

## Skogsfastighet i Sunderbyn

Fin skogsfastighet med skog i alla åldrar i Sunderbyn, strax utanför Luleå. En timrad skogskoja medföljer.

### Arealuppgifter

Totalt 84 hektar varav 71 hektar skogsmark  
Virkesförråd 6 400 skogskubikmeter

### Anbud

Anbud lämnas/skickas till mäklaren.  
Prisidé: 2 200 000 kr

### Fastighetsmäklare

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

Skogs &  
Fastighetsbyrån AB



# Anbudsunderlag

## Försäljningsobjekt

Fin skogsfastighet med skog i alla åldrar i Sunderbyn, strax utanför Luleå. En timrad skogskoja medföljer.

## Fastighetsägare

Roger och Ulrika Verlander, Skurup.

## Arealuppgifter

Fastighetens areal är enligt fastighetsregistret 84,3 hektar.

Arealens fördelning på ägoslag är enligt skogsbruksplanen.

produktiv skogsmark	71 hektar
impediment och övrig mark	14 hektar

## Taxeringsuppgifter 2020, typkod 110

Totalt taxeringsvärde:	1.086.000 kr varav
Skogsmark	1.063.000 kr
Impediment och övrig mark	23.000 kr

## Försäljningsätt

Fastigheten säljs till högstbjudande. Anbud lämnas/meddelas till mäklaren. Prisdé: 2 200 000 kr

## Beskrivning av mark

De uppgifter om skogstillståndet som presenteras i detta underlag har erhållits från skogsbruksplan upprättad av tidigare LRF Konsult 2003, Vissa avdelningar har justerats efter fältbesök 2022.

## Sammanfattning:

Den produktiva skogsmarksarealen är enligt planen 71 hektar. Virkesförrådet som i huvudsak består av tall har efter tillväxtuppräknning uppskattats till totalt 6 400 skogskubikmeter varav 1 800 bedömts vara äldre än 90 år. 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.

#### **Skifte nr 1 vid Grusberget, Norramark:**

Skiftet kan nås med personbil från en enkel skogsväg, se markerad väg i skogskartan. Det finns en vägbom på skogsbilvägen från Norramark (kan vara låst). Skiftet har bildats genom sammanläggning av två fastigheter, därav avdelningsgränsen längs skiftets mittenlinje. Skogsmarken består i huvudsak torra tallmarker med talldominerade röjnings- och gallringsskogar.

#### **Skifte 2, nära avfallsanläggningen:**

Fint bestånd med gallrad lövskog.

#### **Skifte 3**

Skiftets södra del kan nås från enkel skogsväg längs med järnvägen, därifrån kan man vandra längs en skoterled som leder nära skiftet. Större delen av skiftet (södra delen) är igenväxande fd. jordbruksmark.

#### **Skifte 4, Norra Sunderbyn**

Skiftet nås med personbil via en enkel skogsväg från skogsbilvägen (OBS vägbom). På skiftet finns skog i de flesta åldersklasser samt en jaktkoja.

#### **Skifte 5**

Ett skifte med gallringsskogar. Södra delen av skiftet har lite fuktigare mark med större andel gran och lövträd. På skiftets norra del är skogsmarken torrare med ungskog av tall.

#### **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 alltid tillstånd ansökas hos Skogsstyrelsen.

#### **Inteckningar och lån**

Fastigheten saknar penninginteckningar. Fastigheten säljs obelånad .

#### **Mantal**

Fastigheten har 5/128 mantal.

### **Samfälligheter, vägar mm**

Det finns en nyttjanderätt för "Grus mm", denna nyttjanderätt innehar nuvarande ägare och övertas av köpare. Köparen övertar även fastighetens andelar i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar, enligt nedan.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Luleå Sunderbyn ga:42	Väg
Luleå Sunderbyn ga:43	Väg

#### **Samfälligheter**

Luleå Sunderbyn fs:89	Skifteslagets fristående samf fiske
Luleå Sunderbyn s:1	Vägar inom skifteslaget
Luleå Sunderbyn s:5	Båtplats
Luleå Sunderbyn s:6	Diken inom skifteslaget
Luleå Sunderbyn s:12	Hampsänke
Luleå Sunderbyn s:14	Kvarnplats
Luleå Sunderbyn s:15	Grustäkt
Luleå Sunderbyn s:18	Grus och sandtäkt
Luleå Sunderbyn s:19	Lertäkt
Luleå Sunderbyn s:20	Bodvallen
Luleå Sunderbyn s:21	Träsk-fäbodvallen
Luleå Sunderbyn s:22	Fäbodvall
Luleå Sunderbyn s:24	Vatten och grund med bundet samf fiske
Luleå Sunderbyn s:83	Träskskiftet

### **Jakt och fiske**

Fastigheten ingår i Sunderbyns JVF totalt omkring 7 500 hektar. Älgjakt bedrivs i fyra jaktlag. 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. Skogsinventering sker genom stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Skogsbruksplanen har uppräknats med tillväxt från 2017 t.o.m 2022. Tillväxtuppräknningar är en matematisk beräkning av tillväxten under givna/optimala förutsättningar. Automatiska tillväxtuppräknningar ger inte alltid korrekta värden. Köpare måste därför själv bedöma aktuellt virkesförråd m.m.

Skogsbruksplanen är endast ett stöd för egen skogsinventering. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Säljarna kommer i köpeavtal friskriva sig från fel i fastighetens egenskaper och det blir därför extra viktigt för en köpare att undersöka fastigheten.

#### **Förvärvstillstånd**

Privatperson kan fritt köpa fastigheten.

#### **Vägar visning m.m.**

Intressent får på egen hand besikta fastigheten. Nyckel till vissa vägbommar kan utlånas av mäklaren.

#### **Betalningsvillkor**

Köparen skall erlägga handpenning med 10 procent av köpeskillingen vid köpekontraktets tecknande. Slutlig köpeskillning erläggs vid tillträdet.

#### **Skattekonsekvenser för köpare**

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

Peter Öqvist

Fastighetsmäklare

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

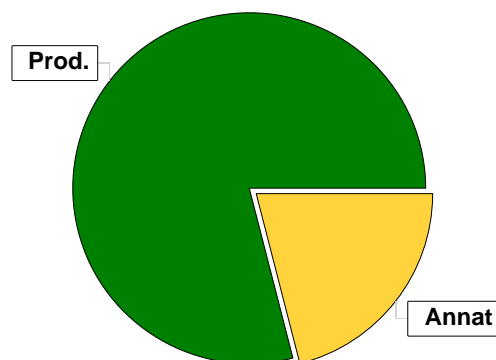
tfn 0920- 22 10 44, 070-26 92 444

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

# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	71,3	79
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	19,3	21
<hr/>		
Summa landareal	90,6	
Vatten	0,0	

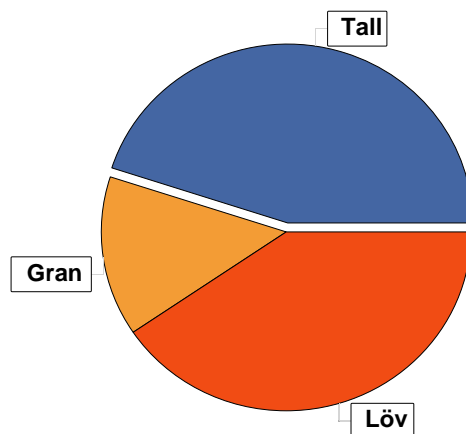


## Virkesförråd

	m <sup>3</sup> sk	%
<b>Totalt</b>		
m <sup>3</sup> sk	6402	
<b>Tall</b>	2892	45
<b>Gran</b>	901	14
<b>Löv</b>	2610	41

### Medeltal

m <sup>3</sup> sk per hektar	90
------------------------------	----



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m <sup>3</sup> sk per ha	3,1
--	--------------------------	-----

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2014 - 2023 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m <sup>3</sup> sk per år	287
--	--------------------------	-----

## Avverkningsförslag

	m <sup>3</sup> sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
<b>Totalt under perioden</b>	<b>0</b>

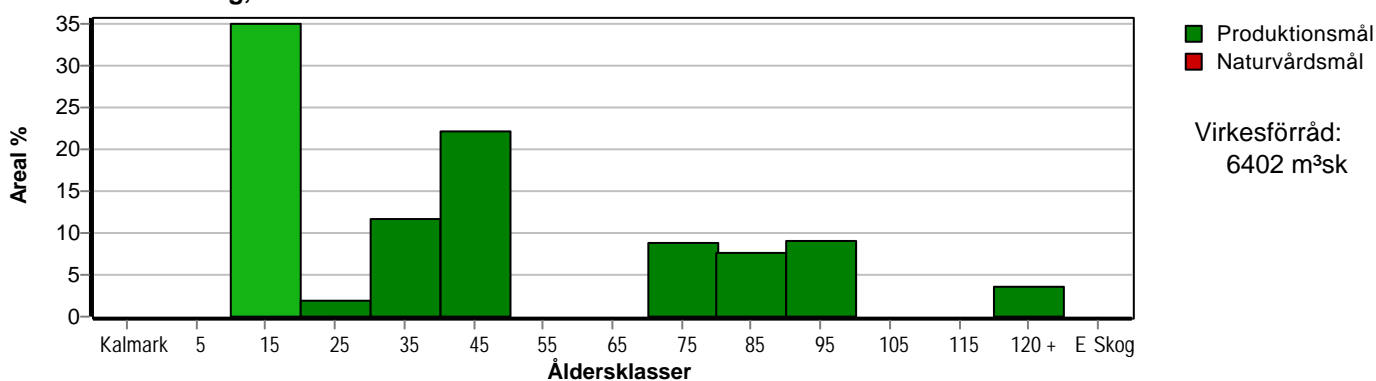
## Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m <sup>3</sup> sk	271
m <sup>3</sup> sk per ha	3,8

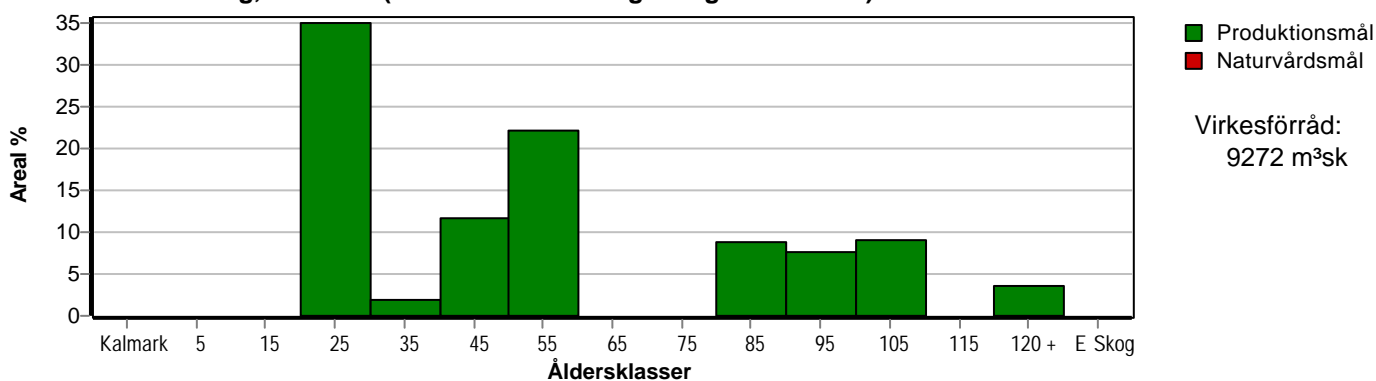
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
<b>Kalmark</b>							
- 9 år							
10 - 19	25,0	35	724	29	81		19
20 - 29	1,3	2	78	60		30	70
30 - 39	8,4	12	411	49	80	17	3
40 - 49	15,9	22	1834	115	34	52	14
50 - 59							
60 - 69							
70 - 79	6,3	9	968	154	42	48	10
80 - 89	5,4	8	841	156	17	76	7
90 - 99	6,4	9	1134	177	42	34	24
100 - 109							
110 - 119							
120 +	2,6	4	412	158	79	16	5
Lågproduktkog(E) ÖF/Skikt							
<b>Summa/Medel</b>	<b>71,3</b>	<b>100</b>	<b>6402</b>	<b>90</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>14</b>

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 35 % (25,0 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 0 % (0,0 ha).

# 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							
<b>Röjningsskog</b> R1							
R2	26,3	37	802	30	73	3	24
<b>Gallringsskog</b> G1	28,4	40	2920	103	44	43	12
G2	8,5	12	1274	150	24	71	5
<b>Föryngrings- avverknings- skog</b> S1	5,5	8	994	181	38	35	27
S2	1,4	2	221	158	60	30	10
S3	1,2	2	191	159	100		
<b>Lågproducer- ande skog</b> E1							
E2							
E3							
<b>Överstånd/Skikt</b>							
<b>Summa/Medel</b>	71,3	100	6402	90	45	41	14

## 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

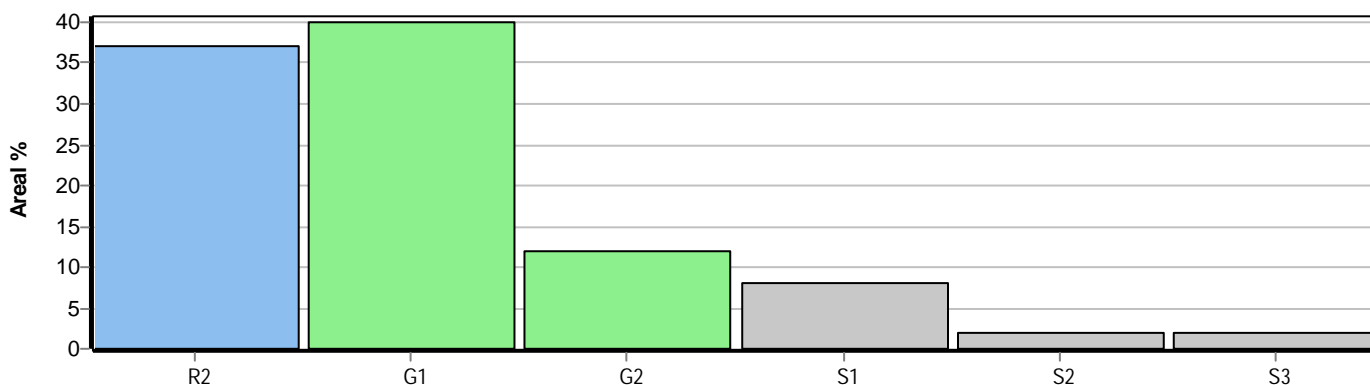
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

### E2 Gles skog

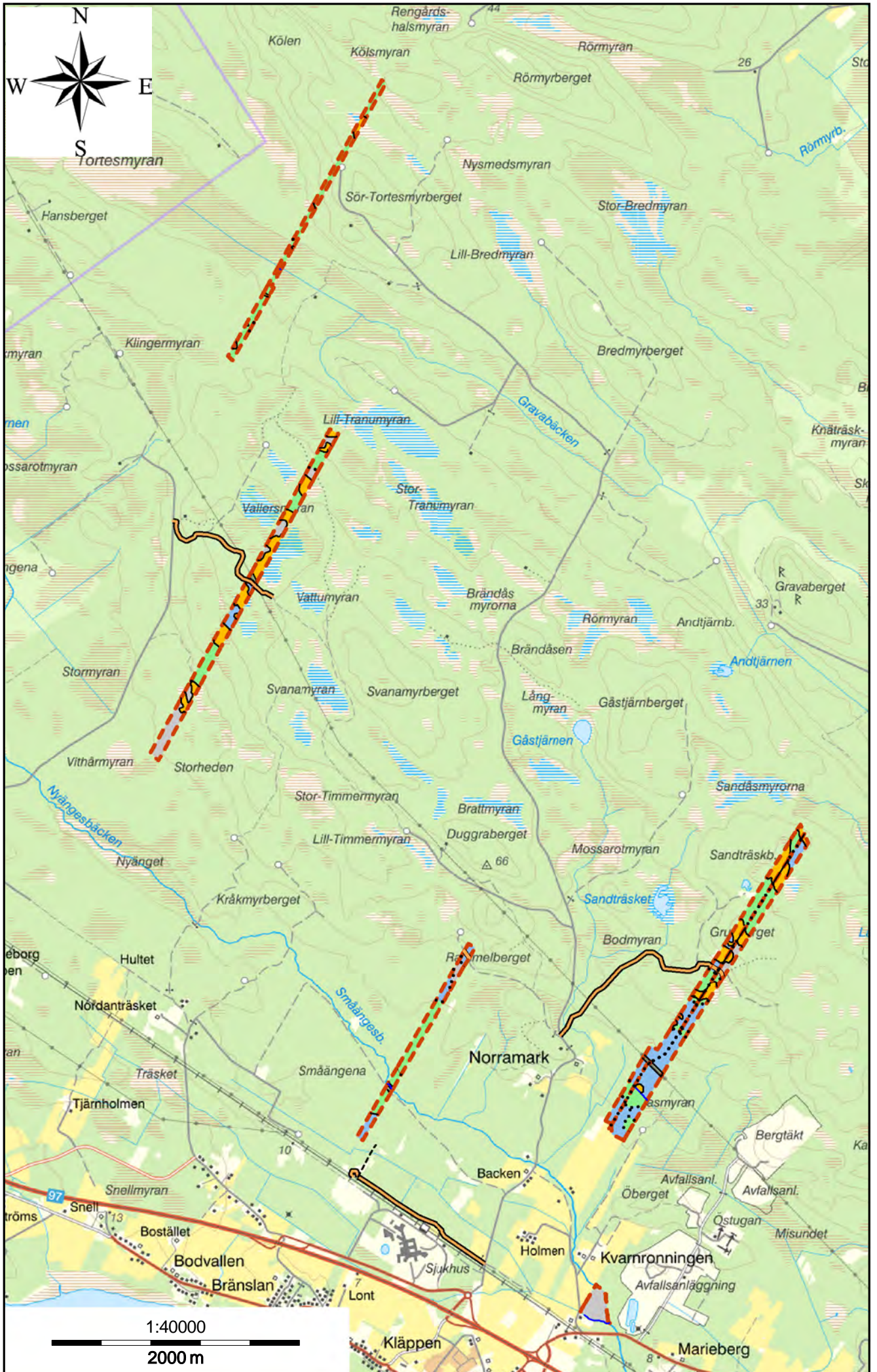
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt träslag.

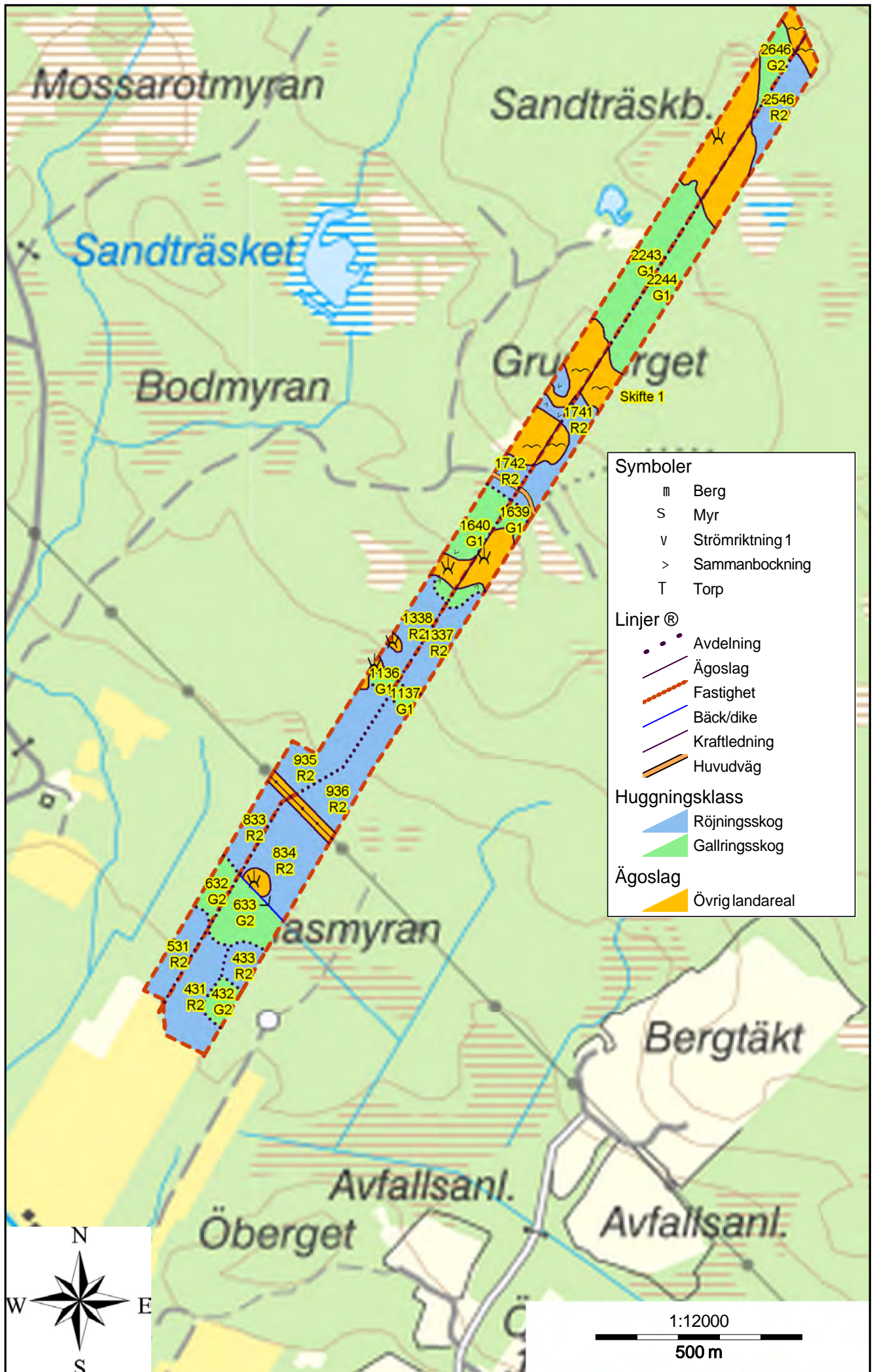
### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.





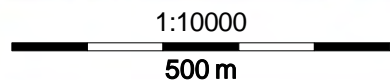
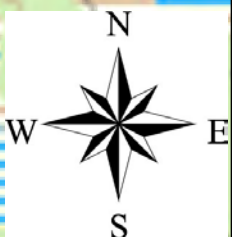
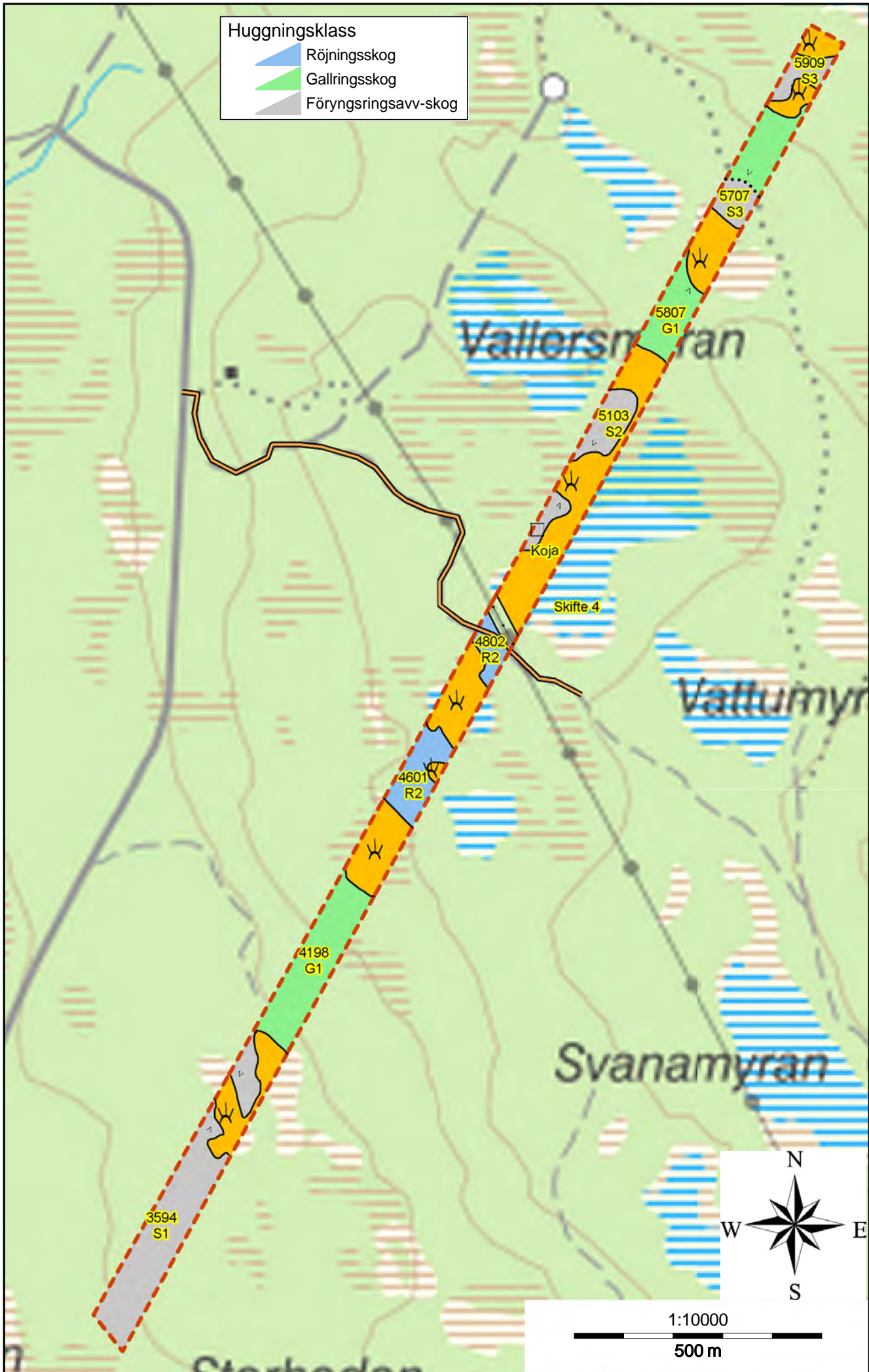






**Huggningsklass**

-  Röjningsskog
-  Gallringsskog
-  Föryngringsavv-skog



**Linjer**

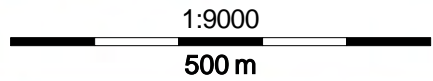
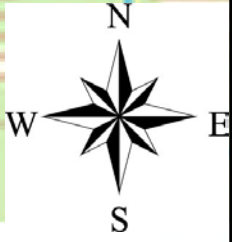
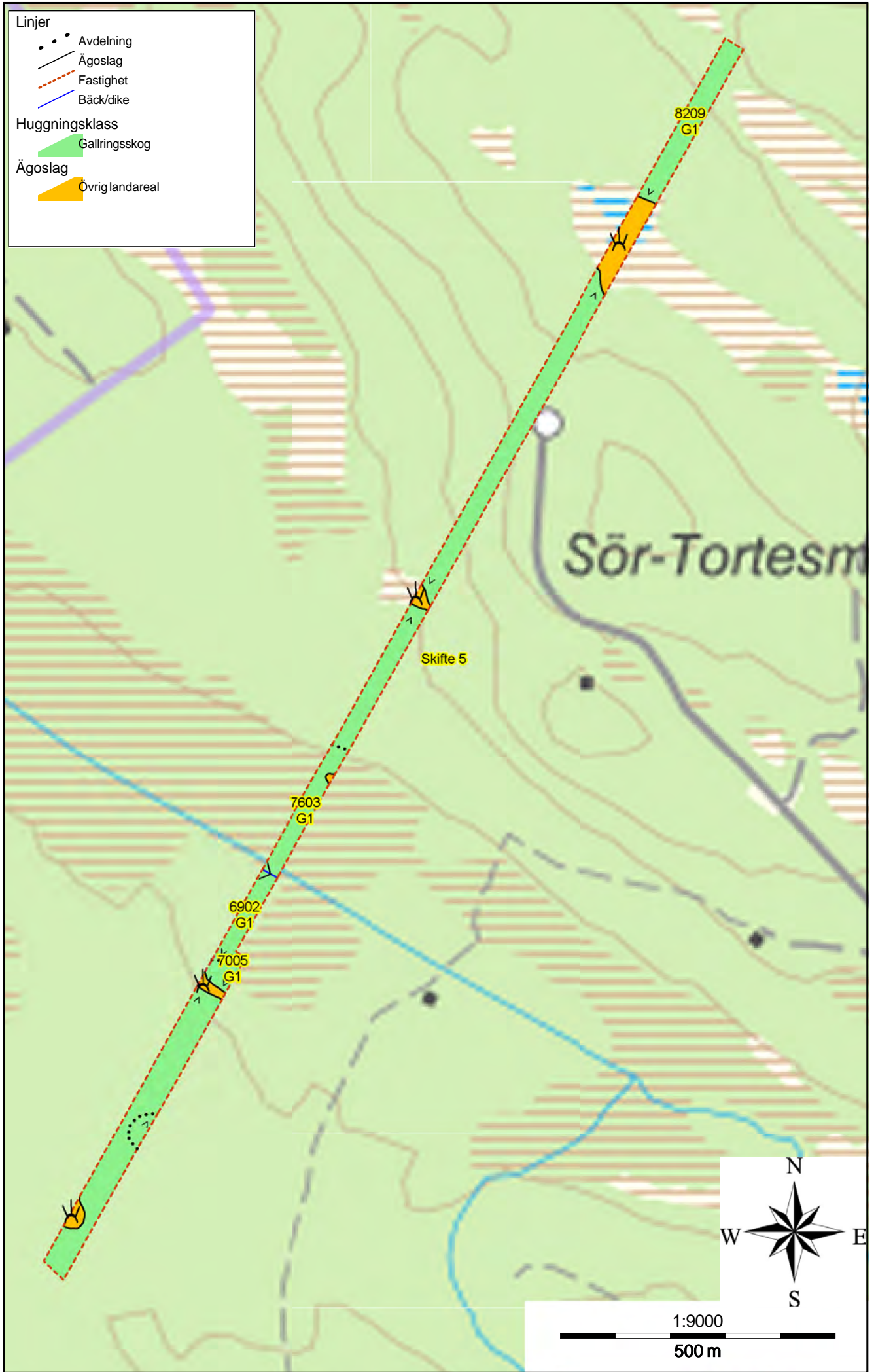
- Avdelning
- Ägoslag
- - - Fastighet
- Bäck/dike

**Huggningsklass**

- Gallringskog

**Ägoslag**

- Övrig landareal



# 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		
531	1.3	15	R2	T20	33	43	PG	Tall 100		Gallrat	Återväxtkontroll	1			4.8	
632	0.8	70	G2	B16	167	134	PG	Tall 25 Gran 5 Löv 70	18 16 14						4.6	
833	1.2	15	R2	G20	28	34	PG	Gran 100		Olikåldrigt	Återväxtkontroll	1			3.1	
935	2.6	15	R2	T18	33	86	PG	Tall 100			Återväxtkontroll	1			4.5	
1136	0.3	85	G1	T16	200	60	PG	Tall 60 Gran 10 Löv 30	19 16 13						4.0	
1338	1.5	15	R2	T18	33	50	PG	Tall 100			Återväxtkontroll	1			4.5	
1640	1.5	76	G1	T14	165	248	PG	Tall 60 Gran 10 Löv 30	17 16 13						3.7	
1742	1.1	15	R2	T18	15	17	PG	Tall 100	4.						3.0	
2243	2.8	30	G1	T16	25	70	PG	Tall 100	2.						2.4	
2646	0.9	90	G2	T14	155	140	PG	Tall 70 Löv 30	13 11	Fd myr					3.2	
8929	4.3	87	G2	B16	142	611	PG	Tall 10 Löv 90	20 18	Ej fältbesökt					3.3	

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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		
1	19.3										Övrig landareal						
431	2.5	15	R2	T20	33	83	PG	Tall	100			Återväxtkontroll	1			4.8	
432	0.6	70	G2	T18	120	72	PG	Tall Gran	50 50	19 17	Luckigt					3.8	
433	0.8	15	R2	T16	28	22	PG	Tall	100			Återväxtkontroll	1			3.8	
633	1.9	70	G2	B16	167	317	PG	Tall Gran Löv	25 5 70	18 16 14						4.6	
711	1.3	26	R2	B18	60	78	PG	Gran Löv	70 30	3, 3,	Fd inäga					5.4	
834	2.9	15	R2	G18	27	78	PG	Gran	100			Återväxtkontroll	1			2.8	
936	2.5	15	R2	T18	33	83	PG	Tall	100			Återväxtkontroll	1			4.5	
1137	0.3	85	G1	T16	200	60	PG	Tall Gran Löv	60 10 30	19 16 13						4.0	
1316	5.8	46	G1	B18	146	847	PG	Löv	100	9,	Fd inäga					5.5	
1337	1.5	15	R2	T18	33	50	PG	Tall	100			Återväxtkontroll	1			4.5	
1416	1.2	15	R2	G18	22	26	PG	Tall Gran	50 50	32 32						3.7	

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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		
1618	1.0	95	S1	T20	265	265	PG	Tall 60 Gran 20 Löv 20	25 20 18						5.0	
1639	0.7	76	G1	T14	165	115	PG	Tall 60 Gran 10 Löv 30	17 16 13						3.7	
1741	1.5	15	R2	T18	15	23	PG	Tall 100	4.						3.0	
1820	1.0	15	R2	T20	31	31	PG	Tall 65 Gran 35			Återväxtkontroll	1			4.4	
2244	2.7	30	G1	T16	25	68	PG	Tall 100	2.						2.4	
2546	1.5	15	R2	T16	28	42	PG	Tall 100			Återväxtkontroll	1			3.8	
3594	4.5	96	S1	G18	162	729	PG	Tall 30 Gran 30 Löv 40	22 20 18	Gallrat					3.7	
4198	2.9	35	G1	T18	94	273	PG	Tall 70 Gran 5 Löv 25							4.9	
4601	1.3	15	R2	T18	33	43	PG	Tall 100			Återväxtkontroll	1			4.5	
4802	0.6	15	R2	T16	28	17	PG	Tall 100			Återväxtkontroll	1			3.8	
5103	1.4	144	S2	T14	158	221	PG	Tall 60 Gran 10 Löv 30	23 19 17	Koja Udde i myr					2.4	



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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		
5707	0.6	166	S3	T14	155	93	PG	Tall	100	22	Koja					2.4	
5807	2.6	40	G1	T18	110	286	PG	Tall Gran	90 10							5.3	
5909	0.6	121	S3	T14	163	98	PG	Tall	100	19						3.0	
6902	3.1	43	G1	G16	67	208	PG	Tall Gran Löv	10 60 30							3.6	
7005	0.5	89	G1	G16	220	110	PG	Tall Gran Löv	10 40 50	20 18 18	Olikåldriet					4.2	
7603	0.8	74	G1	T14	102	82	PG	Tall Löv	50 50	16 15						2.7	
8209	4.4	47	G1	T18	112	493	PG	Tall Gran Löv	70 20 10							4.8	