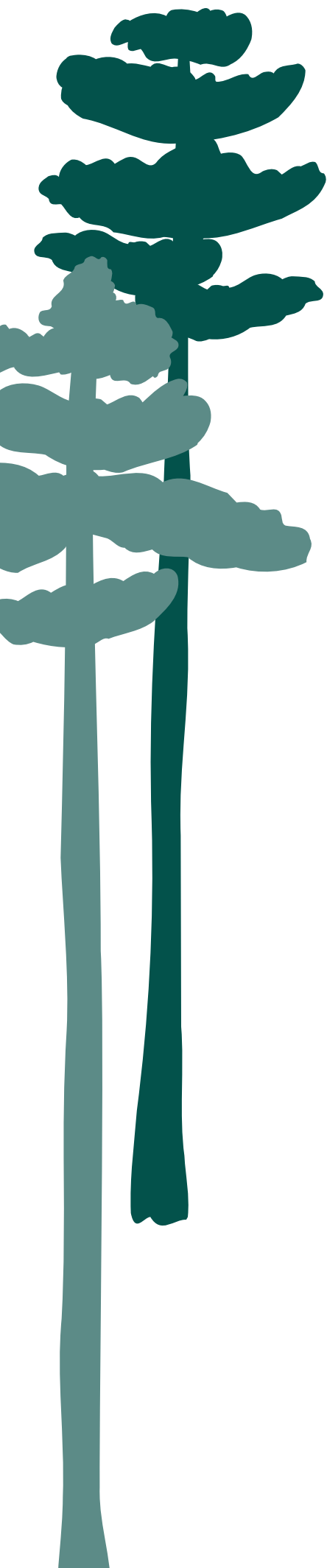




## Skogsfastighet i Nikkala

Liten skogsfastighet i ett skifte mot havet i Nikkala. Fina tallskogar på sandig och bra mark. Detaljplan finns, för fritidshusområde med åtta fritidshustomter färdiga för avstyckning/försäljning.

### Arealuppgifter

Totalt 32 hektar varav 26 hektar skogsmark  
Virkesförråd 2900 skogskubikmeter

### Anbudsdatum

Måndagen den 9 juni 2025  
Prisidé: 1 300 000 kr

### Fastighetsmäklare

Peter Öqvist, 070-26 92 444  
peter@skogsochfastighetsbyran.se

Skogs &  
Fastighetsbyrån AB



# Anbudsunderlag

## Försäljningsobjekt

Liten skogsfastighet i ett skifte mot havet i Nikkala. Fina tallskogar på sandig och bra marker. Detaljplan för fritidshusområde finns med åtta fritidshustomter färdiga att stycka av och sälja.

## Fastighetsägare

Kjell Hjorth, Luleå

## Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom anbudsförfarande s.k. slutet budgivning. Anbud skall ha kommit mäklaren tillhanda senast måndagen den 9/6 2025. Efterföljande förhandling kan komma att ske mellan de högsta budgivarna. Lämnade anbud kommer att presenteras för köparen. Prisdé: 1 300 000 kr

## Belägenhet

Fastigheten ligger mot havet, strax efter att byn Nikkala passerats, cirka 15 km från Haparanda.

## Arealuppgifter

Fastighetens areal är enligt fastighetsregistret 31,16 hektar.

Arealens fördelning på ägoslag är enligt skogsbruksplanen

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| produktiv skogsmark | 26 hektar |
|---------------------|-----------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| impediment och övrig mark | 5 hektar |
|---------------------------|----------|

## Taxeringsuppgifter 2023

Totalt taxeringsvärde: 795.000 kr (endast skogsmark)

## Beskrivning av mark

De uppgifter om skogstillståndet som här presenteras har erhållits från skogsbruksplan upprättad av Töre skogsbruksservice 2023.

## Skoglig sammanfattning:

Skogarna består av välskötta och växtliga gallringsskogar med 84 % tall. All skogsmark ligger nära väg med mycket goda markförhållanden (åretruntmarker). I planen föreslås att 9 hektar kan gallras inom närmsta tioårs perioden.

### Detaljplan/Tomtavstyckning

Det finns en detaljplan upprättad på fastighetens mark. Kommunalt vatten finns framdraget genom fastigheten, vid ny avstyckning gräver tomtägare själv från den kommunala ledningen. Detalkarta finns där ytterligare åtta tomter för fritidshus finns utritade i kartan varav 4 av dem även är utsatta/markerade i terrängen med rör. Dessa tomter kan säljas och begäras få avstyckade, kostnaden för avstyckning betalas normalt av köparen, senaste tomten såldes för 135 000 SEK

### Naturvärden

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.

### Jakt och fiske

Jakträtten är upplåten för innevarande jaktår. Jakträtten kan övertas av köpare från och med tillträdesdagen.

### Nyttjanderätter

Fastigheten besvärar inte av andra nyttjanderätter än för jakt.

### Inteckningar och lån

Det finns en penninginteckning om 450 000 SEK. Fastigheten säljs obelånad, köparen övertar obelånat pantbrev.

### Samfälligheter, vägar mm

Fastigheten har andel i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar (bl a vägar) enligt nedan:

| Gemensamhetsanläggning               | Andel   | Ändamål                    |
|--------------------------------------|---------|----------------------------|
| Haparanda Karl Johans Kronopark ga:3 | 1       | Vattenledning              |
| Samfälligheter                       | Andel   | Ändamål                    |
| Haparanda Nikkala fs:26              | 0,518 % | Skiftes. frist. samf fiske |
| Haparanda Nikkala s:2                | 0,518 % | Sand-och grustäkt          |
| Haparanda Nikkala s:3                | 0,518 % | Vägar inom skiftesl.       |
| Haparanda Nikkala s:4                | 0,518 % | M                          |
| Haparanda Nikkala s:6                | 0,518 % | Båtplats vid revoniemi     |
| Haparanda Nikkala s:11               | 0,518 % | Soldattorp                 |

|                        |         |                                               |
|------------------------|---------|-----------------------------------------------|
| Haparanda Nikkala s:12 | 0,518 % | Grustäkt kurkisen hieta                       |
| Haparanda Nikkala s:14 | 0,518 % | Vägar                                         |
| Haparanda Nikkala s:15 | 0,518 % | Grustäkt                                      |
| Haparanda Nikkala s:16 | 0,518 % | Skifteslagets vattenomr                       |
| Haparanda Nikkala s:19 | 0,518 % | Grustäkt                                      |
| Haparanda Nikkala s:20 | 0,518 % | Grustäkt                                      |
| Haparanda Nikkala s:21 | 0,518 % | Grustäkt                                      |
| Haparanda Nikkala s:24 | 0,518 % | Utdikningskanalerna<br>wahalahti,nikkalalahti |

### **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. Säljaren 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 det område som enligt jordförvärvslagen (1979:230) utgör friområde. Privatpersoner kan fritt köpa fastigheten.

### **Visning**

Intressent får på egen hand besikta fastigheten.

### **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 enligt överenskommelse.

### **Skattekonsekvenser för köpare**

Allmän information och skatteinformation vid köp av skogsfastigheter kan ges av mäklaren.

Peter Öqvist/Fastighetsmäklare  
peter@skogsochfastighetsbyran.se  
tfn 070-26 92 444

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



# Symboler

- S Myr
- Z Sumptecken
- > Sammanbockning

## Linjer ®

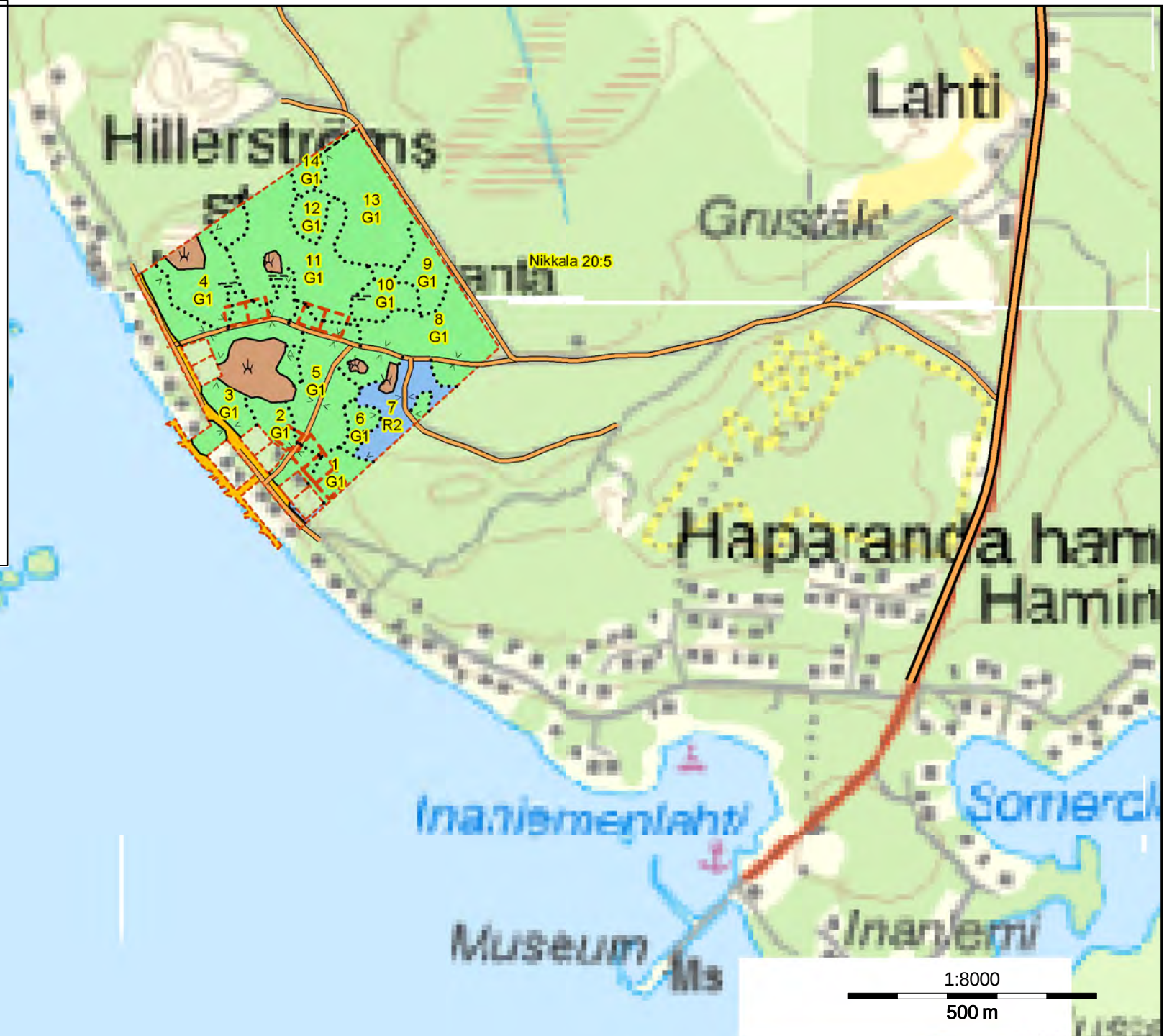
- Avdelning
- Ägoslag
- - - Fastighet
- == Allmän väg
- == Huvudväg
- - - Traktörväg
- - - Annan gräns

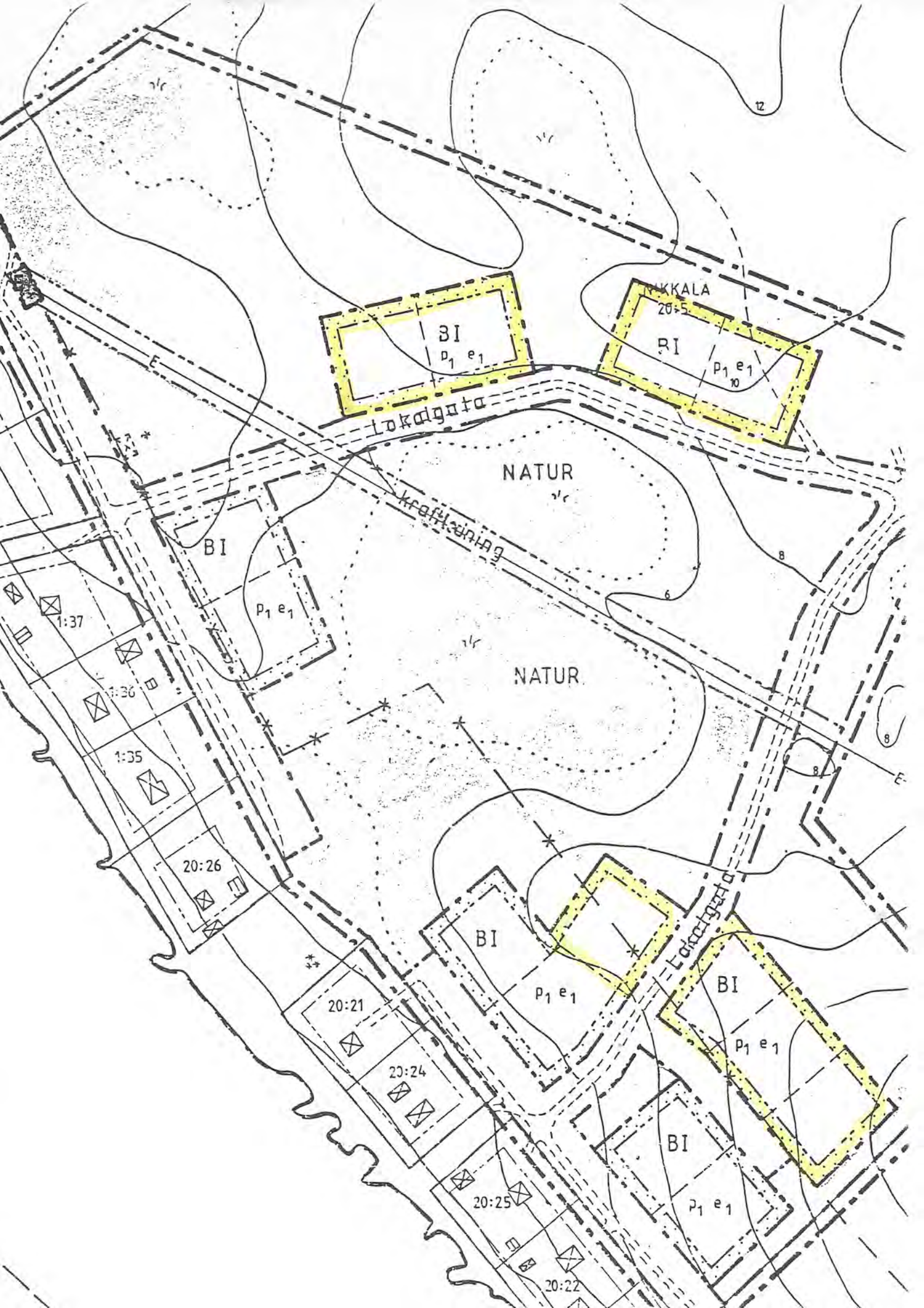
## Huggningsklass

- Röjningsskog
- Gallringsskog

## Ägoslag

- Myr
- Övrig landareal

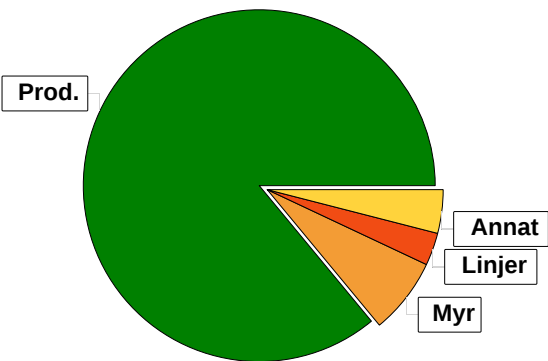




# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

|                                    | hektar | %  |
|------------------------------------|--------|----|
| Produktiv skogsmark                | 26,4   | 86 |
| Myr/kärr/mosse                     | 2,1    | 7  |
| Berg/Hällmark                      | 0,0    | <1 |
| Inäga/åker                         | 0,0    | <1 |
| Väg och kraftledning (linjeavdrag) | 1,0    | 3  |
| Annat                              | 1,3    | 4  |
| <hr/>                              |        |    |
| Summa landareal                    | 30,8   |    |
| Vatten                             | 0,0    |    |



## Virkesförråd

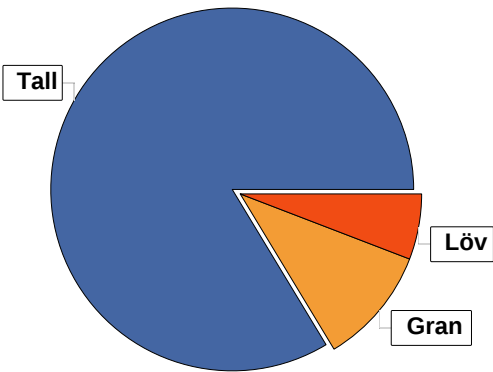
|       | m³sk | %  |
|-------|------|----|
| Tallt | 2435 | 83 |
| Gran  | 306  | 11 |
| Löv   | 170  | 6  |

|        |      |
|--------|------|
| Totalt |      |
| m³sk   | 2911 |

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Medeltal        |     |
| m³sk per hektar | 110 |



## Bonitet

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

## Tillväxt

|                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Tillväxt för perioden 2024 - 2033 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder | m³sk per år |
|                                                                                | 111         |

## Avverkningsförslag

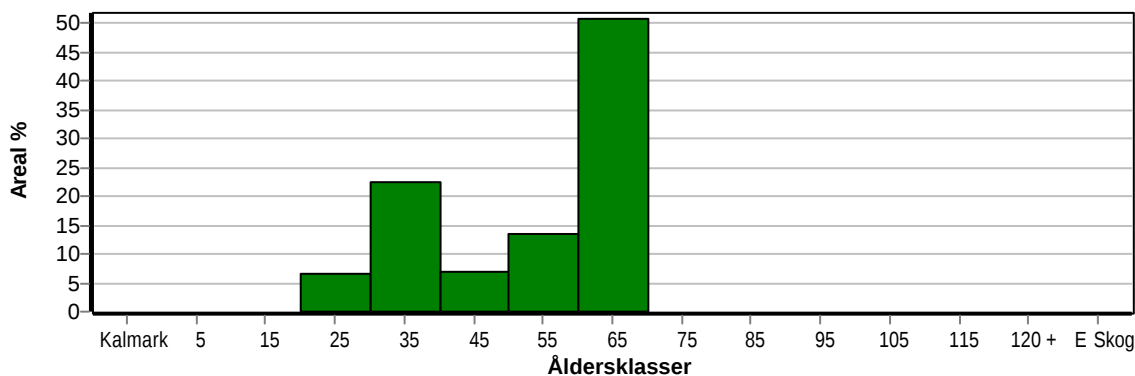
|                       |      |
|-----------------------|------|
|                       | m³sk |
| Föryngringsavverkning | 0    |
| Gallring              | 376  |
| Totalt under perioden | 376  |

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Förväntad tillväxt första växt-säsongen | m³sk        |
|                                         | 113         |
|                                         | m³sk per ha |
|                                         | 4,3         |

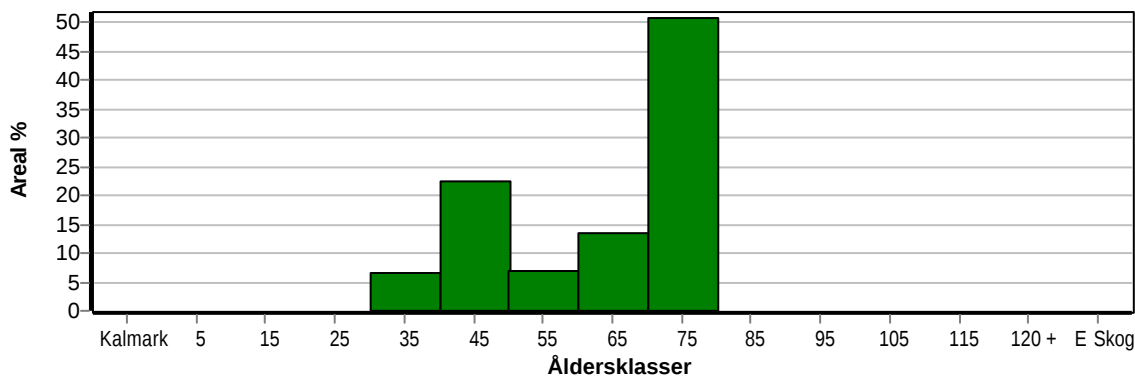
# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass        | Areal       |            | Virkesförråd |            |           |           |          |
|--------------------|-------------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|----------|
|                    | ha          | %          | Totalt m³sk  | m³sk /ha   | Tall %    | Gran %    | Löv %    |
| <b>Kalmark</b>     |             |            |              |            |           |           |          |
| - 9 år             |             |            |              |            |           |           |          |
| 10 - 19            |             |            |              |            |           |           |          |
| 20 - 29            | 1,7         | 6          | 39           | 23         | 100       |           |          |
| 30 - 39            | 5,9         | 22         | 573          | 97         | 100       |           |          |
| 40 - 49            | 1,8         | 7          | 216          | 120        | 81        | 10        | 10       |
| 50 - 59            | 3,6         | 14         | 452          | 126        | 100       |           |          |
| 60 - 69            | 13,4        | 51         | 1631         | 122        | 73        | 17        | 9        |
| 70 - 79            |             |            |              |            |           |           |          |
| 80 - 89            |             |            |              |            |           |           |          |
| 90 - 99            |             |            |              |            |           |           |          |
| 100 - 109          |             |            |              |            |           |           |          |
| 110 - 119          |             |            |              |            |           |           |          |
| 120 +              |             |            |              |            |           |           |          |
| Lågprodskog(E)     |             |            |              |            |           |           |          |
| ÖF/Ski             |             |            |              |            |           |           |          |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>26,4</b> | <b>100</b> | <b>2911</b>  | <b>110</b> | <b>84</b> | <b>11</b> | <b>6</b> |

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt 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                             | 1,7   | 6   | 39           | 23       | 100    |        |       |
| Gallringsskog G1               | 24,7  | 94  | 2872         | 116      | 83     | 11     | 6     |
| G2                             |       |     |              |          |        |        |       |
| Föryngrings-avverkningsskog S1 |       |     |              |          |        |        |       |
| S2                             |       |     |              |          |        |        |       |
| S3                             |       |     |              |          |        |        |       |
| Lågproducerande skog E1        |       |     |              |          |        |        |       |
| E2                             |       |     |              |          |        |        |       |
| E3                             |       |     |              |          |        |        |       |
| Överstånd/Skikt                |       |     |              |          |        |        |       |
| Summa/Medel                    | 26,4  | 100 | 2911         | 110      | 84     | 11     | 6     |

## 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

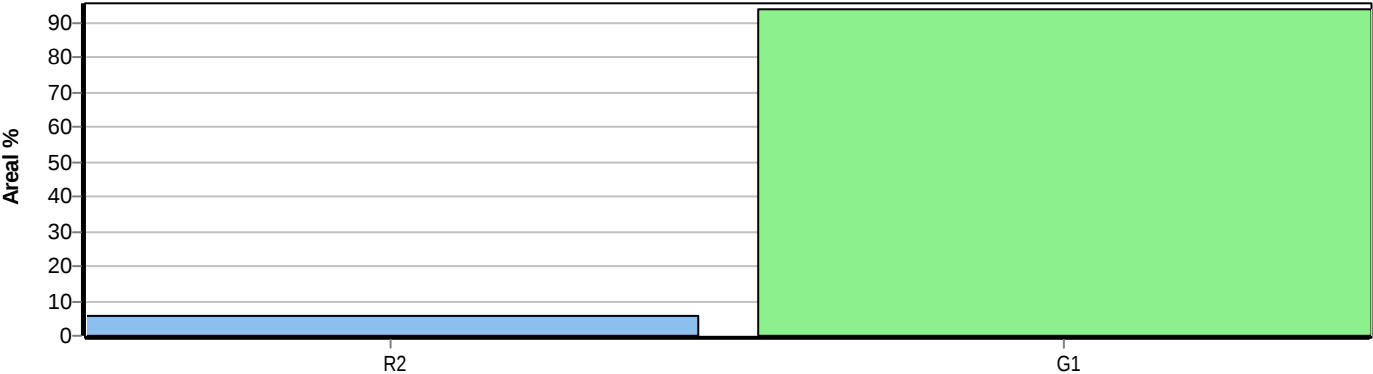
- G1 Normal gallringsskog**  
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## 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.



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

| Avd<br>nr | Areal<br>ha<br>(-avdrag)<br>[skikt] | Ålder<br>år | Hkl<br>(Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål<br>klass | Träd-<br>slag |     | Med<br>diam<br>cm | Beskrivning                  | Åtgärd<br>Alternativ  | N<br>ä<br>r | Uttag<br>inkl tillväxt |      | Årlig<br>tillväxt<br>m³sk/ha | Not <sup>1</sup> |
|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------|-----|--------------|-----|--------------|---------------|-----|-------------------|------------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|------|------------------------------|------------------|
|           |                                     |             |                |     | ha           | avd |              |               |     |                   |                              |                       |             | %                      | m³sk |                              |                  |
| 1         | 0.8                                 | 41          | G1             | T18 | 95           | 76  |              | Tall          | 100 | 17                | Underröjt<br>Blåbärstyp (30) | Gallring              | 3           | 30                     | 28   | 4.3                          |                  |
| 2         | 1.1<br>(-0.1)L                      | 46          | G1             | T18 | 140          | 140 |              | Tall          | 70  | 18                | Kraftig underväxt            | Underv röt f gallring | 1           |                        |      | 4.5                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Gran          | 15  | 17                | Blåbärstyp (30)              | Gallring              | 1           | 30                     | 42   |                              |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Löv           | 15  | 17                |                              |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 3         | 3.6<br>(-0.1)L                      | 66          | G1             | T18 | 139          | 487 |              | Tall          | 40  | 19                | Olikåldrigt                  | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 4.2                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Gran          | 40  | 20                | Blåbärstyp (30)              |                       |             |                        |      |                              |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Löv           | 20  | 19                |                              |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 4         | 2.1                                 | 61          | G1             | T16 | 103          | 216 |              | Tall          | 50  | 19                | Delvis försumpat             | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 3.5                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Gran          | 30  | 18                | Olikåldrigt                  |                       |             |                        |      |                              |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Löv           | 20  | 18                | Lingontyp (25)               |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 5         | 2.8<br>(-0.2)L                      | 51          | G1             | T18 | 120          | 312 |              | Tall          | 100 | 20                | Gallrat                      | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 4.8                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              |               |     |                   | Blåbärstyp (30)              |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 6         | 0.6                                 | 31          | G1             | T18 | 54           | 32  |              | Tall          | 100 | 16                | Lingontyp (25)               | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 4.1                          |                  |
| 7         | 1.8<br>(-0.1)L                      | 21          | R2             | T18 | 23           | 39  |              | Tall          | 100 |                   | Röjt                         | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 3.1                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              |               |     |                   | Lingontyp (25)               |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 8         | 3.6<br>(-0.2)L                      | 66          | G1             | T18 | 119          | 405 |              | Tall          | 100 | 21                | Gallrat                      | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 3.9                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              |               |     |                   | Blåbärstyp (30)              |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 9         | 1.1                                 | 66          | G1             | T18 | 149          | 164 |              | Tall          | 90  | 21                | Tidigare gallrat             | Sista Gallring        | 2           | 30                     | 56   | 4.0                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Gran          | 5   | 19                | Delvis underröjt             |                       |             |                        |      |                              |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Löv           | 5   | 19                | Blåbärstyp (30)              |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 10        | 1.0                                 | 51          | G1             | T18 | 140          | 140 |              | Tall          | 100 | 19                | Blåbärstyp (30)              | Gallring              | 2           | 30                     | 50   | 4.7                          |                  |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

| Avd<br>nr | Areal<br>ha<br>(-avdrag)<br>[skikt] | Ålder<br>år | Hkl<br>(Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål<br>klass | Träd-<br>slag |     | Med<br>diam<br>cm | Beskrivning                    | Åtgärd<br>Alternativ  | N<br>ä<br>r | Uttag<br>inkl tillväxt |      | Årlig<br>tillväxt<br>m³sk/ha | Not <sup>1</sup> |
|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------|-----|--------------|-----|--------------|---------------|-----|-------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|------|------------------------------|------------------|
|           |                                     |             |                |     | ha           | avd |              |               |     |                   |                                |                       |             | %                      | m³sk |                              |                  |
| 11        | 4.3                                 | 36          | G1             | T18 | 110          | 473 |              | Tall          | 100 | 15                | Blåbärstyp (30)                | Underv röj f gallring | 1           |                        |      | 5.1                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              |               |     |                   |                                | Gallring (F)          | 3           | 30                     | 177  |                              |                  |
| 12        | 0.6                                 | 36          | G1             | T18 | 95           | 57  |              | Tall          | 100 | 15                | Gruppställt<br>Blåbärstyp (30) | Gallring              | 3           | 30                     | 22   | 4.7                          |                  |
| 13        | 3.3                                 | 61          | G1             | T18 | 109          | 360 |              | Tall          | 95  | 19                | Gallrat                        | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 3.9                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              | Gran          | 5   | 18                | Blåbärstyp (30)                |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 14        | 0.4                                 | 31          | G1             | T15 | 27           | 11  |              | Tall          | 100 | 11                | Fd täkt                        | Ingen åtgärd          |             |                        |      | 2.5                          |                  |
|           |                                     |             |                |     |              |     |              |               |     |                   | Lingontyp (25)                 |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 901       | 2.1                                 |             |                |     |              |     |              |               |     |                   | Myr                            |                       |             |                        |      |                              |                  |
| 904       | 1.6                                 |             |                |     |              |     |              |               |     |                   | Övrig landareal                |                       |             |                        |      |                              |                  |
|           | (-0,3)L                             |             |                |     |              |     |              |               |     |                   |                                |                       |             |                        |      |                              |                  |