



## SALA ISÄTRA 3:4



**Thomas Hedlund**

Fastighetsmäklare

010-482 80 76

[thomas.hedlund@mellanskog.se](mailto:thomas.hedlund@mellanskog.se)



**Fredrika Hovberg**

Reg fastighetsmäklare

Skogsingenjör

010-482 80 71

[fredrika.hovberg@mellanskog.se](mailto:fredrika.hovberg@mellanskog.se)



## Skogsfastighet strax öster om Sala

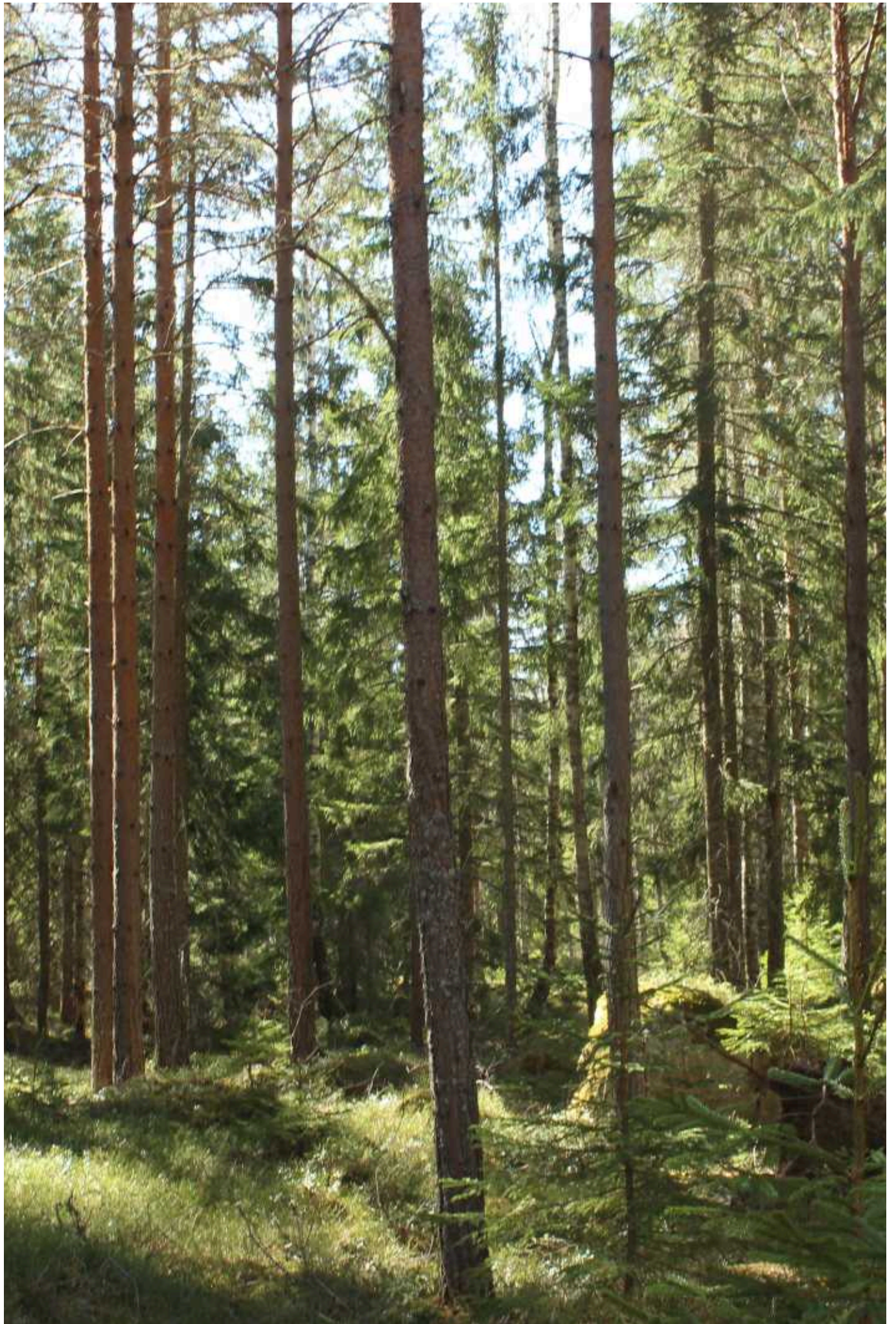
Liten talldominerad skogsfastighet med närhet till Sala. Totalareal 38 ha med ett virkesförråd om 8 300 m<sup>3</sup>sk. Stor andel medelålders skog i växtlig ålder.

Den obebyggda fastigheten har skogsbilväg fram till rågången. Därigenom finns en god möjlighet till både direkt avkastning och en långsiktig värdeökning. Inga nyckelbiotoper berör fastigheten.

Området är rikt på vilt och jakten ingår i större viltvårdsområde.











## Fastighetsbeskrivning

### Fakta

Fastighetstyp  
Lantbruk

Pris  
4 450 000 SEK

Pristyp  
Fast pris

Fastighetsbeteckning  
SALA ISÄTRA 3:4

### Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

För fastigheterna finns en ny skogsbruksplan 2026-04-01. Skogsbruksplanen är upprättad efter fältbesiktning i mars 2026. Enligt skogsbruksplanen omfattar skogsmarken 34 ha med ett virkesförråd om 8 279 m<sup>3</sup>sk, varav 1 900 m<sup>3</sup>sk är G2-, S1- och S2-skog. Medelbonitet på 6,4 m<sup>3</sup>sk per ha/år och medeltal om 246 m<sup>3</sup>sk per ha.

Trädslagsblandning 59 % tall, 20 % gran och 22 % löv. Ojämn åldersfördelning där mer än 3/4 delar är i åldern mellan 40 -60 år. Fina

gallringsskogar som har god tillväxt.

Markförhållanden är överlag goda, lättframkomlig terräng för utom .

Skogsmarken är till största del högproducerande och lättåtkomlig med bra vägnät och många upptagna färdiga traktorvägar för utom delar av bestånden i västra kanten 10, 12 och 13 som är blockigt. I skogsskötselplanen är totalt 1.3 ha föreslagna som NS-områden (bestånd 12 naturvård med skötsel) och 0,4 ha NO (orört) med bevarande av naturvärden som syfte.

Skogsvård

Det finns inga större eftersläpande skogsvårdsåtgärder såsom markberedning eller plantering på fastigheten.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den s k 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

I rågångar som passerar skogsbilvägen och i kraftledningsgatan finns blåvita snitselband uppsatta i rågångar. Fastigheternas gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

#### Jakt

Fastigheten ingår i Älgförvaltningsområde Fjärdhundra i Uppsala län och i Sala Östra Älgskötselområde och kronskötselområde (ÄSO och KSO). Fastigheterna ingår vidare i Norrby Mellersta - Ovanskogens Viltvårdsområde (VVO). Fastigheten har ett jakträttsbevis, 1 per påbörjat 50 ha areal. Älgjakten bedrivs som gemensamhetsjakt där man skall anmäla sig till jaktledare för att delta och övrig jakt som jakt på den mark man har jaktutövningsrätt. Ny ägare övertar fastighetens rättigheter och skyldigheter i nämnda VVO, rätt att lösa jakträttsbevis. Ny ägare ansöker och disponerar del av jakten fr. o m 2026-07-01.

#### Fiske

Fastigheten har inga andelar i gemensamt fiske.

#### Planer, bestämmelser mm

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. I Översiktsplan för Sala kommun är området huvudsakligen prioriterat jord & skogsbruk. Vad gäller riksintressen så finns Kraftledning som skall breddas. Säljaren har undertecknat avtal för intrånget och erhållit ersättning för markintrånget och den stämplade skogen (blå eller röd) i befintlig ledningsgata.

#### Skattetal

Fastigheten har 3/8-dels mantal i skifteslaget. Mantalet ger delaktighet i flera av Isättras samfälligheter som kan vara myrtag, grustag, upplagsplatser mm. Mer finns att läsa i akten Laga skifte 1867-12-30 19-NOY-108.

#### Fastighetsbildning

Fastigheten säljs i sin helhet. Köparen söker då lagfart på köpet och är då medveten om och svarar för den stämpelskatt som tillkommer på köpeskillingen om 1.5 % vid lagfartsansökan.

I det fall köparen äger fastighet i närbeläget skifteslag inom Sala kommun kan köparen välja att fastighetsreglera. Köparen svarar för fastighetsregleringskostnaden till egen ägd lantbruksfastighet inom rimligt avstånd i kommunen. Vid fastighetsreglering uppstår ingen stämpelskatt (1.5 % på köpeskillingen).

#### 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.

Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektbeskrivning rörande fastighetens egenskaper. Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt.

Avvikelseerna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningmetod. 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

#### Försäljningsätt

Fastigheten säljs med pris 4 450 000 kr. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Skriftligt eller muntligt accept ska skickas till fastighetsmäklaren Thomas Hedlund, tel 010-482 80 76, e-mail, thomas.hedlund@mellanskog.se eller till Mellanskog Brunnby Gård 6, 725 97 Västerås.

För ytterligare frågor om budgivningen var god kontakta ansvarig mäklare

#### Visning

Välkommen ut på fastigheten. Du kan när du vill besöka fastigheten, tag dock hänsyn till grannar och om jakt förekommer återkom senare. Du kan använda dig av en från Lantmäteriet utgiven App (Appstore/Google Play) som du installerar på din mobiltelefon som heter "Min karta". Sök sedan Sala Isätra 3:4.

Inspektera ägorna från soffan eller på plats. GPS funktionen i din telefon/surfplatta skall vara påslagen och hjälper dig hitta rätt. Råkar du kliva över till grannfastigheten upptäcker du det snabbt och kan gå tillbaka igen. I Appen finns olika kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning, vägar mm.

#### 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.

#### Förvärvstillstånd

För fysiska personer behövs inget Förvärvstillstånd. För juridiska personer som förvärvar en fastighet från fysisk person är avgiften 8 100 kronor om fastighetens värde är 20 miljoner kronor eller lägre. Tillträde sker då först efter att Förvärvstillstånd erhållits.

#### Vägar

Fastigheten ansluter till gemensam bilväg från korsningen i östra kanten på skiftet. Vägen har byggts som en gemensam väg mellan ett antal fastighetsägare. Västra Isätra VSF Andelstalsberäkning finns (Isätra GA:1, andel 3%) och ordförande i vägen är Göran Petterson.

#### Vägbeskrivning

Från Sala och rondellen åk riksväg 56, efter ca 3 km tar man av till höger strax bortom Baggbo mot Isätra, efter ca 0.5 km finns en Y-korsning håll höger mot Hagaberg och i vägkorsningen är du inne på skogsfastigheten. Blåvita snitselband finns uppsatta i rågången mot vägen.

#### Kordinater:

Latitud 59.92144647512511 59° 55' 17" N  
Longitud 16.67513982383424 16° 40' 31" E

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 909 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 2 909 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023

#### Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## Inteckningar

Samtliga inteckningar kommer att överlåtas

till ny köpare.

Inteckningsdatum: 1990-07-13

Belopp: 250 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1990-07-13

Belopp: 100 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1990-07-13

Belopp: 282 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1990-07-13

Belopp: 100 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 732 500 SEK

## Lån

Inga lån kommer att övertagas.

## Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

SALA ISÄTRA GA:1, väg (andel 523 st).

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt:

STARKSTRÖM.

Samfällighet

SALA ISÄTRA S:1, vägar, byvägen

SALA ISÄTRA S:2, diken och Isätrabäcken.

## Övrigt

### Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och

kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

## Försäljningssätt

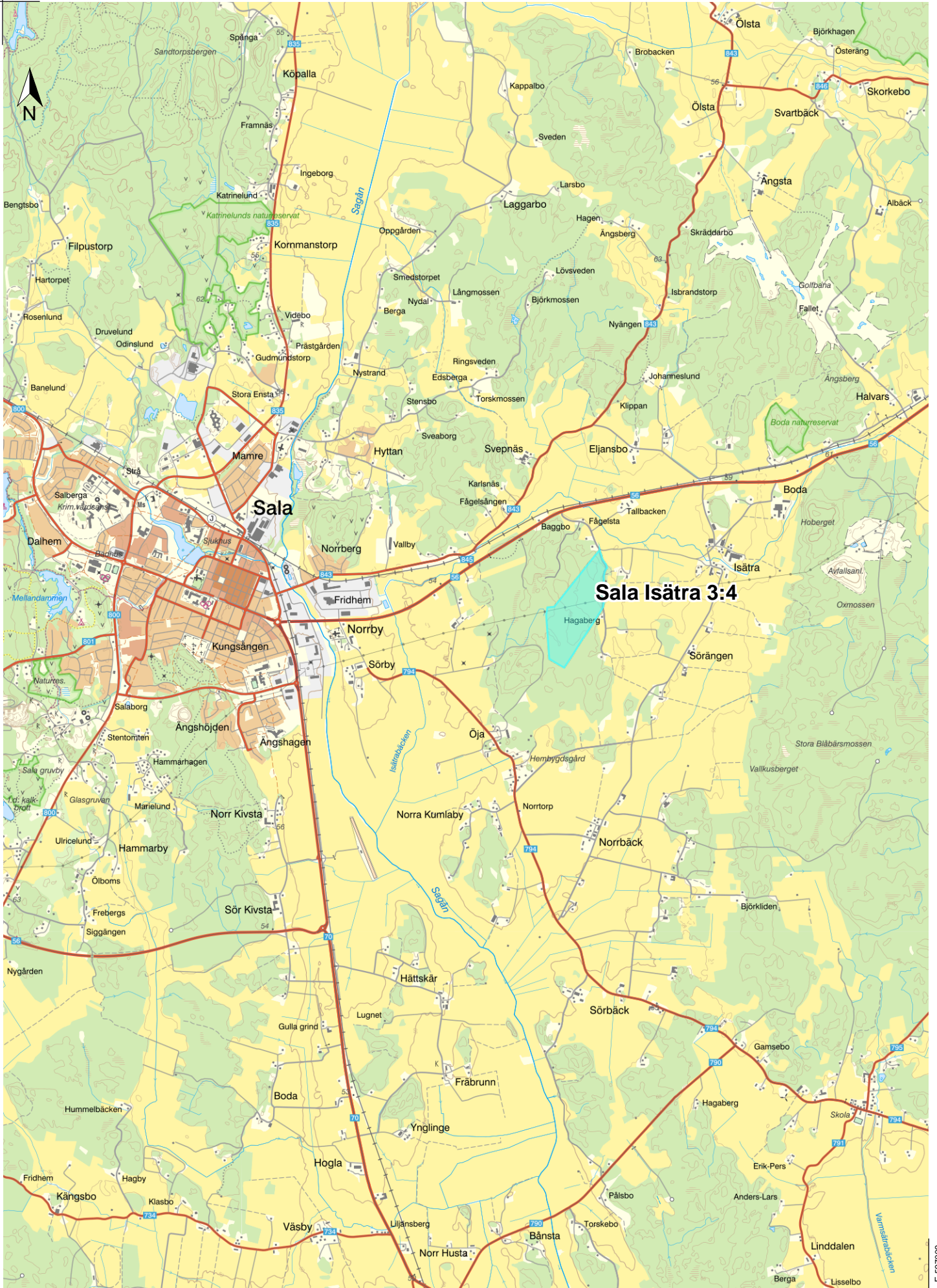
Skriftligt eller muntligt accept ska skickas till fastighetsmäklaren Thomas Hedlund, tel 010-482 80 76, e-mail, thomas.hedlund@mellanskog.se

## Nuvarande ägare

Björn Johansson, Storvreta





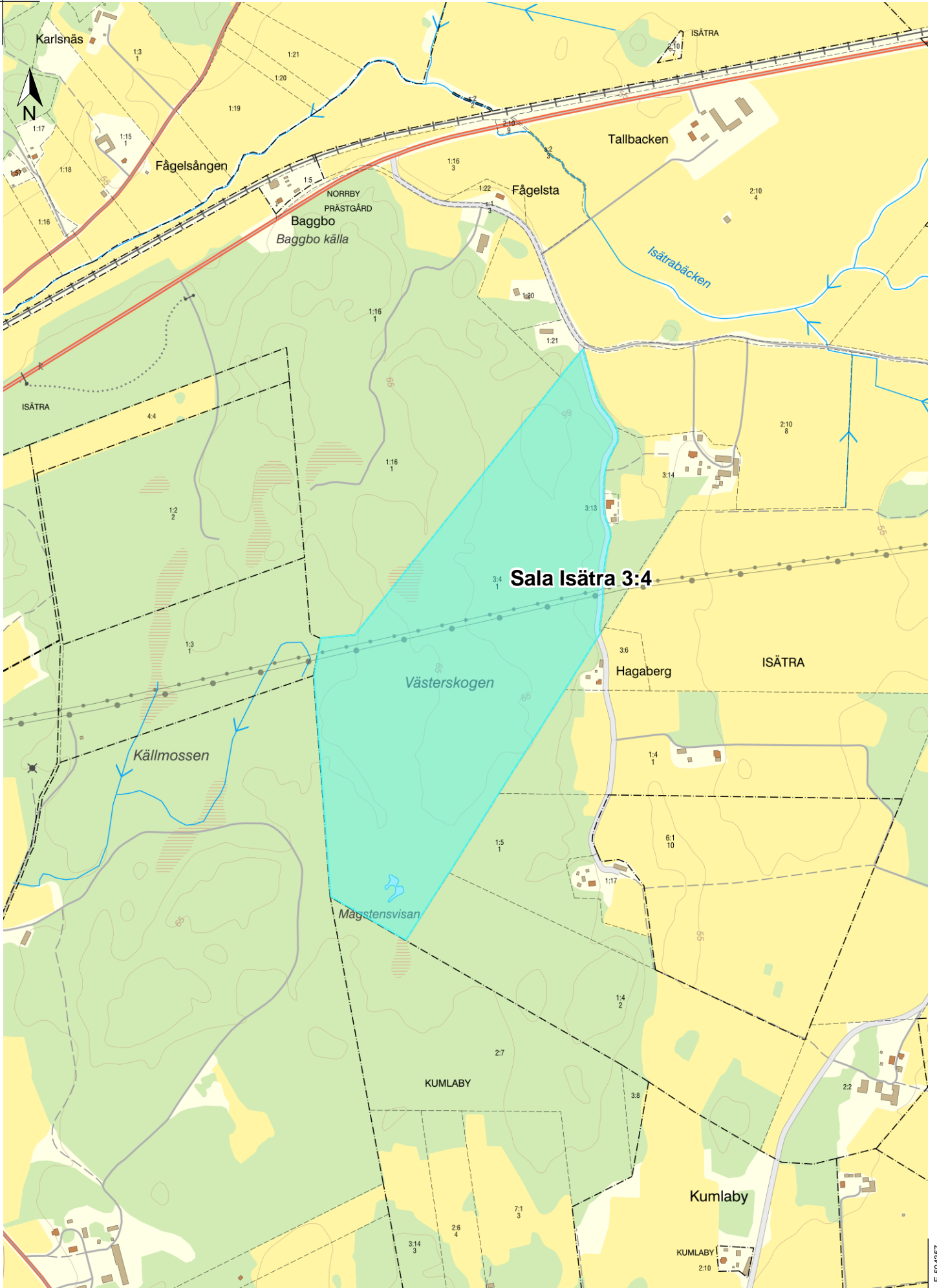


### Sala Isätra 3:4

0 900 1800 2700 m

Skala 1:50 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET



**Sala Isätra 3:4**

Västerskogen

Källmossen

Magstensvisan

Hagaberg

ISÄTRA

KUMLABY

Kumlaby

KUMLABY



# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	33,7	87,8
Impediment myr	0,2	0,5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,2	0,5
Övrig areal	4,3	11,2
<b>Summa landareal</b>	<b>38,4</b>	
Summa vatten	0,0	

## Virkesförråd

	m3sk	%
<b>Tall</b>	4 845	59
<b>Gran</b>	1 651	20
<b>Löv</b>	1 782	22
Ädellöv		
Contorta		

**Totalt**

**m3sk**

8 278

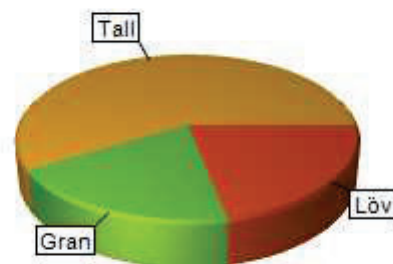
**Medeltal**

**m3sk per ha**

246

**Naturvårdsvolym**

**m3sk**



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

**m3sk per ha**

6,4

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

**m3sk**

249

## Avverkningsförslag

**Totalt under perioden**

**m3sk**

2 699

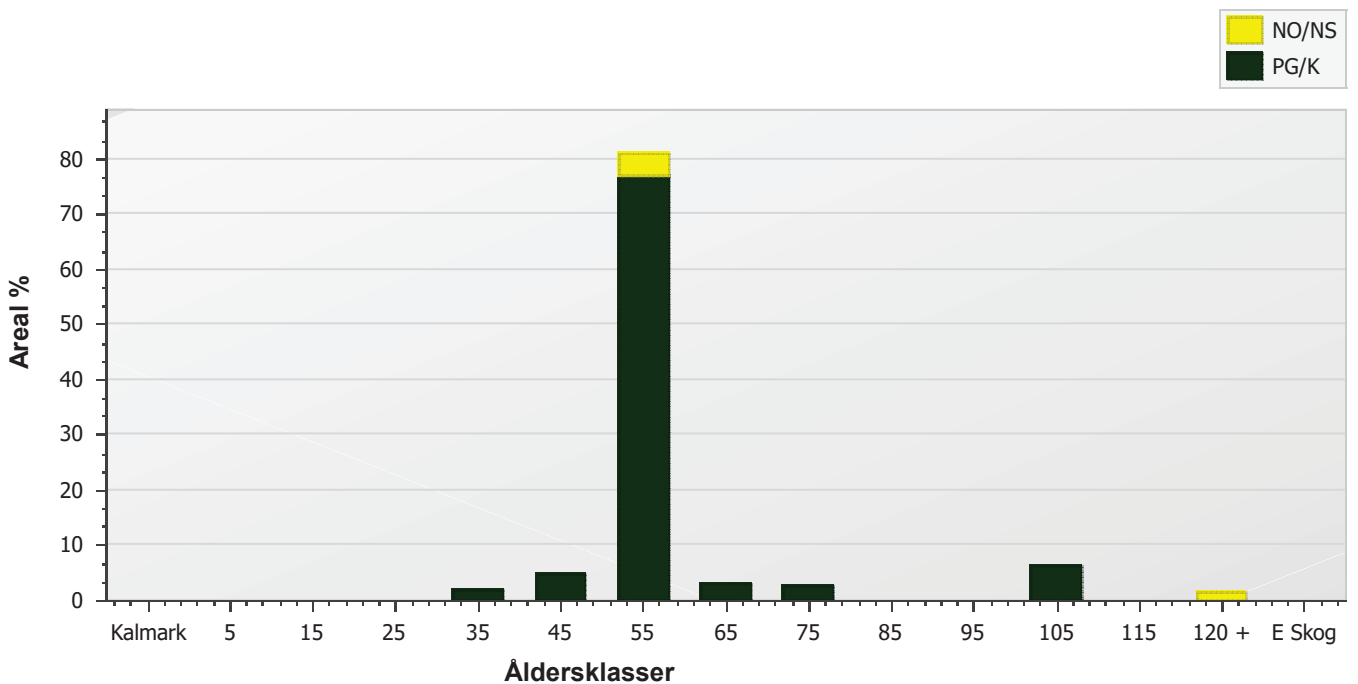
**Varav gallring** 1 680 m3sk

och föryngringsavverkning 1 019 m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,6	2	71	120		50	50		
40 - 49	1,6	5	336	210		20	80		
50 - 59	27,3	81	6 601	242	65	14	20		
60 - 69	0,9	3	235	255		60	40		
70 - 79	0,9	3	311	355		90	10		
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	2,0	6	637	315	70	30			
110 - 119	0,0								
120 +	0,4	1	87	195	100				
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	33,7	100	8 278	246	59	20	22		

## Arealfördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	24,7	73	5 941	241	71	15	14		
G2	3,5	10	767	221	6	14	80		
Föryngrings- avverknings- skog S1	0,9	3	235	255		60	40		
S2	2,9	9	948	327	47	50	3		
S3	1,8	5	388	221	30	8	62		
Lågproducer- ande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>33,7</b>		<b>8 279</b>	<b>246</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	<b>22</b>		

## Huggningsklasser

### Kalmark

#### K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

#### K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

#### R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

#### R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

#### G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

#### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

### Föryngringsavverkningsskog

#### S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

### Lågproducerande skog

#### E1 Restskog

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

#### E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

#### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

## Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha	
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk		
1	1	1	65	S1	G26	255	235	PG	0 60 40 0 0	25	21	0	28	222		2 40	Gamla barkborreskador	Ingen åtgärd					7,2
	(-0)	L															Husgrund	Föryngringsavverkning (Alternativ )	32-36	95	282		
																	Täkt						
2	4,2	1	55	G1	T26	235	960	PG	70 20 10 0 0	24	20	0	27	222		2 30	Gamla barkborreskador	Ingen åtgärd					7,5
	(-0,1)	L															Täkt						
3	0,6	1	30	G1	G26	120	71	PG	0 50 50 0 0	11	11	0	24	321		3 30		Underväxtröjning före gallring (Förberedande )	28-31				8,8
																		Gallring	28-31	30	29		
4	0,9	1	75	S2	G26	355	311	PG	0 90 10 0 0	27	22	0	35	221		2 30	Gamla barkborreskador	Föryngringsavverkning	32-36	100	366		7,5
																		Markberedning (Följd)	32-36				
																		Plantering (Följd)	32-36				
																		Återväxtkontroll (Följd)	32-36				
5	1,6	1	45	G2	B20	210	336	PG	0 20 80 0 0	18	18	0	27	221		2 40		Sista gallring	26-27	30	106		6
	(-0)	L																					
6	4,4	1	55	G1	T26	220	972	PG	60 20 20 0 0	22	19	0	26	221		2 30		Ingen åtgärd					7,3
7	0,4	1	135	S3	T16	195	87	NO,s	100 0 0 0 0	29	16	0	27	411		3 15		Ingen åtgärd					1,5

Län: Västmanlands län  
Fastighet: Isätra 3:4

Kommun: Sala

Församling: Norrby

2026-04-01



## Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha	
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk		
8	4,3	16															Kraftledningsgata						
9	2,7	1	55	G1	T26	315	832	PG	60 20 20 0 0	23	21	0	35	221		2 30		Sista gallring	26-27	30	262		8,8
	(-0)	L																					
10	1,9	1	50	G2	B20	230	431	PG	10 10 80 0 0	19	19	0	30	232		2 30	Blockigt	Gallring	26-27	30	134		4,8
																		Ojämnt					
																		Framtida lövdominans					
11	12,9	1	50	G1	T26	240	3 106	PG	80 10 10 0 0	22	20	0	28	222		2 30		Sista gallring	28-31	30	1 087		8,5
12	1,3	1	50	S3	B20	230	300	NS,b	10 10 80 0 0	19	19	0	30	232		2 30	Blockigt	Naturvårdshuggning	26-27	20	62		4,8
																		Ojämnt					
																		Framtida lövdominans					
13	2	1	100	S2	T26	315	637	PG	70 30 0 0 0	30	24	0	30	232		2 30	Blockigt	Föryngringsavverkning	26-27	100	652		4,5
																		Markberedning (Följd)	26-27				
																		Plantering (Följd)	26-27				
																		Återväxtkontroll (Följd)	28-31				
14	0,2	6																Mosse					

Län: Västmanlands län  
Fastighet: Isätra 3:4

Kommun: Sala

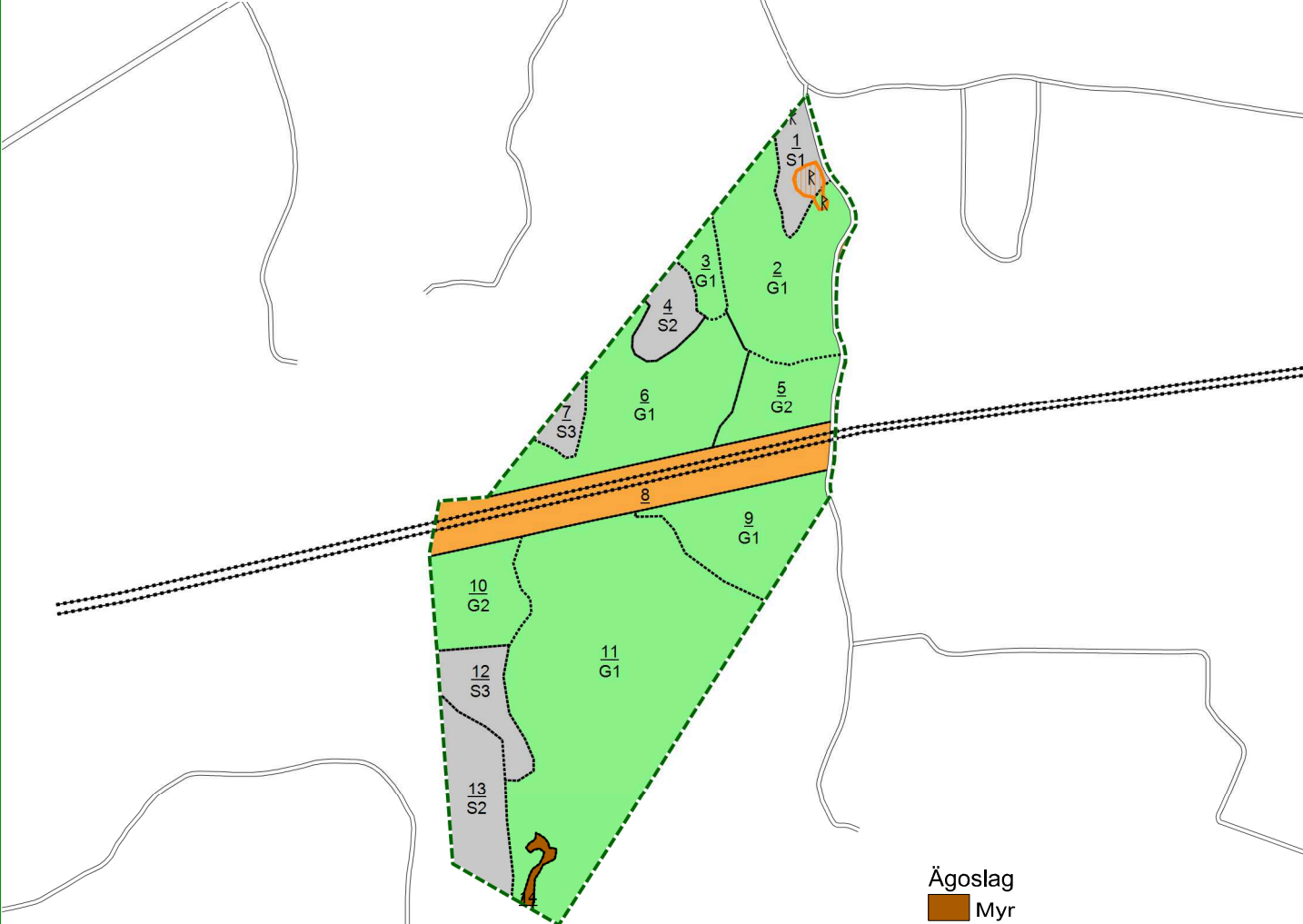
Församling: Norrby

2026-04-01



# Skogsbruksplan

Plannamn: Isätra 3:4  
Församling: Norrby  
Kommun: Sala  
Län: Västmanlands län  
Upprättad år: 2026  
Utskriftsdatum: 2026-04-01



- Ägoslag**
  - Myr
  - Vatten
  - Inägomark
  - Berg/Imp
  - Övrig landareal
- Huggningsklass**
  - Kalmark/föryngring
  - Röjningsskog
  - Gallringsskog
  - Föryngringsavv-skog
  - Lågproduktiv skog
- Skikt ÖF**
  - Skikt ÖF
- Blå målklasser**
  - VF - Förstärkt vattenhänsyn
  - VG - Generell vattenhänsyn
  - VO - Orörd vattenmiljö
  - VS - Särskilda åtgärder
- Avdelningsformel**
  - Avdelningsnr / Huggningsklass

Skala 1:10 000



1ha





# Gallra

## För mindre risk och bättre lönsamhet.

Gallring ger god värdeutveckling, minskar risken för skador och sänker de framtida avverkningskostnaderna. Varje bestånd är unikt. Med rätt utförd gallring skapar vi vitala bestånd med bra förutsättningar att klara av snöbrott, storm, torka och skadeangrepp från insekter och svampar.

### Gallra olika i olika skogar

Mellanskog arbetar i huvudsak med kvalitetsinriktad låggallring. Det innebär att ungefär en tredjedel av träden avverkas. Klena träd av dålig kvalitet gallras bort och grövre finkvistiga träd lämnas kvar. Stubbehandling är standard när det är risk för infektion av rotröta.

Exakt hur gallringen utförs beror på förutsättningarna i beståndet och dina mål som skogsägare. Risken för vindfällning, insekts- och svampskador, trädslag, underväxt, fuktighet, ålder, höjd diameterfördelning och täthet är bara några av de faktorer som vägs in.

Tidigare oröjda eller dåligt röjda bestånd som är alltför klena och stamtäta måste ofta röjas och växa till sig innan de kan gallras. Röjningen inriktas på de klenare stammarna i syfte att skapa ett stabilt bestånd som kan gallras om 5–10 år.

### Minska risken för skador

Tillräckligt hård röjning och gallring i rätt tid är den bästa försäkringen mot vindfällning och snöbrott. Åtgärderna skapar bestånd med träd som har välutvecklade stammar, rotsystem och grönkronor vilket ger stabila bestånd. Gallra inte gammal granskog för att minska risken för vindfällning, snöbrott och insektsangrepp.





**Mellanskog Fastighetsförmedling AB**

Brunnby 6

725 97 Västerås

Tel: 010-482 80 00

