



Areal



VARMSÄTRA SVEDBERGS

— SALA | 76 HA —

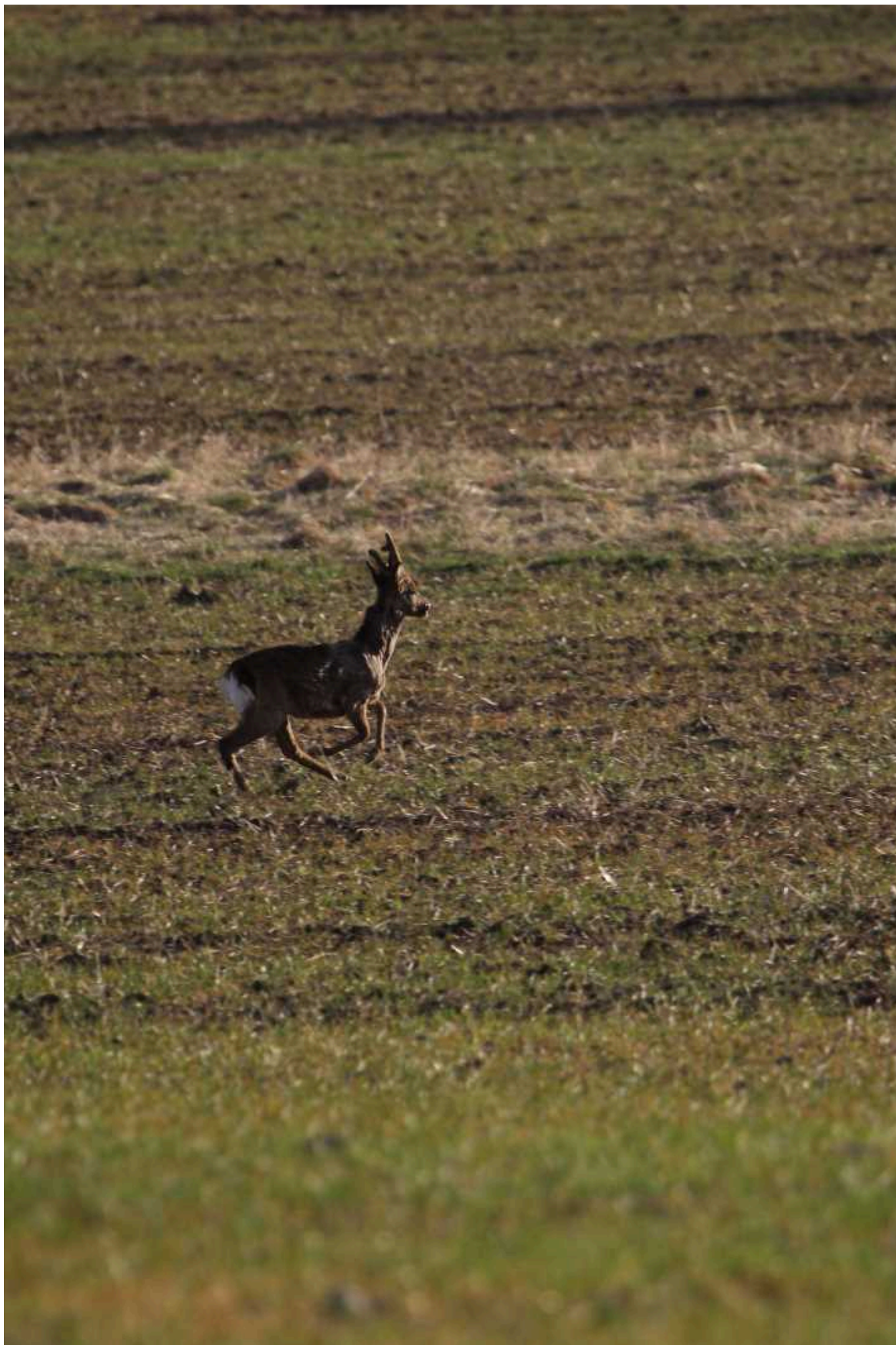
Vi delar gärna med oss av vår kunskap

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 i Varmsätra

Svedbergs gård ligger vackert och centralt belägen på fastigheten med utsikt åt söder över den egna inägomarken. Gårdscentrum utgörs av mangårdsbyggnad med klassiskt faluröd och vita knutar. Flankerad av två flygelbyggnader och en allé som leder dig in mot mangårdsbyggnaden, vilket skapar en fin inramad gårdsbild. Därtill hör ekonomibyggnader som loge, ladugård och garage. Skogsmarken finns samlad både norr och söder om gården samt i ett ytterligare skifte åt nordöst. Markinnehavet uppgår till 76 ha, varav 55 ha utgör produktiv skogsmark och 18 ha inägomark. Välkommen på visning genom att kontakta någon av handläggarna eller anmäl dig till visning.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 6

Ekonomibyggnader sid 10

Skog och mark sid 14

Rättsförhållanden sid 16

Försäljningsförutsättningar sid 18

Vägbeskrivning sid 20

Kontaktuppgifter sid 22

Köparens och säljarens ansvar sid 24

Kartor sid 26

Skogsbruksplan sid 28

Skogskartor sid 37

Planlösning sid 40



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

Den vackra mangårdsbyggnaden från 1880 är belägen med ett öppet söderläge. Omgiven av en stor tomt med buskar och en lönnallé som leder fram till bostaden. Byggnaden är uppförd på delvis källargrund och delvis kryppgrund med timmerstomme. Fasaden är klädd i stående träpanel och sadeltak belagt med betongpannor. Fönster består av både isolerfönster och kopplade 2-glas. Ventilation genom självdrag. Vatten och avlopp är enskilt, vatten tas från en borrarad brunn och avlopp till en 3-kamm-arbrunn med infiltrationsbädd. Uppvärmning sker genom bergvärmepump (2019) som kan kompletteras med eldning i kamin på nedre plan. Övriga eldstäder ej i bruk.

Vid entrén har du till höger en inglasad uteplats. Genom entrén når du hallen, rakt fram finns både förråd och badrum. Till höger når du köket som har en stor bakugn. Genom köket når du sedan ett av tre rum i fil i norra bottenplanet. Till vänster från entrén har du matsalen.

Ovanvåning rymmer kontor, sovrum, möblerbar hall, balkong, äldre kök och badrum som behöver moderniseras. Boytan uppgår enligt taxeringsuppgifter till 161 m². Till vänster om entrén når du en mindre matkällare.

Energideklaration och byggnadsbesiktning

Energideklaration och byggnadsbesiktning är upprättade, kontakta ansvarig mäklare för att ta del av dessa.

Driftskostnader

El: 14 797 kr/år

Sophämtning: 2 824 kr/år

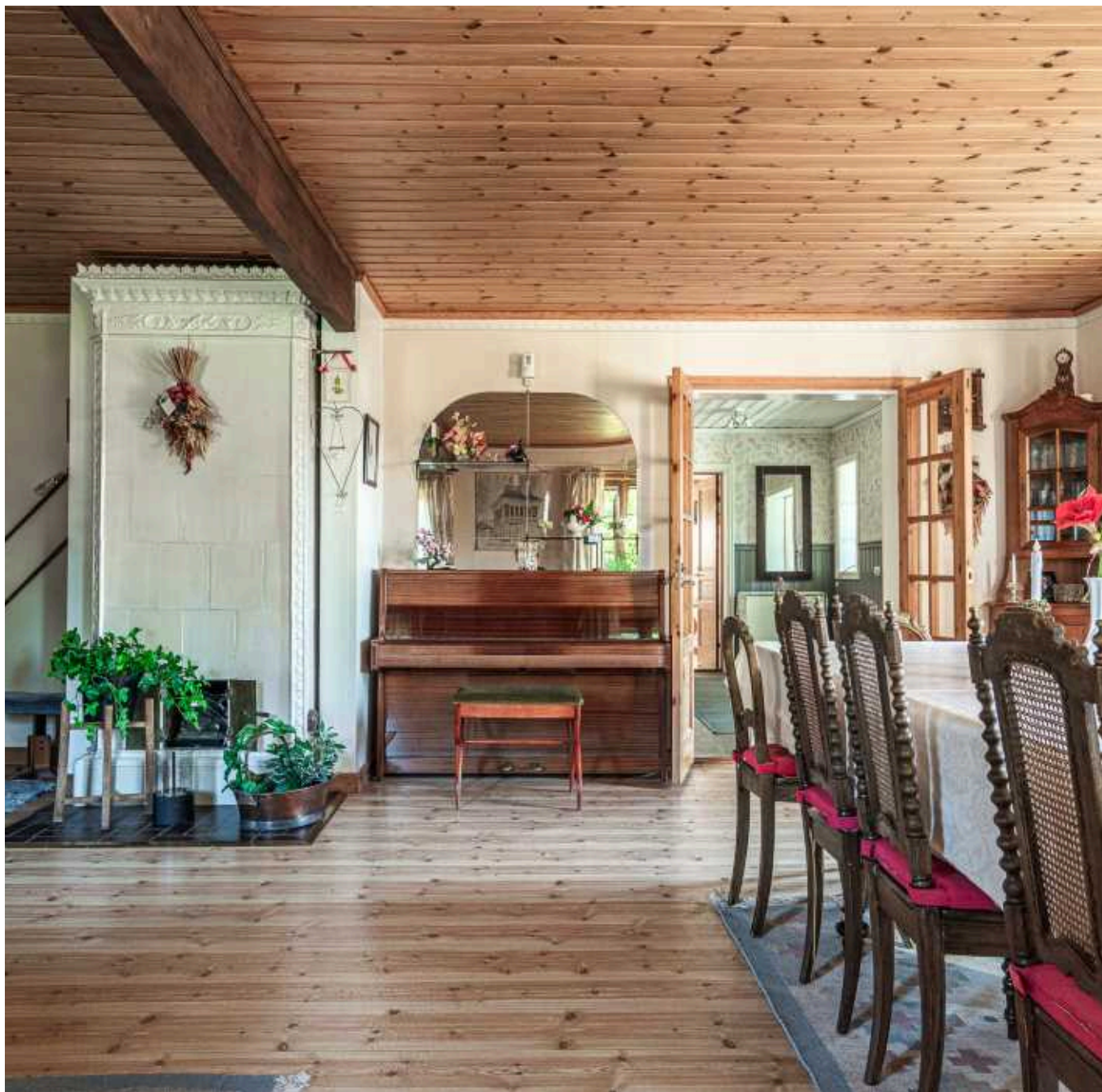
Avlopp: 1 300 kr/år (en tömning per år)

Sotning: 137 kr/år (en sotning var tredje år)

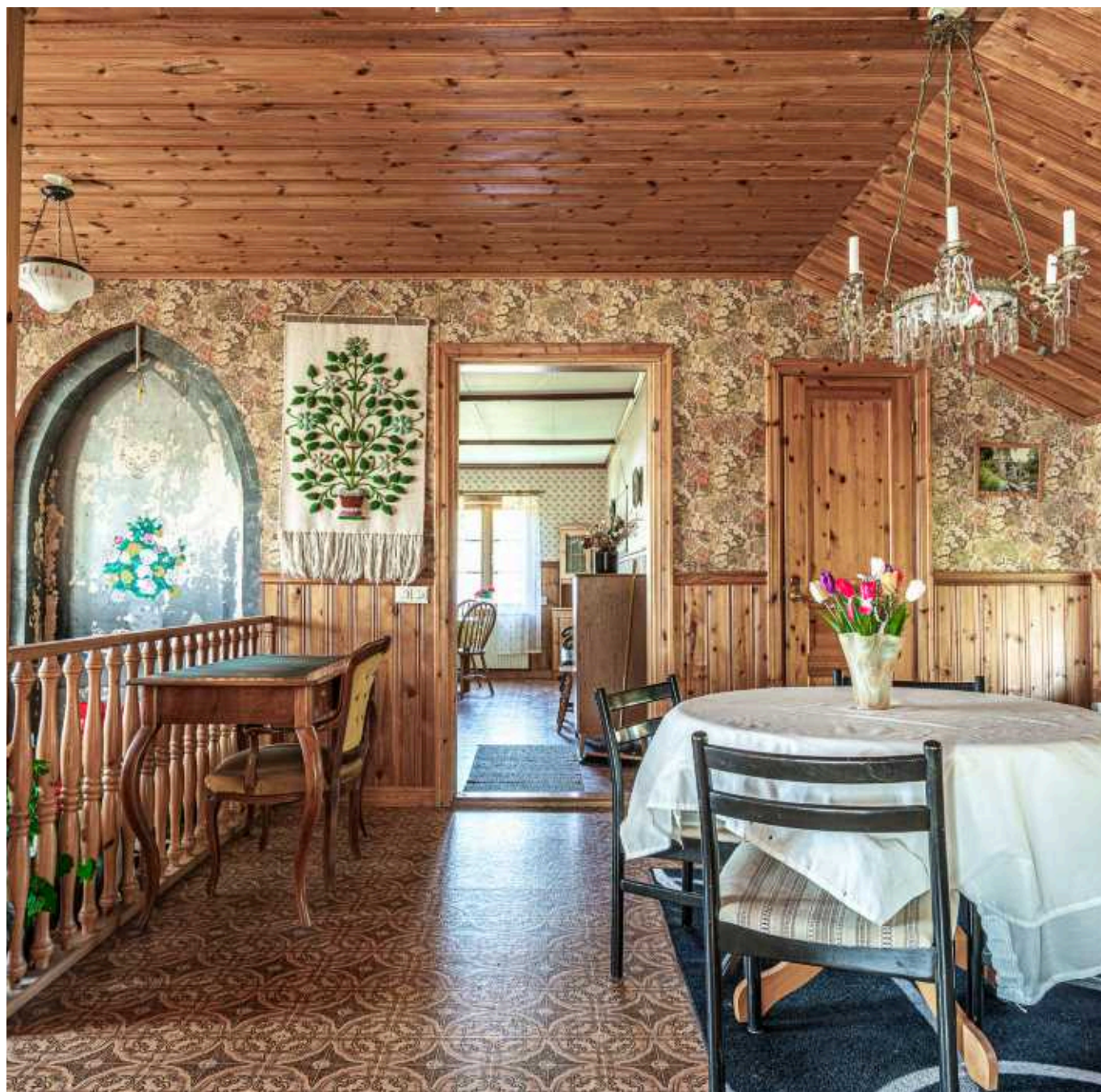
Försäkring: 14 252 kr/år (gårdsförsäkring)

Totalt 33 310 kr/år











Ekonomibyggnader

Ladugård och loge

I västra delen av gårdscentrum finns ladugårds och logebyggnaden som är tillbyggd med magasin och maskinuppställning. Byggnaden är uppförd på plintgrund med stomme av trä. Utvändigt klädd i stående träpanel och taket är klädd i plåt. Logebyggnaden är öppen till nock och här finns gott om förvaring. Det gamla stallet används som verkstad och har gjutet golv. Övriga ytor används till uppställning och förvaring. Logen har ett byggnadsmått på mark om ca 12 x 24 m. Övriga länga byggnadsmått på mark om ca 8 x 53 m.

Västra flygelbyggnad

Västra flygelbyggnaden är uppförd på stensatt torpargrund med stomme i trä. Utvändigt klädd i stående träpanel och tak av betongtegelt. Fasad är delvis bytt nyligen. Ena delen rymmer pannrum och teknikrum med verkstad på gjutet golv. Övrig del utgörs av bagarstuga.

Östra flygelbyggnad

Östra flygelbyggnaden är uppförd på plintgrund med timmerstomme. Utvändigt klädd i stående träpanel och tak belagt med tegelpannor. Byggnaden rymmer magasin och drängstuga.

Garage

Mellan logen och västra flygelbyggnaden finns ett mindre garage uppfört på gjuten platta med stomme i trä. Utvändigt klädd i stående träpanel och tak belagt med tegelpannor. Plats för en personbil.











Skog och mark

Åker- och betesmark

Åkermarken uppgår enligt skogsbruksplanen till 18,1 ha och ligger i huvudsak söder om gårdscentrum, men mindre markområden finns även på skiftet nordöst om gårdscentrum. Marken är upplåten till och med i år och finns tillgänglig för ny köpare efter skörd i höst som tidigast.

Skogsmark

Skogsbruksplanen är upprättad under 2025 av Anemone skog. Enligt planen bedöms den produktiva skogsmarken till 55,4 ha med ett samlat virkesförråd om 7 420 m³sk eller 134 m³sk per ha. Fastighetens medelbonitet är beräknad till 6,3 m³sk per ha och år. Trädslagsfördelningen består av tall 50 %, gran 27 %, löv 2 % och björk 21 %. Tillväxten för 2026 bedöms till 344 m³sk. Huggningsklasserna på förmedlingsobjektet består i huvudsak av gallringsskogar, där G1-bestånd utgör 68 % av arealerna. Avverkningsförslag under planperioden uppgår till 1 371 m³sk varav gallring utgör 1 271 m³sk.

För övrig skoglig information, se bifogade delar ur skogsbruksplanen.

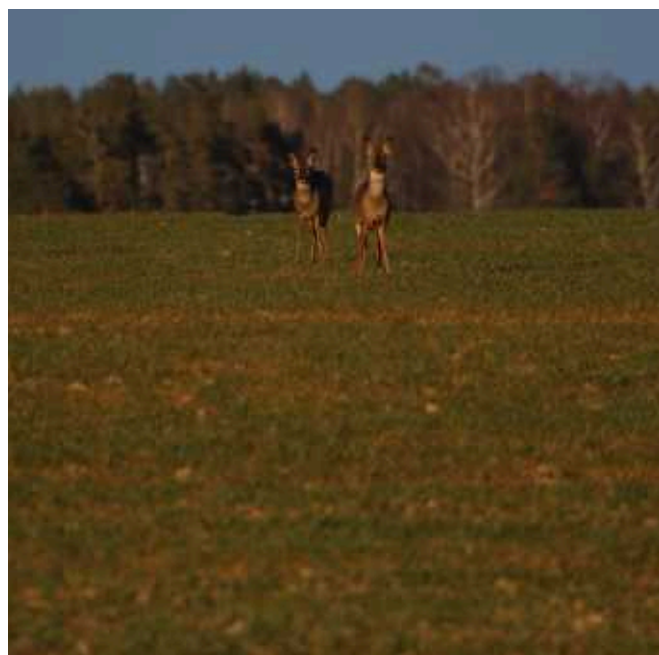
Nyckelbiotoper och naturvärden

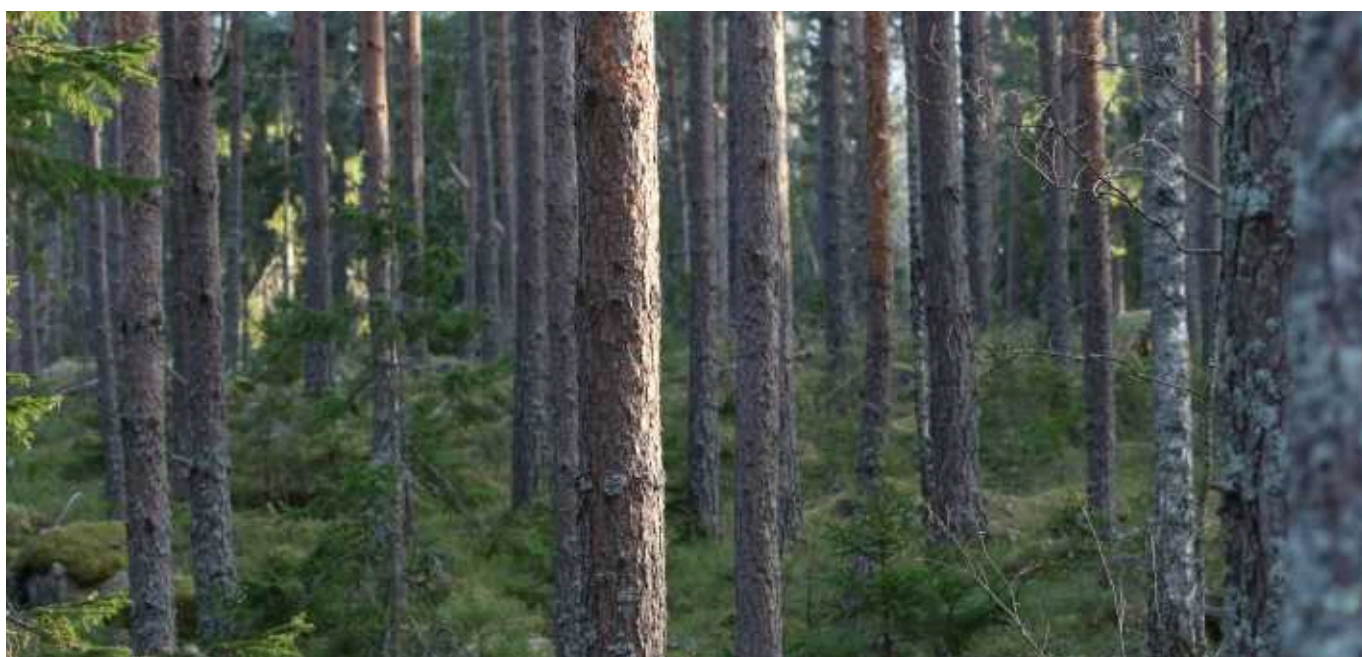
Fastigheten berörs ej av nyckelbiotoper eller naturvärden som finns registrerade i myndigheternas öppna arkiv.

Källa: Skogsstyrelsen, "Skogens pärlor".

Jakt

Jakträtten på fastigheten är ej upplåten. I nuläget jagar fastighetsägaren tillsammans med grannar inom Norrby Tärna jaktvårdsområde på ca 3 300 ha. Markerna ingår i Sala Östra kron- och älgskötselområde. Tillgången på vilt är för området normal med jaktbart vilt som älg, kronhjort, vildsvin, rådjur och annat småvilt.







Rättsförhållanden

Fastighet

Varmsätra 4:2, Norrby socken, Sala kommun

Ägare

Lars Gunnar Eriksson 1/1-del

Areal

Areal enligt fastighetsregistret är 75,032 ha

Areal enligt fastighetskartan (Metria) är 76 ha

Areal enligt upprättad skogsbruksplan

Produktiv skogsmark 55,4 ha

Inägomark 18,1 ha

Övrig landareal 2,5 ha

Summa landareal 76,0 ha

Taxeringsvärde

Sala Varmsätra 4:2 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120), hel registerfastighet. Taxeringsår 2023. Taxeringsvärden enligt nedan.

Småhusmark 445 000 kr

Småhusbyggnad 1 291 000 kr

Skogsmark 3 027 000 kr

Åkermark 1 040 000 kr

Ekonomibyggnad 137 000 kr

Summa 4 204 000 kr

Inteckningar/lån

Fastigheten är intecknad med 12 pantbrev om totalt 2 797 500 kr. Samtliga av dessa är datapantbrev. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Fastigheten berörs enligt fastighetsregistret av flertalet servitut, nyttjanderätter m.m. Se vidare nedan.



Rättsfh., Typ av rättighet, Ändamål, Akteckning
Last, Ledningsrätt, Vatten och avlopp, 1981-512.1
Förmån, Officialservitut, Väg, 1981-674.1
Last, Avtalsservitut, Kraftledning, 19-IM3 97/4035.1
Last, Ledningsrätt, Tele, 1981-888.1
Last, Avtalsservitut, Kraftledning, 19-IM3-96/2533.1
Last, Avtalsservitut, Transformatorhus, 19-IM3-96/2534.1
Last, Avtalsservitut, Kraftledning, 19-IM3-85/6674.1
Last, Avtalsservitut, Kraftledning, 19-IM3-96/2535.1
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Inskrivningar/anteckningar

I övrigt berörs fastigheten inte av övriga inskrivningar eller anteckningar enligt fastighetsregistret.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten har del i följande registrerade samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

Sala Varmsätra S:2 – avser vägar, andelstal 5,265 %
Sala Varmsätra S:3 – avser diken, andelstal saknas
Sala Varmsätra S:4 – avser grustäkt, andelstal saknas

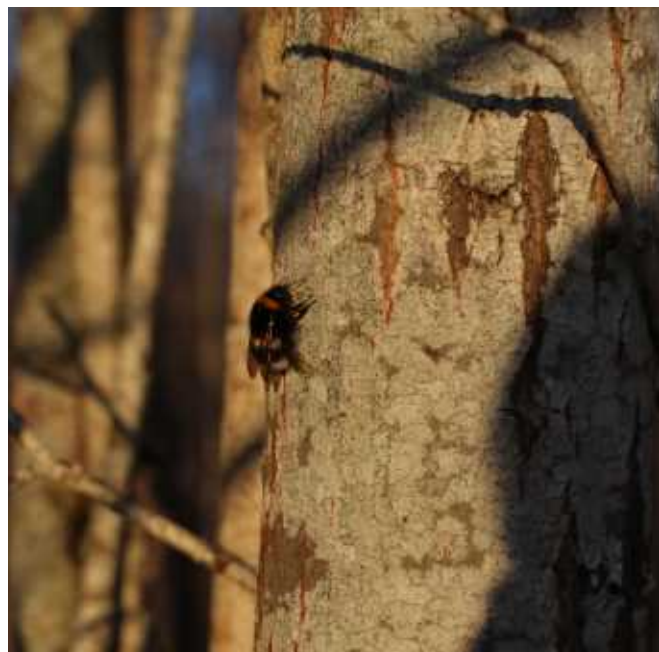
Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten saknar planer, bestämmelser eller fornlämningar som finns registrerade i fastighetsregistret.

Fastigheten berörs dock av flertalet kulturlämningar.
Läs mer på Riksantikvarieämbetets "Fornsök".

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) alltid 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 anbud-et. Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

Buddag

Bud behandlas löpande.

Fri provningsrätt

Säljaren förbehåller sig fri provningsrätt 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 dess 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 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 då ansvarig fastighetsmäklare 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 8 000 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader, uthus och mark överlåtes i grovstädat skick. Bostadshuset överlåtes i städat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning

Visning av fastighetens byggnader sker efter tidsbokning med ansvarig fastighetsmäklare.

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





Vägbeskrivning

Från E18, Barkarby – kör E18 åt nordväst ca 5,5 mil.
Ta avfart vid Enköping 142-Romberga och kör ut på väg
70 mot Mora / Sälen. Fortsätt på väg 70 ca 3,5 mil och
vid Tärna tag höger vid skylt mot Varmsätra. Följ vägen
4,5 km. Ta sedan vänster mot Sala. Efter 600 meter har
du gårdscentrum på höger sida.

Koordinater

SWEREF 99 TM, N = 66 38 338, E = 59 57 37. Koordinater
till gårdscentrum.

SWEREF 99 TM, N = 66 39 377, E = 59 71 23. Koordinater
infart till norra skogsskiftet.

Se även nedanstående koordinater samt bilagt kart-
material för att orientera er till och på fastigheten.







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: August Häger Foto: Filip Fyhr
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Västerås

Ansvarig mäklare



August Häger

Agronom
Reg. fastighetsmäklare
070-492 34 44
august.hager@areal.se



Anton Stolpe Nordin

Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
073-693 51 18
anton.stolpe-nordin@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.

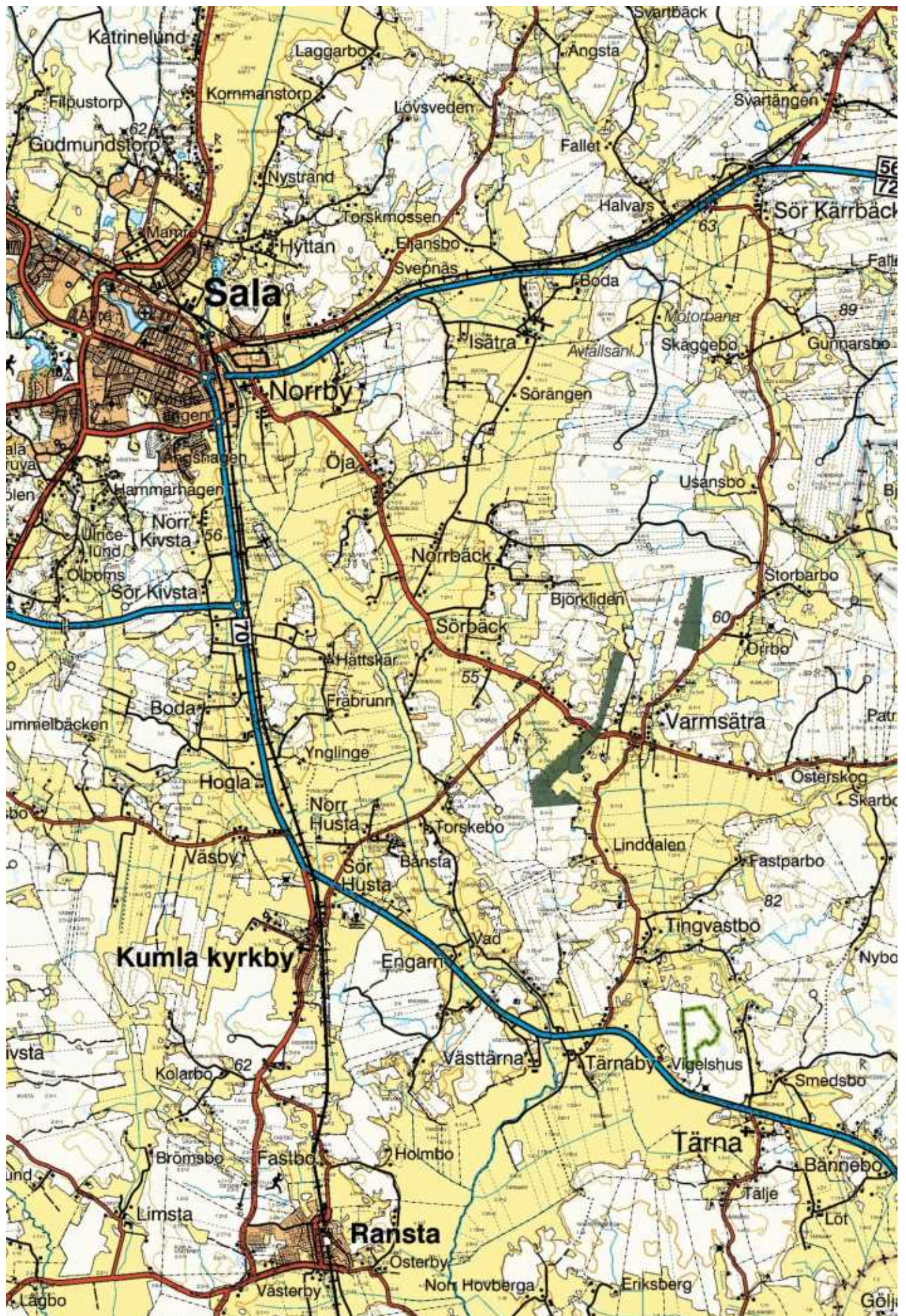
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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

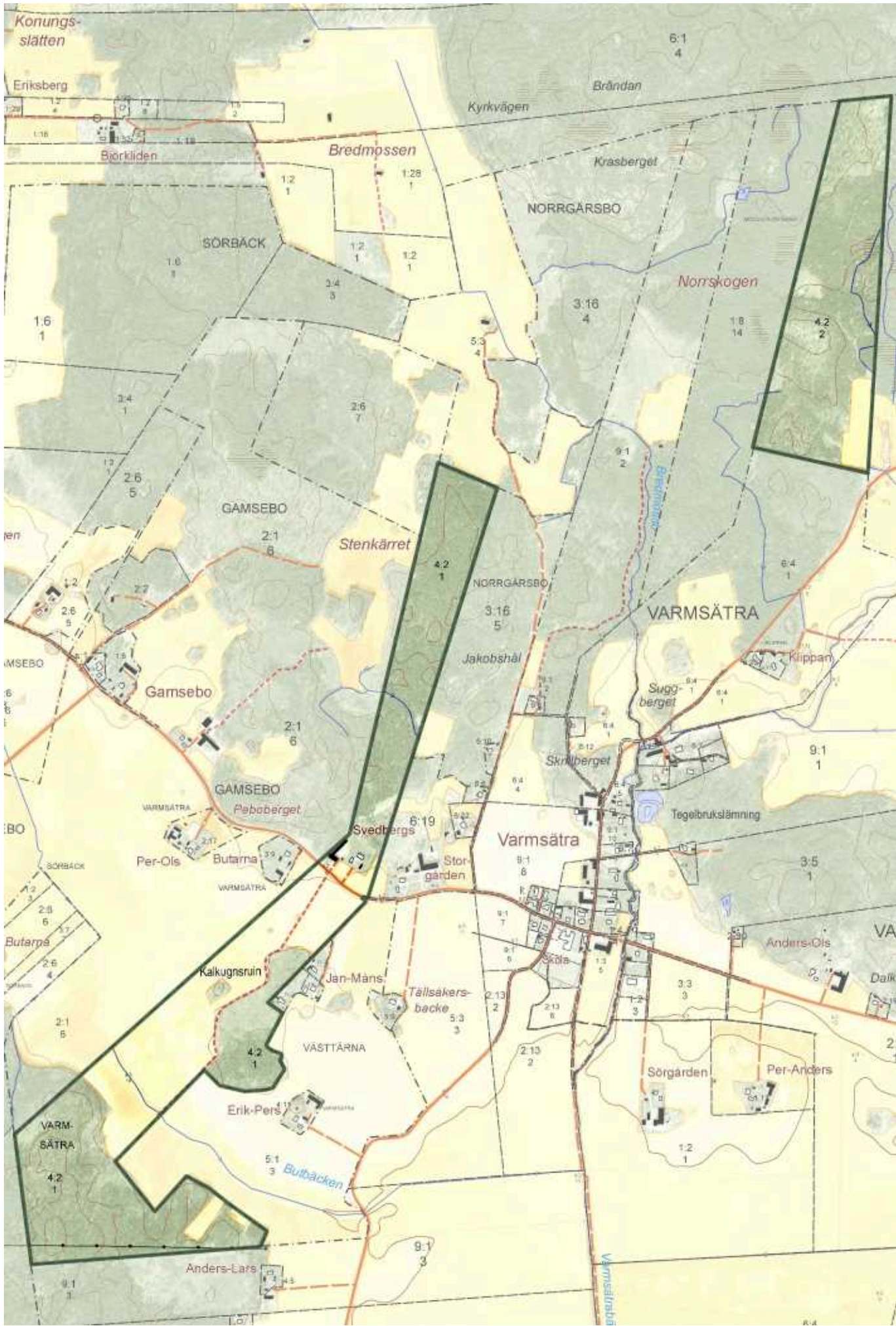
ID-kontroll

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>

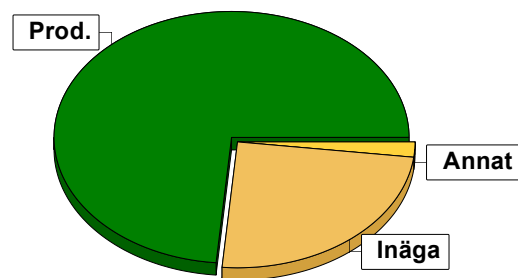




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	55,4	73
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,1	<1
Inäga/åker	18,1	24
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,5	1
Annat	1,9	2
Summa landareal	76,0	
Vatten	0,0	

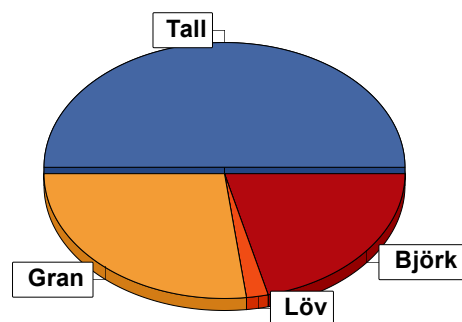


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	3710	50	21,8
Gran	2012	27	16,7
Löv	120	2	1,0
Björk	1578	21	15,8

Medeltal

m³sk per hektar
134



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,3

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-09-19 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
333

Avverkningsförslag

Förnygringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk
100
1271
1371

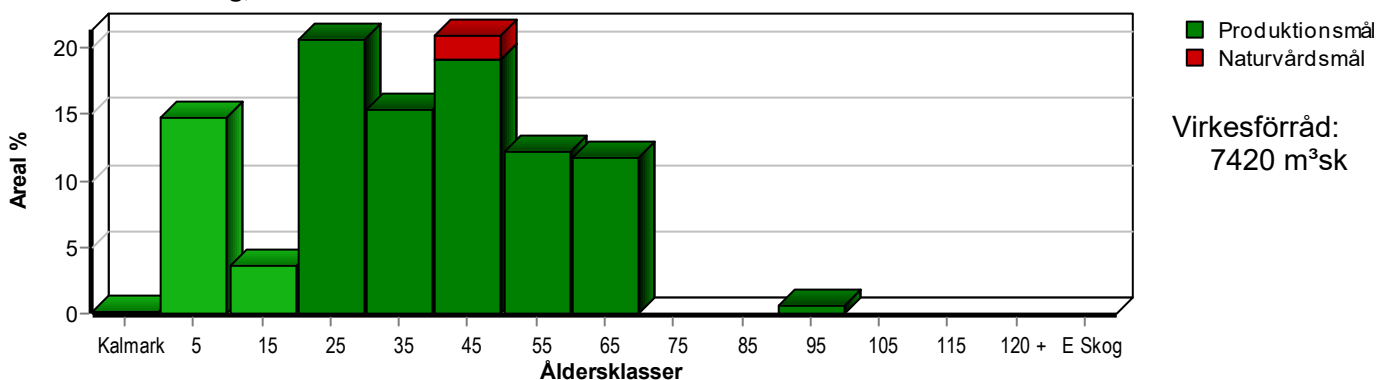
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
344
m³sk per ha
6,2

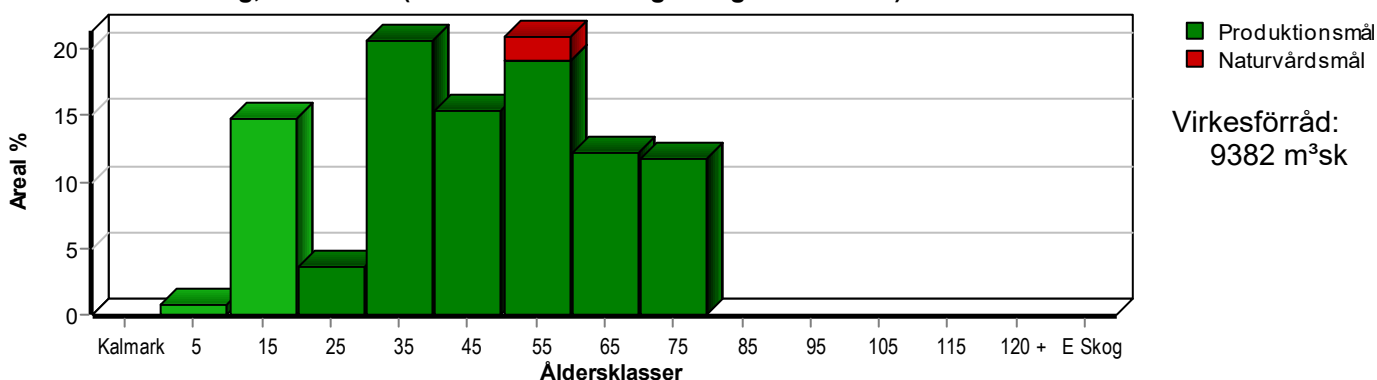
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark	0,1							
- 9 år	8,2	15	22	3	28	26	46	
10 - 19	2,0	4	44	22		84	16	
20 - 29	11,4	21	952	84	38	26	36	
30 - 39	8,5	15	976	115	24	39	37	
40 - 49	11,6	21	2261	195	63	14	17	5
50 - 59	6,8	12	1473	217	45	31	24	
60 - 69	6,5	12	1587	244	61	32	7	
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99	0,3	1	90	300	30	60	10	
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågproduktskog(E)								
ÖF/Skikt	[0,5]		15	30	100			
Summa/Medel	55,4	100	7420	134	50	27	21	2

Arealfördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 19 % (10,3 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 16 % (8,6 ha).

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd					
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark	K1	0,1							
	K2	1,3	2	2	2	15	15	70	
Röjningsskog	R1	3,4	6	10	3	18	44	38	
	R2	9,5	17	206	22	7	70	23	
Gallringsskog	G1	37,8	68	6317	167	54	22	24	
	G2								
Föryngrings- avverknings- skog	S1	2,0	4	660	330	38	61	2	
	S2	0,3	1	90	300	30	60	10	
	S3	1,0	2	120	120				100
Lågproducer- ande skog	E1								
	E2								
	E3								
Överstånd/Skikt		[0,5]		15	30	100			
Summa/Medel		55,4	100	7420	134	50	27	21	2

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

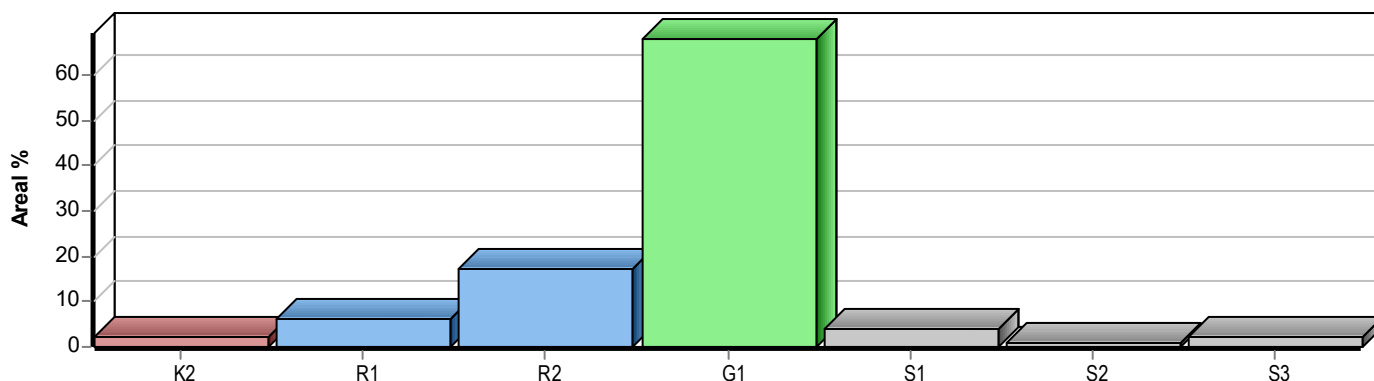
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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 = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder g o	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	avd						Gyl	Trp				%	m³sk		
1	3,5	1	5	R2	T24	3	11	PG	Tall 40 Gran 10 Björk 50			221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	2			2,4	
2	5,8	1	25	G1	T24	110	638	PG	Tall 50 Gran 10 Björk 40	10 9 9	12 3 10	221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Underv r ö j f gallring Gallring (F)	2 2		250	6,3	
3	0,2	1	60	G1	T22	210	42	PG	Tall 80 Gran 20	25 24	20 5	221		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				6,2	
4	1,0	1	5	R1	G26	2	2	PG	Gran 50 Björk 50			221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	2			2,8	
5	2,0	1	35	G1	G28	110	220	PG	Gran 100	13	18	221		Gallrat Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,6	
6	0,9 (-0,1)	1 3	2	K2	T16	1	1	PG	Björk 100			124		Bergbundet Kräkbär-Ljungtyp (20) Torr (1) Avdrag: berg	Återväxtkontroll Röjning (F)	2 3			1,8	
7	0,5	1	2	K2	T24	1	1	PG	Tall 30 Gran 30 Björk 40			222		Lingontyp (25) Frisk (2)	Återväxtkontroll Röjning (F)	2 2			2,4	
7	[0,5]	1	100	ÖF	T24	30	15	PG	Tall 100	35	24	222		Lingontyp (25) Frisk (2)	Avverkning ÖF	2	80	14	0,8	

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-09-23

Län: Västmanlands län Kommun: Sala Församling: Norrby
Varmsåtra 4:2 Id: 198104838



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder g o	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	avd						Gyl	Trp				%	m³sk		
8	2,5	1	20	R2	G26	40	100	PG	Tall 10 Gran 80 Björk 10			221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,8	
9	3,1	1	50	G1	T26	195	605	PG	Tall 50 Gran 20 Björk 30	25 24 25	20 19 19	11 5 7	221	Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,0	
10	1,3	1	25	G1	G24	90	117	PG	Tall 30 Gran 30 Björk 40	10 10 10	9 9 9	6 6 8	222	Varier bonitet Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Gallring	3	30	48	6,6	
11	0,5	1	35	G1	G26	115	58	PG	Gran 100	14	13	18	221	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Gallring	3	30	23	6,8	
12	1,6	1	65	S1	G24	350	560	PG	Tall 40 Gran 60	28 27	22 22	14 21	222	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				9,3	
13	3,5	1	45	G1	T24	200	700	PG	Tall 60 Gran 20 Björk 20	21 20 19	18 18 18	15 5 5	321	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Sista Gallring	3	30	248	6,6	
14	1,5	1	30	G1	T20	120	180	PG	Tall 100	12	10	25	122	Bergbundet Blåbärstyp (30) Torr (1)	Gallring	3	30	69	6,1	
15	2,6	1	45	G1	T24	280	728	PG	Tall 80 Gran 10 Björk 10	20 18 20	18 18 18	28 4 3	221	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 1	30	218	7,4 iv¹	

pcSKOG Plan

Län: Västmanlands län Kommun: Sala Församling: Norrby
Varmsåtra 4:2 Id: 198104838

Utskriven: 2025-09-23



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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 g o	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	avd						Gyl	Trp				%	m³sk		
16	2,8	1	40	G1	T24	170	476	PG	Tall	70	17	15	221	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Sista Gallring	3	30	172	6,5	
17	0,4	1	65	S1	G24	250	100	PG	Tall	25	6	222		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,6	
18	0,7	1	15	R2	G28	25	18	PG	Gran	90		221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,4	
19	1,9	5												Övrig landareal						
20	1,0	1	40	S3	B22	120	120	NS	Löv	100	17	221		Asp Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				6,1 i,iv ¹	
21	1,9	1	5	R1	T24	3	6	PG	Tall	30		221		H=Hänsynsyt Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	2			2,4	
22	1,5	1	20	R2	G26	35	53	PG	Gran	50		221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring (F)	3	30	26	4,4	
23	1,0	1	55	G1	G26	235	235	PG	Tall	20	5	221		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				8,4	

pcSKOG Plan

Län: Västmanlands län Kommun: Sala Församling: Norrby
Varmsåtra 4:2 Id: 198104838

Utskriven: 2025-09-23



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd						GYL	Trp				%	m³sk		
24	18,3	4													Inägomark						
	(-0,2)	L																			
25	0,5	1	5	R1	G24	3	2	PG	Gran 80 Björk 20				221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Röjning	3			2,7	
26	4,5	1	30	G1	B20	115	518	PG	Tall 10 Gran 20 Björk 70	13 12 13	12 12 13	2 4 14	231		Blockigt Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Gallring	3	30	203	6,6	iv¹
27	1,5	1	45	G1	T24	135	203	PG	Tall 40 Gran 20 Björk 40	15 13 14	14 13 13	9 4 9	231		Blockigt Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd Sista Gallring (A)	3	30	73	5,7	
28	0,7	1	65	G1	T16	150	90	PG	Tall 60 Gran 20 Björk 20	20 15 15	14 12 12	15 5 5	133		Blockigt Lingontyp (25) Torr (1)	Ingen åtgärd				3,9	
	(-0,1)	L																			
29	3,8	1	60	G1	T24	215	795	PG	Tall 80 Gran 10 Björk 10	25 22 22	18 18 18	21 3 3	232		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				6,4	
	(-0,1)	L																			
30	1,3	1	15	R2	G28	20	26	PG	Gran 80 Björk 20				221		Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				4,7	
31	0,3	1	90	S2	G24	300	90	PG	Tall 30 Gran 60 Björk 10	33 30 28	22 22 22	9 18 3	222		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Föryng av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	1 1 1 2	95 86	0,8		

pcSKOG Plan

Län: Västmanlands län Kommun: Sala Församling: Norrby
Varmsåtra 4:2 Id: 198104838

Utskriven: 2025-09-23



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
					ha	avd						Gyl	Trp				%	m³sk		
32	0,3	1	G1	G28	150	45	PG	Gran 100	11	11	27	311		Mark utan fältskikt (50) Frisk (2)	Underv røj f gallring Gallring (F)	1 1			9,2	
33	2,8 (-0,1)	1 L	G1	G26	235	634	PG	Tall 50 Gran 30 Björk 20	24 23 23	20 20 19	14 8 5	222		Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				8,9	iv¹
34	0,1	1	K1	G28	0	0	PG					221		Forminne Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Naturlig förnygring Återväxtkontroll (F)	1 2				iii,iv¹
35	0,2	1	G1	G28	175	35	PG	Tall 30 Gran 70	17 14	16 14	8 17	311		Mark utan fältskikt (50) Frisk (2)	Ingen åtgärd				9,2	iv¹

Kommentarer till Varmsätra 4:2

Fastighetsbeskrivning och skötselråd

Belägenhet

Varmsätra 4:2 ligger i Norrby församling sydöst om Sala. Fastigheten består av två skiften med 55,4 ha produktiv skogsmark. Terrängen är bitvis kuperad men större delen är lättframkomlig.

Skogstillstånd

Fastighetens medelboniteten är uppskattad till 6,3 m³sk/ha & år och den löpande tillväxten är beräknad till 6,2 m³sk/ha & år.

Virkesvolymen är totalt cirka 7 400 m³sk vilket ger en snittvolym på 134 m³sk/ha.

Ser man till skogens åldersfördelning är den ojämn med låg andel gammal skog.

Arealen skog yngre än 20 år är 19 %.

Markförhållanden och bonitet är överlag goda med vissa delar magrare marker med berg i dagen.

Mål och inriktning

Förutsättningarna för kvalitetsproduktion varierar. Om de kvalitativt bästa stammarna gynnas vid röjning och gallring bör fastighetens potential för att producera kvalitetsvirke vara goda. Under planperioden föreslås dels naturlig föryngring som återväxtmetod på marker med grunt jordlager. På marker med högre bonitet föreslås markberedning och plantering eventuellt under fröträdsställning eller skärm. Vissa delar är något fuktigare med mycket löv och behöver troligen inte planteras eller markberedas.

På fastigheten är det föreslaget 1,8 % naturvård fördelat på 1 ha naturvård med skötsel (NS).

Naturvårdsförslaget räcker inte till om man skulle vilja vara certifierad enligt PEFC eller FSC utan då krävs ytterligare 3,1 av arealen avsättas som naturvård.

Lövandelen på fastigheten är 23 %. En långsiktig strävan bör vara en lövandel i på minst 10 % i föryngringsmogen skog. I ungskogarna bör andelen löv vara betydligt högre. I lämpliga fall kan lövet utnyttjas som kvalitetsdanare åt barrvirket, detta gäller främst gran.

Det är föreslaget lövskogsskötsel på 5,5 ha vilket är 10,5 % av den friska och fuktiga marken. Enligt PEFC ska certifierade skogsbrukare planera och bruka markinnehavet så att på sikt en areal motsvarande 5 % av arealen frisk och fuktig skogsmark utgörs av lövrika bestånd som domineras av lövträd under merparten av omloppstiden.

De forn och kulturlämningar som finns registrerade på fastigheten är markerade i kartan.

Skötselråd

Av de totalt för avverkning föreslagna ca 1 400 m³sk är ca 1 300 m³sk gallring och ca 100 m³sk föryngringsavverkning.

I de äldre gallringsbestånden bör föreslagna åtgärder utföras i tid då dessa syftar till att öka dimensionen och lägga över produktionen på de värdefullaste träden inför föryngringsavverkningen.

I de yngre gallringsbestånden bör föreslagna åtgärder utföras i tid, då utvecklingen i dessa bestånd går relativt fort. Detta för att det framtida beståndet ska få en så god kvalitet som det är möjligt.

Under perioden är tillväxten beräknad till 3 300 m³sk.

Vid ett högre avverkningsalternativ är det föreslaget sammanlagt ca 1 450 m³sk fördelat på gallring ca 1 350 m³sk och föryngringsavverkning ca 100 m³sk.

Följs avverkningsförslagen (det lägre alternativet) kommer den totala virkesvolymen att öka, beräknat till cirka 9 400 m³sk (169 m³sk/ha) vid periodens slut.

Under perioden finns skogsvårdsbehov i form av röjning på 8,2 ha.

Återväxtkontroll är föreslagen på 1,3 ha.

Övrig skogsvård är föreslagen som alternativ- eller följdåtgärder, vilka är beroende av en tidigare utförd åtgärd.

De lägre partierna på skogsmarken är dikade. För att bibehålla produktionen i dessa områden bör dikesrensning ske i samband med gallring eller slutavverkning.

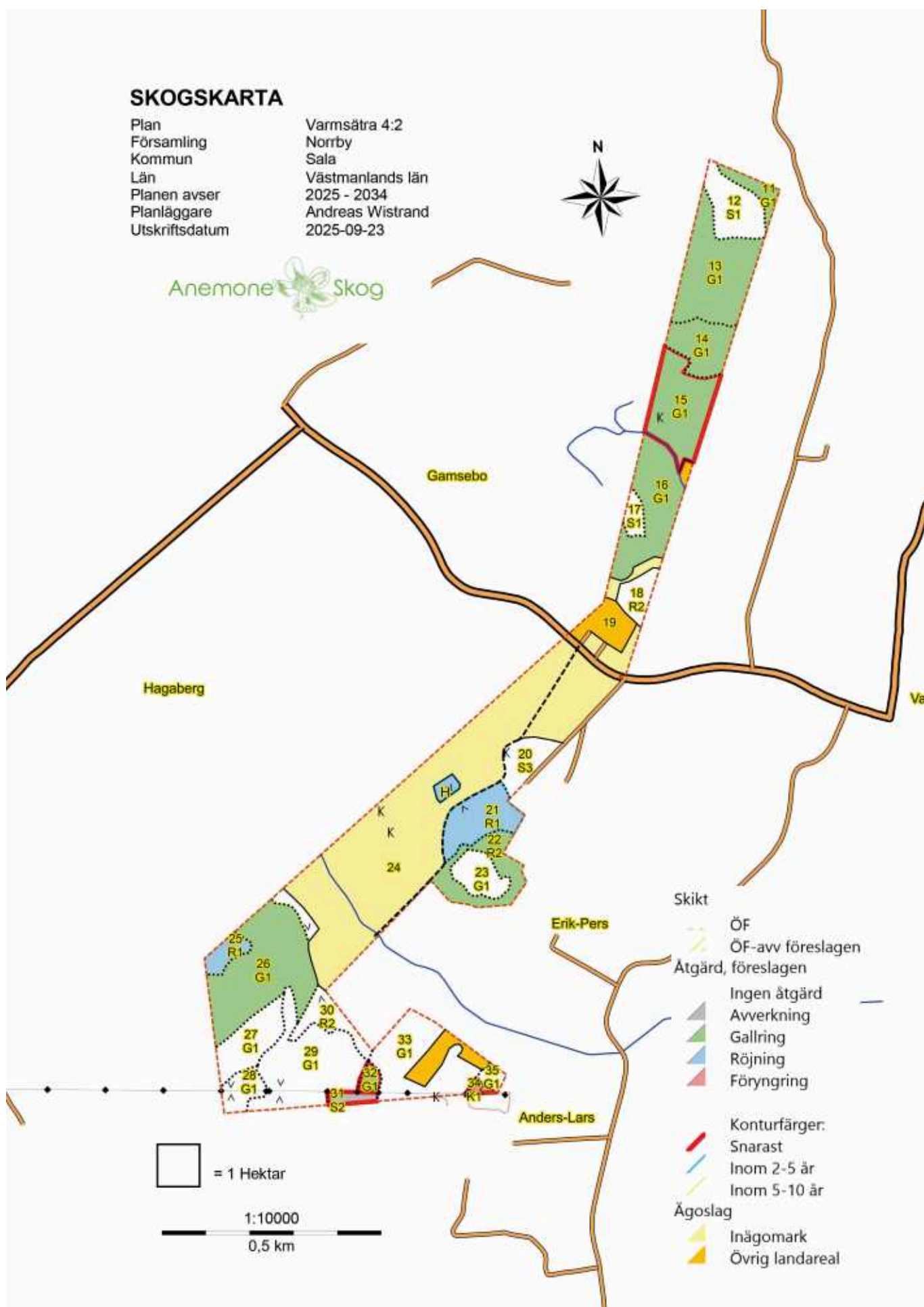
Rågångarna är i vissa delar diffusa och bör bättras på samt märkas upp ordentligt.

SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

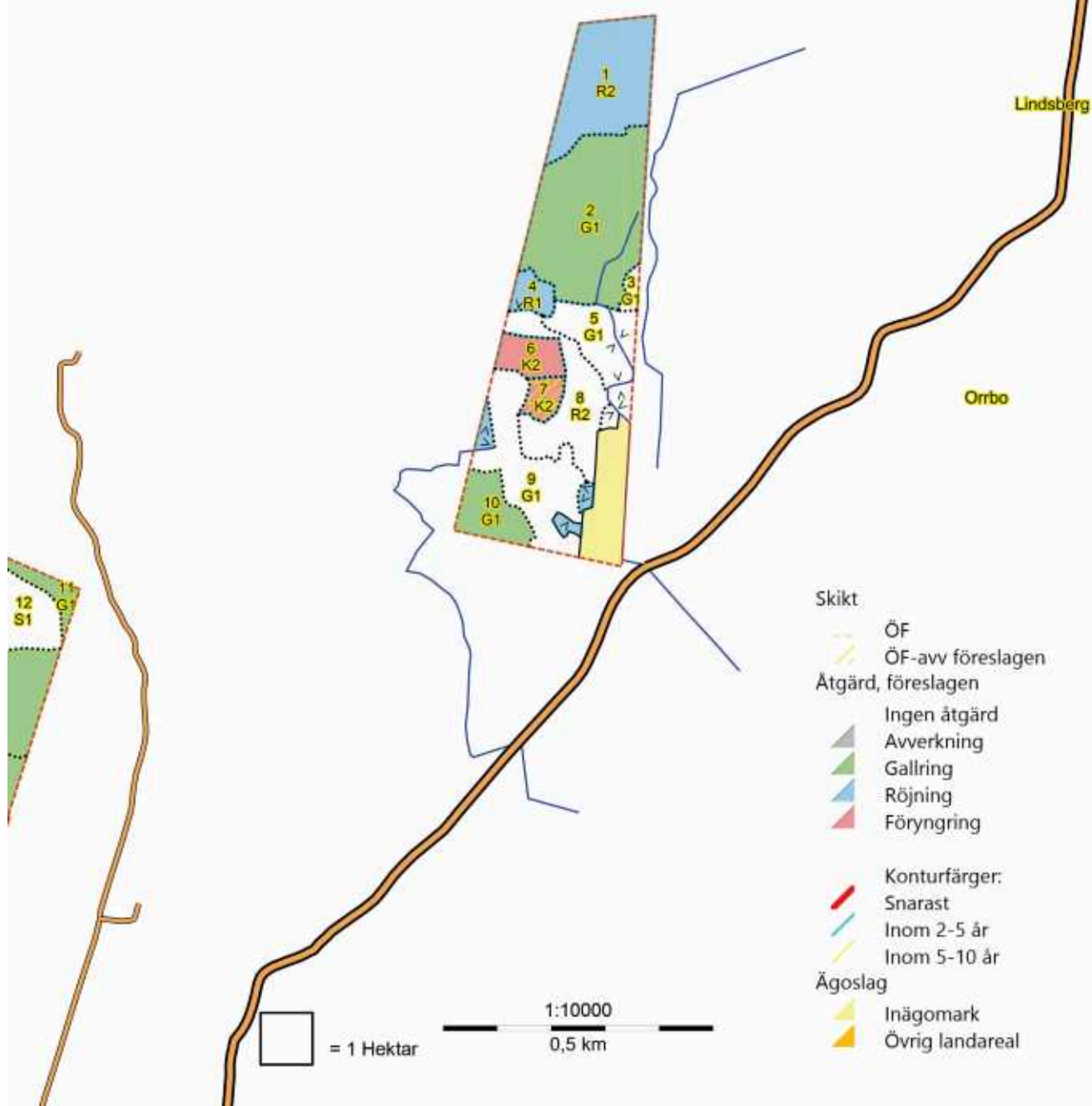
Varmsätra 4:2
Norrbys
Sala
Västmanlands län
2025 - 2034
Andreas Wistrand
2025-09-23

Anemone Skog

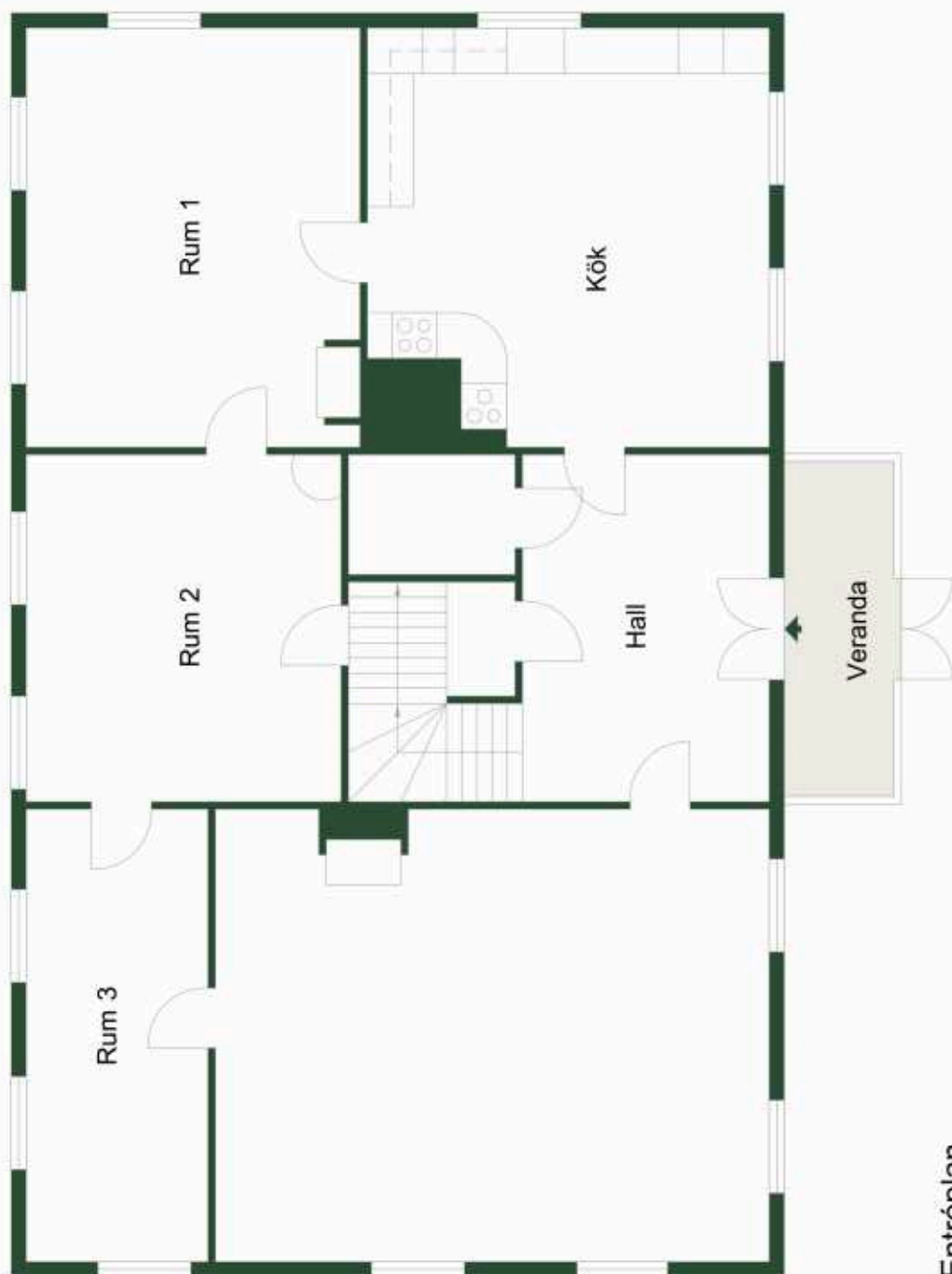


SKOGSKARTA

Plan Varmsätra 4:2
Församling Norrby
Kommun Sala
Län Västmanlands län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare Andreas Wistrand
Utskriftsdatum 2025-09-23



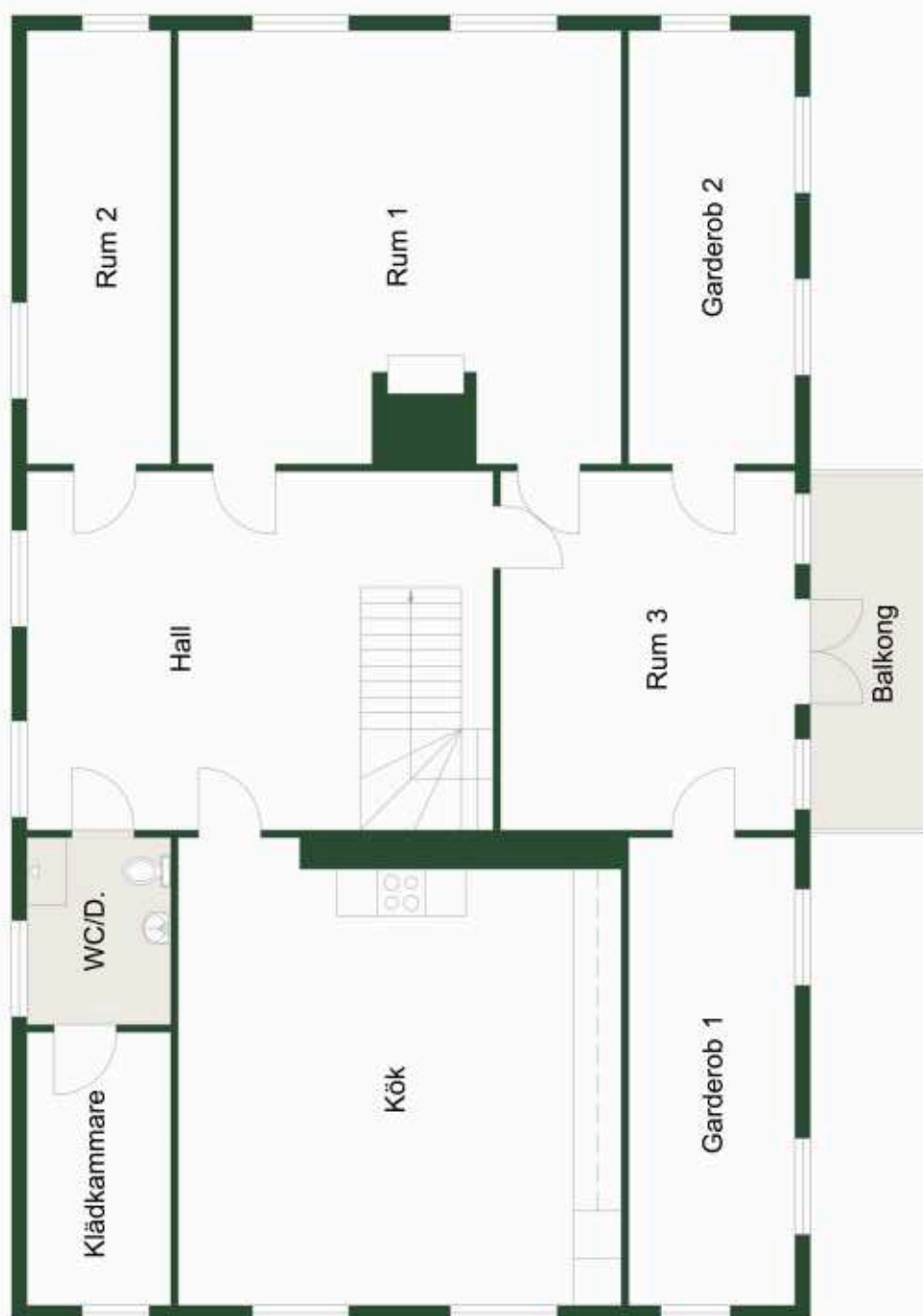




Entréplan



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



Övervåning



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

[illegible]

