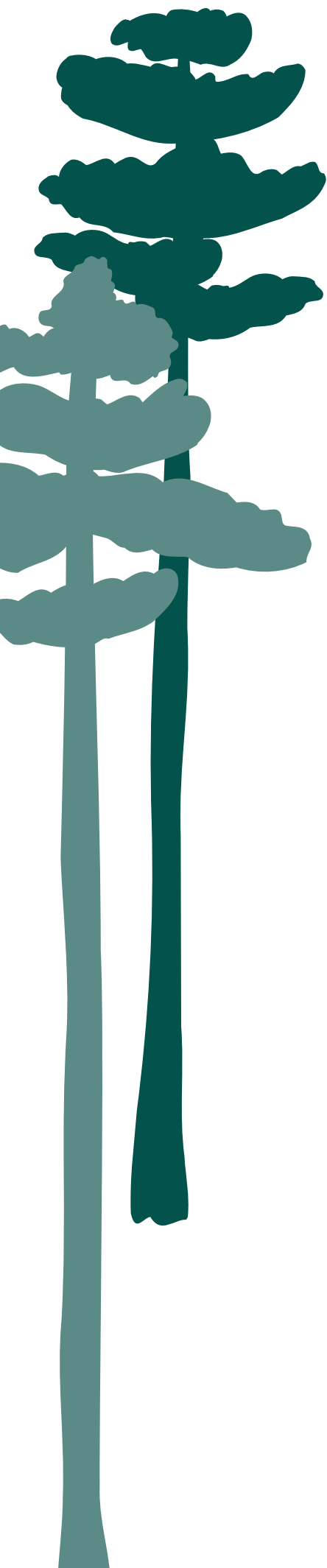




Skogsfastighet i Sunderbyn

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 6 600 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
---------------------------	-----------

Försäljningssätt

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 6 600 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. Tillväxtuppräknings är en matematisk beräkning av tillväxten under givna/optimala förutsättningar. Automatiska tillväxtuppräknings ger inte alltid korrekta värden. Köpare måste därför själv bedöma aktuellt virkesförråd m.m.

Skogsbruksplanen är endast ett stöd för egen skogsinventering. Avvikelse 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.

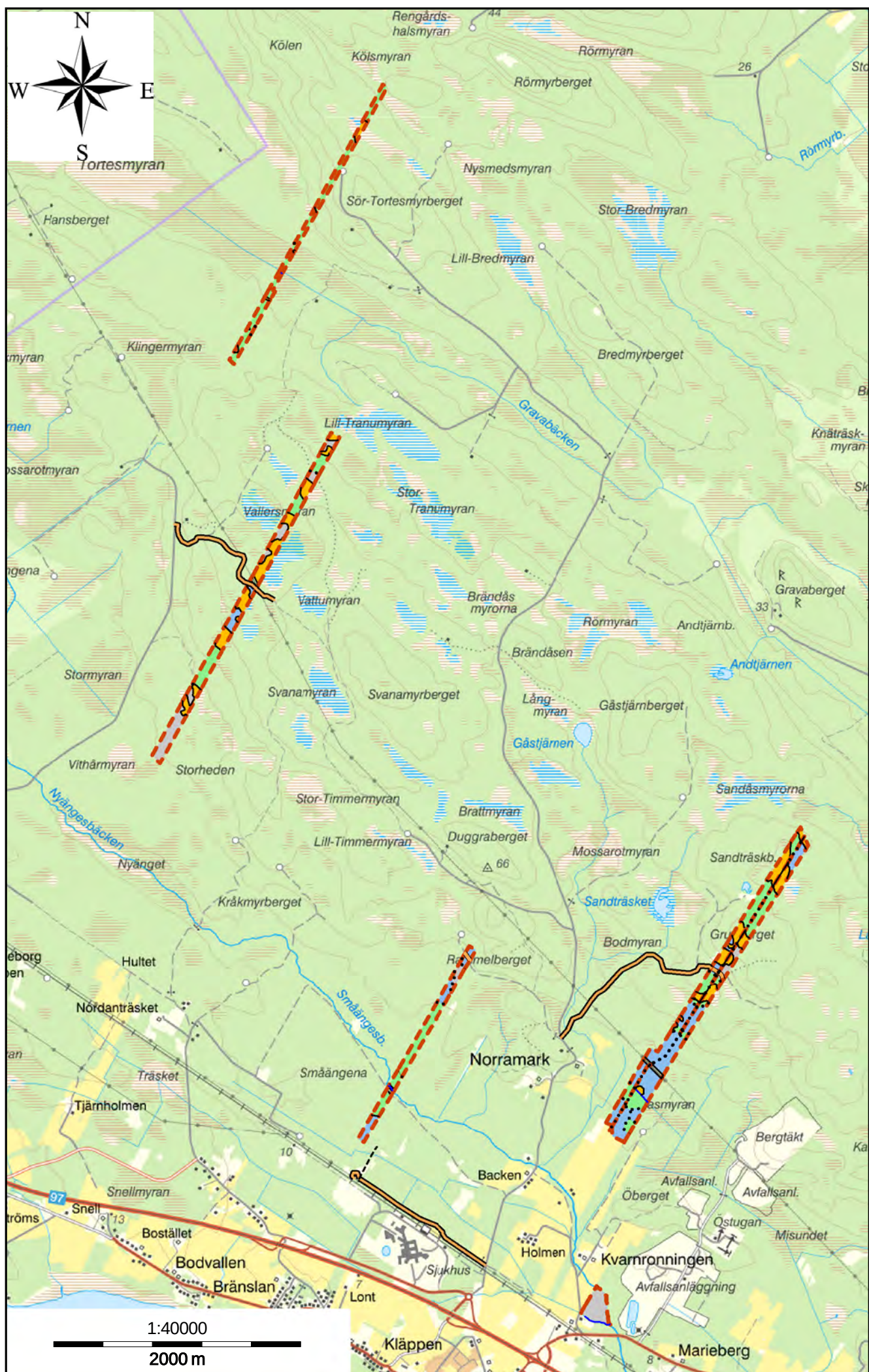
Peter Öqvist

Fastighetsmäklare

peter@skogsochfastighetsbyran.se

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

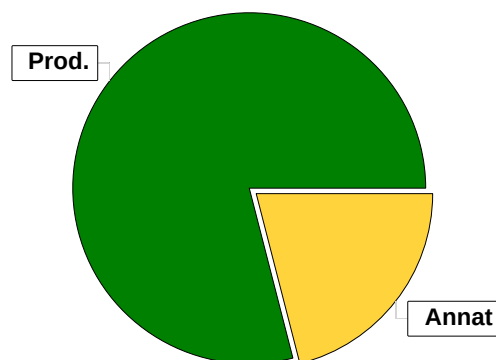
Hornsgatan 12, 972 36 Luleå • www.skogsochfastighetsbyran.se •



Sammanställning över fastigheten

Arealer

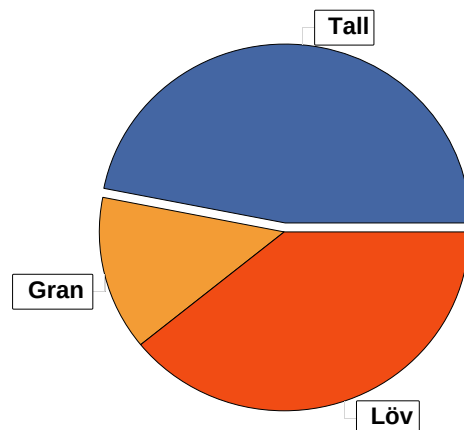
	hektar	%
Produktiv skogsmark	71,3	79
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	19,3	21
Summa landareal	90,6	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt		
m³sk	6623	
Medeltal		
m³sk per hektar	93	

	m³sk	%
Tall	3113	47
Gran	901	14
Löv	2610	39



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
3,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2014 - 2023 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
287

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

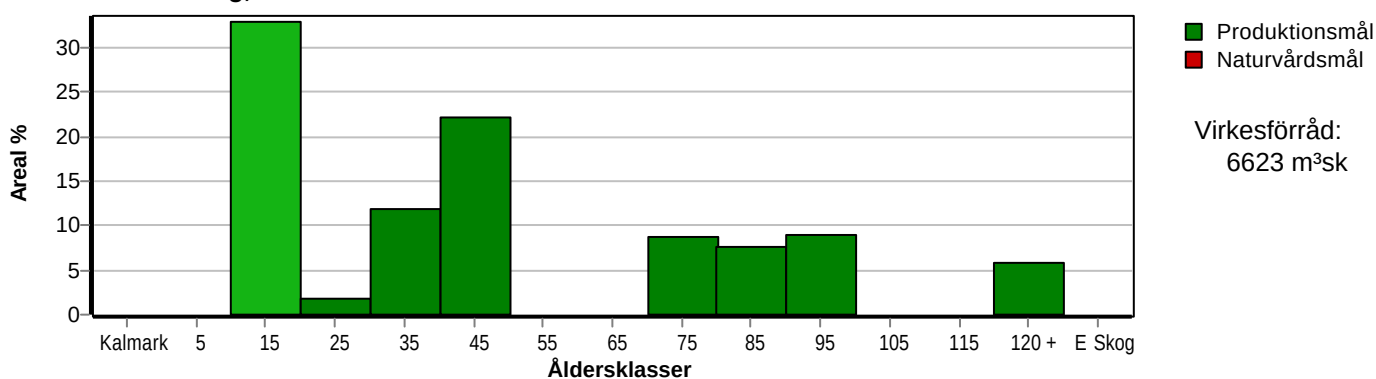
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
271
m³sk per ha
3,8

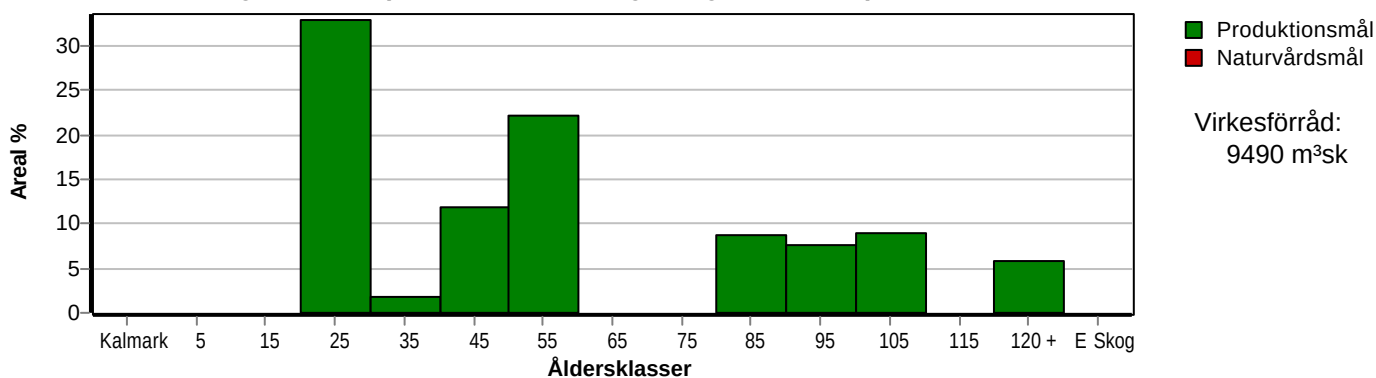
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	23,5	33	702	30	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 +	4,1	6	655	160	87	10	3
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	71,3	100	6623	93	47	39	14

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 33 % (23,5 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 0 % (0,0 ha).

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	24,8	35	780	31	73	3	24
Gallringsskog G1	28,4	40	2920	103	44	43	12
G2	4,2	6	663	158	37	54	9
Föryngrings-avverkningsskog S1	9,8	14	1605	164	27	56	17
S2	2,9	4	464	160	81	14	5
S3	1,2	2	191	159	100		
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	71,3	100	6623	93	47	39	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

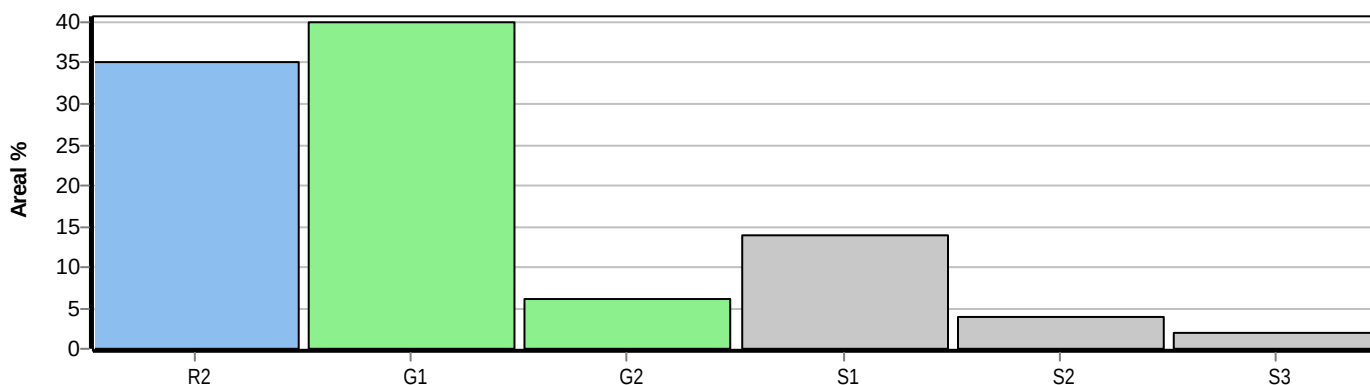
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Symboler

- I Berg
- S Myr
- v Strömriktning 1
- > Sammanbockning
- T Torp

Linjer ®

- Avdelning
- Ägoslag
- - - Fastighet
- Bäck/dike
- Kraftledning
- Huvudväg
- Normalväg

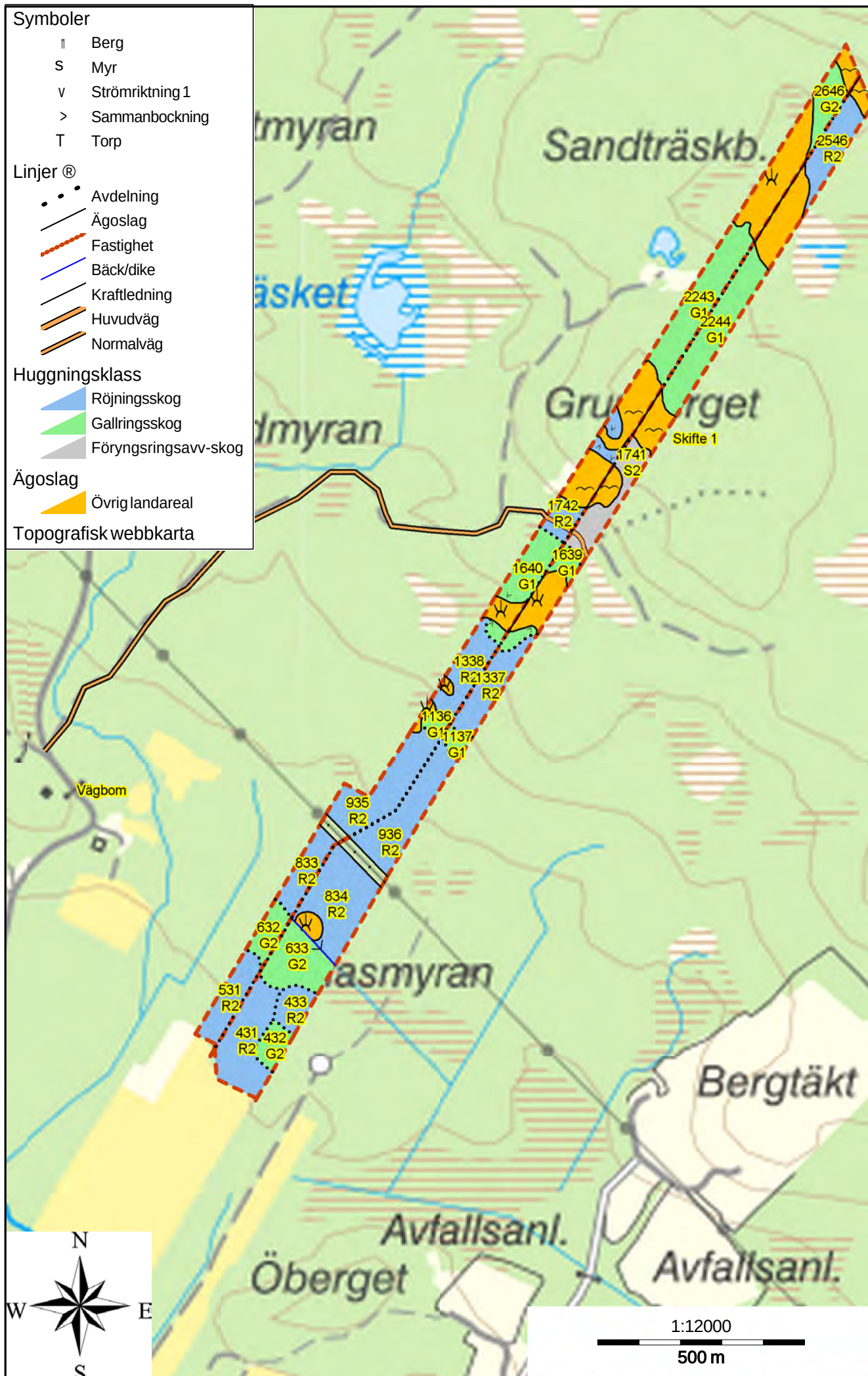
Huggningsklass

- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog

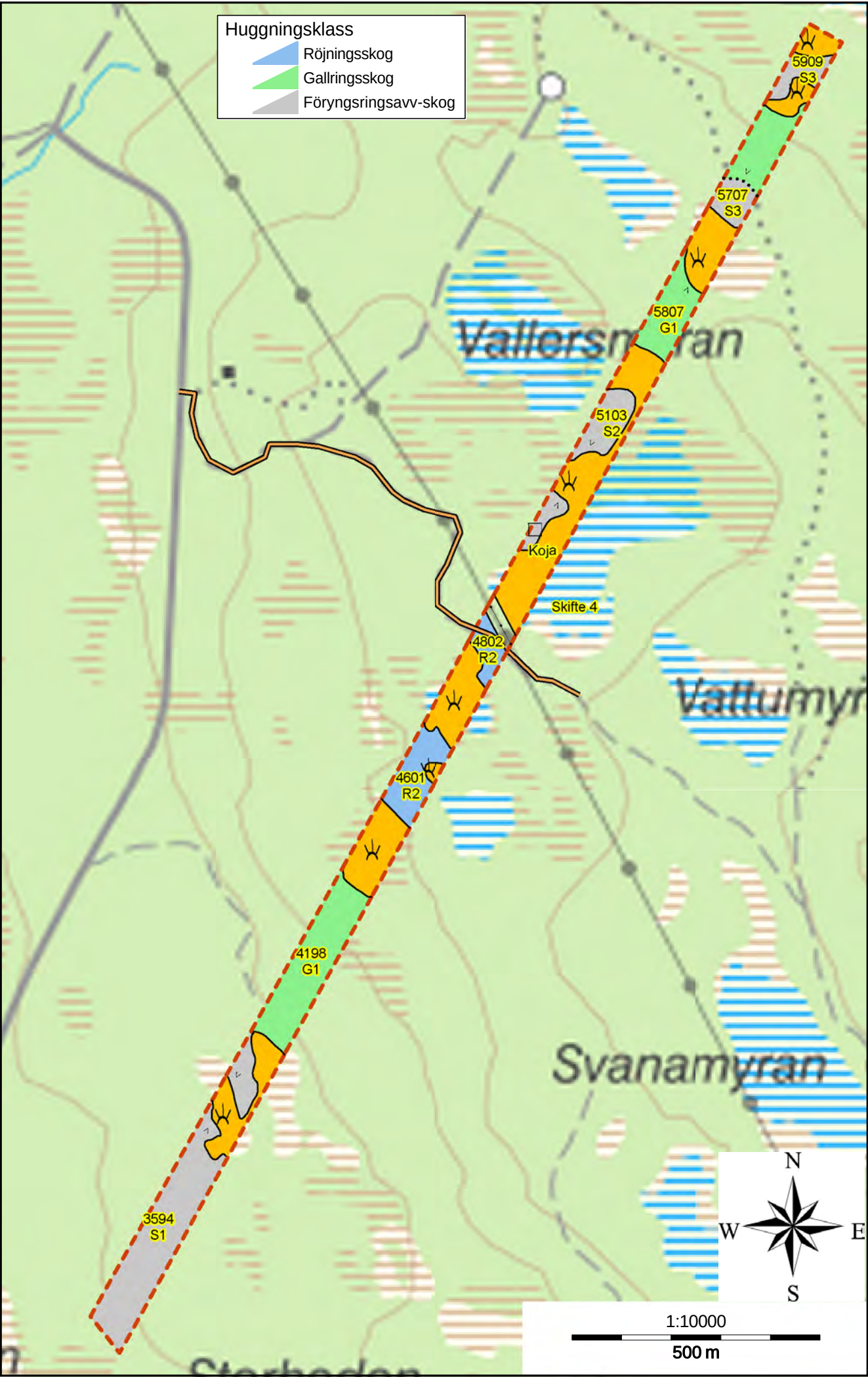
Ägoslag

- Övrig landareal

Topografisk webbkarta







Linjer

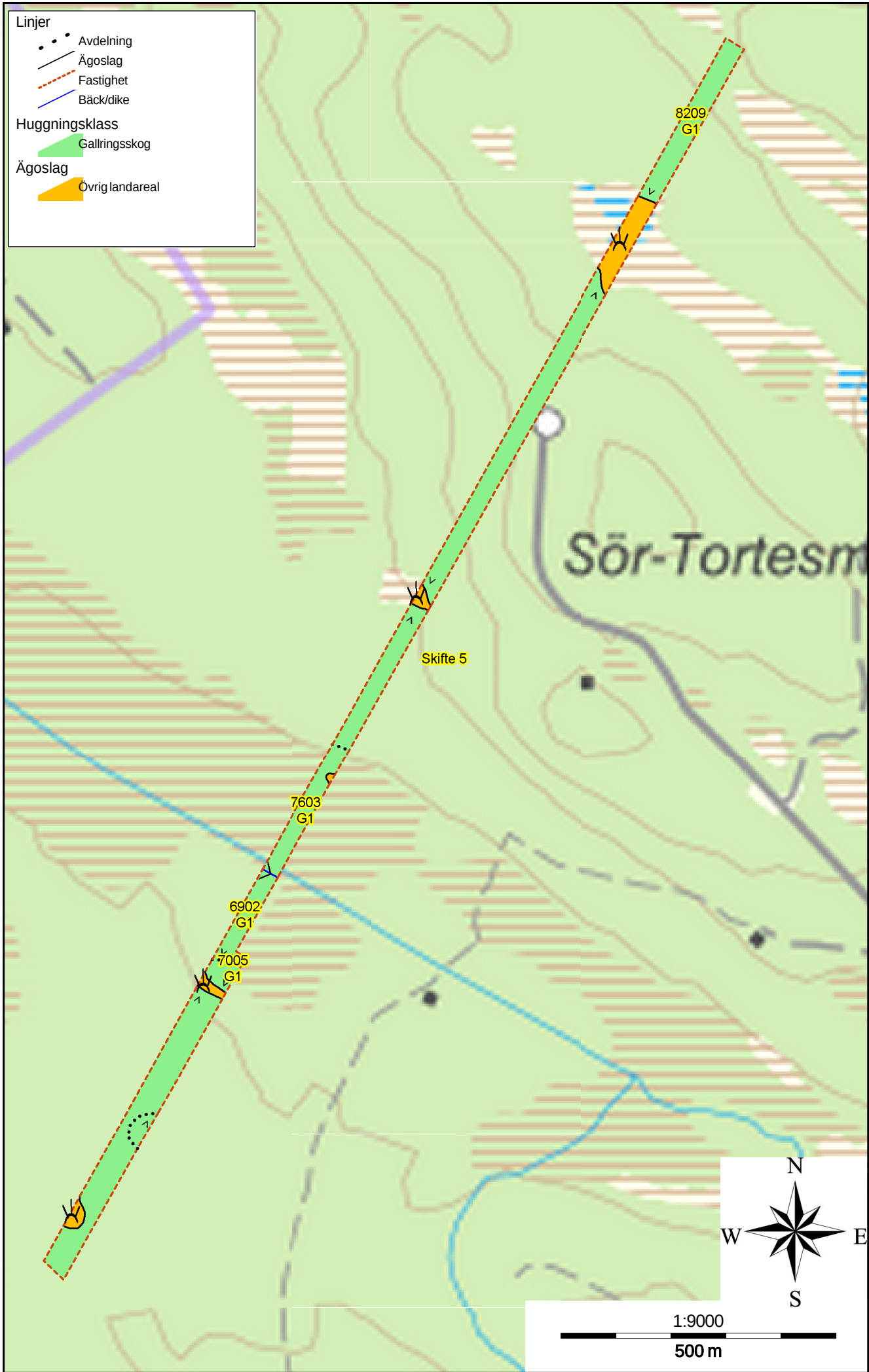
- Avdelning
- Ägoslag
- Fastighet
- Bäck/dike

Huggningsklass

- Gallringsskog

Ägoslag

- Övrig landareal



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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		
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	18						4.6	
								Gran	5	16							
								Löv	70	14							
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	19						4.0	
								Gran	10	16							
								Löv	30	13							
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	17						3,7	
								Gran	10	16							
								Löv	30	13							
1742	1.1	15	R2	T18	15	17	PG	Tall	100	4,	Taxerad 2022					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	13	Fd myr					3,2	
								Löv	30	11							
8929	4.3	87	S1	B18	110	473	PG	Tall	10	24	Gallrat					2.6	
								Löv	90	22							

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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	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 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		
1618	1.0	95	S1	T20	265	265	PG	Tall	60	25						5.0	
								Gran	20	20							
								Löv	20	18							
1639	0.7	76	G1	T14	165	115	PG	Tall	60	17						3.7	
								Gran	10	16							
								Löv	30	13							
1741	1.5	156	S2	T18	162	243	PG	Tall	100	4.						2.6	
1820	1.0	15	R2	T20	31	31	PG	Tall	65			Återväxtkontroll	1			4.4	
								Gran	35								
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	22	Gallrat					3.7	
								Gran	30	20							
								Löv	40	18							
4198	2.9	35	G1	T18	94	273	PG	Tall	70							4.9	
								Gran	5								
								Löv	25								
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	23	Koja					2.4	
								Gran	10	19	Udde i myr						
								Löv	30	17							

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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		
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	90							5.3	
								Gran	10								
5909	0.6	121	S3	T14	163	98	PG	Tall	100	19						3.0	
6902	3.1	43	G1	G16	67	208	PG	Tall	10							3.6	
								Gran	60								
								Löv	30								
7005	0.5	89	G1	G16	220	110	PG	Tall	10	20	Olikåldriat					4.2	
								Gran	40	18							
								Löv	50	18							
7603	0,8	74	G1	T14	102	82	PG	Tall	50	16						2,7	
								Löv	50	15							
8209	4,4	47	G1	T18	112	493	PG	Tall	70							4,8	
								Gran	20								
								Löv	10								