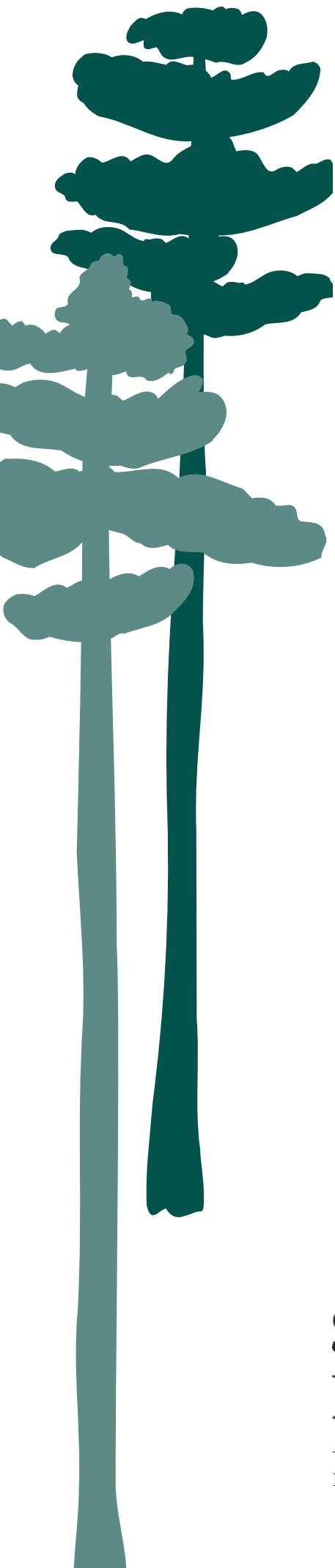




Skogsfastighet i Keräsjoki

Mindre skogsfastighet med stora möjligheter. Fastigheten har andel i en större gemensamhetsskog där ett stort solenergiprojekt är i uppstartsfasen dessutom ingår fastigheten i ett planerat vindkrafts område.

Arealuppgifter

Totalt 108 hektar varav 43 hektar skogsmark
Virkesförråd 4000 skogskubikmeter

Anbud

Prisidé 1 700 000 SEK

Fastighetsmäklare

Peter Öqvist

peter@skogsochfastighetsbyran.se

Skogs &
Fastighetsbyrån AB



Anbudsunderlag

Försäljningsobjekt

Mindre skogsfastighet med stora möjligheter. Fastigheten har andel i en större gemensamhetsskog där ett stort solenergiprojekt är i uppstartsfasen dessutom ingår fastigheten i ett planerat vindkraftsprojekt.

Fastighetsägare

Gunnel Assarsson, Uppsala
Inger Järvi, Haparanda

Allmänt om fastigheten

Fastigheten ligger i byn Kärrbäck belägen mellan Lappträsk och Karungi. Gården eller det s.k. brukningscentrat finns kvar med ett äldre bostadshus i förfall samt en ladugårdsbyggnad i relativt gott skick, belägna vid landsvägen Kärrbäck. Området omkring Kärrbäck är extra intressant för el-krafts produktion på grund av närheten till stamnätets 400kV ledning.

Försäljningssätt

Fastigheten säljs till högstbjudande genom anbudsförfarande där anbud skickas till mäklaren. Det för tillfället högsta anbudet publiceras på hemsidan, www.skogsochfastighetsbyran.se.
Pris 1 700 000 SEK

Arealuppgifter

Fastighetens areal är enligt fastighetsregistret 107 hektar.
Arealens fördelning på ägoslag är enligt skogsbruksplanen:

produktiv skogsmark	43 hektar
åker och betesmark	6 hektar
impediment och övrig mark	59 hektar

Taxeringsuppgifter 2023

Totalt taxeringsvärde	853 000 kr varav
Skogsmark	623 000 kr
Impediment	101 000 kr
Jordbruk	73 000 kr
Ekonomibyggnad	14 000 kr
Tomt	42 000 kr

Beskrivning av fastighetens mark

De uppgifter om skogstillståndet som presenteras i detta underlag har erhållits från skogsbruksplan upprättad av Skogsmästarna, har upprättats december 2023.

Skifte nr 1 i byn Kärrbäck, norra sidan järnvägen

På skiftet finns fastighetens åkermark 6 hektar, marken har ej brukats senaste åren. Skogsmarken består i huvudsak av blandskog i gallringsålder.

Skifte 2 i byn Kärrbäck södra sidan med gården

På detta skifte finns brukningscentrat med äldre bostadshus samt ladugårdsbyggnad. Skiftet genomkorsas av landsvägen som går igenom byn. Avdelning 9 och 11 är ungskogar i behov av röjning. Avdelning 10 är en fin äldre tallskog. På södra sidan av vägen är marken fuktigare med blandskogar där avdelning 18 kan avverkas på grund av hög andel lövträd.

Skifte 3

Skiftet saknar direkt väganslutning men kan bl.a. nås från befintlig skogsbilväg på berget Keräsvaara. På slutningen mot Keräsvaara finns den bästa skogsmarken med fin gallringsskog.

Sammanfattning av skogen

Fastigheten har en jämn åldersfördelning på skogarna med stor andel av äldre gallringsskog. Den produktiva skogsmarksarealen har totalt uppmätts till 43 hektar. Virkesförrådet består i huvudsak av blandskogar med barr- och lövträd har uppskattats till totalt 4000 skogskubikmeter. Observera att normal naturvårdshänsyn i samband med avverkningar kan innebära att kantzoner, fågelträd m.m. måste kvarlämnas, i skogsbeskrivningen har inte hänsyn tagits till detta.

Beskrivning av gården

Bostadshuset har stått obebott under lång tid och kräver omfattande renoveringsarbete för att återställas i beboeligt skick. Bland annat finns en stor vattenskada i köksgolvet. Huset är anslutet till kommunalt vatten (ej påkopplat). Avlopp i enskild tvåkammarbrunn (ej godkänd). Elström finns framdraget men påkoppling krävs (vattenfall).

Ladugården

Öppen planlösning, viss sättnings i noterades. Trägolvt.
Yttermått 18,5 X 7,4 meter.

Naturvärden, avverkning m.m.

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 ansökas hos Skogsstyrelsen.

Gemensamhetsskogen Keräsjoki S:2 (G-skogen)

Keräsjoki s:2 består av totalt 200 andelar (17 deläggande fastigheter) varav Keräsjoki 35:1 har 5/200 andelar av gemensamhetsskogen. Andelar har (enligt uppgifter från säljaren) tidigare sålts för mellan 40'-60'kr /st'. Taxeringsvärdet 2023 är 19 527 000 SEK. Taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde på runt 26 miljoner totalt eller cirka 130 000 kr per andel.

Skogsbruket på G-skogen

Gemensamhetsskogen omfattar totalt 3054 hektar. Skogsmarksarealen är 1700 hektar med ett ungefärligt virkesförråd på totalt 115 000 m³sk (enligt senaste planen). På G-skogen bedrivs idag normalt skogsbruk med inkomster från skogsförsäljning. Utdelningen de senaste 5 åren har varit omkring 6300 kr i genomsnitt per andel/år.

Solkraftspark på G-skogen

Under 2023 slöts ett avtal där Helios Nordic Energy AB ges rätt att på 1750 hektar, under fem år förbereda/prospektera och påbörja anläggningen av en större solcellspark på området, ett prospekt som om det fullbordades enligt planerna kan generera stora intäkter till G-skogen. I nuläget är det dock oklart om solcells projektet kommer igång, men ett avtal finns och om projektet kommer igång blir intäkten för G-skogen från start 5000 kr/hektar och när driften kommer igång 3% av elförsäljningsintäkten (dock minst 5000 kr/hektar) Det kan bli avsevärda inkomster för G-Skogen och dess deläggande fastigheter om projektet väl kommer igång. Läs mer om företaget: <https://heliosnordic.com/>

Vindkraft

Fastigheten mark (skifte 3) vid berget Keräsvaara berör/ingår i ett område där en vindkraftspark har planerats av företaget OX2 [Det här är OX2 - OX2](#). Fastigheterna inom vindkraftsområdet får del av ersättning från el-försäljning om projektet väl kommer i drift. Tillståndsprocessen kan ta omkring åtta år, ett torn är planerat på denna fastighet.

Jakt och fiske

Fastighetens marker ingår i Kärrbäcks VVO om totalt 5300 hektar, där även gemensamhetsskogen ingår. Fastighetsägare har även möjlighet att lösa jaktkort i Kukkola VVO. Jakträtten övertas av köpare från och med tillträdesdagen.

Nyttjanderätter, servitut m.m

Fastigheten besväras ej av inskrivna eller upplåtna rättigheter.

Inteckningar och lån

Det finns inga penninginteckningar. Fastigheten säljs obelånad.

Köparens besiktningskyldighet

Det åligger köpare att på egen hand och/eller genom konsult noggrant undersöka Fastighetens markområden och skogstillgångar. Skogsinventering sker genom stickprovsvis 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

Privatpersoner som sedan mer än tre månader varit mantalsskrivna i Haparanda kommun kan fritt köpa fastigheten, för övriga krävs förvärvstillstånd.

Visning

Intressent får på egen hand besikta fastigheten.

Pågående lantmäteriförrättningar som berör fastigheten

Det pågår en ledningsdragning som berör fastigheten där nedgrävning av en ledning kommer att ske mellan vägen och huset.

BD22216, Fastighetsreglering berörande andelar

Gemensamhetsskogen, och berör inte denna fastighet.

BD 23638, förrättning berörande ledningsrätt vatten.

Fastighetsbildning

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

Tillträde

Tillträde enligt överenskommelse.

Skattekonsekvenser för köpare

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

Peter Öqvist / Fastighetsmäklare, 070-26 92 444

peter@skogsochfastighetsbyran.se

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



KERÄSJOKI 35:1



Ladugård



Gården från landsvägen



Kök



Vardagsrum



Sovrum



Bäcken vid avdelning 7

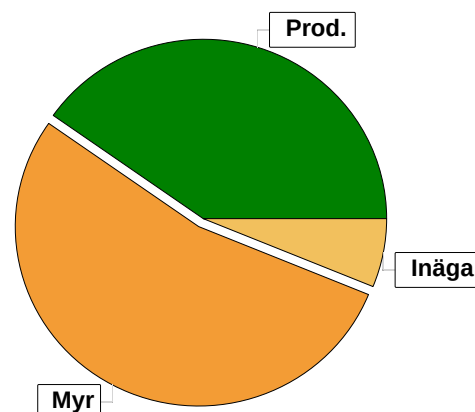


Avdelning 1

Sammanställning över fastigheten

Arealer

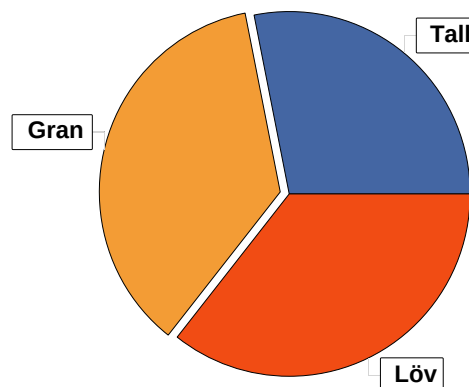
	hektar	%
Produktiv skogsmark	43,2	40
Myr/kärr/mosse	57,3	53
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	6,0	6
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,4	<1
Annat	1,3	<1
Summa landareal	108,2	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt		
m³sk	3998	
Medeltal		
m³sk per hektar	93	

	m³sk	%
Tall	1123	28
Gran	1453	36
Löv	1422	36



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
2,8

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2023 - 2032 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
146

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

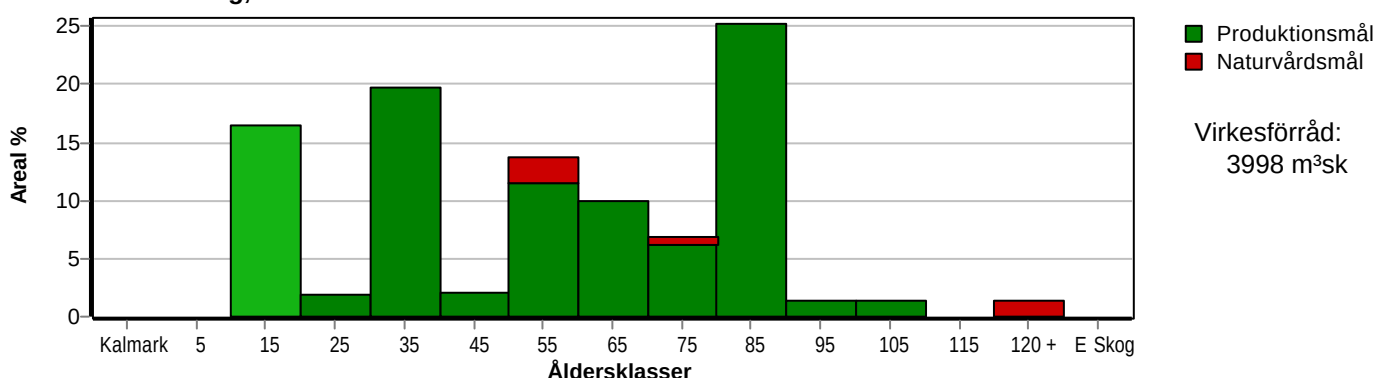
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
144
m³sk per ha
3,3

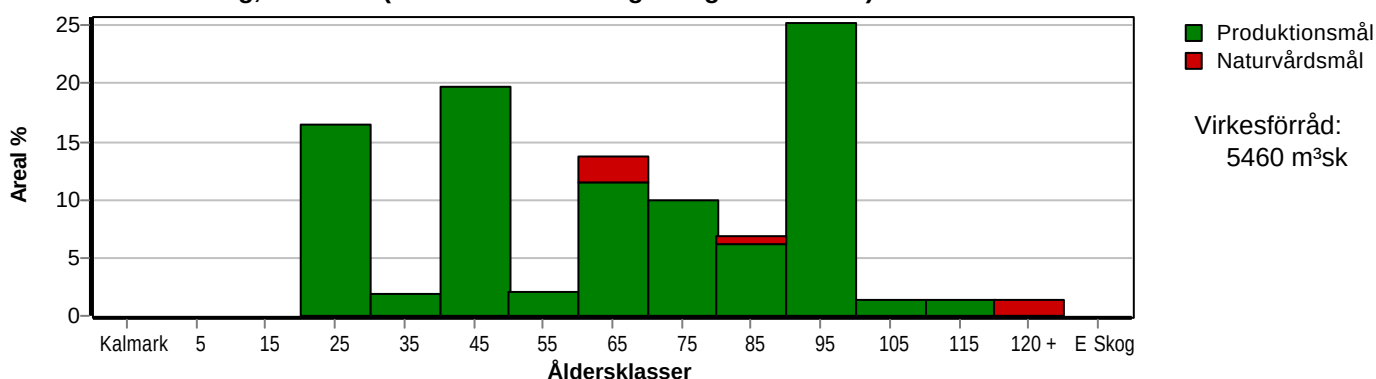
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	7,1	16	58	8	26	42	32
20 - 29	0,8	2	4	5	20	70	10
30 - 39	8,5	20	1078	127	14	45	41
40 - 49	0,9	2	54	60		90	10
50 - 59	5,9	14	563	95	31	34	36
60 - 69	4,3	10	405	94	18	48	34
70 - 79	3,0	7	356	119	43	44	13
80 - 89	10,9	25	1300	119	67	21	11
90 - 99	0,6	1	60	100	10	10	80
100 - 109	0,6	1	48	80	10		90
110 - 119							
120 +	0,6	1	42	70	10	10	80
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt	[5,9]		30	5		87	13
Summa/Medel	43,2	100	3998	93	36	36	28

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1	1,9	4	10	5	50	50	
R2	6,0	14	52	9	21	43	36
Gallringsskog G1	32,5	75	3606	111	38	35	27
G2							
Föryngrings- avverknings- skog S1	1,9	4	192	101	19	29	52
S2							
S3	0,9	2	108	120	22	47	31
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[5,9]		30	5		87	13
Summa/Medel	43,2	100	3998	93	36	36	28

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.

Föryngringsavverkningskog

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

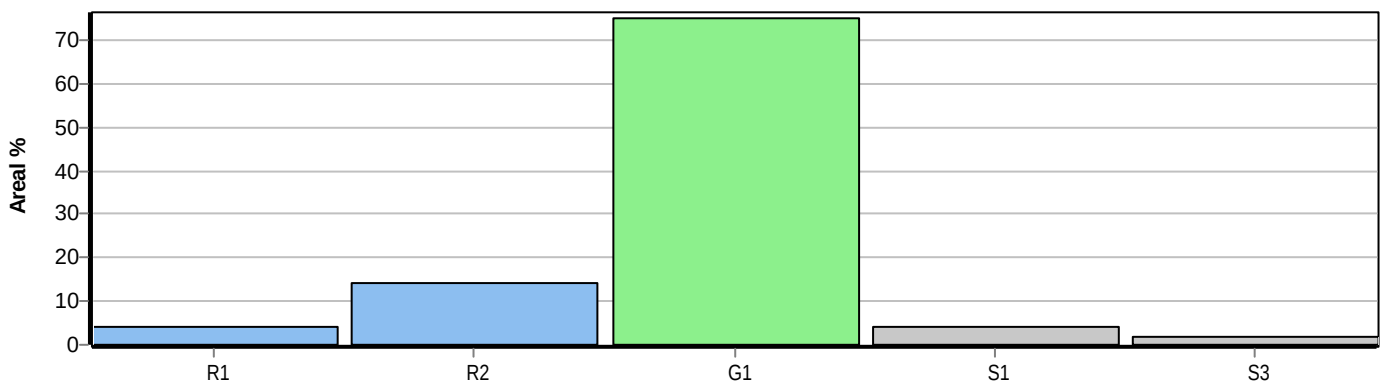
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

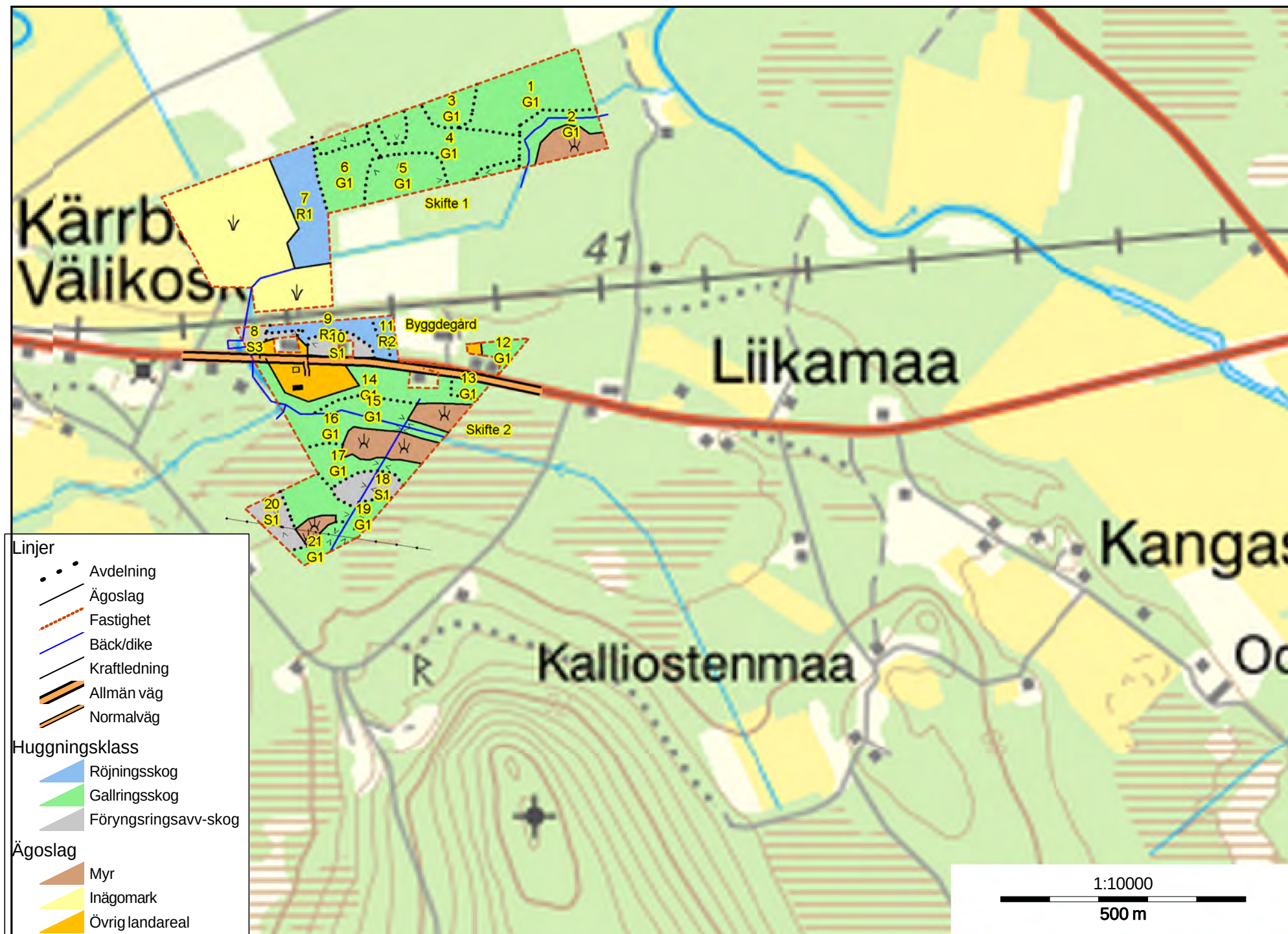
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

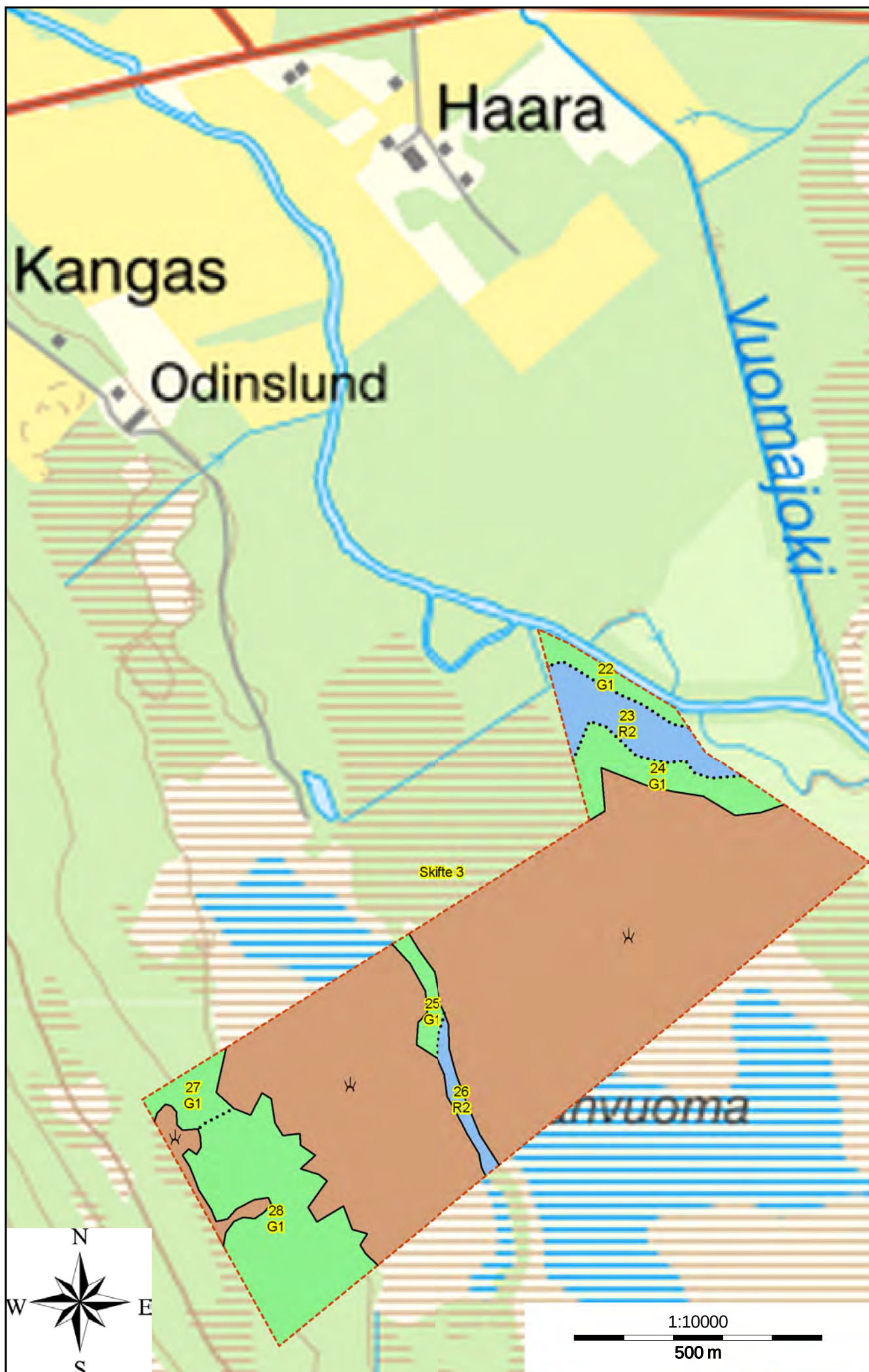
E3 Skog av hagmarkskaraktär

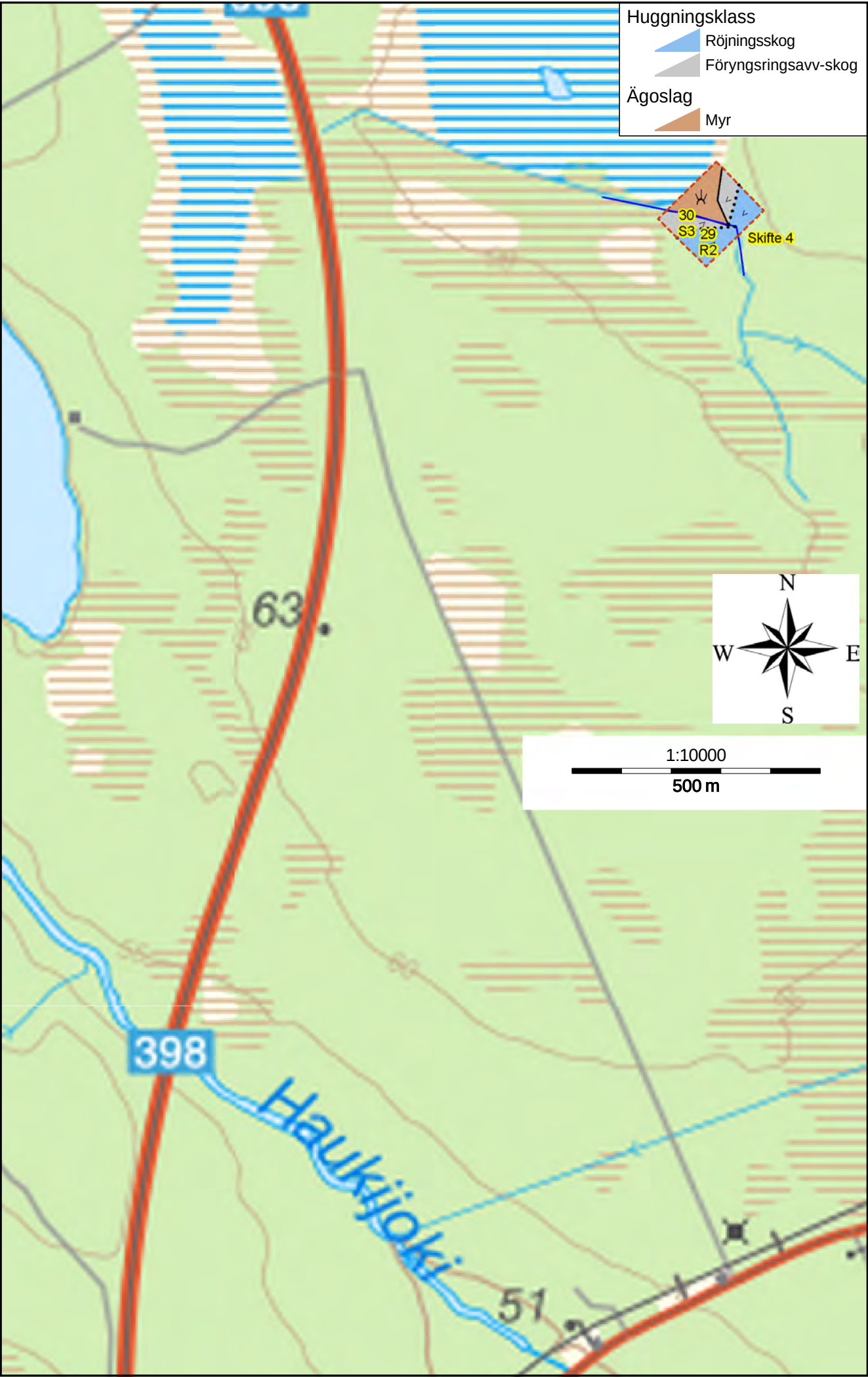
Gles skog av hagmarkskaraktär.











Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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	Träd- slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m³sk		
1	2.6	35	G1	T17	130	338	PG	Tall Löv	70 30							5.5	
2	0.9	50	G1	G18	190	171	NS.s	Tall Gran Löv	20 50 30		Bäckzon					6.2	
3	0.6	60	G1	G16	160	96	PG	Gran Löv	70 30							4.8	
4	2.2	35	G1	G14	130	286	PG	Tall Gran Löv	10 10 80							4.3	
5	2.1	35	G1	G16	140	294	PG	Tall Gran Löv	40 40 20							6.0	
6	1.3	35	G1	T15	100	130	PG	Tall Löv	30 70							3.8	
7	1.9	10	R1	G14	5	9	PG	Gran Löv	50 50							1.5	
7	[1.9]	60	Skärm	G14	5	9	PG	Löv	100							0.2	
8	0.3	70	S3	G20	220	66	NS.s	Gran Löv	30 70		Bäckzon					5.2	
9	0.8	10	R2	T18	20	16	PG	Tall Gran Löv	10 30 60							2.4	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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	Träd- slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
10	0.6	90	S1	T18	100	60	PG	Tall 80 Gran 10 Löv 10							2.7	
11	0.3	15	R2	T18	40	12	PG	Tall 100		Röj					4.9	
12	0.3	70	G1	G18	120	36	PG	Tall 10 Gran 60 Löv 30							3.8	
13	0.3	30	G1	T18	100	30	PG	Tall 60 Gran 10 Löv 30		Röj					5.3	
14	1.8 (-0.1)L	70	G1	G16	100	170	PG	Tall 20 Gran 50 Löv 30							3.2	
15	0.8	60	G1	T14	60	48	PG	Tall 70 Gran 10 Löv 20		Olikåldrigt					2.3	
16	1.1	80	G1	G16	120	132	PG	Tall 10 Gran 60 Löv 30							3.3	
17	1.0	50	G1	T13	50	50	PG	Tall 80 Gran 10 Löv 10							2.4	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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 m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
18	0.7	70	S1	G14	120	84	PG	Tall 10 Gran 30 Löv 60							3.3	
19	1.4	50	G1	T15	70	98	PG	Tall 60 Gran 20 Löv 20							3.1	
20	0.7 (-0.1)L	100	S1	T14	80	48	PG	Tall 90 Gran 10		Tvåskiktat					2.1	
21	0.4	80	G1	T18	100	40	PG	Tall 50 Gran 20 Löv 30							2.8	
22	1.2	50	G1	G14	110	132	PF,s 25 %	Gran 30 Löv 70		Bäckzon Vedgallring					3.6	
23	3.2	10	R2	G14	5	16	PG	Tall 10 Gran 30 Löv 60							1.5	
23	[3.2]	60	Skärm	G14	5	16	PG	Löv 100							0.2	
24	2.9	60	G1	T14	90	261	PG	Tall 40 Löv 60		Vedhuggning					2.9	
25	0.9	40	G1	T14	60	54	PG	Tall 10 Löv 90							2.6	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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	Träd- slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
26	0.8	25	R2	T12	5	4	PG	Tall 10 Gran 20 Löv 70							0.6	
26	[0.8]	110	Skärm	T12	6	5	PG	Tall 80 Löv 20							0.3	
27	1.4	50	G1	T18	80	112	PG	Tall 60 Gran 20 Löv 20							3.7	
28	9.4	80	G1	G18	120	1128	PG	Tall 10 Gran 70 Löv 20		Olikåldriat					3.5	
29	0,9	15	R2	T14	5	5	PG	Tall 80 Gran 10 Löv 10							1,3	
30	0.6	120	S3	T14	70	42	NS.s	Tall 80 Gran 10 Löv 10							1.6	
991	0,7									Myr						
992	6,0									Inägomark						
993	1.8									Myr						
994	1,5 (-0,2)L									Övrig landareal						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
995	54.1									Myr						
996	0,7									Myr						