Löpande kostnad skogsvägar, inga avgifter, underhållskostnad vid behov.

Jordbruksarrende,
intäkt/år exkl moms, 4 560 kr

Jakträtt tillgänglig för en ny ägare från och med tillträdesdagen

Byggnader; Skogvaktarstugan, Sjöbo.

En förhållandevis välhållen timmerstuga under tak med betongtegel uppförd på stengrund, byggd troligen mitten/slutet 1800-tal.



Timmerstugans timmer stomme mäter ca 5.15mx 10.7m med en tillbyggnad i träregelverk om ca 2.2m x 3,65 m, allt klätt med träpanel, fönster av äldre utförande med enkelglas. Vatten är indraget från en grävd brunn med okänd vattenkvalité respektive okänd vattentillgång.

Planlösningen är en storstuga, kök med en liten kammare med trappa upp till vinden och en hall samt vidbyggd groventré, vinden har en liten sov-kammare på gaveln, något mindre än halva våningsytan, samt ett genomgångsrum från trappan.



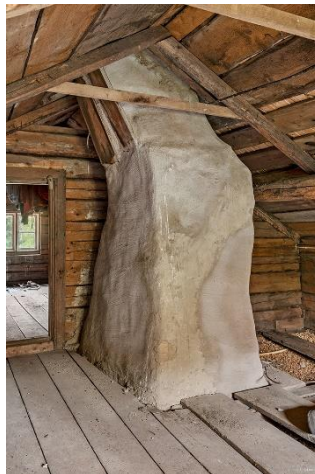
Vattenpump med hydropress och varmvattenberedare finns i den tillbyggda delen på stugan men är inte i bruk-funktionen är okänd, det finns även diskbänk i köket och ett tvätt/duschutrymme i den tillbyggda förstukvisten.

Toalett utgörs medelst ett utedass vidbyggt till den närliggande vedboden.

Uppvärmning har skett med direktverkande el med lösa radiatorer och ursprungligen från en köksspis samt murspis i storstugan, vilkas funktion är okänd.

Det kan nämnas att murstocken även har en inbyggd murad bakugn, bakom luckan över köksspis.

Stugan har även haft anslutet elabonnemang, nätskåp för anslutning finns omedelbart utanför hustomten.



Anslutande till timmerstugan så finns en vedbod, ca 3.5m x 6.6 m uppförd på stenplintar i träregelverk under tegeltak, klädd med träpanel, tillsammans med ett vidbyggt utedass av enkel standard.

Skogsmark



Skogsmarken med dess virkesförråd har inventerats av Håkan Holm, Holm Skogskonsult, i en ny skogsbruksplan i februari 2024, skogsbruksplanen är därefter uppdaterad med tillväxten i slutet av september 2024

Avverkning har ej skett efter att skogsbruksplanen uppdaterades och säljaren kommer i kommande köpeavtal att garantera att ingen avverkning skett eller nyttjanderätt upplåtits efter att skogsbruksplanen uppdaterades.



Av bifogade sammanställningar så framgår att Fastighetens produktiva skogsmark uppgår till ca 172.5 ha, se sammanställning för detaljuppgifterna.

Medelboniteten på fastigheten är uppskattad till ca 9.1 m³sk/ha, vilket innebär en nuvarande verklig beräknad tillväxt före avverkningar/åtgärder med ca 1 450 m³sk/år förutsatt att de skogsvårdsåtgärder som är föreslagna utföres.

Virkesförrådet är uppskattat till ca 29 344 skogskubikmeter(m³sk) och fördelar sig med 71 % av volymen på gran, 2 % på tall, mindre än 1 % lärk och resterande ca 27% på ett flertal olika ädla respektive triviala lövträdsarter, ek, klibbal, björk, m.m.

Skogsskötseln är mycket god, gallringar har utförts i takt med den tidigare skogsbruksplanens rekommendationer samt röjningar kommer att ske under hösten 2024 i avdelningarna 7, 13, 29, 45 & 54, ca 11.1 ha

Askspridning är avtalad och kommer att ske i avdelningarna 10, 17, 30, 31, 33, 62, 67 & 68 under hösten 2024.

Ca 2.4 hektar är kalmark och skall planteras inom 3 år.



Skogsbeståndet domineras av gallringsskogar där sammantaget ca drygt 10 000 skogskubikmeter beräknas ha uppnått lägsta tillåtna slutavverkningsålder i slutet av planperioden.



Skoglig avkastning

I skogsbruksplanens avsnitt avverkning-tillväxt och areal/virkesförråd efter 10 år framgår att grundförslaget avverkning består i huvudsak av gallring som inkl 5 års tillväxt bör ge ett virkesuttag om ca 4 300 m³sk

Tillväxten efter periodens föreslagna avverkningar beräknas uppgå till ca 14 210 m³sk och virkesförrådet efter avverkningar beräknas efter 10 år uppgå till ca 39 100 m³sk.

Skogsförrådet har under planperioden baserat på skogsbruksplanens åtgärdsförslag växt till med, inkl avverkningsvolym, ca 14 210 m³sk.

En löpande tillväxt om ca 4.8 % för perioden

De yngre åldersklasserna med gallringsskogar, åldern 20-29 år, uppvisar efter 10 år, vid åldern 30-39 år, volymen ca 7593 m³sk, bruttotillväxt före gallring med ca 4 678 m³sk.

Föreslagen gallring ca 3 197 m³sk.

En löpande tillväxt om ca 7.4 % för perioden.

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3. I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Förnyingsavverkning				Naturvårdande skötsel			
	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	ha	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk
Kalmark												
- 9 år												
10 - 19	3,9	28	112	140								
20 - 29	63,7	1822	1375	3197								
30 - 39	18,5	748	220	968								
40 - 49												
50 - 59	0,6	10	24	34								
60 - 69												
70 - 79												
80 - 89									1,9		64	64
90 - 99												
100 - 109												
110 - 119												
120 +												
Lågprodukt(E)												
OF/Skikt												
Grundförslag	86,7	2608	1731	4339				611	1,9		64	64
Högre alt.				4617				0				157
Lägre alt.				4228								64
Total avverkning	4 403							227		221		228
		- högre alt.		- lägre alt.		m ³ sk/ha efter 10 år			- högre alt.		- lägre alt.	
		5 385		4 292								

Åldersklass	Tillväxt		
	Barr m ³ sk	Löv m ³ sk	Totalt m ³ sk
Kalmark			
- 9 år	41	1	42
10 - 19	155	242	397
20 - 29	2693	1985	4678
30 - 39	1680	531	2211
40 - 49	2839	408	3247
50 - 59	2556	408	2964
60 - 69	52	108	160
70 - 79	61	75	136
80 - 89	24	298	322
90 - 99			
100 - 109	20	14	34
110 - 119			
120 +	8	1	9
Lågprodukt(E)			
OF/Skikt	7	3	10
Summa	10136	4074	14210

Areal och virkesförråd efter 10 år		
ha	m ³ sk	m ³ sk/ha
2,4		
1,2	47	39
6,5	621	96
64,4	7593	118
24,7	5317	215
31,9	10790	338
29,1	11506	395
2,0	730	365
3,4	592	174
5,6	1667	298
0,9	191	212
0,4	49	123
	45	
172,5	39148	227

Åkermarken



Enligt skogsbruksplanen så uppgår arealen åkermark och betesmark till totalt 7 hektar. Den mest produktiva åkermarken är väl hävdad och samlad kring kanalen i fastighetens nordöstra del samt ett skifte utmed östra gränsen och upp mot Dannäs by, sammantaget i avd 8 på skogskartan.

Delen runt Dannäs kanal är upplåten på ett jordbruksarrendeavtal med varaktighet till 2029-04-05, dvs arrendatorn har ett besittningsskydd. Det årliga arrendet uppgår till 4 560 kr + moms och är inte indexerat.

Avdelning 5 på skogskartan är ett f.d bete med torpruinen Lunden och i fastighetens sydvästra del, avd 52 finns en betesmark/ f.d. odlad mark som är begränsat hävdad.

Avdelning 5 är inventerad som övrig mark i skogsbruksplanen.



Dannäs kanal

Åkermarken delas av ”Dannäs kanal”, ”Rödjebo, Dragaryds Vattenavledningsföretag”

Kanalens skötsel, rensning och kantklippning, samt dess byggnad administreras enligt säljaren av Statkraft utan några åtaganden för ägaren till Ingemarstorp 2:3.

Natur och kulturvärden



Enligt Skogsstyrelsens ”Skogens pärlor” och skogsbruksplan så finns inga registrerade nyckelbiotoper på fastigheten.

Naturvärden i form av sumpskogar finns exempelvis i avdelning 24 och 26.

F.d torpställen med bebyggelse lämningar är generellt vårdade med naturvårdshuggning.

I avdelning 15 och 16 finns registrerat fornminne i form av gravfält och en väghållningssten. Åkermarken i avd 8 noteras den så kallade ”Jättastenen”.

I avd 6 finns två registrerade stensättningar.

Resterna av Torpställen är oavsett registrering skyddade objekt.

Bilden visar lämningar efter en äldre såg/kvarn i avdelning 51

Den produktiva och sjönära marken genererar ett rikt vilt och fågelliv tillsammans med örtrik flora och växtlighet med höga krav på näring, exempelvis hassel.

Jakt

Jakten är tillgänglig för en köpare från och med tillträdesdagen.

Älgjakten och småviltjakten har bedrivits av ägarna och tillsammans med fastigheterna Toftnäs 1:6 samt Toftnäs 1:9, Källebacken, som har en mycket välrustad viltomhändertagningsbyggnad tillsammans med mycket ändamålsenliga lokaliteter för den jaktliga samvaron och övernattnig.

Fastigheten ingår i Värnamo Sydvästra Älgskötselområde.

Fastigheten är mycket viltrik och förutom hare, rådjur, vildsvin så finns även dovhjort på markerna.

De jaktorn och vakkoja som finns på markerna ingår ej i fastigheten utan ägs av jaktlaget.

För det fall en ny ägare inte har jaktintresse så kan säljarna vara intresserade av att arrendera jakträtten.

Fiske



Bolmen ingår i Fiskevårdsområdesförening som omfattar 5 delområden.

Fisket förvaltas enligt stadgarna på så sätt att minst hälften av Fiskevårdsområdesföreningens intäkter investeras i verksamheten och resterande del kan efter stämmobeslut delas ut till fiskrättsinnehavare eller återinvesteras i föreningen.

Närmare upplysningar om vad som gäller kan hämtas från nedanstående websidor.

<https://bolmensweden.com/>

<https://bolmensweden.com/foreningens-stadgar/>

<https://bolmensweden.com/fiskeregler-fiskerattsagare/>

Penninginteckningar, rättigheter

Stamfastigheten har 3 575 000 kronor i uttagna pantbrev som överlämnas på tillträdesdagen.

<u>Rättigheter</u>	<u>ändamål</u>	<u>akt nr</u>
Avtalsservitut	Elledning last	0683IM-03/32409.1
Avtalsservitut	Kraftledning last	0683IM-08/4376.1
Officialservitut	Upplag last	0683-2141.4
Officialservitut	Båtplatser last	0683-2141.5
Officialservitut	Väg, utfart last	0683-2281.1
Ledningsrätt	Tele	0683-1958.1
Ledningsrätt	Tele	0683-1958.2
Ledningsrätt	Tele	0683-1958.3

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser är markerade i äldre rester av stengården, råstenar samt gräns i vägar och i betydande omfattning mot sjön Bolmen.

Vägar



Fastigheten ansluter till länsväg 519, inom fastigheten finns ett flertal skogsvägar med anslutande vändplatser.

Det norra skiftet har en bra skogsväg genom delar av skiftet som ansluter med utfart till Länsväg 519.

Det finns ett vägservitut med utfartsrätt för en annan fastighet över Fastigheten.

Samfälld mark, mantal

Fastigheten har enligt fastighetsregistret andelar i samfälld mark med 1/20 mantal för Ingemarstorp och 4/5mantal för Dannäs skifteslag.

Enligt fastighetsregistret är inte andelar i samfälld mark utredd.

Planbestämmelser

Ingen del av fastigheten ingår i detaljplan men omfattas av strandskyddsbestämmelser(200m) för sjön Bolmen.

Det finns tre registrerade Fornminnen enligt ovan.

Fornlämning L1974:5868

Fornlämning L1974:5916

Fornlämning L1974:6160

Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen i så kallad glesbygd-församling som innebär att köpet skall prövas med förvärvstillstånd för såväl fysisk person som juridisk person av länsstyrelsen i Jönköpings län eller för juridisk person Jordbruksverket, kostnaden för prövningen är f.n. 4 600 kr för fysisk person respektive 15 900 för juridisk person och betalas av köparen.

Erhåller inte köparen förvärvstillstånd så återgår köpet och handpenningen betalas tillbaka.

Garantier

Informationen i detta försäljningsPM grundar sig på Säljarens uppgifter och tillgänglig information i offentliga register.

Informationen kontrolleras inte av mäklaren om inte särskilda omständigheter, t.ex. synnerliga avvikelser från vad som kan bedömas normalt, föranleder detta.

Inga andra garantier lämnas för Fastigheten än vad som senare kommer att intagas skriftligen i kommande köpekontrakt såsom att Säljaren garanterar;

- att han/hon är lagfaren ägare till fastigheten
- att inga avverkningsrätter eller annan rättighet utöver vad som finns angivet i
- fastighetsregistret, exempelvis avtal om jakt finns skriftligt upplåtna.
- att ingen avverkning skett efter att skogsbruksplanen upprättades

Skogsuppgifterna grundar sig på en okulär uppskattning utförd på gängse sätt för skogsbruksplanläggning, skogsuppgifterna är lämnade enbart för att underlätta för intressenter att utföra sin undersökningsplikt av Fastigheten.

Skogsuppgifterna lämnade i PM innebär ingen garanti.

Fastigheten försäljs med en i ett kommande köpeavtal intagen fullständig friskrivningsklausul vad gäller området med dess byggnaders skick och lämnade skogsuppgifter även så kallade dolda fel.

Tillträde

Fastigheten tillträds senast 20 dagar efter att förvärvstillstånd erhållits eller enligt senare överenskommelse

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom öppet budförfarande med ett utgångspris om 26 000 000 kronor,

med möjlighet till öppen budgivning, dock att Säljaren kan komma att avsluta försäljningen utan efterföljande ytterligare budmöjlighet.

Fri prövningsrätt förbehålls säljaren i varje del av försäljningen.

Visning och undersökningsplikt

Köparen har enligt Jordabalken en långtgående undersökningsplikt.

Denna fastighetsbeskrivning skall endast ses som ett hjälpmedel vid besiktning av fastigheten och är baserad på ägarens uppgifter och tillgänglig information.

Det åligger varje intressent att för egen del och eventuellt med sakkunnig hjälp noga undersöka fastighetens skick och lämnade uppgifter.

Visning sker efter överenskommelse och intresseanmälan till undertecknad ansvarig mäklare.

Betalningsvillkor

Köparen har att erlägga 10 % av köpeskillingen som handpenning vid köpekontraktets upprättande. Resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen.

Köparen erlägger kostnader för förvärvstillstånd, lagfart och eventuellt nya pantbrev alternativt kostnader för lantmäteriförrättning vid sammanläggning eller fastighetsreglering där Fastigheten övergår till annan fastighet.

Bud

Bud på fastigheten lämnas senast tisdagen 2024-11-05 kl 12.00 per post till Skillingskog AB, Mörkebo, 568 92 Skillingaryd, eller till e-post; info@skillingskog.se

Budgivarnas namn lämnas ut till den slutgiltige köparen i en budförteckning.

Köparens legitimation kommer att erfordras vid den kommande kontraktsskrivningen, bankreferens som bekräftar en intressents finansieringsmöjligheter kommer att efterfrågas under budgivningsprocessen.

Vägbeskrivning

Vägvisning i sydväst Dannäs Värnamo, så börjar fastigheten vid kyrkan och sträcker sig söderut utmed länsväg 519 mot Vittaryd

Ytterligare upplysningar

Tid för visning samt övriga upplysningar lämnas av ansvarig registrerad fastighetsmäklare Per-Erik Johansson, Skillingskog AB.

Bilagor ingår i PM med utdrag ur fastighetsregistret, kartor och skogliga sammanställningar.

Tfn 070 517 27 28

e-post: info@skillingskog.se

Uppgifter som ingår i PM förutom information ovan

- Utdrag ur och karta till Skogsbruksplan
- Utdrag ur Fastighetsregistret för Värnamo Ingemarstorp 2:3
- Fastighetskartan

GDPR

Samtliga de personuppgifter som lämnas av Säljaren, Köparen och intressenter, hanteras enligt gällande lagstiftning och lagrade personuppgifter erhålls genom begäran hos Skillingskog AB.

Skillingskog har en arkivskyldighet om 10 år.