



## Skogsfastighet i Överstbyn

Skogsfastighet med skogen samlad i ett skifte som sträcker sig upp emot Korpbergets sluttning. Stor ladugårdsbyggnad samt jakträtt medföljer.

### Arealuppgifter

Totalt 41 hektar varav 38 hektar skogsmark  
Virkesförråd 1850 skogskubikmeter

### Anbud

Priside: 700 000 kr

### Fastighetsmäklare

Peter Öqvist, telefon 0920-22 10 44, 070-26 92 444  
peter@skogsochfastighetsbyran.se

Skogs &  
Fastighetsbyrån AB



## Anbudsunderlag

Skogsfastighet med huvuddelen av skogsmarken samlad i ett skifte. Stor förrådsbyggnad cirka 150 kvm samt åker och strandmark mot Råneälven i byn Brändheden.

### Fastighetsägare

Vivi Ann Selberg Boden, m.fl.

### Belägenhet

Fastigheten ligger invid Råneälven vid byn Brändheden strax norr om Överstbyn, 4 mil från Boden och 8 mil från Luleå. Exakt belägenhet framgår av skogskarta samt översiktskarta.

### Taxeringsuppgifter 2020

Fastigheten är klassad som obebyggd lantbruksenhet (110).

Totalt taxeringsvärde: 698.000 kr varav

Skogsmark	693. 000 kr
Impediment	1.000 kr
Åkermark	4.000 kr

### Beskrivning av mark

Huvuddelen av skogsmarken är bevuxen med självföryngrad plant- och ungskog.

Uppgifter om skogstillståndet har hämtats från en skogsbruksplan med värdering upprättad av Skogsstyrelsen 2020, se bilaga.

Skogsbruksplanen har uppdaterats med tillväxt t.o.m. växtsäsongen 2022.

### Försäljningsätt

Fastigheten säljs till högstbjudande. Anbud lämnas/meddelas till mäklaren. Prisdé: 700 000 kr

### **Naturvärden, avverkning m.m.**

Fastighetens produktiva skogsmarksareal understiger 50 hektar varför regler om ransonering ej gäller för denna fastighet. Det finns inga registrerade biotopskydd eller nyckelbiotoper på fastigheten. Detta till trots kan det finnas områden som inte får avverkas av naturvårdsskäl. För att definitivt klargöra avverkningsmöjligheterna måste tillstånd för slutavverkning ansökas hos skogsstyrelsen.

### **Nyttjanderätter, servitut m.m**

Fastigheten besväras endast av en inskriven ledningsrätt samt en vägrätt.

### **Inteckningar och lån**

Det finns inga penninginteckningar. Fastigheten säljs obelånad.

### **Mantal**

Fastigheten har 1/32 mantal.

### **Jakt och fiske**

Fastighetens mark ingår i Överstbyns jaktvårdsförenings licensansökan. Licensområdet omfattar totalt omkring 3300 hektar. Ny ägare kan ansöka om medlemskap i föreningen för att delta i årets älgjakt. Jakträtten för småvilt övertas av köpare från och med tillträdesdagen, någon samverkan för småviltjakt finns inte.

### **Köparens besiktningskyldighet**

Det åligger köpare att på egen hand och/eller genom konsult noggrant undersöka Fastighetens markområden och skogstillgångar. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Avvikelse i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Säljarna kommer i köpeavtal att friskriva sig från ansvar för felaktigheter i fastigheten varför det blir extra viktigt att köparen undersöker fastigheten.

### **Förvärvstillstånd**

Fastigheten ligger inom område som enligt jordförvärvslagen (1979:230) utgör glesbygdsområde. Privatpersoner som sedan mer än 12 månader varit mantalsskrivna i Bodens kommun kan fritt köpa fastigheten, för övriga krävs förvärvstillstånd.

**Visning**

Intressent får på egen hand besikta fastigheten.

**Fastighetsbildning**

Fastigheten kan även tillföras en annan fastighet inom skifteslaget genom fastighetsreglering. Förrättningskostnaden vid reglering betalas av köparen.

**Betalningsvillkor**

Köparen skall erlägga handpenning med 10 procent av köpeskillingen vid köpekontraktets tecknande. Slutlig köpeskillning erläggs vid tillträdet såvida parterna ej kommer överens om annat.

**Tillträde**

Tillträde sker senast 30 dagar från köpekontraktets upprättande, eller enligt överenskommelse.

**Skattekonsekvenser för köpare**

Ytterligare information om köp av skogsfastigheter samt allmän skatteinformation angående köp av skogsfastigheter kan ges av mäklaren.

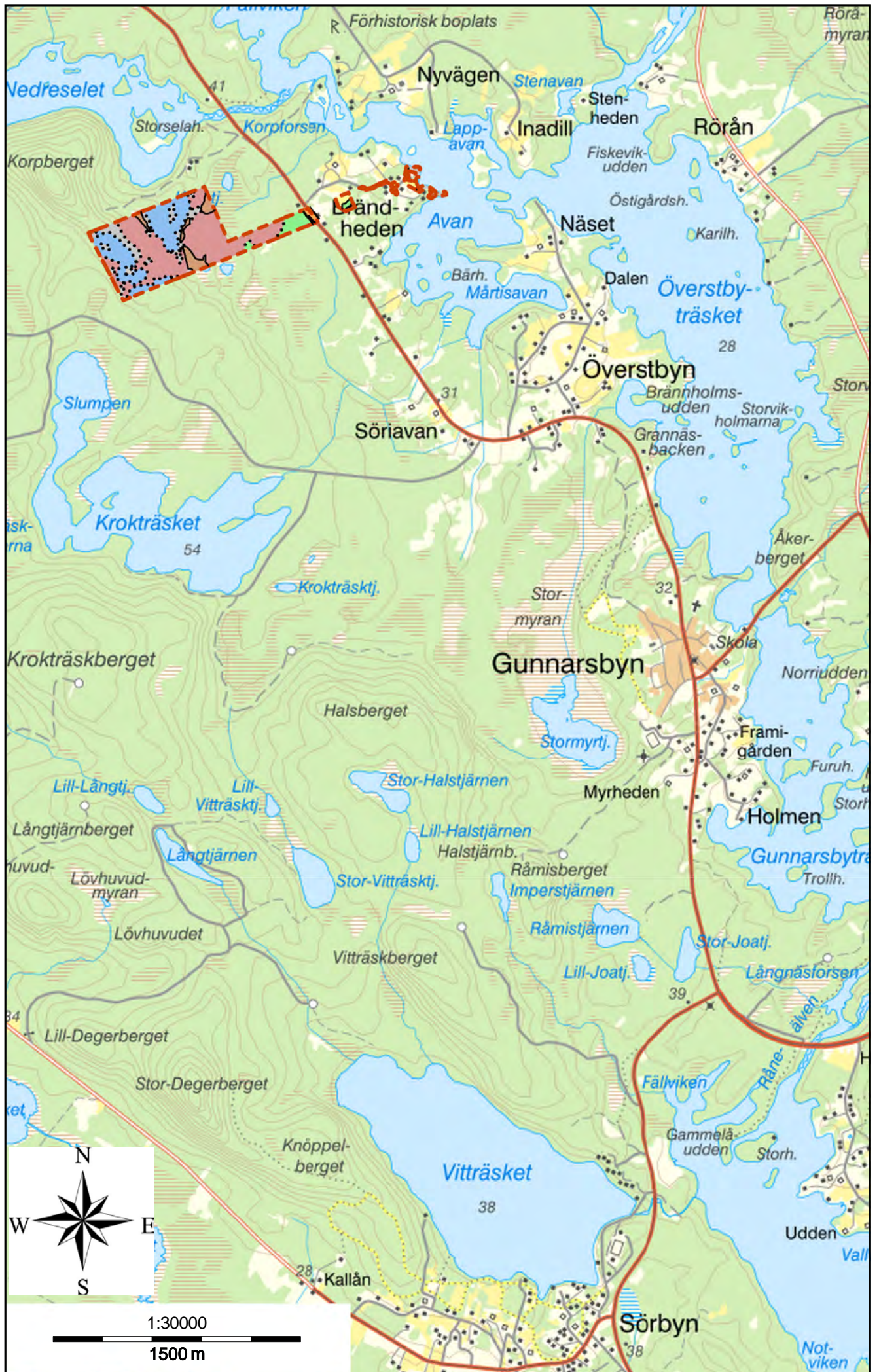
Peter Öqvist

Fastighetsmäklare

[peter@skogsochfastighetsbyran.se](mailto:peter@skogsochfastighetsbyran.se)

tfn 0920- 22 10 44, 070-26 92 444

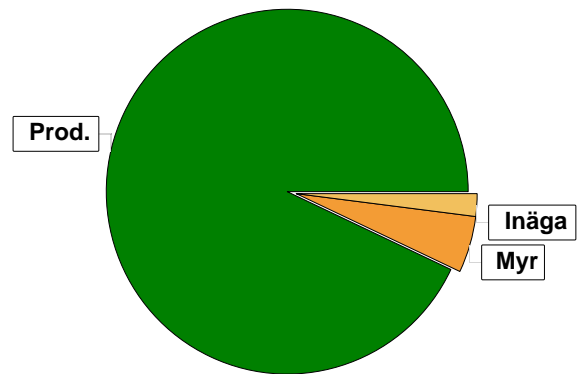
Hornssgatan 12, 972 36 Luleå • [www.skogsochfastighetsbyran.se](http://www.skogsochfastighetsbyran.se) •



# Sammanställning över fastigheten

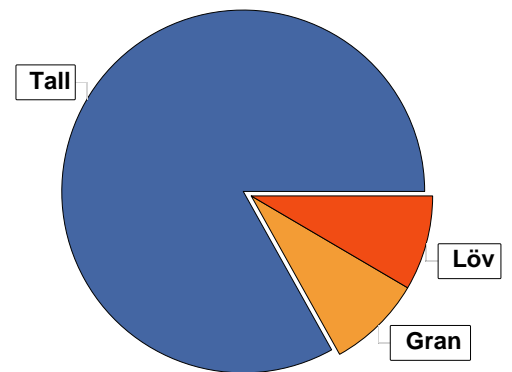
## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	37,8	92
Myr/kärr/mosse	2,2	5
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,9	2
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,1	<1
Annat	0,3	<1
<b>Summa landareal</b>	<b>41,3</b>	
Vatten	0,0	



## Virkesförråd

	m³sk	%
<b>Totalt</b>	<b>1534</b>	<b>84</b>
Tall	1534	84
Gran	156	8
Löv	156	8
<b>m³sk</b>	<b>1846</b>	
<b>Medeltal</b>		
m³sk per hektar	49	



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m³sk per ha	3,6
--	-------------	-----

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2022 - 2031 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m³sk per år	110
--	-------------	-----

## Avverkningsförslag

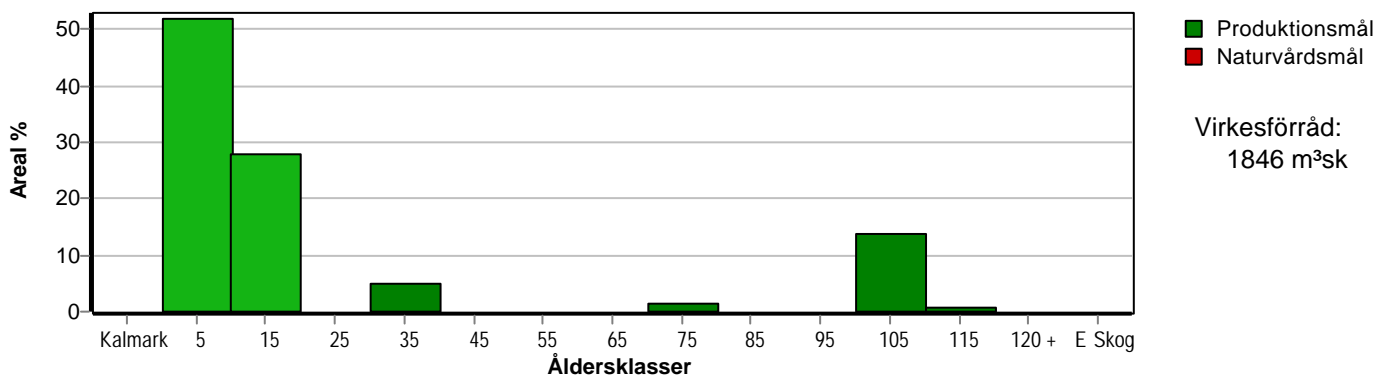
	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
<b>Totalt under perioden</b>	<b>0</b>

Förväntad tillväxt första växtsäsongen	m³sk	104
	m³sk per ha	2,8

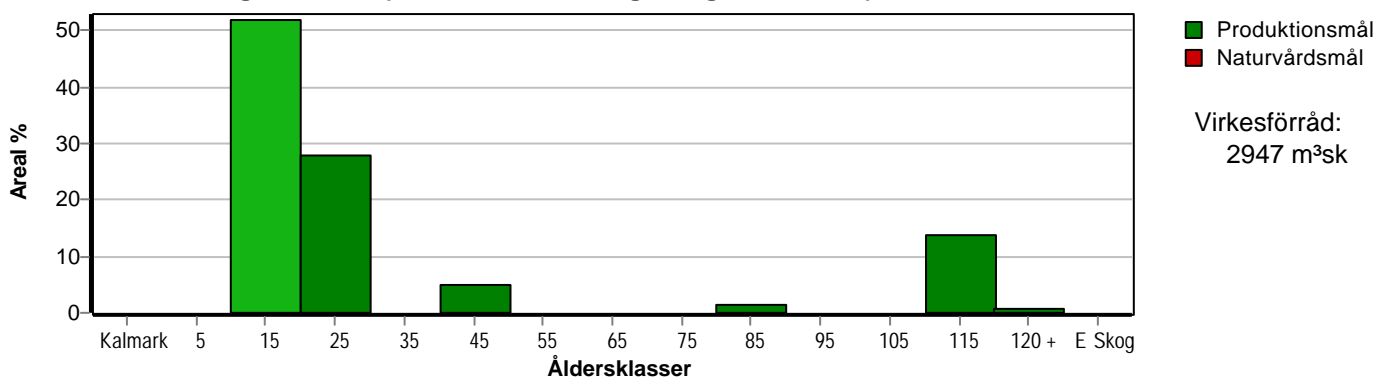
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
<b>Kalmark</b>							
- 9 år	19,6	52	98	5	100		
10 - 19	10,5	28	84	8	100		
20 - 29							
30 - 39	1,8	5	86	48	2	95	3
40 - 49							
50 - 59							
60 - 69							
70 - 79	0,5	1	45	90	70	21	9
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109	5,2	14	956	184	78	6	16
110 - 119	0,2	1	26	130	80	20	
120 +							
<b>Lågproduktkog(E)</b>							
ÖF/Skikt	[19,6]		551	28	100		
<b>Summa/Medel</b>	<b>37,8</b>	<b>100</b>	<b>1846</b>	<b>49</b>	<b>83</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

Arefördelning, aktuell



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



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
<b>Kalmark</b> K1							
K2	19,6	52	98	5	100		
<b>Röjningsskog</b> R1	10,5	28	84	8	100		
R2							
<b>Gallringsskog</b> G1	2,3	6	131	57	25	70	5
G2							
<b>Föryngrings- avverknings- skog</b> S1							
S2	3,7	10	683	185	99	1	
S3	1,7	4	299	176	30	20	50
<b>Lågproducer- ande skog</b> E1							
E2							
E3							
<b>Överstånd/Skikt</b>	[19,6]		551	28	100		
<b>Målklass NS</b>							
<b>Målklass NO</b>							
<b>Summa/Medel</b>	37,8	100	1846	49	83	8	8

## 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.

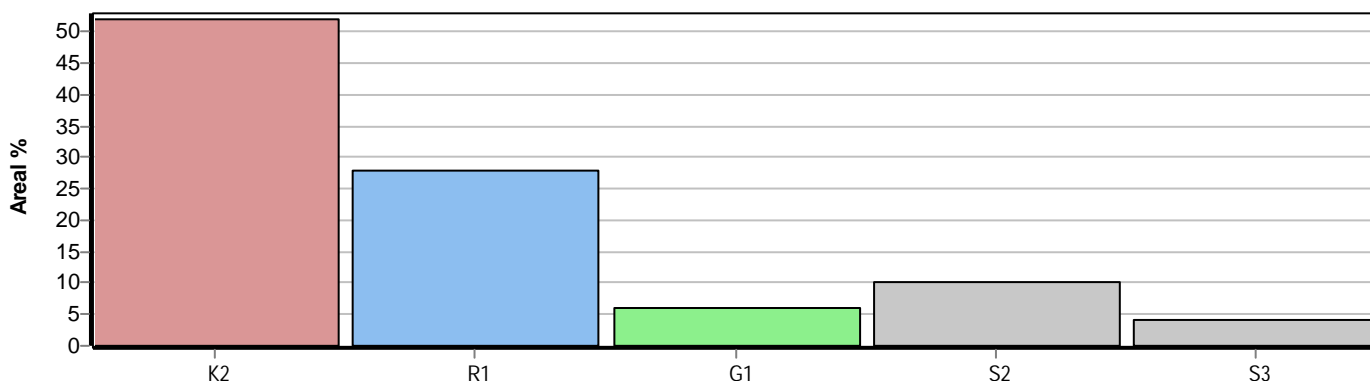
### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

## Naturvårdsmål NS/NO

**NS** Naturvårdsmål med skötsel

**NO** Naturvårdsmål, orört





# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,  
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden <sup>1</sup>

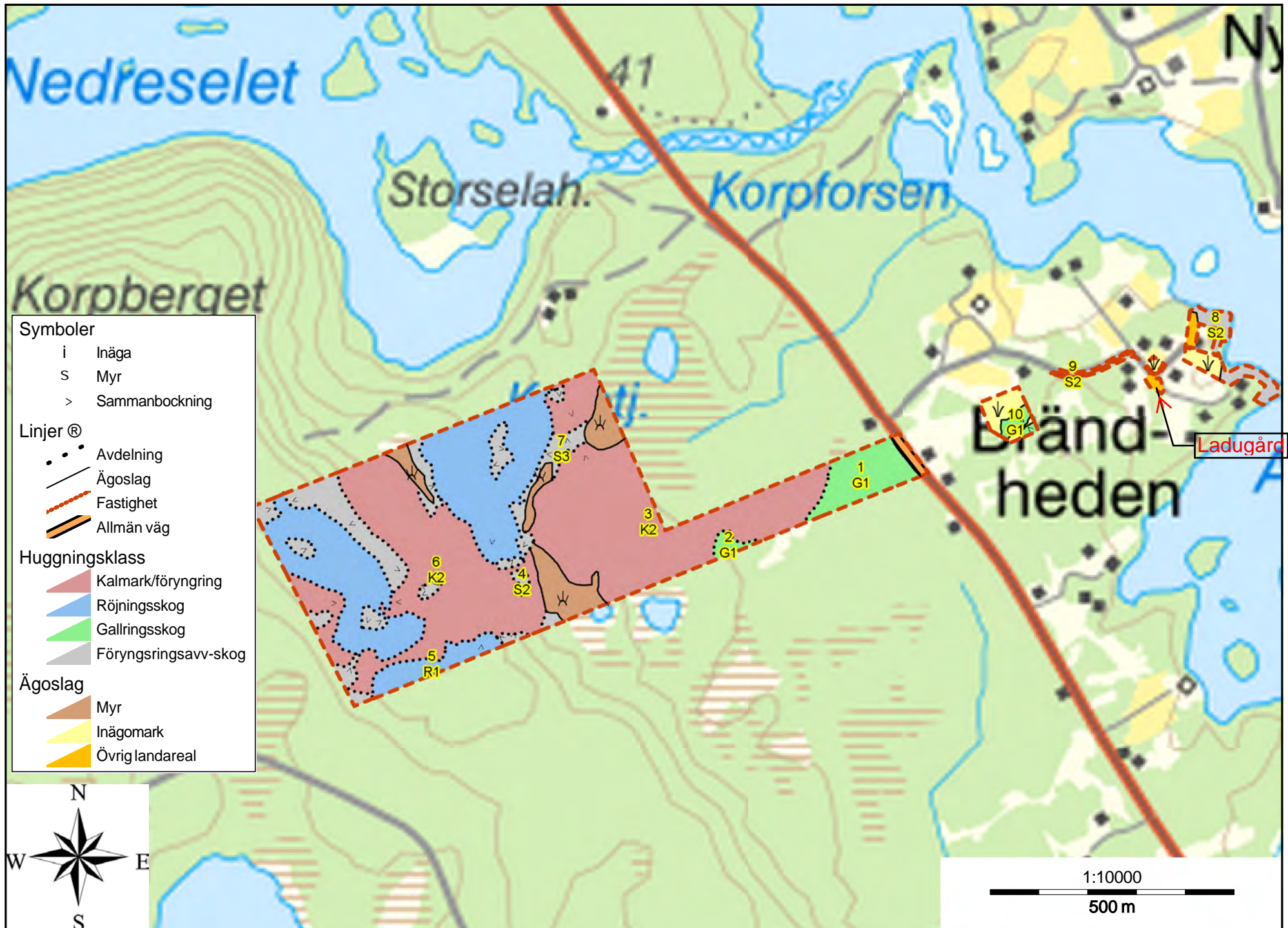
Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	HKI (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not <sup>1</sup>
					ha	avd								%	m <sup>3</sup> sk		
1	1.8	37	G1	B14	48	86	PG	Tall 2 Gran 3 Löv 95	9. 7. 6.		Fd inäga Smalbladiq grästyp Fuktiq (3)					3.1	iv
2	0.2	77	G1	T16	99	20	PG	Tall 70 Gran 20 Löv 10	10 9. 8.		Fattigrüstyp (15) Frisk (2)					2.9	
3	10.4	3	K2	T20	5	52	PG	Tall 100			Fröträda Markberett Blåbärstyp (30) Frisk (2)					2.1	
3	[10.4]	132	ÖF	T20	38	395	PG	Tall 100	29		Blåbärstyp (30) Frisk (2)					1.1	
4	2.7	107	S2	T18	196	529	PG	Tall 100	25		Lingontyp (25) Frisk (2)					3.9	
5	10.5	10	R1	T18	8	84	PG	Tall 100	1.		Blockigt Lingontyp (25) Frisk (2)					2.4	
6	9.2	4	K2	T18	5	46	PG	Tall 100			Blockigt Lingontyp (25) Frisk (2)					2.0	
6	[9.2]	117	ÖF	T18	17	156	PG	Tall 100	21		Lingontyp (25) Frisk (2)					0.7	

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,  
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden <sup>1</sup>

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not <sup>1</sup>
					ha	avd								%	m <sup>3</sup> sk		
7	1.7	107	S3	G18	176	299	PG	Tall 30 Gran 50 Löv 20	19 23 22		Blåbärstyp (30) Fuktiq (3)					3.8	
8	0.8	107	S2	T20	160	128	PG	Tall 100	24		Blåbärstyp (30) Frisk (2)					3.5	
9	0.2	117	S2	T20	130	26	PG	Tall 80 Löv 20	26 24		Blåbärstyp (30) Frisk (2)					2.7	
10	0.3	72	G1	T18	82	25	PG	Tall 70 Löv 30	18 14		Smalbladiq grästyp Frisk (2)					2.6	
100	2.2										Myr						
200	0.9										Inägomark						
300	0.4 (-0.1)L										Övrig landareal						



**Symboler**

- i Inäga
- s Myr
- > Sammanbockning

**Linjer ®**

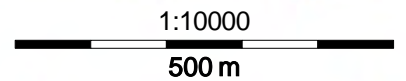
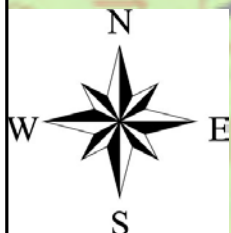
- Avdelning
- Ägoslag
- - - - - Fastighet
- // // // Allmän väg

**Huggningsklass**

- Kalkmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringskog
- Föryngringsavv-skog

**Ägoslag**

- Myr
- Inägomark
- Övrig landareal



Södra Norrbottens Distrikt  
Emil Öhman  
Aronsgatan 5, 941 32 Piteå  
emil.ohman@skogsstyrelsen.se  
Tfn 0920 - 23 82 11

## Värderingsutlåtande

### Fastighet: Boden Överstbyn 11:18

På uppdrag av Vivi Ann Selberg m.fl. delägare har värdering genomförts på ovan nämnd fastighet.

#### Resultat

**Marknadsvärdet bedöms till ca: 664 000 kr**

#### Beskrivning av

Fastigheten består av nio skiften som ligger inom samma område. Fastigheten är belägen vid Brändheden, strax norr om Överstbyn inom Bodens kommun.

#### Fastigheten

Den värderade fastighetens areal är totalt 41,3 ha varav 37,8 ha är produktiv skogsmark, 2,2 ha är impediment, 0,1 ha är linjeavdrag (väg eller kraftledning), 0,3 ha är övrig mark och 0,9 ha är inägomark.

Det totala virkesförrådet på den produktiva skogsmarken är bedömt till ca 1 600 m<sup>3</sup>sk. Trädslagsfördelningen är tall 82 %, gran 9 % och löv 9 %.

Lagfaren ägare är: Brita Vivi Ann Selberg 1/3, Bo Roger Selberg 1/3 och Solveig Elisabet Frimodig 1/3.

I dagsläget finns inga registrerade nyckelbiotoper på fastigheten. Fastigheten berörs inte heller av någon registrerad forn- eller kulturlämning.

#### Värdetidpunkt

2020-11-18

#### Värderings- ändamål

Värderingen avser att bedöma ett marknadsanpassat avkastningsvärde.

#### Underlag

Värderingen grundar sig på uppgifter om den stående skogen som insamlats i fält och sammanställts i oktober 2020 av Björn Lehto, Skogsstyrelsen. All skogliga data i värderingen är hämtad från dessa uppgifter.

*Arealuppgifter kommer från fältinventering av fastigheten och kan avvika från Lantmäteriets officiella uppgifter.*

#### Planer och rättig- heter

Fastigheten berörs av servitut/ rättigheter. Se bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet.

#### Värderings- metoder

För att bedöma skogsmarkens värde har två metoder använts, dels avkastningsmetoden, dels ortsprismetoden.

**Avkastningsmetod**

Ett marknadsanpassat avkastningsvärde har beräknats med hjälp av den s.k. Beståndsmetoden. Mer beskrivning av denna metod, se bilaga 6. Prislista nr. 133 NB från Sveaskog har använts med tillägg för normala/förväntade efterlikvider och premier. Tall- och grantimmer: +40 kr/m<sup>3</sup>to, massaved: +25 kr/m<sup>3</sup>fub. En glidande diskonteringsränta på 2,8 % - 3,0 % har använts i beräkningarna.

**Jakt, fiske**

Värdet av jakt och fiske ingår i värdet för skog och skogsmark. Jakten bedöms med lokal kännedom om priser på jaktarrende.

**Övriga värden**

Utöver ovanstående värden finns ytterligare faktorer som påverkar marknadsvärdet på en fastighet. Dessa är bland annat förväntansvärden på större intäkt vid avverkningar, högre priser på virke i framtiden, kapitalplacering, bosättning, rekreation etc.

**Ortsprismetoden**

Analys har skett med jämförbara fastighetsköp i trakten under de senaste åren. Äldre köp har räknats upp med hänsyn till prisutvecklingen och köpeskillingarna har antingen jämförts i sin helhet eller i relation till arealer, virkesförråd, arrondering etc.

**Sammanställning av värderingsmetoder****Avkastningsmetoden & Ortsprismetoden**

Marknadsanpassat avkastningsvärde	
Skog, skogsmark och inägomark:	594 000 kr
Äldre ladugårdsbyggnad:	70 000 kr
Summa resultat:	664 000 kr

**Kommentarer till värderingsresultatet**

Värdet avser skog och skogsmark samt inägomark. På inägomarken närmast älven skulle en potentiell tomt eventuellt gå att stycka ut men i dagsläget är möjlighet till avstyckning och byggrätt begränsad av bland annat strandskydd. En äldre ladugårdsbyggnad i skick enligt bifogade bilder med goda förvaringsmöjligheter ingår i fastigheten och även den har värderats. I värderingen har ingen hänsyn tagits till övriga ev. exploateringsmöjligheter dvs. värderingen avser pågående markanvändning. Detta är en bedömning av värdet vid en försäljning på öppna marknaden. Det verkliga värdet vid försäljning kan antingen bli lägre eller högre.