

Skogsfastighet med gård i väglöst land

Skogsfastighet i ett skifte med gård och egen sjö i väglöst land. Gården ligger mycket vackert mot den egna sjön Tojerim.

Arealuppgifter

Totalt 63 hektar varav 49 hektar skogsmark
Virkesförråd 4 900 skogskubikmeter

Anbud

Prisidé: 1 500 000 kr

Fastighetsmäklare

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

Skogs &
Fastighetsbyrån AB



Fastighetsbeskrivning

Försäljningsobjekt

Bebyggd skogsfastighet med gård i väglöst land. Gården ligger mycket enskilt och vackert mot den egna sjön Tojerim.

Fastighetsägare

Tomas Blom, Boden

Belägenhet

Fastighetens mark är samlad i ett skifte beläget cirka 25 km NV om Bodträskfors/Harads och 78 km från Boden. I fastigheten ingår sjön Tojerim 16 hektar. Gården och skiftet kan nås från tre håll och tre olika skogsvägar i området samt 500 meter till 1 km vandring.

Försäljningsätt

Fastigheten säljs genom öppen budgivning. Pristid 1 500 000 SEK. Anbud lämnas till mäklaren. Budgivningen kan följas på hemsidan www.skogsochfastighetsbyran.se. Lämnade anbud/budgivare kommer att presenteras för köparen.

Arealuppgifter

Fastighetens areal är enligt fastighetsregistret 62,6 hektar.

Arealens fördelning på ägoslag är enligt mätning på skogskarta:

produktiv skogsmark	49 hektar
åker och betesmark	1 hektar
impediment och övrig mark	14 hektar

Lite om gårdens historia

Gårdarna i området omkring Krokfors byggdes/skapades till stor del för att tjäna sågverket i Krokfors behov av arbetskraft. Bostadshuset på denna fastighet uppfördes 1941 som ett lösvirkeshus efter att ett tidigare bostadshus rivits. Uppvärmning skedde med järnspisen kopplad till ett vattenburet värmesystem, som numera kopplats bort. På gården bedrevs ett mindre jordbruk som i kombination med arbete åt sågverket med avverkning och timmertransport med egna hästar i avverkningar i området. De sista fasta bosättarna lämnade gården 1946, på grund av att boendet blev alltför opraktiskt med sin avskildhet och brist på elektricitet m.m.

Beskrivning av mark bostadshus och ekonomibyggnader

Uppgifter om skogstillståndet har erhållits från skogsbruksplan upprättad 2021, planen har uppräknats med tillväxt t.o.m. 2022.

Bostadshus i två plan med tre rum och kök samt matkällare. Huset är byggt som ett lösvirkeshus med plåttak. Huset har under åren endast sporadiskt nyttjats som bostad vid jakter mm. Uppvärmning har skett med järnspis och braskamin. Boytan har uppmäts till 86 kvm. Bostadshus och fritidshuset har stått kallställda under lång tid, varför det finns en stor osäkerhet om hur stort renoveringsbehovet är för att återskapa gården/fritidshuset i brukbart skick.

Ekonomibyggnader

Det finns två större förrådsbyggnader samt en lada med kobås samt två utedass. Samtliga ekonomibyggnader är timrade med plåttak.

Skoglig sammanfattning

Virkesförrådet har uppskattas till totalt 4900 skogskubikmeter varav 2800 bedömts vara äldre än 90 år. Fastigheten har skog i alla åldersklasser. Här finns ungskogar som kan röjas gallras samt omkring gården gammal fin tallskog som kan slutavverkas. Avdelningarna omkring "Nymyran" är mestadels utdikade myrmarker som tidigare nyttjats till myrslätter och där skogen nu tar över.

Naturvärden, avverkning m.m.

Det finns inga registrerade biotopskydd eller nyckelbiotoper på fastigheten. Naturreservatet Juovvavårre sträcker sig över del av sjön Tojerim. Detta kan även finnas områden som inte får avverkas av naturvårdsskäl. För att definitivt klargöra avverkningsmöjligheterna måste tillstånd ansökas hos skogsstyrelsen.

Nyttjanderätter, servitut m.m

Fastigheten besväras ej av inskrivna eller upplåtna rättigheter.

Inteckningar och lån

Det finns tre penninginteckningar om totalt 163 424 SEK. Vissa pantbrev är förkomna och kommer att dödas. Befintliga lån kommer att lösas i samband med tillträdet och fastigheten säljs obelånad.

Mantal

Fastigheten har 3/32 mantal.

Jakt och fiske

Jakten bedrivs enskilt. Älglicens söks tillsammans med intilliggande jaktområden. Jakträtten övertas av köpare från och med tillträdesdagen.

Köparens besiktningskyldighet

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

Förvärvstillstånd

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

Visning

Intressent får på egen hand besikta fastigheten.

Skattekonsekvenser för köpare

Allmän information om köp av skogsfastigheter samt skatteinformation om skogsfastigheter kan ges av mäklaren.

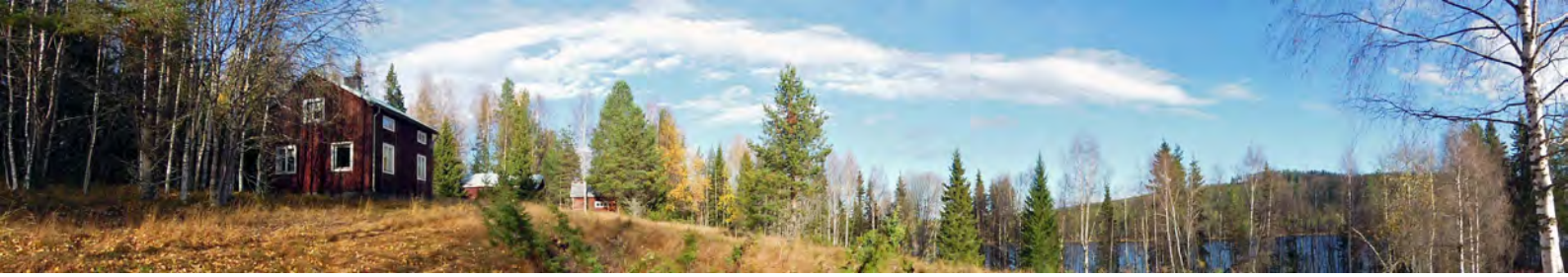
Peter Öqvist

Fastighetsmäklare

peter@skogssochfastighetsbyran.se

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

Hornsgatan 12, 972 36 Luleå • www.skogssochfastighetsbyran.se •



EDEFORS-HATTEN 2:3



Kök



Kök



TADJERIM



Fritidshus



Förråd m.m.



Vardagsrum i fritidshus





Symboler

- > Sammanböckning

Linjer ®

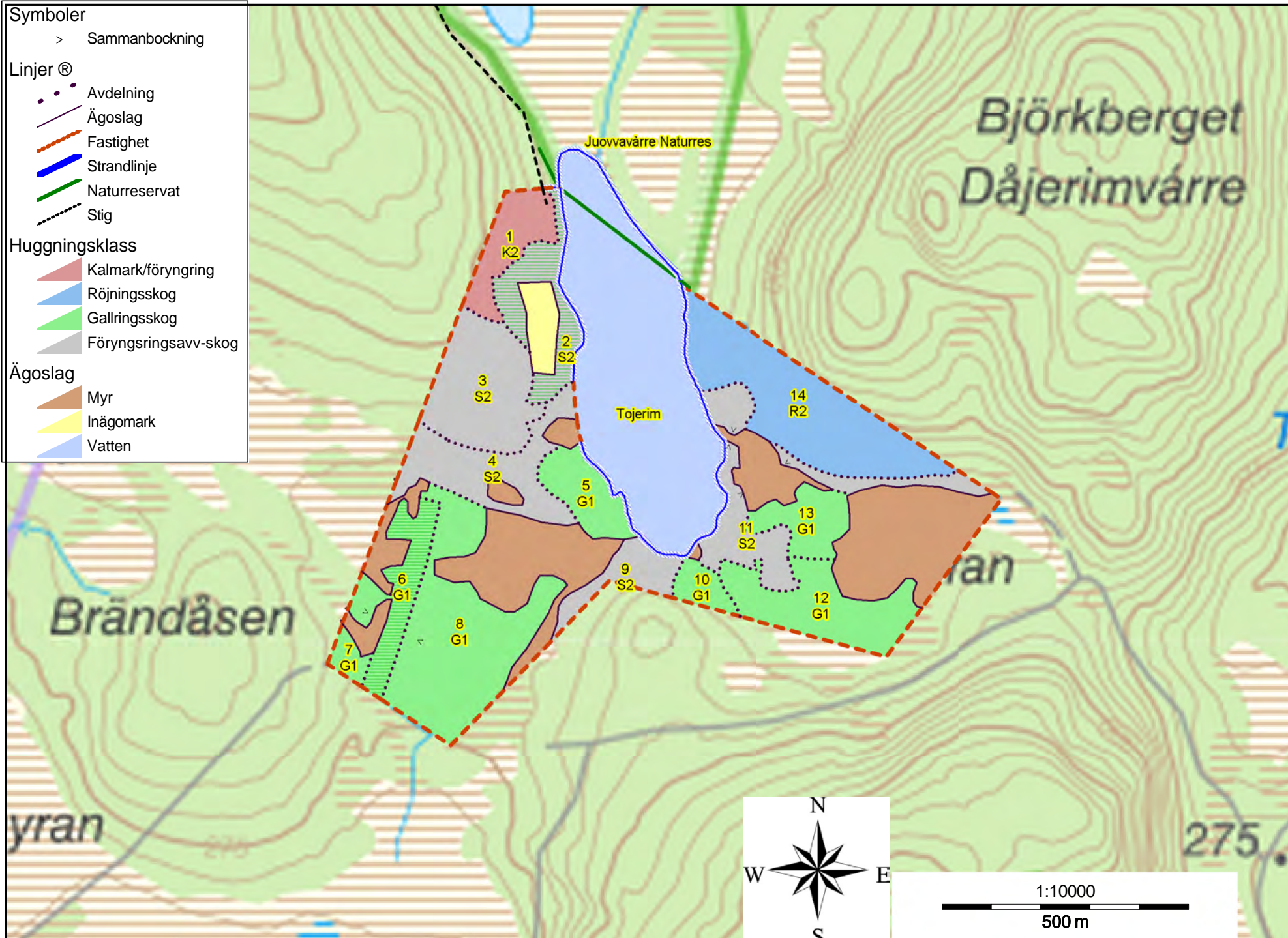
- Avdelning
- Ägoslag
- Fastighet
- Strandlinje
- Naturresevat
- Stig

Huggningsklass

- Kalmark/förnygring
- Röjningsskog
- Gallringskog
- Förnygringsavv-skog

Ägoslag

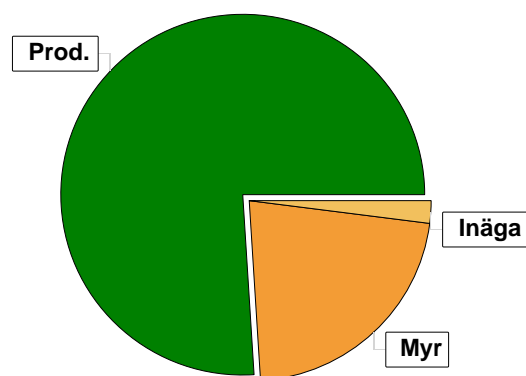
- Myr
- Inägomark
- Vatten



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	48,5	76
Myr/kärr/mosse	14,0	22
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	1,1	2
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,0	<1
Summa landareal	63,6	
Vatten	16,1	

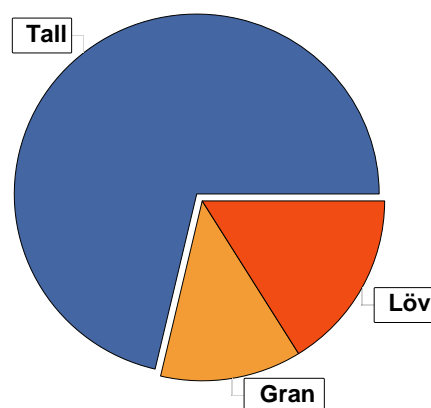


Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt		
m³sk	4938	
Tall	3520	71
Gran	626	13
Löv	792	16

Medeltal

m³sk per hektar	102
-----------------	-----



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m³sk per ha	2,3
--------------------------------------------	-------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2022 - 2031 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m³sk per år	153
--------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

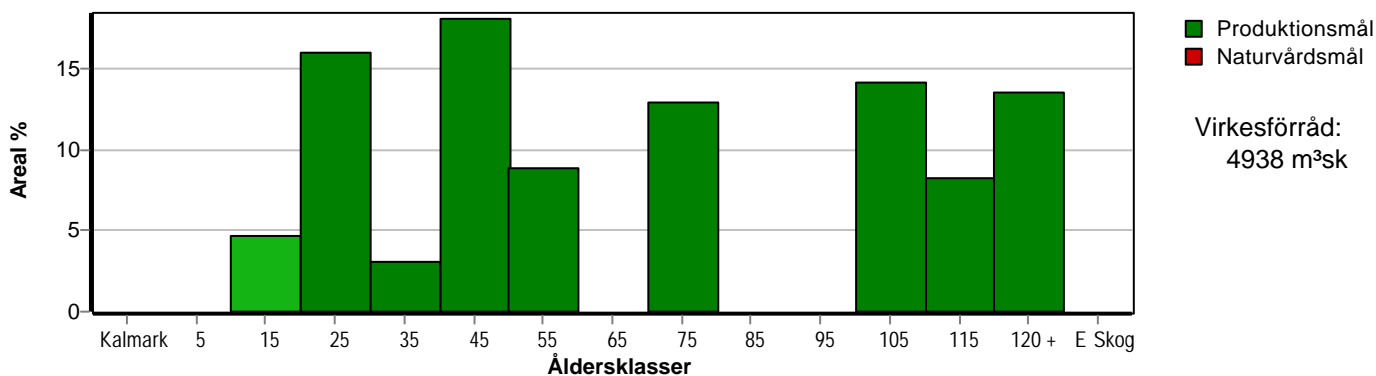
Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk	147
m³sk per ha	3,0

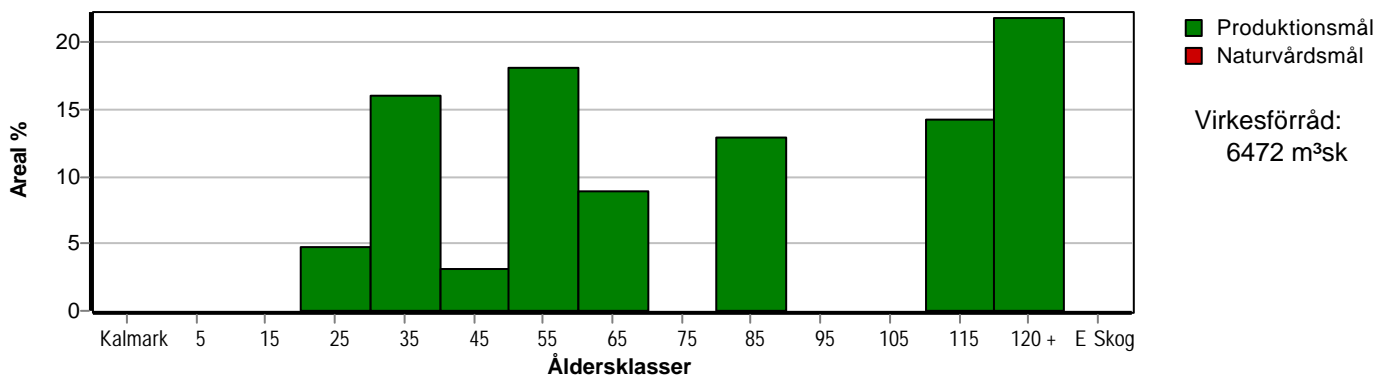
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m ³ sk	m ³ sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	2,3	5	46	20	90	10	
20 - 29	7,8	16	382	49	90	10	
30 - 39	1,5	3	97	65	47	33	20
40 - 49	8,8	18	748	85	90		10
50 - 59	4,3	9	202	47	100		
60 - 69							
70 - 79	6,3	13	636	101	32	39	30
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109	6,9	14	1017	147	39	36	25
110 - 119	4,0	8	552	138	70	20	10
120 +	6,6	14	1258	191	97		3
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	48,5	100	4938	102	71	16	13

Arefördelning, aktuell



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



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹

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 ³ sk/ha	Not ¹
					ha	avd		Tall	Löv					%	m ³ sk		
1	2.3	11	K2	T18	20	46	PG	Tall 90 Löv 10			Frisk (2)					2.5	
2	2.7	101	S2	T16	195	527	PG	Tall 20 Gran 30 Löv 50			Frisk (2)					3.3	iv
3	4.9	161	S2	T18	223	1093	PG	Tall 100			Frisk (2)					3.1	
4	4.0	111	S2	T14	138	552	PG	Tall 70 Gran 10 Löv 20			Olikåldrigt Fuktig (3)					2.7	
5	2.1	76	G1	G14	149	313	PG	Tall 20 Gran 60 Löv 20			Olikåldrigt Frisk (2)					3.9	
6	2.2	72	G1	T12	77	169	PG	Tall 10 Löv 90			Fuktig (3)					2.0	iv
7	0.6	36	G1	T16	43	26	PG	Tall 40 Gran 20 Löv 40			Frisk (2)					2.9	
8	8.8	46	G1	T12	85	748	PG	Tall 90 Gran 10			Fuktig (3)					3.6	
9	1.7	172	S2	T16	97	165	PG	Tall 80 Gran 20			Frisk (2)					1.7	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹

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 ³ sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m ³ sk		
10	0.9	36	G1	T16	79	71	PG	Tall 50 Gran 20 Löv 30			Frisk (2)					4.0	
11	4.2	101	S2	T12	117	491	PG	Tall 60 Gran 20 Löv 20			Fuktig (3)					2.5	
12	4.3	51	G1	T10	47	202	PG	Tall 100			Luckyt Fuktig (3)					2.2	
13	2.0	76	G1	T12	77	154	PG	Tall 80 Löv 20			Fuktig (3)					2.2	
14	7.8	21	R2	T18	49	382	PG	Tall 90 Löv 10			Frisk (2)					4.6	
100	14,0										Myr						
200	1.1										Inägomark						
201	16,1										Vatten						



1
K2 PG

200

2
S2 PG

3
S2 PG

14
R2 PG

4
S2 PG

5
G1 PG

13
G1 PG

100

11
S2 PG

6
G1 PG

9
S2 PG

10
G1 PG

12
G1 PG

8
G1 PG

7
G1 PG



Fritidshus

Ladugård / djurstall

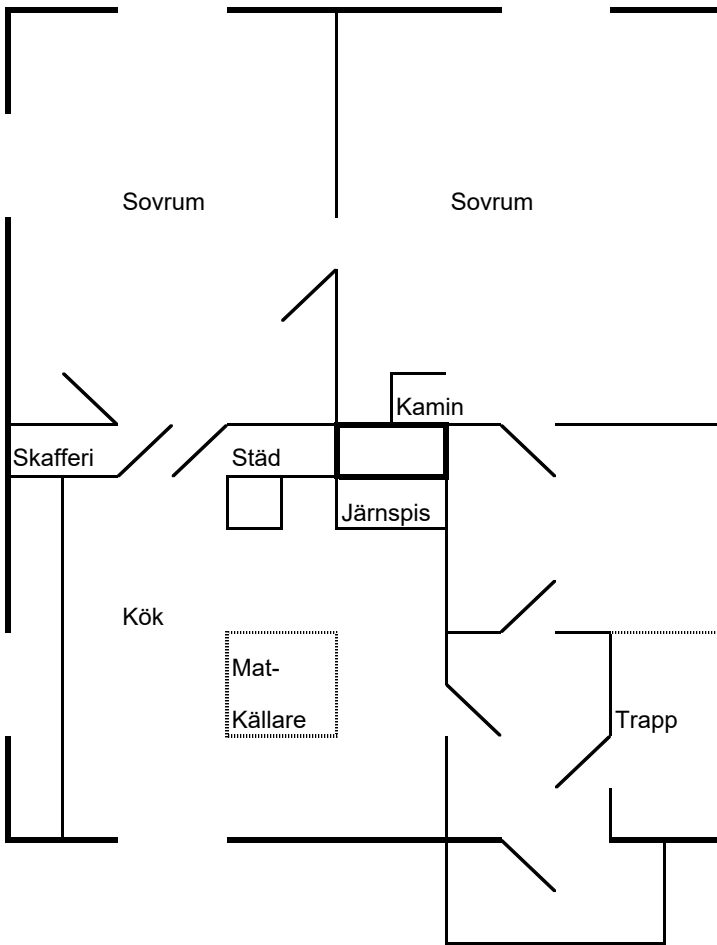
Förråd

Förråd/
Traktorgarage

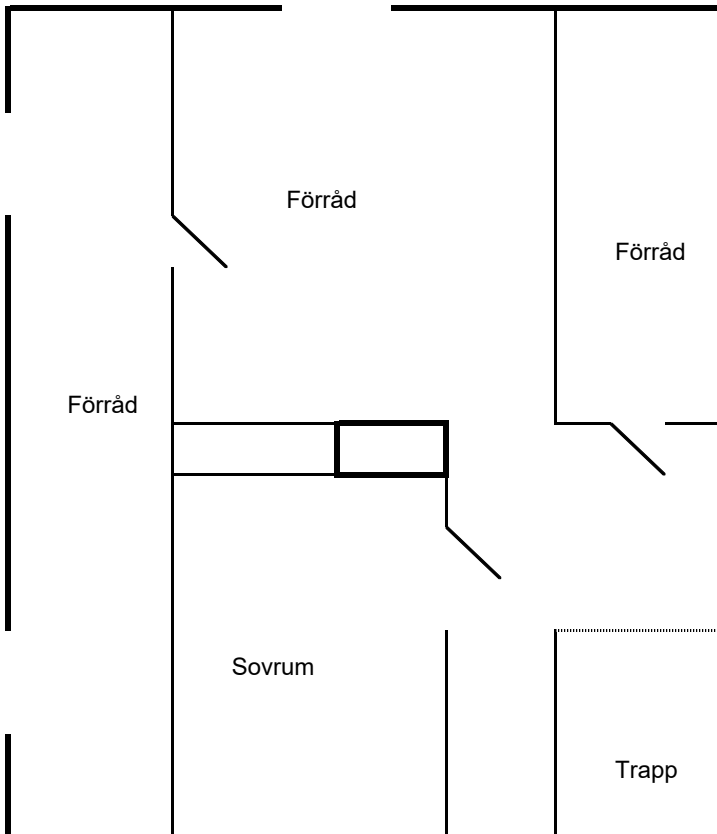
Utedass

Bostadshus

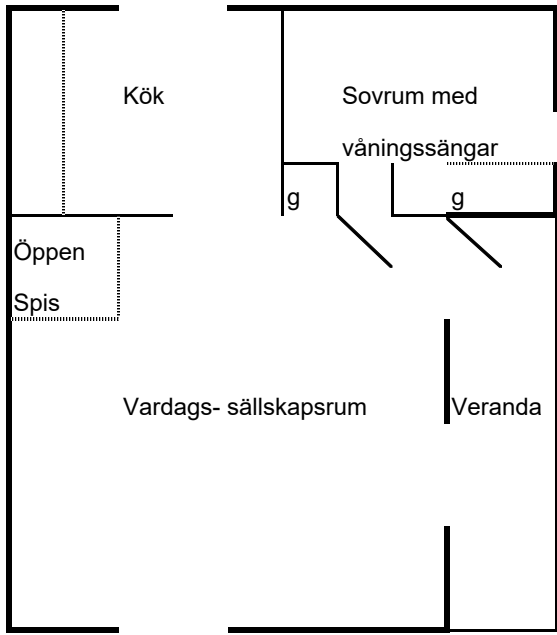
Principskisser byggnader



Bostadshus bottenvåning



Bostadshus övre våning



Fritidshus