

Lantlig idyll med produktiv skog och sjönära läge

HOFORS KALVSNÄS 2:17



LUDVIG  CO



Välkommen till Krattevägen 3 i Kalvsnäs, en välskött skogsgård med ett naturskönt läge intill Sälgsjön. Fastigheten omfattar cirka 67,9 hektar, varav 48,9 hektar produktiv skogsmark och 13,7 hektar inägomark/åkermark. Här möts öppna åkrar, produktiv skog och en genuin gårdsmiljö i en harmonisk helhet med goda möjligheter för skogsbruk, djurhållning och ett naturnära liv. Den idylliska gårdsmiljön, de vackra byggnaderna och det natursköna läget skapar en känsla som är svår att hitta och ännu svårare att lämna.



Christine Vanberg
Fastighetsmäklare

070-296 84 97
christine.vanberg@ludvigfast.se



Alexander Rönngren
Skogsmästare

026-245 981
alexander.ronngren@ludvig.se



Sandviken
Industrivägen 12
026-24 59 70

LUDVIG & CO



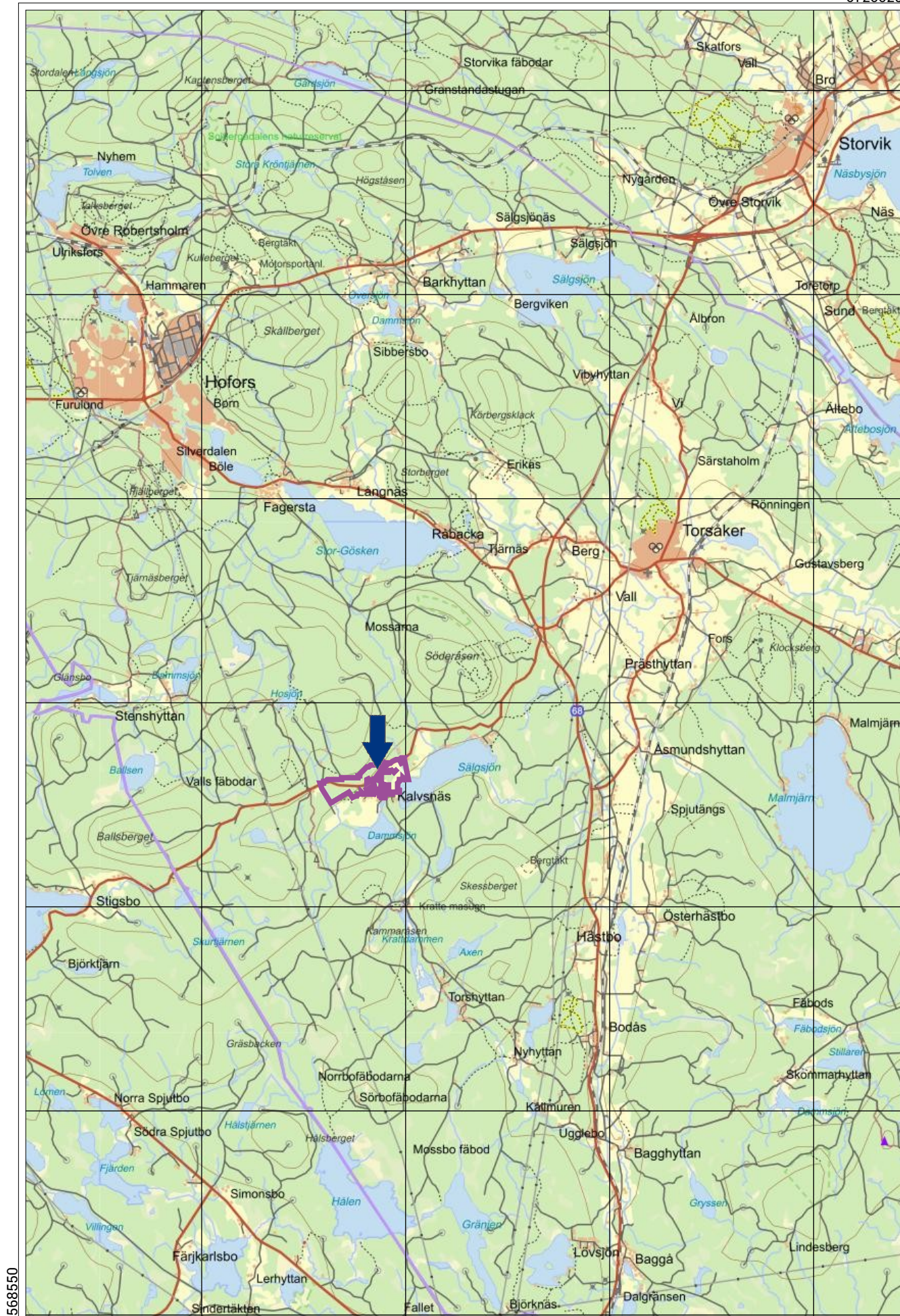
Lantlig idyll med produktiv skog och
sjönära läge

Produktiv skog	48,9 ha
Myr/kärr/mosse	0,1 ha
Inägomark	13,7 ha
Väg och kraftledning	2,9 ha
Övrigmark	2,3 ha
Total areal	67,9 ha
Virkesförråd:	10 105 m³sk
Fastighetsbeteckning:	HOFORS KALVSNÄS 2:17
Adress:	Krattevägen 3, 81396 Torsåker

Hofors Kalvsnäs 2:17

**Utgångspris:
8 950 000 SEK**

**Försäljningssätt: Öppen
budgivning**





Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Det ståtliga bostadshuset utgör gårdens hjärta och är uppfört i två plan. Här möts vacker snickeriglädje, tidstypiska detaljer och en generös takhöjd om cirka 2,8 meter som skapar en härlig rymd. Rymliga sällskapsytor, eldningsbara eldstäder och ett fint ljusinsläpp ger bostaden en varm och inbjudande atmosfär. Från balkongen erbjuds en vacker vy över den egna gården – en perfekt plats att njuta av morgonkaffet. Huset har varsamt renoverats med stor omsorg om både funktion och husets ursprungliga karaktär.

Gårdsmiljön kompletteras av växthus med odlingsland, ladugård i två plan med stora förvaringsutrymmen, stall, flera byggnader för djurhållning, vedbod och ett varmbonat garage.

På fastigheten finns även ett äldre torp med renoveringsbehov samt ytterligare en lada, vilket tillsammans skapar en levande gård med stora möjligheter för både boende och verksamhet.

Skogsmarken är väl samlad och erbjuder goda produktionsförutsättningar. Enligt skogsbruksplanen omfattar den produktiva skogsmarken 48,9 hektar med ett totalt virkesförråd om cirka 10 100 m³sk, motsvarande i genomsnitt 207 m³sk per hektar.

Här erbjuds en komplett gårdsfastighet där produktiv skog, odlingsmark och ett rofyllt läge i Kalvsnäs tillsammans skapar en plats att trivas på – idag och för generationer framöver.

Boningshus

Bostadshuset är uppfört i två plan med källare under ena delen och kryppgrund under den andra. Huset välkomnar med vackra pardörrar som leder in till en rymlig hall, varifrån bostadens övriga rum nås. Den generösa takhöjden, de stora flaggfönstren och de bevarade detaljerna skapar ett ljust och trivsamt hem med genuin karaktär.

På entréplanet finns ett lantligt kök med goda förvaringsmöjligheter, köksö, praktiskt skafferi, vedspis, gasspis och dubbla diskhoar. Här finns även rymliga sällskapsytor med vardagsrum, kontor, badrum samt en groventré med egen ingång och separat mindre badrum/WC. Flera kakelugnar och kaminer bidrar till husets charm och förstärker den ombonade känslan.

Övervåningen rymmer tre sovrum, ett allrum med utgång till en balkong i västerläge samt ytterligare ett rum som med fördel kan användas som ett fjärde sovrum, gästrum eller arbetsrum. I detta rum finns vatten framdraget (till skafferiet nere i köket) vilket ger möjlighet att inreda ett extra badrum om så önskas. Praktiska kattvindar erbjuder goda förvaringsmöjligheter.

Uppvärmning: Kombipanna, pellets/ved/el-patron
Avlopp: Trekammarbrunn med ny infiltration
Vatten via samfällighet.

Fiber är indraget.

Övriga byggnader

Gårdscentrumet erbjuder en välbevarad och harmonisk gårdsmiljö där bostadshus och ekonomibyggnader samspelar på ett naturligt sätt. Den rymliga gårdsplanen omges av grönska och öppna ytor, vilket skapar en trivsam och inbjudande miljö med gott om plats för både vardagsliv och verksamhet.



Här finns goda möjligheter för djurhållning, odling, förvaring och olika typer av hobby- eller entreprenadverksamhet. Byggnaderna ger dessutom flexibilitet för den som söker en gård med utrymme för generationsboende, egna projekt eller utveckling över tid.

På fastigheten finns en U-formad ladugårdsbyggnad med stora och flexibla utrymmen för både förvaring och djurhållning. Byggnaden inrymmer höskulle, varmbonat garage samt en före detta ladugård på källarplan. Garaget värms upp genom luft-luftvärmepump. I den västra delen finns idag ett stall för får med tillhörande hage, medan den östra delen används som vedbod och förvaringsutrymme. Den generösa takhöjden skapar gott om plats för trädgårdsmaskiner, traktor och övrig förvaring.

Utöver huvudladan finns ytterligare en lada som idag används för förvaring och erbjuder extra utrymme. På fastigheten finns även ett äldre torp med renoveringsbehov, vilket ger möjligheter för den som vill skapa ett charmigt gästhus, generationsboende eller ett eget projekt.

För den odlingsintresserade finns ett växthus med intilliggande odlingsland där det finns goda förutsättningar att odla grönsaker, blommor och andra grödor.

Sammantaget erbjuder gårdens byggnader och utemiljö en funktionell och väl genomtänkt helhet med stora möjligheter för såväl lantbruk, djurhållning och hobbyverksamhet som ett naturnära liv på landet.

Arealuppgifter

Areal enligt skogsbruksplanen: 67,9 ha.

Enligt fastighetsregistret: 59,3 ha.

Enligt fastighetskartan är arealen (Sesverige): 67,8 ha.

Skogsuppgifter

Skogsbruksplan upprättades i juni 2026 av Alexander Rönngren, Ludvig & Co.

Enligt skogsbruksplanen omfattar den produktiva skogsmarken 48,9 ha. Virkesvolymen är uppskattad till 10 105 m³sk. Medeltal 207 m³sk/ha.

Trädslagsfördelningen består av cirka 50 % tall, 39 % löv och 11 % gran, vilket ger en varierad och långsiktigt värdefull skog.

Fastighetens medelbonitet beräknas till 5,5 m³sk per hektar och år, och den beräknade tillväxten under den kommande tioårsperioden är cirka 3 460 m³sk.



Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmare och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

Fastigheternas gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Skogsbruksplan

En köpare ska vara medveten om att en skogsbruksplan inte är ett exakt facit. Avvikelser jämfört med verkligheten förekommer alltid och kan gälla både uppåt och nedåt avseende virkesvolym, åtgärdsförslag mm. Intressenter och slutgiltig köpare görs uppmärksam på vikten av att själv eller med hjälp av sakkunnig kontrollera skogsbruksplanen och själv bilda sig en uppfattning om riktigheten i uppgifterna som anges i skogsbruksplanen.

Forn- och kulturlämning

Det finns forn eller kulturlämningar registrerade på fastigheten (Källa SeSverige).

Naturvärden

Det finns inga nyckelbiotoper eller områden men höga naturvärden registrerade på fastigheten.(Källa SeSverige, Skogsstyrelsen).

Energideklaration

En energideklaration har upprättats avseende bostadsbyggnaden 2026-06-29.

Besiktningssprotokoll

En besiktning av bostaden är utförd 2026-06-22 av OBM-Gruppen.

Kolbalans

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 1,76 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 7 218 ton vilket motsvarar 26 447 ton CO₂e.

Taxeringsvärde

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Totalt taxeringsvärde är: 3 688 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 1 927 000 SEK (31 ha)

Skogsimpediment: 23 000 SEK (8 ha)

Åkermark: 177 000 SEK (12 ha)

Betesmark: 100 000 SEK (8 ha)

Ekonomibyggnad: 75 000 SEK

Småhusbyggnad: 1 159 000 SEK

Småhusmark: 227 000 SEK

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen.

Visning

Fastighetens byggnader visas på utsatta visningstider, se hemsidan.

**Försäljningssätt**

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Gårdskarta

Skog och mark kan undersökas på egen hand. Intressenter ombeds visa hänsyn till markägare, grannar, djur samt eventuell pågående jakt eller annan verksamhet.

För enklare orientering i fält rekommenderas användning av gårdskartan på vår hemsida, www.ludvig.se/fastigheter. Via GPS-funktion i mobil enhet kan du lokalisera skiftena och ta del av information från skogsbruksplanen direkt i terrängen.

I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning och indelning i olika avdelningar. Man väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall 30 dagar efter kontraktsdagen om inget annat avtalats. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Fastighetsbeskrivning

Fastighetsmäklaren förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Eventuell del försäljning

Vid intresse av att förvärva en del av fastigheten är ni välkomna att kontakta ansvarig fastighetsmäklare. Säljaren kan, vid rätt förutsättningar, överväga en delförsäljning.

Inteckningar

Det finns pantbrev uttagna om sammanlagt 4 000 000 kr.

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: INFILTRATIONSANLÄGGNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: RÄTT ATT FÖR ALL FRAMTID BIBEHÅLLA OCH FÖRNYA ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING (LUFTLEDNING, JORDKABEL) MED EN SYSTEMSPÄNNING AV HÖGST 24 KV JÄMTE TILL-BEHÖR. LEDNINGENS STRÄCKNING FRAMGÅR AV KARTOR, AKTBILAGA KA1-KA15. FÖR LEDNINGEN OCH DESS TILLBEHÖR UPPLÅTS ETT OMRÅDE AV SEX, NIO RESP TIO METERS BREDD FÖR LUFTLEDNINGAR, FYRA METERS BREDD FÖR JORDKABLAR OCH TVÅ METER RUNT TRANSFORMATORSTATIONER I DE FALL BYGGNADEN INTE RYMS INOM OMRÅDE FÖR LUFTLEDNING. - STARKSTRÖM.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut INFILTRATIONSANLÄGGNING, Avtalsnyttjanderätt TELE.

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Förvärvskalkyl

Våra skogliga rådgivare kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

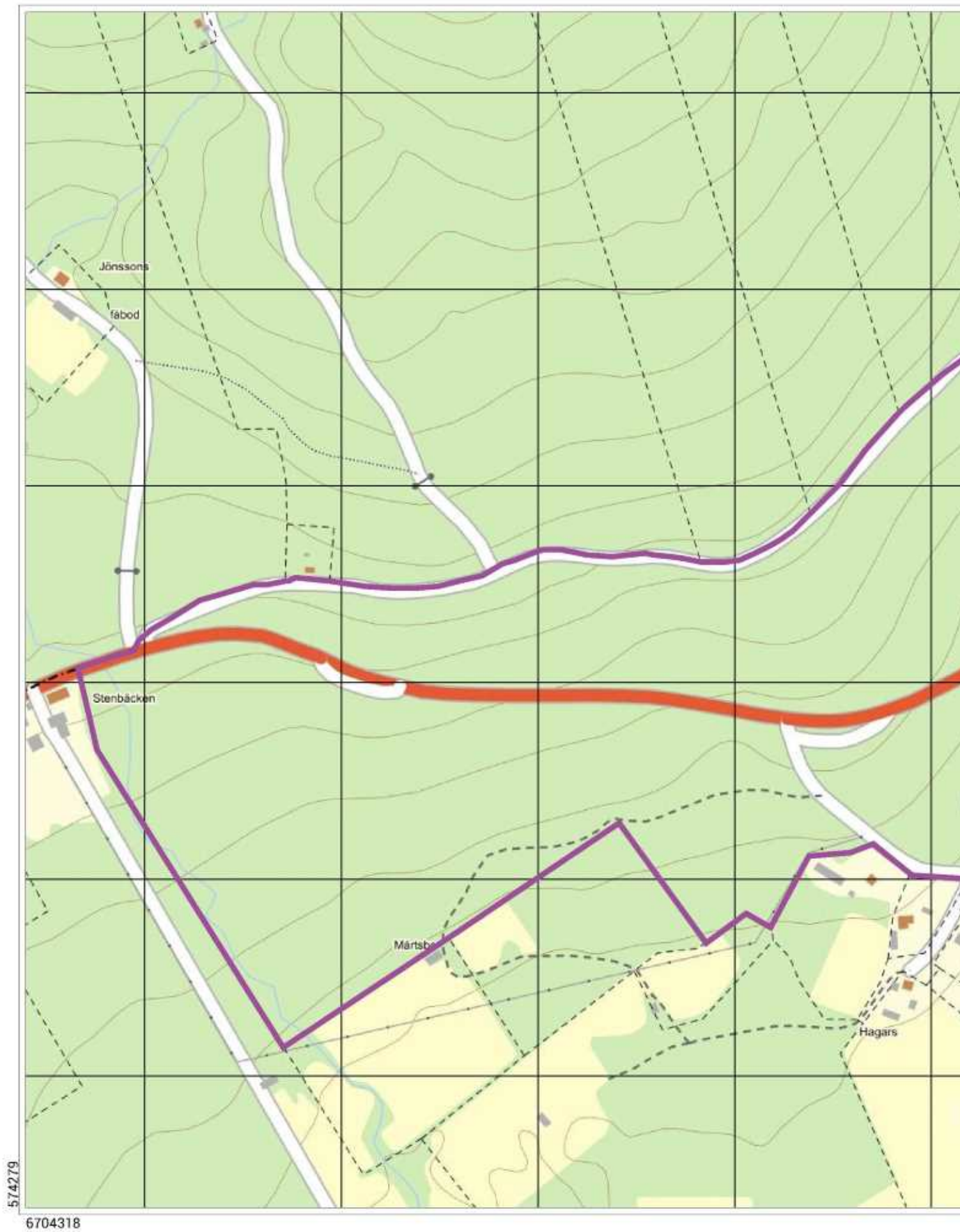
I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

Områdesbeskrivning

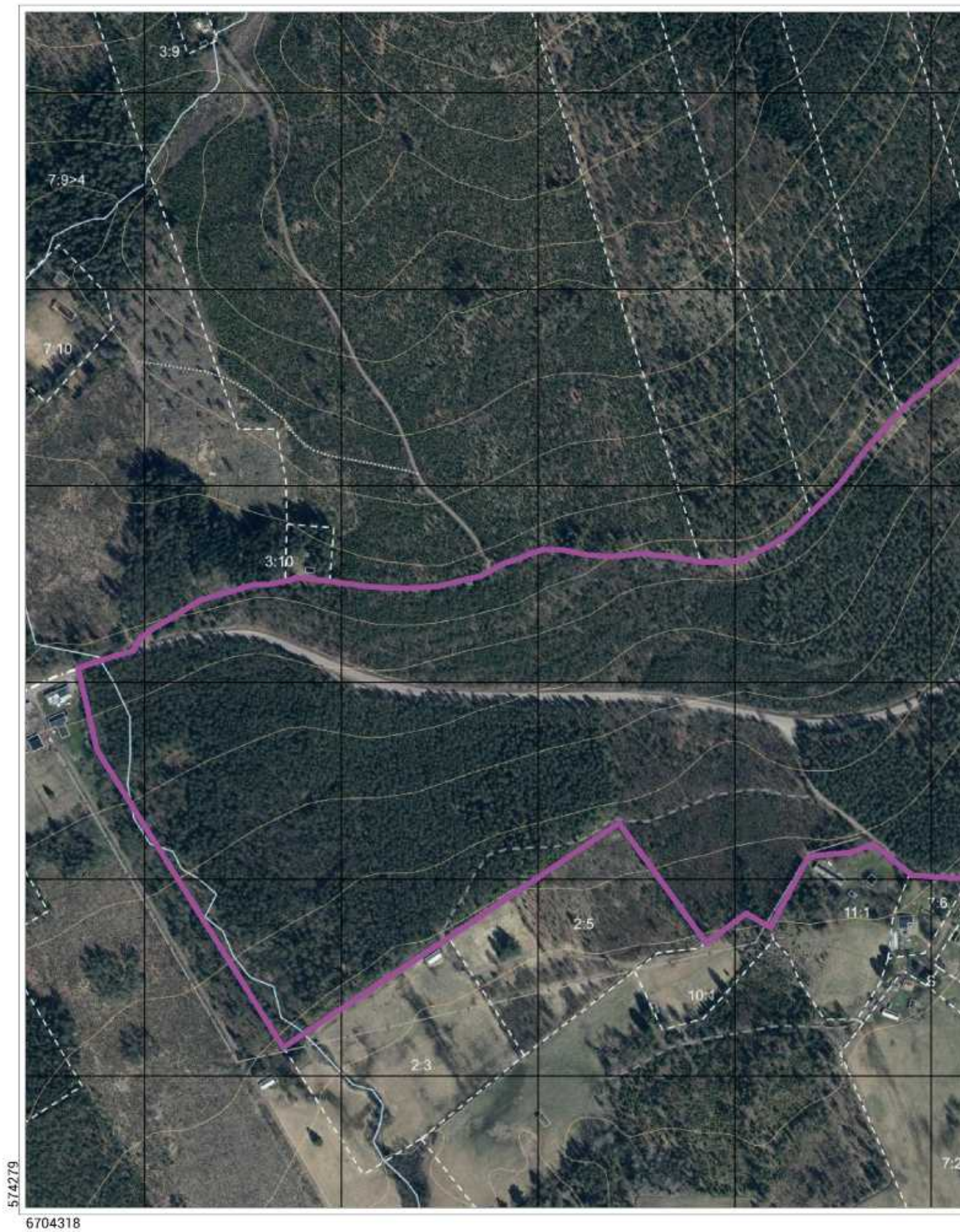
Kalvsnäs är en naturskön del av Torsåker där lugnet, skogen och den vackra landsbygden skapar en trivsamt livsmiljö. Här bor du med närhet till naturen och fina möjligheter till friluftsliv året om – med skogar, sjöar och vandringsstigar som inbjuder till bär- och svampplockning, fiske och avkopplande promenader.

I Torsåker, endast en kort bilresa bort, finns service såsom livsmedelsbutik, skola, förskola, restaurang och annan vardagsservice. För ett större utbud av handel, restauranger och kommunikationer når du Hofors och Sandviken på bekvämt avstånd.

Kalvsnäs passar dig som söker ett lugnt och naturnära boende med gott om utrymme och en genuin landsbygdskänsla, samtidigt som du har rimligt pendlingsavstånd till närliggande orter.





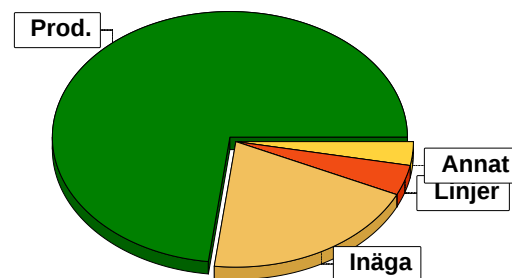




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	48,9	73
Myr/kärr/mosse	0,1	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	13,7	20
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	2,9	4
Annat	2,3	3
Summa landareal	67,9	
Vatten	0,0	



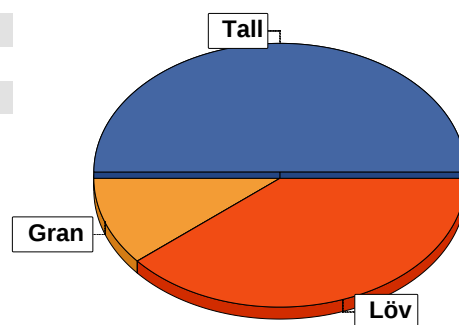
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	Tall	5022	50
	Gran	1122	11
	Löv	3943	39
	Öadel	18	<1

m³sk
10105

Medeltal

m³sk per hektar
207



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
5,5

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-06-28 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
346

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning
Gallring
Naturvårdande skötsel
Totalt under perioden

m³sk
849
2373
222
3444

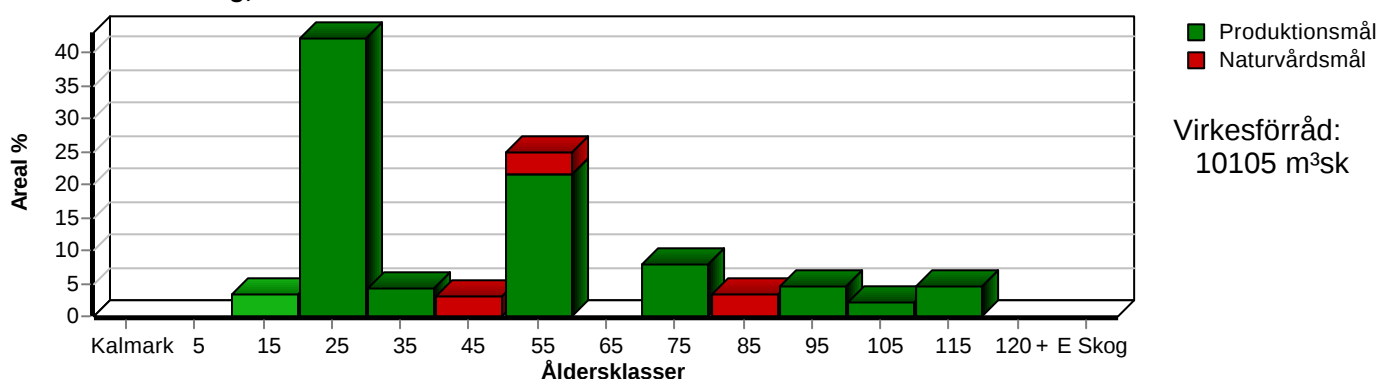
Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

m³sk
381
m³sk per ha
7,8

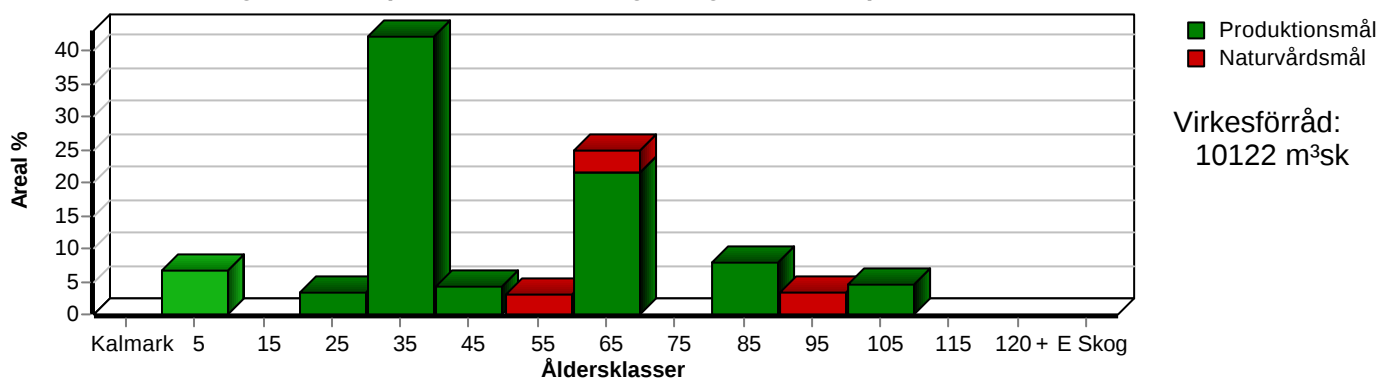
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %	Öädel %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19	1,7	3	92	54	50	35	15	
20 - 29	20,6	42	2390	116	21	70	9	
30 - 39	2,1	4	480	229	10	45	45	
40 - 49	1,5	3	514	343	5	85	10	
50 - 59	12,1	25	3409	282	67	20	13	
60 - 69								
70 - 79	3,9	8	1472	377	65	28	6	
80 - 89	1,6	3	358	224	5	85	5	5
90 - 99	2,2	4	341	155	85	5	10	
100 - 109	1,0	2	289	289	95		5	
110 - 119	2,2	4	627	285	90	5	5	
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt	[1,7]		133	78		100		
Summa/Medel	48,9	100	10105	207	50	39	11	

Arefördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %	Öadel %
Kalmark K1								
K2								
Röjningsskog R1								
R2	1,7	3	92	54	50	35	15	
Gallringsskog G1	33,2	68	5921	178	48	38	14	
G2	1,1	2	466	424	5	85	10	
Föryngrings-avverkningsskog S1	5,0	10	1347	269	91	3	6	
S2	3,2	7	916	286	92	3	5	
S3	4,7	10	1230	262	5	86	7	1
Lågproducerande skog E1								
E2								
E3								
Överstånd/Skikt	[1,7]		133	78		100		
Summa/Medel	48,9	100	10105	207	50	39	11	

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

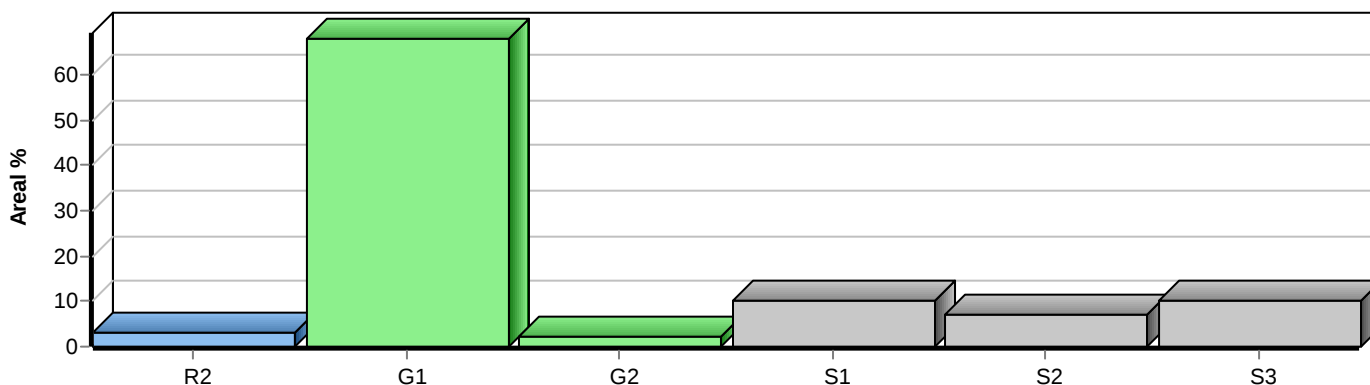
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	41,6	85,1	8145	80,6	2847	82,3	17
K - produktion	2,0	4,1	537	5,3	177	5,1	2
K - naturvård	0,6	1,2	193	1,9	56	1,6	2
NS	4,7	9,6	1230	12,2	382	11,0	3
NO							0
Summa	48,9	100,0	10105	100,0	3462	100,0	22

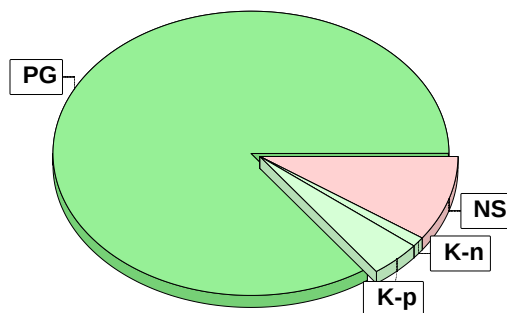
4,7 ha (9,6 %) av planens produktiva areal är avsatta i planens certifiering för NS/NO.

Impediment

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

Skötselriktning

	ha	%
Hyggesfritt	1,1	2
Förstärkt naturv	1,5	3



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.

K 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.

Sammanställning lövdominerade bestånd

För certifiering ska, under merparten av omloppstiden, minst 5 % av arealen för den friska och fuktiga marken domineras av löv.

Av sammanställningens produktiva skogsmarksareal om 48,9 ha är 99,4 % (48,6 ha) frisk eller fuktig.

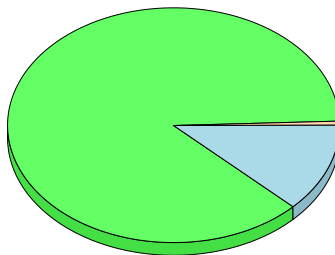
Sammanställningen avser frisk eller fuktig skogsmark som är lövdominerad (minst 50 % löv i trädslagsandelar).

Aktuella - lövdominerade bestånd enligt planens trädslag (i röjningsskog räknas endast det löv som överensstämmer med ståndortsindex).

Framtida -bestånd av planläggaren markerade som lämpliga för lövdominans under omloppstiden.

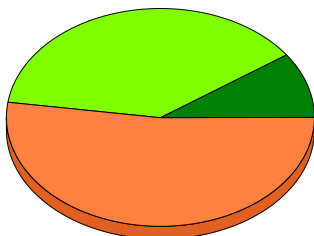
Fördelning fuktklasser för skogsmark

Torr, 0,6 %, 0,3 ha Frisk, 87,3 %, 42,7 ha
Fuktig, 12,1 %, 5,9 ha



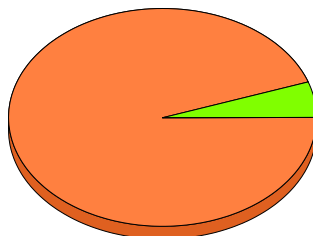
Lövdominerade bestånd - aktuella

Lövdominerat: NS och NO, 9,7 %, 4,7 ha
Lövdominerat: Övriga, 38,1 %, 18,5 ha
Ej lövdominerat, 52,2 %, 25,4 ha



Lövdominerade bestånd - framtida

Lövdominerat: NS och NO, 0,0 %, 0,0 ha
Lövdominerat: Övriga, 5,3 %, 2,6 ha
Ej lövdominerat, 94,7 %, 46,0 ha



Lövdominerade bestånd - aktuella

Areal % av areal frisk eller fuktig

NS + NO	4,7 ha	9,7 %
Övriga	18,5 ha	38,1 %
Summa	23,2 ha	47,8 %

Lövdominerade bestånd - framtida

Areal % av areal frisk eller fuktig

NS + NO	0,0 ha	0,0 %
Övriga	2,6 ha	5,3 %
Summa	2,6 ha	5,3 %

2,6 ha (5,3 %) av den friska/fuktiga arealen är avsatta i planens certifiering för lövdominans.

Lövdominerade bestånd - aktuella

Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig	
2	1,7 ha	PG	25	03700	3,5 %	1 (11) A
5	3,9 ha	PG	20	11800	8,0 %	2 (11) A
8	1,8 ha	PG	32	05500	3,7 %	3 (11) A
9	1,6 ha	NS	50	11800	3,3 %	4 (11) A
10	1,6 ha	NS	80	11701	3,3 %	5 (11) A
11	1,3 ha	PG	25	01900	2,7 %	6 (11) A
12	1,5 ha	K	23	02800	3,1 %	7 (11) A
13	1,5 ha	NS	45	11800	3,1 %	8 (11) A
14	1,1 ha	K	70	11800	2,3 %	9 (11) A

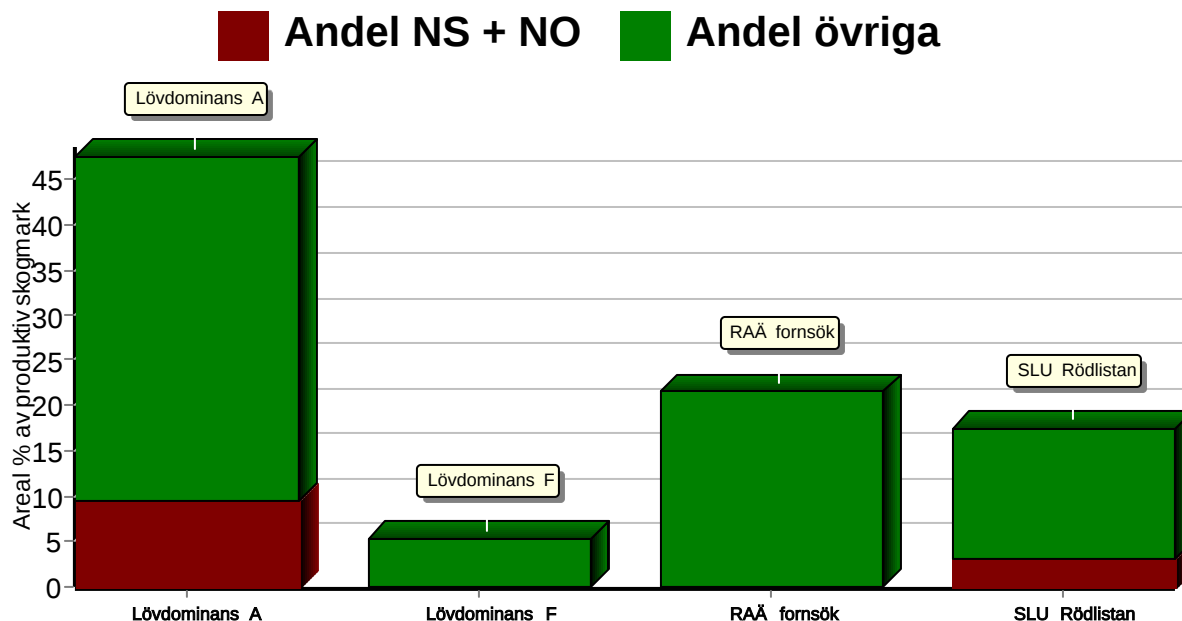
Sammanställning lövdominerade bestånd

Lövdominerade bestånd - aktuella						
Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig	
16	1,7 ha	PG	23	40600	3,5 %	10 (11) A
21	5,5 ha	PG	20	11800	11,3 %	11 (11) A

Lövdominerade bestånd - framtida						
Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig	
12	1,5 ha	K	23	02800	3,1 %	Ingår i certifiering
14	1,1 ha	K	70	11800	2,3 %	Ingår i certifiering

Sammanställning speciella värden (natur/kultur)

Fördelning speciella värden (natur och kultur)



Summerade arealer samt andel av produktiv skogsmark

	NS + NO		Övriga		Summa	
	Areal	Andel	Areal	Andel	Areal	Andel
Lövdominans A	4,7 ha	9,6 %	18,5 ha	37,8 %	23,2 ha	47,4 %
Lövdominans F	0,0 ha	0,0 %	2,6 ha	5,3 %	2,6 ha	5,3 %
RAÄ försök	0,0 ha	0,0 %	10,5 ha	21,5 %	10,5 ha	21,5 %
SLU Rödlistan	1,5 ha	3,1 %	7,0 ha	14,3 %	8,5 ha	17,4 %
Speciella värden saknas	0,0 ha	0,0 %	15,0 ha	30,7 %	15,0 ha	30,7 %
Produktiv skogsmark	4,7 ha	9,6 %	44,2 ha	90,4 %	48,9 ha	100,0 %

Avdelningar med speciella värden (natur och kultur)

Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Lövdominerade bestånd redovisas ej
1	5,7 ha	PG	58	62200	SLU Rödlistan
11	1,3 ha	PG	25	01900	SLU Rödlistan
13	1,5 ha	NS	45	11800	SLU Rödlistan
15	5,0 ha	PG	23	71200	RAÄ försök
21	5,5 ha	PG	20	11800	RAÄ försök

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				Naturvårdande skötsel			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark												
- 9 år												
10 - 19												
20 - 29	20,6	305	730	1035								
30 - 39	2,1	111	93	204								
40 - 49									1,5	18	101	119
50 - 59	10,5	870	109	979					1,6	4	38	42
60 - 69												
70 - 79	1,1	23	132	155								
80 - 89									1,6	6	55	61
90 - 99												
100 - 109					1,0	285		285				
110 - 119					2,2	536	28	564				
120 +												
Lågprodskog(E)												
ÖF/Skikt												
Grundförslag	34,3	1309	1064	2373	3,2	821	28	849	4,7	28	194	222
Högre alt.				2509				1776				222
Lägre alt.				2374				850				222
Total avverkning		- högre alt.	- lägre alt.		m³sk/ha efter 10 år				- högre alt.	- lägre alt.		
	3 444	4 507	3 446		207				183	207		

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 m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år				3,2		
10 - 19	58	31	89			
20 - 29	473	1028	1501	1,7	182	107
30 - 39	116	92	208	20,6	2856	139
40 - 49	24	133	157	2,1	484	230
50 - 59	707	207	914	1,5	552	368
60 - 69				12,1	3302	273
70 - 79	239	86	325			
80 - 89	9	82	91	3,9	1642	421
90 - 99	84	4	88	1,6	388	243
100 - 109	34		34	2,2	429	195
110 - 119	22	1	23			
120 +						
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt		31	31		287	
Summa	1766	1695	3461	48,9	10122	207

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha		
Markberedning, Följd		2,2		1,0		3,2
Plantering, Följd		2,2		1,0		3,2
Röjning		1,7				1,7
Summa ha		6,1		2,0		8,1

Huggningsklass

Röjningsskog

Gallringsskog

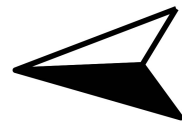
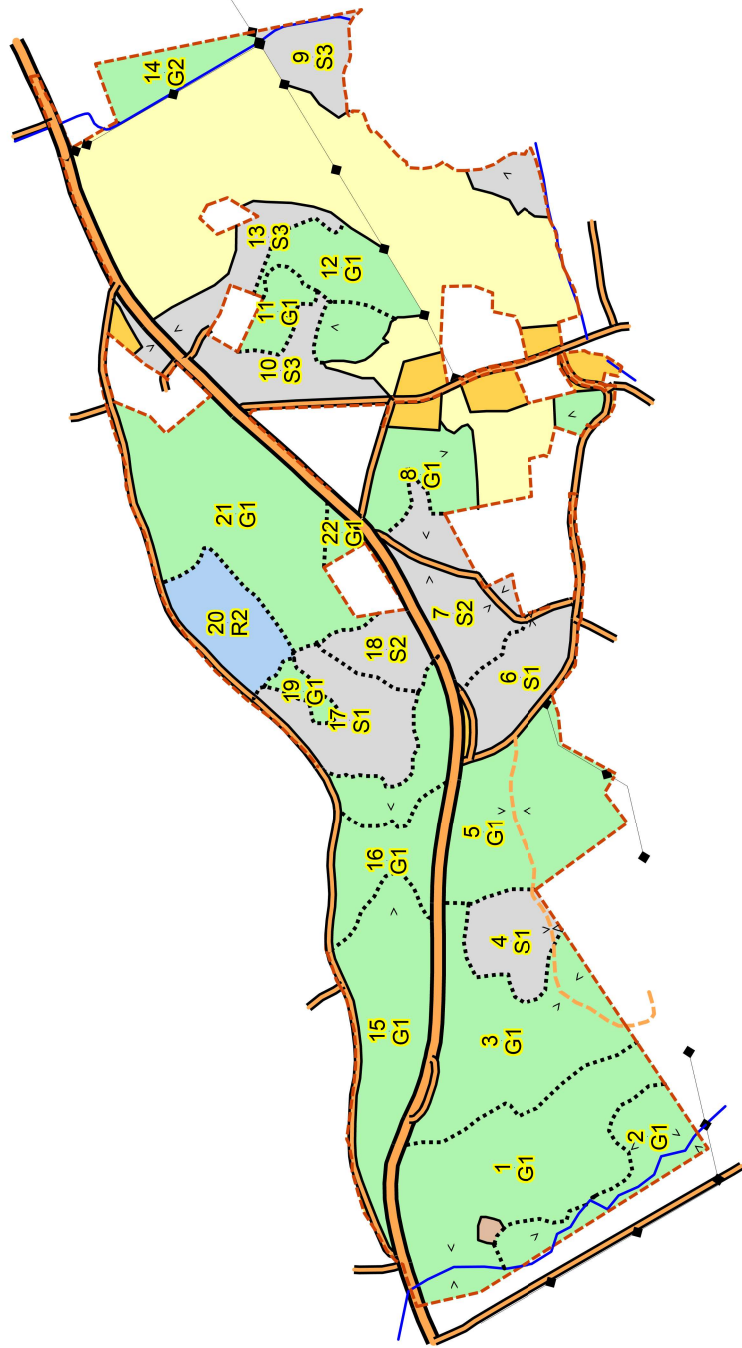
Föryngr.avv-skog

Ägoslag

Myr

Inägomark

Övrig landareal



1:10000

0,5 km

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]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³sk		
1	5,8 (-0,1)	1 L	58	G1	T25	284	1619	PG	Tall Gran Löv	55 25 20	20	18	33 Flerskittat Tät underväxt Delv gallrad Bredbladig grästyp Frisk	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 1	30	486	6,9	ii,iv¹
2	1,7	1	25	G1	B20	150	255	PG	Gran Löv	30 70			Flerskittat Smalbladig grästyp Fuktig	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 1	35	89	7,6	iv¹
2	[1,7]	1	88	ÖF	B20	78	133	PG	Löv	100	22	17	23 Smalbladig grästyp Fuktig	Ingen åtgärd				1,8	
3	4,6 (-0,1)	1 L	55	G1	T24	298	1341	PG	Tall	100	22	18	34 Fint bestånd Blåbärstyp Frisk	Sista Gallring	2	30	463	8,1	
4	1,3	1	70	S1	T25	346	450	PG	Tall Gran Löv	85 10 5	25	22	34 Fint bestånd Blåbärstyp Frisk	Ingen åtgärd Sista Gallring (A) Föryng avv (A)	1 3	30 95	135 340	8,2	iii¹
5	4,1 (-0,2)	1 L	20	G1	B22	101	394	PG	Tall Gran Löv	10 10 80	11	11	18 Delv rönns G1/R2 Tätt Ngt olikåldrigt Smalbladig grästyp Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 2	35	193	7,7	iv¹

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-07-02

Län: Gävleborgs län Kommun: Hofors Församling: Torsåker
KALVSNÄS 2:17 Fritt fält 1: 8094176

LUDVIG & CO

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]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³sk		
6	1,6 (-0,1)	1 L	72	S1	T24	371	557	PG	Tall	100	27	22	36 Enstaka löv Enstaka gran Blåbärstyp Frisk	Ingen åtgärd Föryng avv (A)	3	95	587	8,3	
7	2,4 (-0,2)	1 L	110	S2	T23	285	627	PG	Tall Gran Löv	90 5 5	28	21	27 Flerskittat Luckigt Underväxt Blåbärstyp Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	1 1 1	90	564	1,1	
8	1,9 (-0,1)	1 L	32	G1	G26	241	434	PG	Gran Löv	50 50	22	18	28 Överståndare Olikåldrigt Varier bonitet Smalbladig grästyp Frisk	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 2	35	187	10,2	iv¹
9	1,6	1	50	S3	B22	224	358	NS,b	Tall Gran Löv	5 5 90	22	18	26 Flerskittat Kantz m vatten Olikåldrigt Svämskog Smalbladig grästyp Fuktig	Naturvårdshuggning	3	10	43	8,3	i,iv¹
10	1,7 (-0,1)	1 L	80	S3	B22	224	358	NS,b	Tall Gran Löv Öadel	5 5 85 5	20	18	26 Flerskittat Skogsbyte Olikåldrigt Smalbladig grästyp Frisk	Naturvårdshuggning	3	15	61	5,7	i,iv¹

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-07-02

Län: Gävleborgs län Kommun: Hofors Församling: Torsåker
KALVSNÄS 2:17 Fritt fält 1: 8094176

LUDVIG & CO

Avdelningsbeskrivning

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

Skifte: 0

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³sk		
22	0,3	1	55	G1	T23	303	91	PG	Tall Gran Löv	50 10 40	24	19	33 Olikåldrigt Flerskiktat Underväxt Överståndare Blåbärstyp Frisk	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 2		30 31	7,3	
50	2,0 (-1,1)	5 L											Väg, dike, mm						
51	1,4	5											Tomtmark mm						
60	13,8 (-0,1)	4 L											Inägomark						
80	0,1	2											Myr						

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

48,9

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-06-28 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

1,76

Totalt kolförråd

ton

Kol

7 218

Koldioxid CO₂e

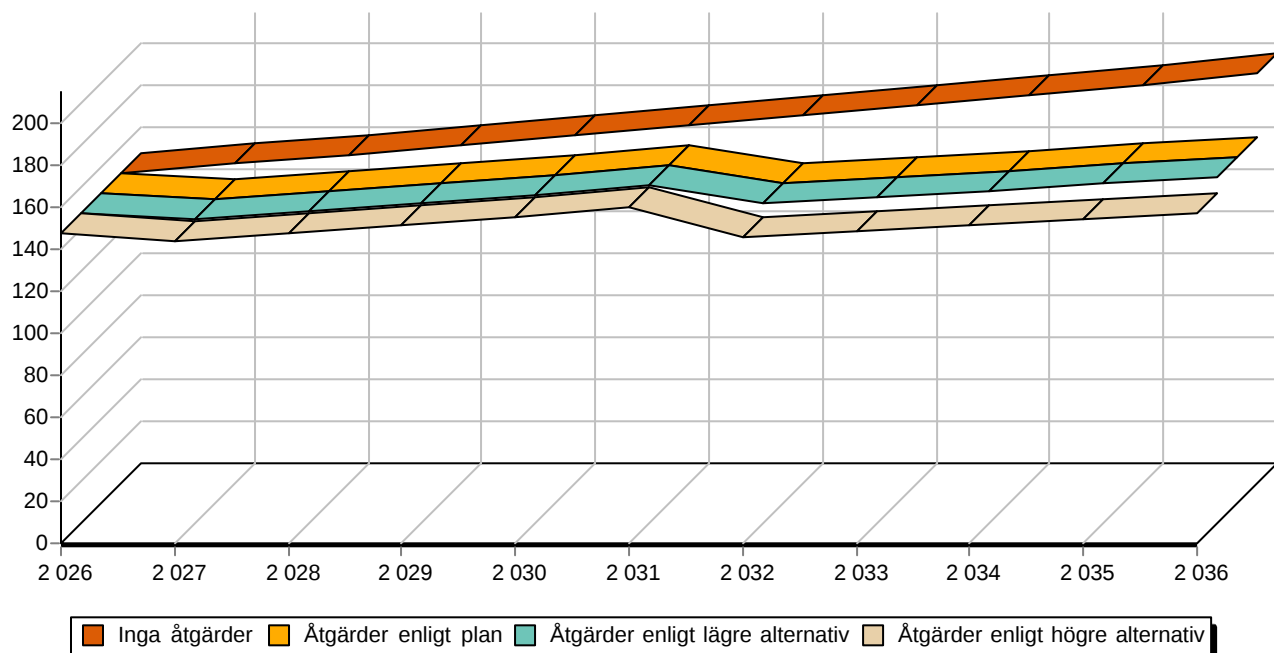
26 447

Kolförråd, ton/ha

	2026	2036
Barr/löv	1,9	2,0
Grenar	10,9	12,3
Stamved	55,6	62,8
Stubbar och rötter	24,9	27,3
Förna och markbundet kol	54,3	60,8
	147,6	165,2

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	-6,6	-6,6	-13,5
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	-23,2	-23,2	-23,4
Röjning	0,0	0,0	0,0
	-29,8	-29,8	-36,9

Totalt kolförråd, ton/ha



Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt 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.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

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 är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

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.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnads kalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.