



SKOGSMÄKLARNA



Liten gård och skogsfastighet om ca 6 ha skog. Obs, två fastigheter.

Snabbfakta

Tomtareal/mark 8,3ha

Pristyp Utgångspris eller högstbjudande

Pris

1 100 000SEK

Liten gård och skogsfastighet om ca 6 ha skog. Obs, två fastigheter.

Här erbjuds nu möjlighet att köpa två fastigheter. En mindre gård bestående av en välplanerad 1 1/2 plans villa med källare, en tomt om 1,6 ha samt en skogsfastighet om ca 6 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd uppskattat till 421m³sk.

På gården finns ett bostadshus om 4 rum och kök på 80 m², en gäststuga samt nyare verkstad / förråd och en äldre ekonomibyggnad. Jakt i VVO. Gården är tillgänglig året runt. Närhet till både Långbergets och Branäs skidanläggningar.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Anna Nyström

anna@skogsmaklarna.com

070-660 57 83

Om bostaden

Fastighetstyp	Lantbruk, gård
Fastighetsbeteckning	TORSBY RANSBY 1:96, TORSBY HOLE 1:25
Huvudinriktning	Skog, Gård
Typkod	110 - Lantbruksenhet obebyggd
Gatuadress	Svansåsen Skummaryren 1
Postnummer	680 60
Ort	Sysslebäck
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	83 000 m ²
Totalareal	83 000 m ²
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	346 000 SEK
Taxeringsvärde mark	287 000 SEK
Summa taxeringsvärde	633 000 SEK

Taxeringsvärdesbeskrivning	Taxeringsår för Småhusenheten är 2024.
Pris	1 100 000 SEK, utgångspris eller högstbjudande
Tillträde	Enligt överenskommelse
Försäljningssätt	
Öppen budgivning	
Försäljningssätt beskrivning	Öppen budgivning Fastigheten försäljs i befintligt skick, varvid det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. En spekulant måste ovillkorligen själv inhämta tillräckliga uppgifter om fastigheten som grund för ev köpbeslut. Lagen om undersökningsplikt säger att köparen ska utföra en sådan undersökning som är "påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet". Säljaren är aldrig ansvarig för fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning. Det är inte mäklarens uppgift att utföra undersökningen. Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Säljaren har alltid fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan budgivarna, oavsett om det är högsta budet eller inte.
Betalningsvillkor	10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.
Areal	
SKOGSMARK	
Areastorlek	6,1 ha
Areabeskrivning	Virkesförråd 421 m³sk
Beskrivning för alla arealer	Ovanstående arealer är enligt aktuell skogsbruksplan som är framtagen via laserskanning.
Fastighetsuppgifter	
Jakt	Jakt i Ovanjö VVO på tilldelad sektion.
Förvärvstillstånd	Länsstyrelsens förvärvstillstånd krävs då fastigheten ligger i omarronderingsområde. För köpare som inte bor i glesbygdsklassad socken i Torsby kommun innebär detta en kostnad på 5200 SEK (med reservation för framtida prisändringar).
Inteckningar	
Inteckningar	1
Totalt belopp	100 000 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning	TORSBY RANSBY GA:3 - avser Torsby Ransby 1:96
Rättigheter last	Avtalservitut: Kraftlednings, nätstation
Gemensamhetsanläggning	TORSBY SLÄTTENE GA:3 avser Torsby Hole 1:25

Byggnader

BOSTAD PÅ HOLE 1:25	Småhusbyggnad
----------------------------	---------------

Allmän information

Byggår	1980
Värdeår	1980
Byggnadstyp	1½-plan med källare
Antal rum	4
Antal sovrum	3
Taxeringsvärde byggnad	346 000 SEK
Boarea (BOA)	80 m ²
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen
Rumsbeskrivning	Första våningen består av entré, hall, två sovrum, vardagsrum, kök samt badrum.

//

Från entrén når man trappan ner till källaren, en extra hall som leder till övervåningen, badrummet, två sovrum, vardagsrummet samt köket. Ytskikten i hall och vardagsrum består av plastmatta på golvet, tapet på väggarna och panel i taket.

I sovrum ett finns två garderober och ett fönster. Ytskikten består av plastmatta, tapet / målad vävtapet på väggarna och plattor i taket.

Sovrum två är utrustat med två garderober, ett fönster samt ett handfat. Plastmatta, målad vävtapet på väggarna och plattor i taket.

Vardagsrummet har fint ljusinsläpp från fönster åt två håll samt är utrustat med en öppen spis med insats.

Köket har 80-talsinredning med skåpluckor i mörkt trä, rostfri diskbänk, spis med plattor (Cylinda) och en Husqvarna vedspis samt en fläktkåpa. Ytskikten består av plastmatta, tapetserade väggar och plattor i taket.

Badrummet är utrustat med WC och duschkabin samt ett fönster. Våtrumsmatta på golv och vägg.

Övervåningen når man via en extra hall där det finns plats för ytterligare avhängning av ytterkläder, vid trappen finns ett fönster.

//

Övervåningen rymmer stor möblerbar hall, med snedtak, vilken har använts som sovrum. Ytskikten består av plastmatta, målad väv och plattor i tak

Sovrum tre har snedtak på båda sidor samt fönster på östra gaveln. Plastmatta, målad väv och paneltak.

//

Källaren omfattar tvättstuga, badrum med bastu samt ett hobbyrum.

När man kommer ner i källaren finns en tvättstuga / allrum med tvättmaskin, varmvattenberedare samt vedspis. Ytskikten består av gjutet golv, panel på väggarna och plattor i taket.
I rummet innanför når man tvättavdelningen med dusch och bastu.
Till vänster om tvättstugan / allrummet ligger hobbyrummet.
I hobbyrummet finner man vattenpumpen. Ytskikten består av gjutet golv, panel på väggarna och plattor i taket. Här finns även ett litet fönster för ljusinsläpp. Hobbyrummet har stor potential för den med lite fantasi.

Byggnad

Grund
Taktyp/takbeklädnad
Fasadtyp
Fönster
Bjälklag
Stomme
Byggnadskommentar
Vatten
Avlopp
Typ av uppvärmning
Skorstenstyp
Skorstenskommentar

Källare
Plåt
Stående träpanel
Kopplade, 2-glas samt 3-glas
Trä
Trä
Genomgående äldre ytskikt samt fuktinslag i källaren.
Enskilt vatten året om
Enskilt avlopp, typ och status okänd
Direktverkande el, öppen spis med insats, vedspis
Murad skorsten
Senaste brandskydd utförd 2025-08-20
Vedspis i köket senast sotad 2021-09-01
Öppen spis med insats i allrum sotad senast 2024-06-10
Vedspis i källaren sotad senast 2018-06-14
Ingen fiberanslutning.

TV/internet

GÄSTSTUGA

Allmän information

Beskrivning

Övrig

Gäststugan är byggd i timmer med plåttak samt veranda med plasttak. Renoverat 2013, el finns indraget men inget vatten. Elradiatorer finns för uppvärmning.
Storstuga med trägolv, bröstpanel/vävtapet och panel i taket. Vedspis Näfverkvärn samt en öppen spis, båda senast sotade 2018-06-14, brandskyddskontroll genomförd under 2025.
Kammare med trägolv, vävtapet på väggarna förutom en som har panel, samt panel i taket. Ljusinsläpp från två fönster mot norr och öster.

LOGE

Allmän information

Byggnadsarea
Beskrivning

Övrig

100 m²
Timrad loge som omfattar förråd samt vedbod, el indragen. Plåttak.

VERKSTAD/FÖRRÅD

Allmän information

Byggår
Byggnadsarea
Beskrivning

Övrig

2015
60 m²
Timrad verkstad/förråd med plankgolv och plåttak, el indraget.

Kostnader

Elkostnad

16 380 SEK/år

Renhållning

1 660 SEK/år

Försäkringskostnad

5 717 SEK/år

Sotning

2 806 SEK/år

Väg	287 SEK/år
Summa driftskostnad	26 850 SEK/år
Fastighetsskatt/-avgift	2 595 SEK/år
Beskrivning av kostnader	Renhållningskostnaden avser månadshämtning av hushållssopor.
Försäkring	LF Värmland avser byggnader: huvudbyggnad, gästhus samt annex.









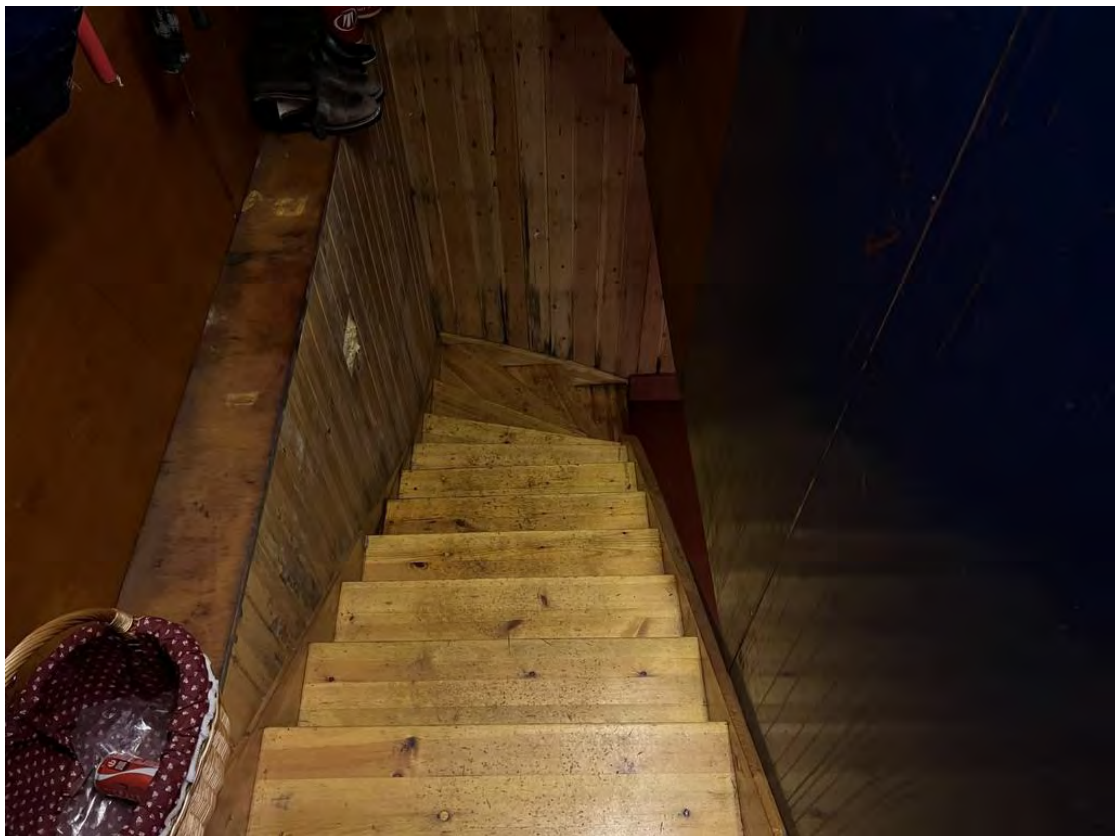


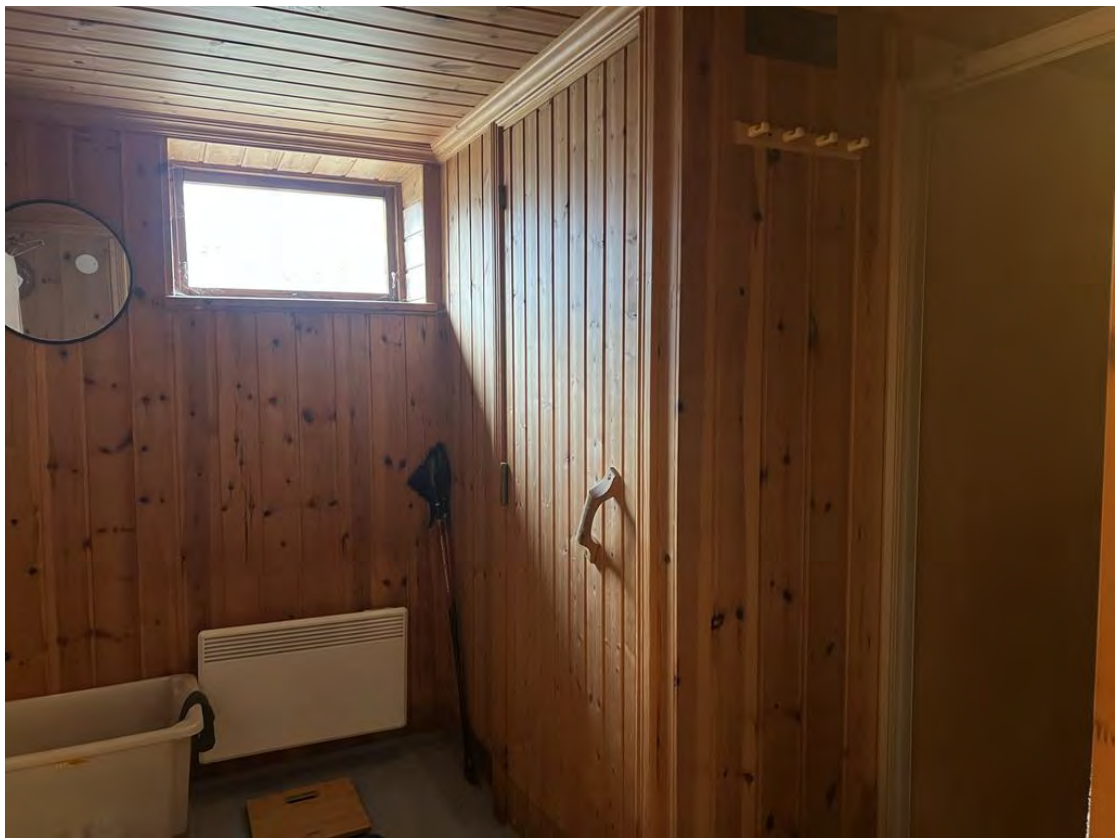












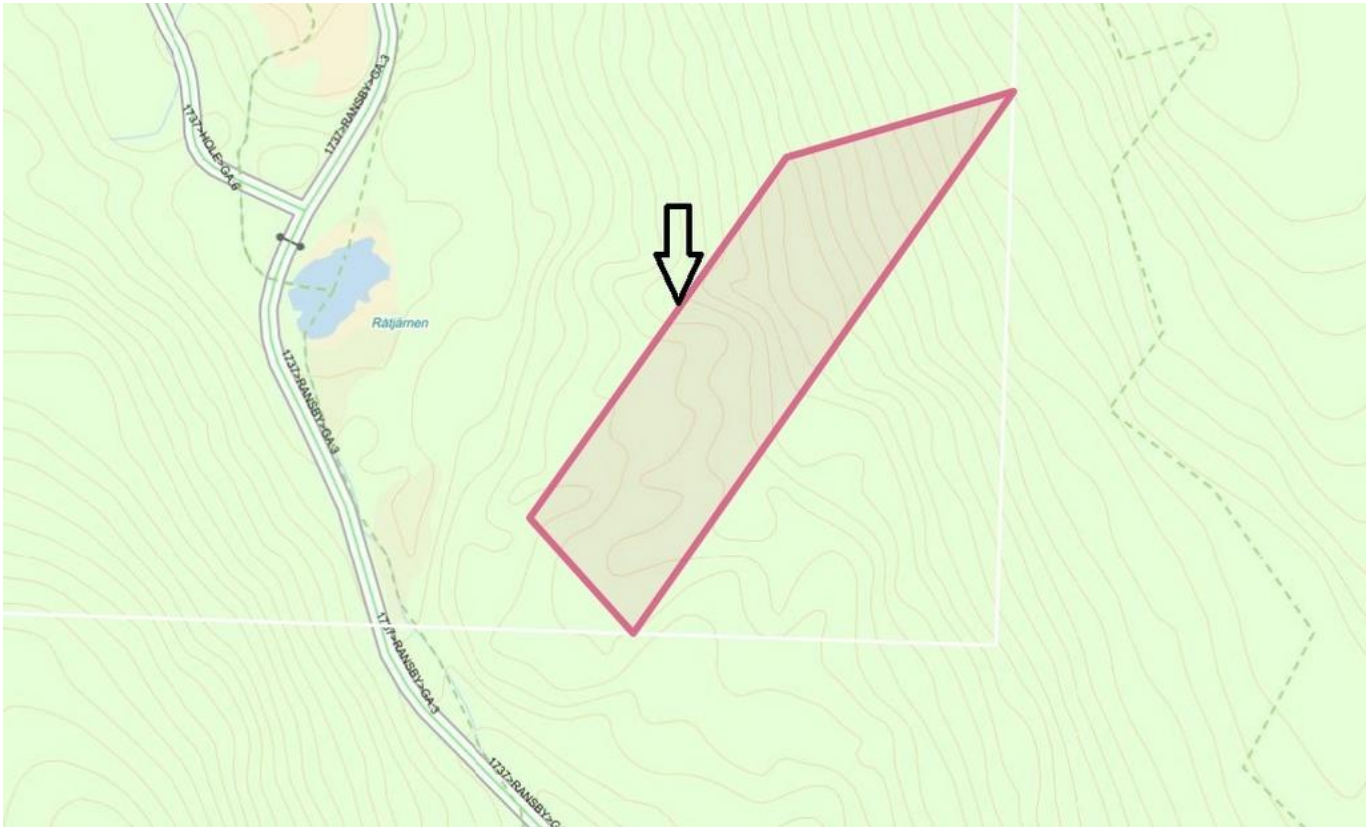


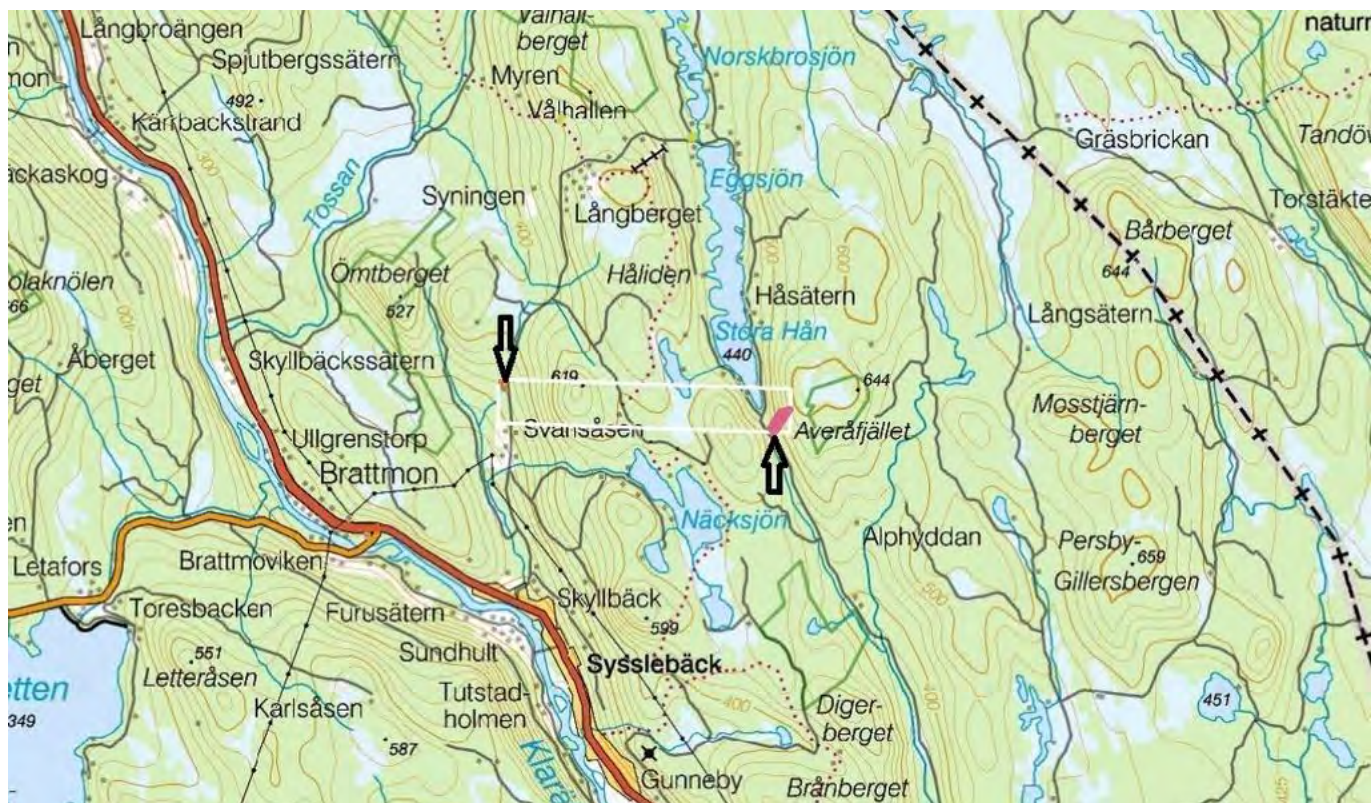












Grön skogsbruksplan

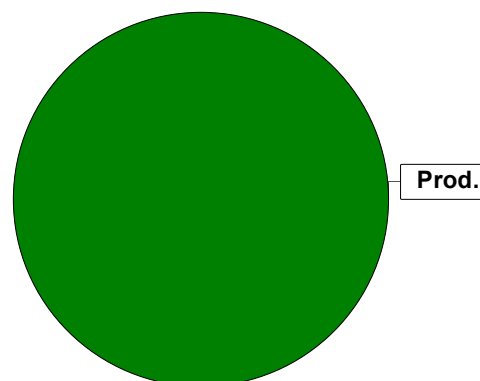
Planens namn	Ransby 1:96
Planen avser tiden	fr o m 2025-09-01 och tio år framåt
Fältarbetet utfört under	-
Planen upprättad av	
Planläggningsmetod	Laserskanning Planen uppdaterad utifrån laserskanning.
Referenskoordinat (WGS84)	Lat: 60° 46' 24.09" N Long: 12° 56' 54.34" E



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	6,1	100
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	6,1	
Vatten	0,0	

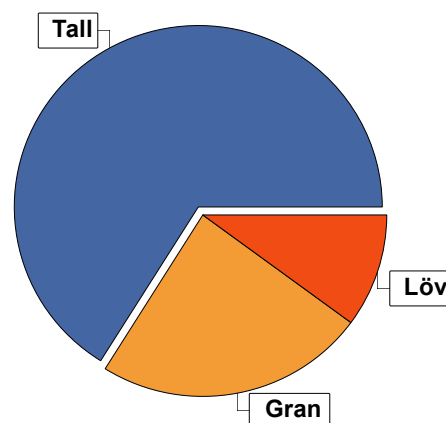


Virkesförråd

Totalt

m³sk	421
------	-----

	m³sk	%	ha
Tall	279	66	4,1
Gran	100	24	1,4
Löv	42	10	0,6



Medeltal

m³sk per hektar	69
-----------------	----

Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha	4,3
-------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-09-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år	32
-------------	----

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk	0
	0
	0

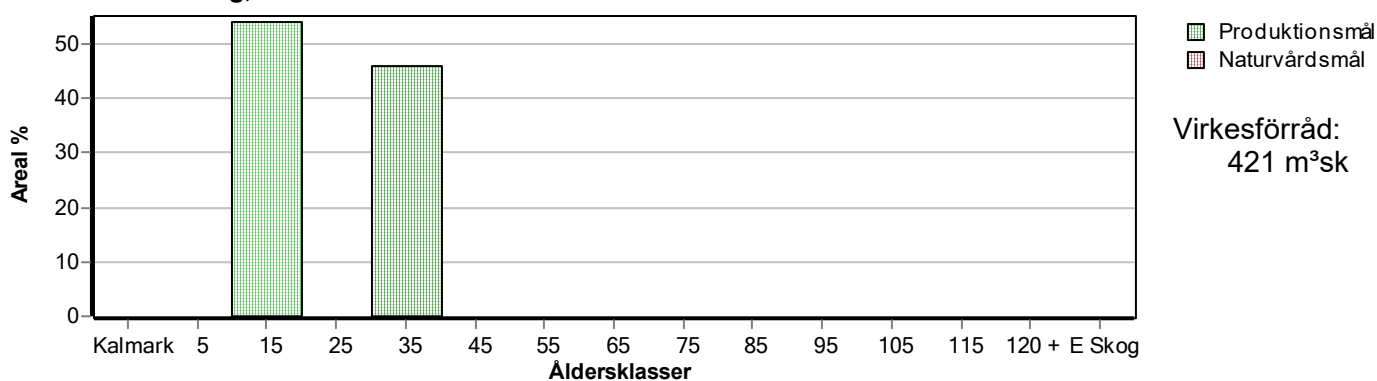
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk	30
m³sk per ha	4,9

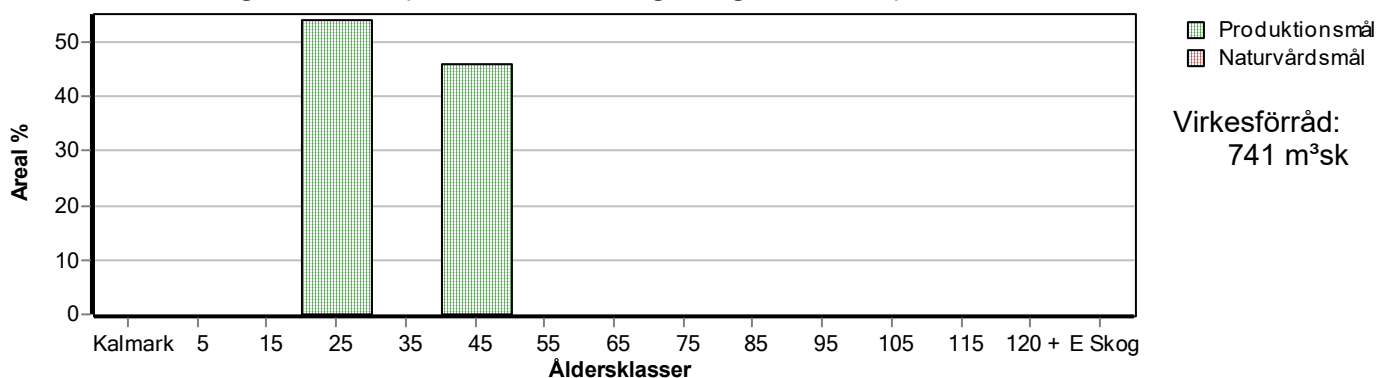
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	3,3	54	99	30	70	20	10
20 - 29							
30 - 39	2,8	46	322	115	65	25	10
40 - 49							
50 - 59							
60 - 69							
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	6,1	100	421	69	66	24	10

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark	K1							
	K2							
Röjningsskog	R1							
	R2	3,3	54	99	30	70	20	10
Gallringsskog	G1	2,8	46	322	115	65	25	10
	G2							
Föryngrings- avverknings- skog	S1							
	S2							
	S3							
Lågproducer- ande skog	E1							
	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		6,1	100	421	69	66	24	10

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

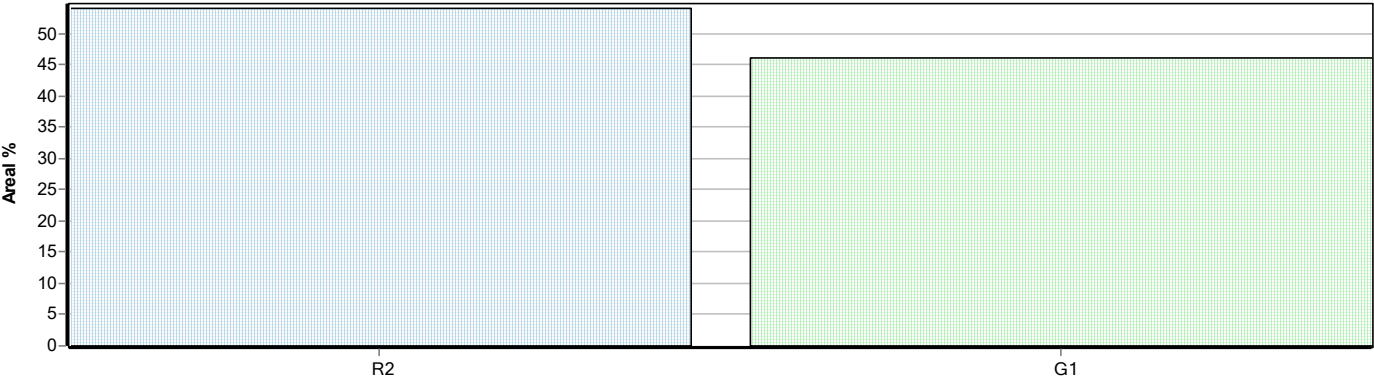
- G1** Normal gallringsskog
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2** Äldre gallringsskog
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.

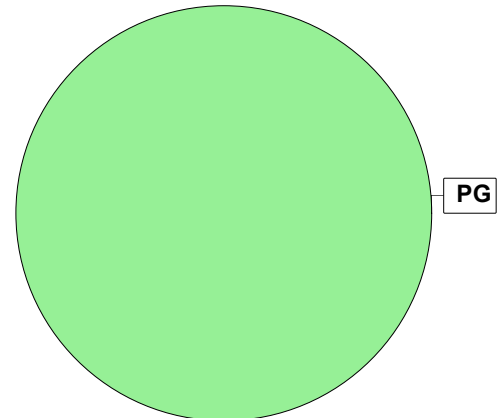


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	6,1	100,0	421	100,0	320	100,0	2
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	6,1	100,0	421	100,0	320	100,0	2

Impediment

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



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.

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 6,1 ha är 100,0 % (6,1 ha) frisk eller fuktig.

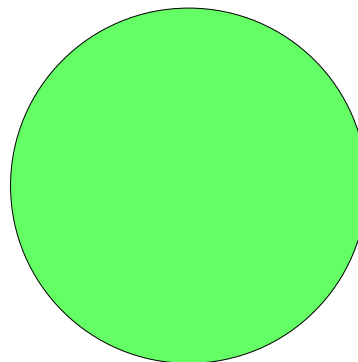
Sammanställningen avser frisk eller fuktig skogsmark som är lövdominerad (minst 50 % löv i trädslagsandelar).

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.

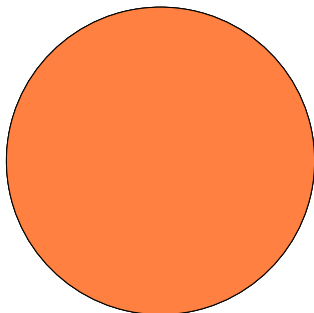
Fördelning fuktklasser för skogsmark

Frisk, 100,0 %, 6,1 ha



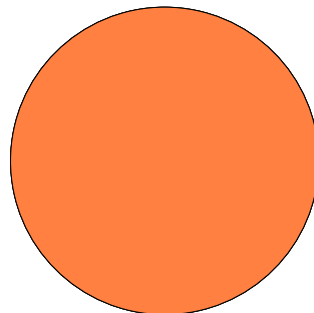
Lövdominerade bestånd - aktuella

Lövdominerat: NS och NO, 0,0 %, 0,0 ha
Lövdominerat: Övriga, 0,0 %, 0,0 ha
Ej lövdominerat, 100,0 %, 6,1 ha



Lövdominerade bestånd - framtida

Lövdominerat: NS och NO, 0,0 %, 0,0 ha
Lövdominerat: Övriga, 0,0 %, 0,0 ha
Ej lövdominerat, 100,0 %, 6,1 ha



Lövdominerade bestånd - aktuella

Areal % av areal frisk eller fuktig

NS + NO	0,0 ha	0,0 %	0,0 ha	0,0 %
Övriga	0,0 ha	0,0 %	0,0 ha	0,0 %
Summa	0,0 ha	0,0 %	0,0 ha	0,0 %

Lövdominerade bestånd - framtida

Areal % av areal frisk eller fuktig

Lövdominerade bestånd - aktuella

Avdelning Areal Målklass Ålder TGLBÄ Andel av areal frisk eller fuktig

Lövdominerade bestånd - framtida

Avdelning Areal Målklass Ålder TGLBÄ Andel av areal frisk eller fuktig

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

6,1

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2025-09-01 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

3,46

Totalt kolförråd

ton

Kol

517

Koldioxid CO₂e

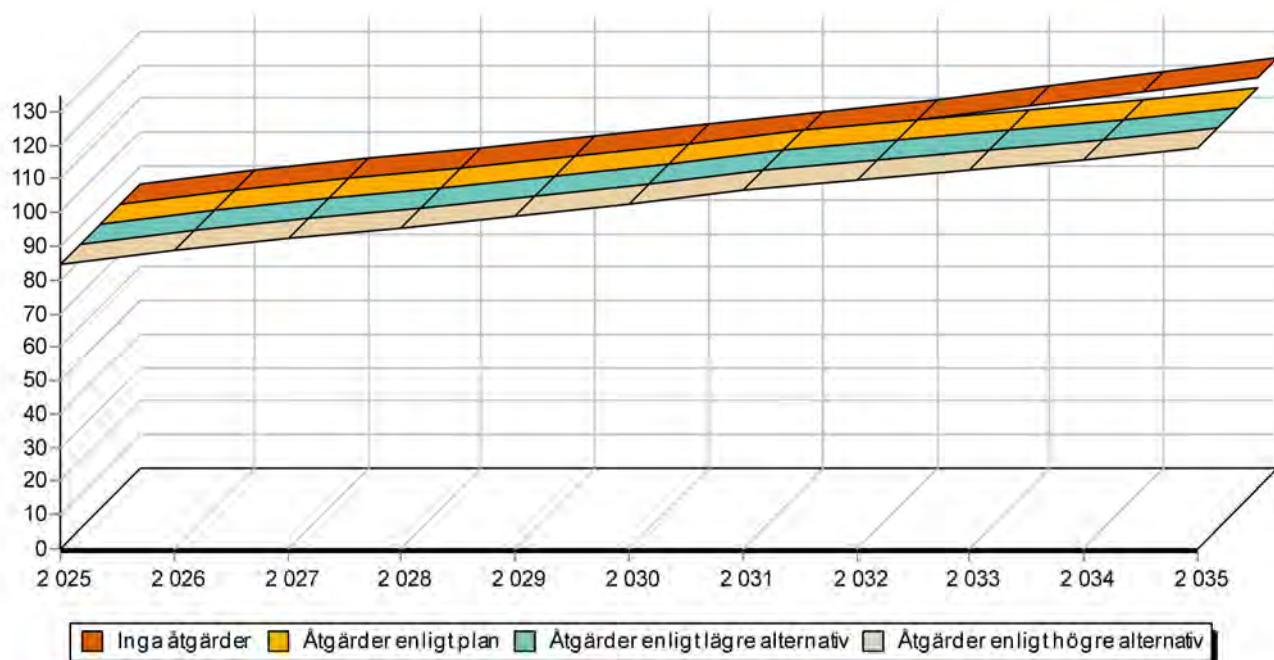
1 893

Kolförråd, ton/ha

	2025	2035
Barr/löv	1,2	1,7
Grenar	9,3	15,4
Stamved	17,1	34,2
Stubbar och rötter	8,3	16,4
Förna och markbundet kol	48,8	51,6
	84,7	119,3

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Förnygringsavverkning	0,0	0,0	0,0
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	0,0	0,0	0,0
Röjning	-2,8	-2,8	-2,8
	-2,8	-2,8	-2,8

Totalt kolförråd, ton/ha



Avverkning och tillväxt

Avverkning

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

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag								
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

0

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						
10 - 19	129	14	143			
20 - 29				3,3	242	73
30 - 39	160	18	178			
40 - 49				2,8	499	178
50 - 59						
60 - 69						
70 - 79						
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +						
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa	289	32	321	6,1	741	121

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	10 - 20 år ha	
Röjning				3,3		3,3
Summa ha				3,3		3,3

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Röjning	3	1	3,3	15	T20	30	0		

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, 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	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd					GYL	Trp				%	m³sk		
1	3,3	1	15	R2	T20	30	99	PG ²	Tall	70		223		Frisk (2)	Röjning	3	20		4,3	
Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Måttlig lutning (3).																				
2	2,8	1	30	G1	T20	115	322	PG ²	Tall	65	13	223		Luckigt	Ingen åtgärd				6,3	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 20 m³sk/ha																				
Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Måttlig lutning (3).																				

Skogskarta över

Ransby 1:96

Övre Älvdal församling

Torsby kommun

Värmlands län

Planen avser 2025 - 2034

Inv av -

Utskriftsdatum 2025-09-19

Huggningsklass



Röjningsskog



Gallringsskog

