

Mannels Gården

BODEN BREDÅKER 7:31



LUDVIG  CO



Mannels Gården

Fint belägen skogsfastighet eller varför inte en potentiell hästgård. Skogsfastighet om ca 18 ha varav 14 ha skog där gallring ska genomföras med ett kvarvarande totalt virkesförråd om ca 2200 m³sk efter gallring. Ca 4 ha åkermark som omger bostadshus och uthusbyggnader. Bostadshus med enklare standard. Jakt kan bedrivas på den egna fastigheten i sin helhet som ingår i Bredåkers Jaktvårdsområde. Fastigheten kan förvärfvas hel eller i delar till exempel byggnader med avstyckad tomt eller byggnader med åkermark. Välkommen till Kusträsk 101.



Per Ekbom
reg. Fastighetsmäklare

0920-23 77 04
par.ekbom@ludvigfast.se



Luleå
Smedjegatan 16, 3 tr
0920-23 77 00

LUDVIG & CO



Virkesförråd:	2 226 m³sk
Fastighetsbeteckning:	BODEN BREDÅKER 7:31
Adress:	Kusträsk 110, 96198 Boden

Pris idé: 900000 kr

Virkesförråd ca 2200 m³sk. Bostadshus med rinnande vatten och el. 2 sovstugor och ca 150 kvm ekonomi- byggnader och förråd.

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Allmänt

Ett skifte om ca 18 ha med genomkorsande allmän väg.

Visning

Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. Köpare får själv låta besikta och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Besiktning och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alternativt vid särskilt

tillfälle efter överenskommelse. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivningen är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Jakt

Jakt bedrivs på den egna fastigheten. Fastigheten ingår i Bredåkers Jaktvårdsområde.

Skogsuppgifter

Fastigheten består av ETT skifte med god tillgänglighet om ca 17,3 ha varav produktiv skogsmark ca 13,5 ha. Det totala virkesförrådet är ca 2 200 m³sk enligt skogsbruksplanen vilket





innebär ett medelförråd om ca 165 m³sk per produktiv ha. Boniteten är beräknad till 3,8 m³sk/ha och år enligt skogsbruksplanen. Skogen är en blandskog där tall upptar 28% av det totala virkesförrådet, gran 45% och löv 27%. Skogens åldersfördelning domineras av skogar i huggningsklass S2, dvs äldre avverkningsmogen skog i åldrarna 90-120 år, ca 84% av skogens areal ligger inom detta spann.

Säljaren har kontrakterat en gallring av bestånden som ännu ej har utförts. Skogsbruksplanen är dock uppdaterad med bedömd uttagsvolym om ca 30%.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelseerna kan gälla såväl enskilda bestånd som summan av dessa. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen och de kan ej ställas till grund för talan i domstol.

En köpare ska vara medveten om att en skogsbruksplan inte är ett exakt facit. Avvikelser jämfört med verkligheten förekommer alltid och kan gälla både uppåt och nedåt avseende virkesvolym, åtgärdsförslag mm. Intressenter och slutgiltig köpare görs uppmärksam på vikten av att själv eller med hjälp av sakkunnig kontrollera

skogsbruksplanen och själv bilda sig en uppfattning om riktigheten i uppgifterna som anges i skogsbruksplanen. Skogsbruksplanen kan inte ligga till grund för PEFC respektive FSC-certifiering.

Skogsvård

Inga skogsvårdsåtgärder finns föreslagna i planen.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år, vilket är gällande för Bredåker 7:31. För nybildade fastigheter yngre än 3 år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Skogen som kolsänka

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 1 439



ton vilket motsvarar 5 273 ton CO₂e. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 1,79 ton kol per hektar.

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige).

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige).

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Arealuppgifter

Arealuppgifter

Areal enligt Fastighetsutdrag sk. taxerad areal uppgår till ca 18 ha och skogsbruksplanen har en beräknad areal enligt kartor på ca 17 ha.

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter

om arealen variera från olika källor.

Välkommen ut i skogen

Gå på virtuell visning med Ludvig & Co:s Gårdskarta. Inspektera ägorna från soffan eller på plats. GPS-funktionen i din telefon eller surfplatta hjälper dig hitta rätt.

Nu kan den som är intresserad av en fastighet till salu, inte bara ta del av bilder, beskrivningar och bilagor, utan även promenera runt på fastigheten och inspektera sina potentiella ägor, från soffan eller på plats på fastigheten. Med hjälp av GPS får du hela tiden information om vart du är. Dessutom kan du klicka på kartbilden och få information från skogsbruksplanen om virkesvolym etc. Råkar du kliva över till grannfastigheten upptäcker du det snabbt och kan gå tillbaka igen.

I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning och indelning i olika avdelningar. Man väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet. Samt att vid behov sökt förvärvstillstånd beviljats.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid undertecknande av köpekontrakt och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall senast inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Försäljningen sker via öppen budgivning till ett utgångspris om 900 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta bud eller att hålla en förhandling/budgivning mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 830 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 98 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 928 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 98 000 kr

Typkod

113 Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

BODEN BREDÅKER GA:7 - VÄG.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING,
Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Avtalsservitut:
KRAFTLEDNING MM - SE BESKRIVNING.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM,
Avtalsservitut VÄG.

Kostnader

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övrigt

Försäljningssätt

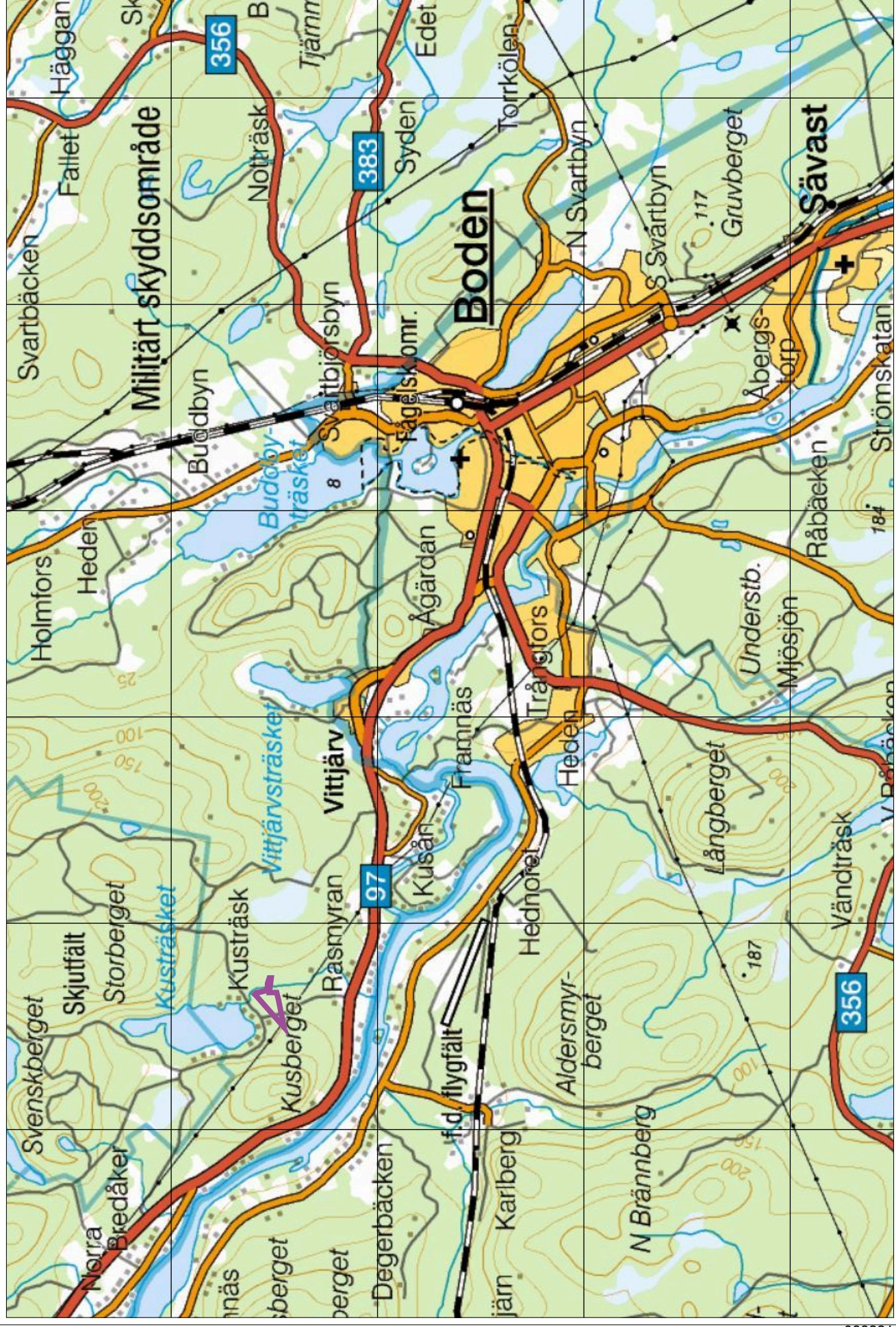
Öppen budgivning
Intresseanmälan och eventuellt bud lämnas till ansvarig mäklare senast angivet datum. Vid flera bud genomförs öppen budgivning med alla budgivare.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

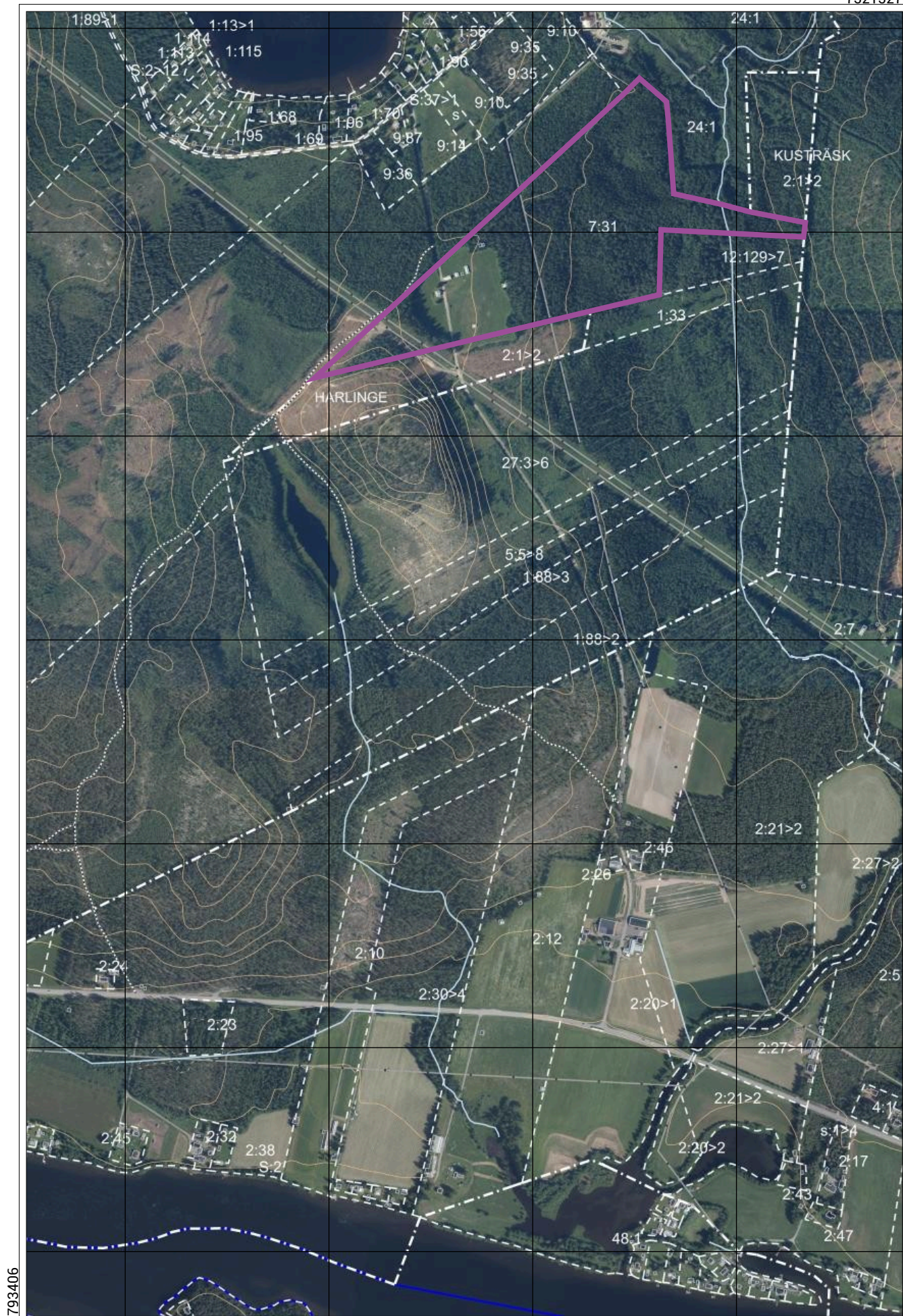
Visning

Sö 9/8 kl 12:00-12:30 Obs! Anmälan till ansvarig mäklare före visning är obligatorisk.
Välkommen på visning.





Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



SKOGSKARTA

Fastighet: **Bredåker 7:31**

Församling: **Överluleå**

Kommun: **Boden**

Län: **Norrbottnen**

Upprättad år: **2021**

Planläggare: **Anders Larsson, Luleå**



Teckenförklaring

Ägoslag

	Myr
	Berg
	Inägomark
	Övrig landareal
	Vatten

Huggningsklass

	Kalmark/föryngring
	Röjningsskog
	Gallringsskog
	Föryngringsavv-skog
	Lågproduktiv skog

Skogsbruksplan

Planens namn BREDÅKER 7:31
Planen avser tiden fr o m 2026-06-21 och tio år framåt
Fältarbetet utfört under -
Planen upprättad av

Ägarförhållanden

Ägare, 1/1 Berit Överäng mfl

Fastighetsuppgifter

Fastighet BREDÅKER 7:31
Norrbottens län, Boden, Överluleå

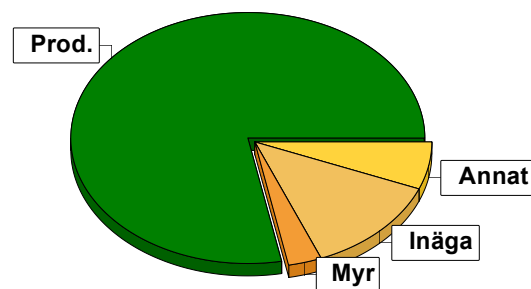
Referenskoordinat (WGS84) Lat: 65° 52' 20.85" N Long: 21° 27' 52.77" E



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	13,5	78
Myr/kärr/mosse	0,5	3
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	2,3	13
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	1,0	6
Summa landareal	17,3	
Vatten	0,0	

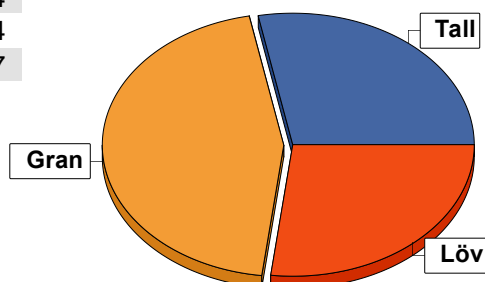


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	614	28	3,4
Gran	1018	45	6,4
Löv	593	27	3,7

Totalt	
m³sk	2226

Medeltal	
m³sk per hektar	165



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
3,8

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-06-21 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
50

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning
Gallring
Totalt under perioden

m³sk
0
0
0

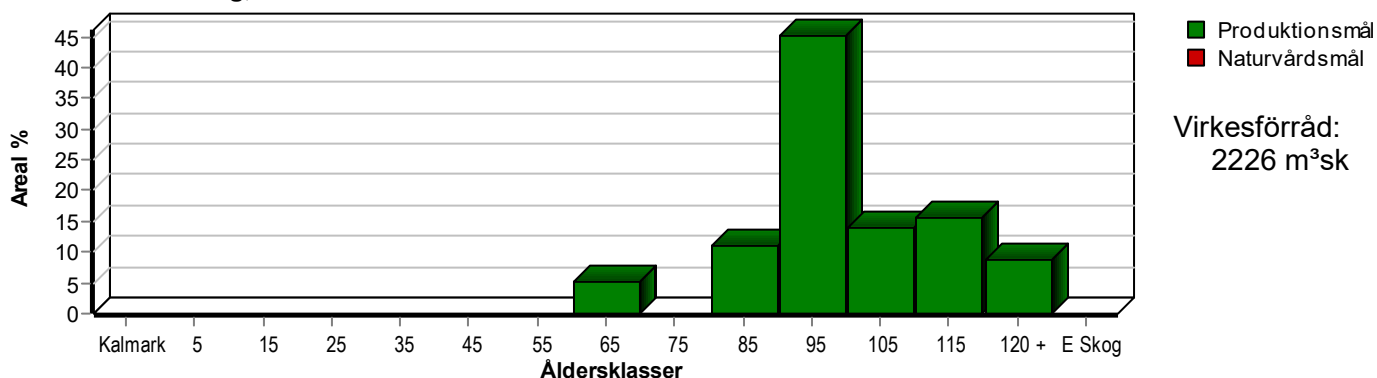
Förväntad tillväxt första växtsäsongen

m³sk
49
m³sk per ha
3,6

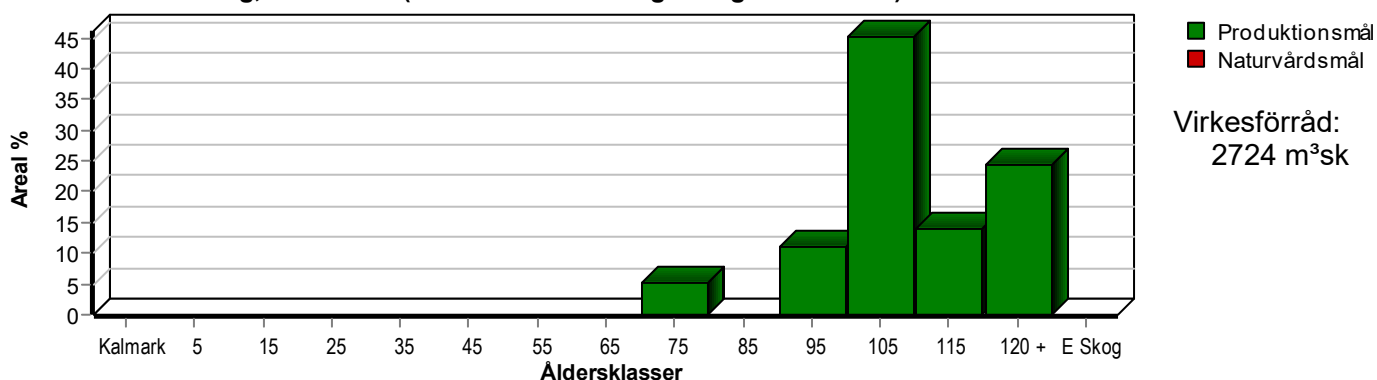
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29							
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59							
60 - 69	0,7	5	118	169	10		90
70 - 79							
80 - 89	1,5	11	142	95	70		30
90 - 99	6,1	45	1006	165	60	5	35
100 - 109	1,9	14	344	181	40	45	15
110 - 119	2,1	16	418	199	35	60	5
120 +	1,2	9	198	165	10	80	10
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	13,5	100	2226	165	46	28	27

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark	K1							
	K2							
Röjningsskog	R1							
	R2							
Gallringsskog	G1							
	G2							
Föryngrings- avverknings- skog	S1							
	S2	12,0	89	2084	174	44	29	26
	S3	1,5	11	142	95	70		30
Lågproducer- ande skog	E1							
	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		13,5	100	2226	165	46	28	27

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

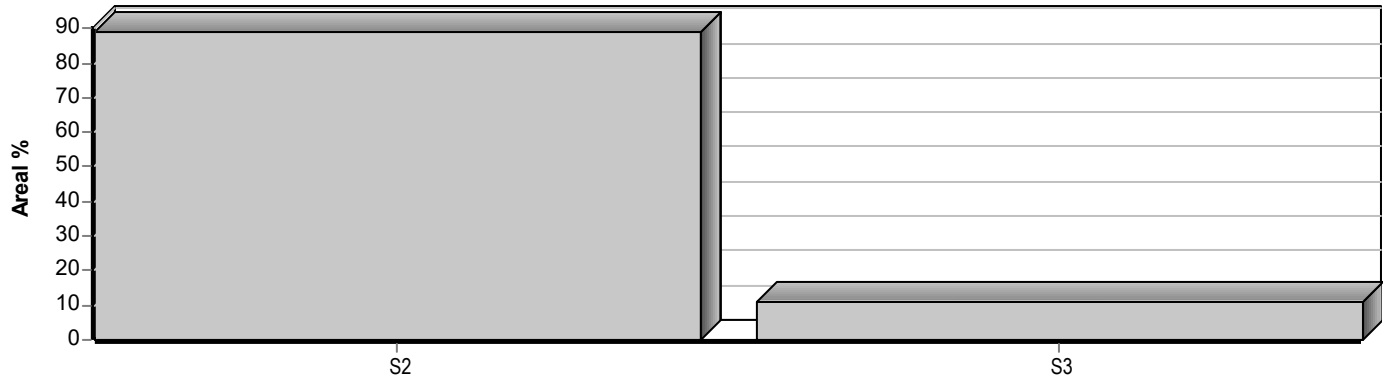
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.



Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

13,5

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-06-21 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

1,79

Totalt kolförråd

ton

Kol

1 439

Koldioxid CO₂e

5 273

Kolförråd, ton/ha

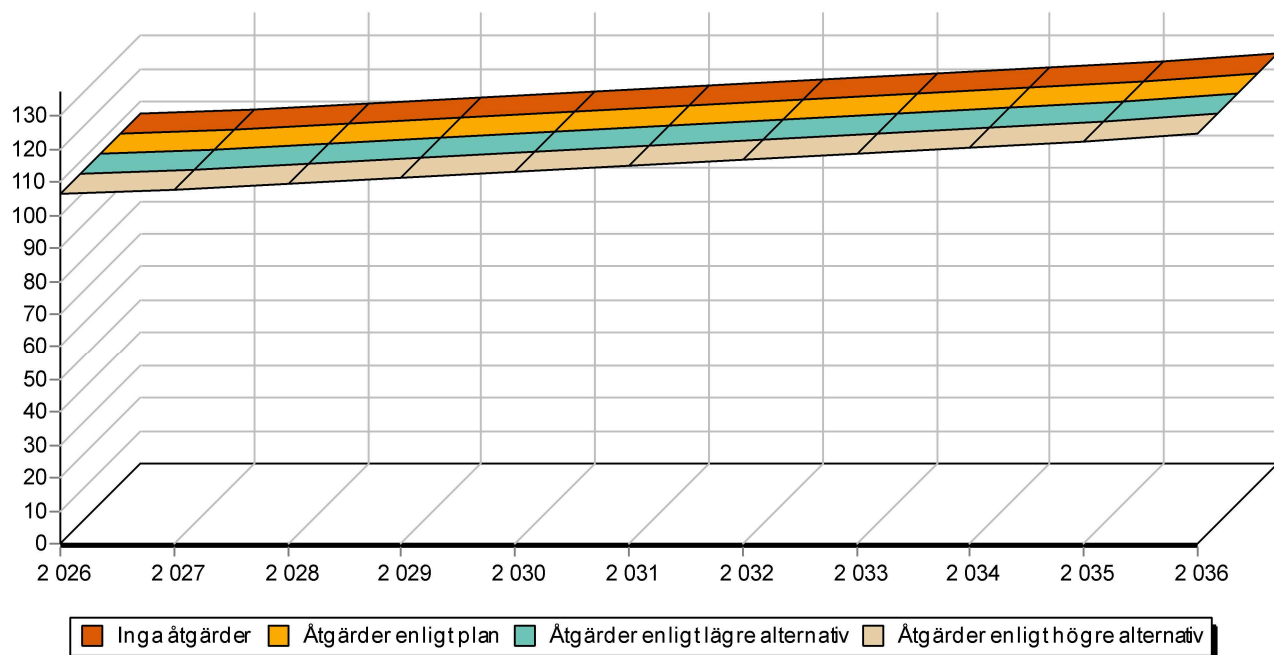
2026

2036

Barr/löv	1,3	1,7
Grenar	9,4	11,2
Stamved	41,4	52,6
Stubbar och rötter	19,4	24,0
Förna och markbundet kol	35,1	35,0
	106,6	124,5

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	0,0	0,0	0,0
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	0,0	0,0	0,0
Röjning	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0

Totalt kolförråd, ton/ha



Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Förnygringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag								
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

0

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59						
60 - 69	4	33	37			
70 - 79				0,7	155	221
80 - 89	28	12	40			
90 - 99	154	83	237	1,5	182	121
100 - 109	63	11	74	6,1	1243	204
110 - 119	78	4	82	1,9	418	220
120 +	25	3	28	3,3	726	220
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa	352	146	498	13,5	2724	202

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd				GYL	Trp				%	m³sk		
1	1,2	1	165	S2	T20	165	198	PG ²	Tall Gran Löv	80 10 10	28 17 23	122						2,3	
Utf åtg: 2027 Gallring 1,2 ha 90 m³sk Uttag ca 30%																			
Príotal Visar-%: 1,7																			
Drívning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m³sk		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd				GYL	Trp				%	m³sk		
2	2,2 (-0,1)	1 5	115	S2	T20	199	418	PG ²	Tall Gran Löv	26 22 15	222		Avdrag: övrig landareal					3,9	
Utf åtg: 2027 Gallring 2,1 ha 180 m³sk Uttag ca 30%																			
Prioral Visar-%: 2,3																			
Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																			
3	0,7	1	60	S2	B18	168	118	PG ²	Gran Löv	10 21	312		Granunderväxt					5,2	
Utf åtg: 2027 Gallring 0,7 ha 50 m³sk Uttag ca 30%																			
Prioral Visar-%: 4,3																			
Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Mycket jämn (1). L: Svag lutning (2).																			
4	2,0 (-0,1)	1 5	105	S2	T20	181	344	PG ²	Tall Gran Löv	24 21 20	122		Avdrag: övrig landareal					3,9	
Utf åtg: 2027 Gallring 1,9 ha 160 m³sk Uttag ca 30%																			
Prioral Visar-%: 2,5																			
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																			
5	1,5	1	85	S3	G16	95	143	PG ²	Gran Löv	17 12	511		Sumpskog					2,7	
Utf åtg: 2027 Gallring 1,5 ha 60 m³sk Uttag ca 30%																			
Prioral Visar-%: 5,7																			
Drivning: G: Mycket dåliga (5). Y: Mycket jämn (1). L: Plan mark (1).																			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd				GYL	Trp				%	m³sk		
6	6,1	1	95	S2	G18	165	1006	PG ²	Tall Gran Löv	46 20 21	411		Stor diam sprid					3,9	
Utf åtg: 2027 Gallring 6,1 ha 430 m³sk Uttag ca 30%																			
Priotal Visar-%: 2,7																			
Drivning: G: Dåliga (4), Y: Mycket jämn (1), L: Plan mark (1).																			
502	0,5	2											Myr						
504	2,3	4											Inägomark						
505	0,8	5											Övrig landareal						

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Priotal	Not ¹
						ha	avd					GYL	Tjp				%	m³sk			
1	1,2	1	165	S2	T20	165	198	PG	Tall	80	28	122							2,3	VP 1,7	
									Gran	10	17										
									Löv	10	23										

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Priotal	Not ¹
						ha	avd					GYL	Tjp				%	m³sk			
2	2,2 (-0,1)	1 5	115	S2	T20	199	418	PG	Tall	60	26	222		Avdrag: övrig landareal					3,9	VP 2,3	
									Gran	35	22										
									Löv	5	15										
3	0,7	1	60	S2	B18	168	118	PG	Gran	10	10	312		Granunderväxt					5,2	VP 4,3	
									Löv	90	21										
4	2,0 (-0,1)	1 5	105	S2	T20	181	344	PG	Tall	45	24	122		Avdrag: övrig landareal					3,9	VP 2,5	
									Gran	40	21										
									Löv	15	20										
5	1,5	1	85	S3	G16	95	143	PG	Gran	70	17	511		Sumpskog					2,7	VP 5,7	
									Löv	30	12										
6	6,1	1	95	S2	G18	165	1006	PG	Tall	5	46	411		Stor diam sprid					3,9	VP 2,7	
									Gran	60	20										
									Löv	35	21										
502	0,5	2												Myr							
504	2,3	4												Inägomark							
505	0,8	5												Övrig landareal							

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

13,5

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-06-21 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

1,79

Totalt kolförråd

ton

Kol

1 439

Koldioxid CO₂e

5 273

Kolförråd, ton/ha

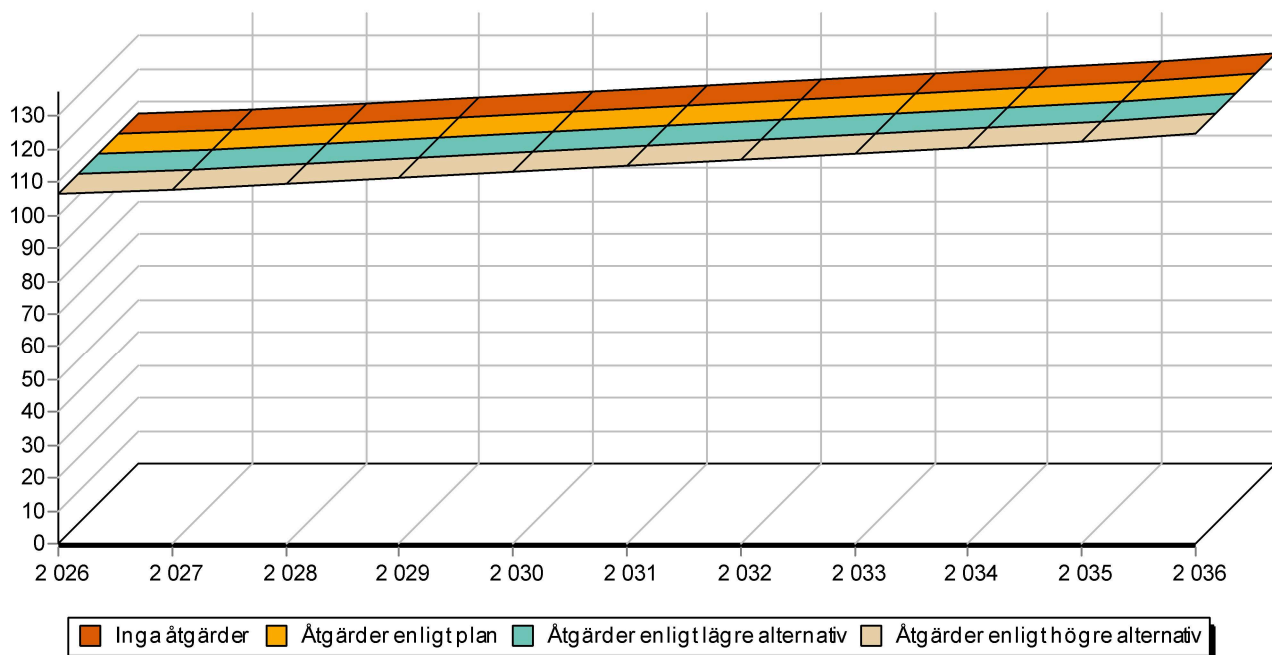
2026

2036

Barr/löv	1,3	1,7
Grenar	9,4	11,2
Stamved	41,4	52,6
Stubbar och rötter	19,4	24,0
Förna och markbundet kol	35,1	35,0
	106,6	124,5

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Förnyngsavsavverkning	0,0	0,0	0,0
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	0,0	0,0	0,0
Röjning	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0

Totalt kolförråd, ton/ha



Skogsbruksplan

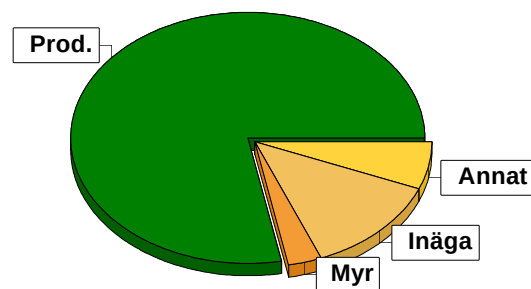
Planens namn	BREDÅKER 7:31
Planen avser tiden	fr o m 2026-06-21 och tio år framåt
Fältarbetet utfört under	-
Planen upprättad av	
	Ägarförhållanden
Ägare, 1/1	Berit Överäng mfl
	Fastighetsuppgifter
Fastighet	BREDÅKER 7:31 Norrbottens län, Boden, Överluleå
Referenskoordinat (WGS84)	Lat: 65° 52' 20.85" N Long: 21° 27' 52.77" E



Sammanställning över fastigheten

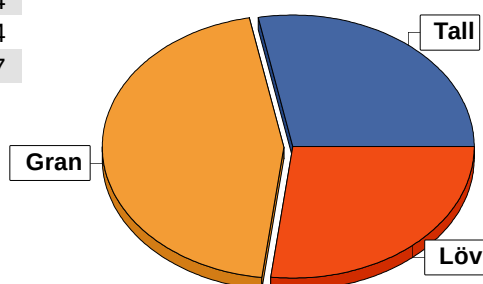
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	13,5	78
Myr/kärr/mosse	0,5	3
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	2,3	13
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	1,0	6
Summa landareal	17,3	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
Tall	614	28	3,4
Gran	1018	45	6,4
Löv	593	27	3,7
m³sk	2226		
Medeltal			
m³sk per hektar	165		



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
3,8

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-06-21 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
50

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

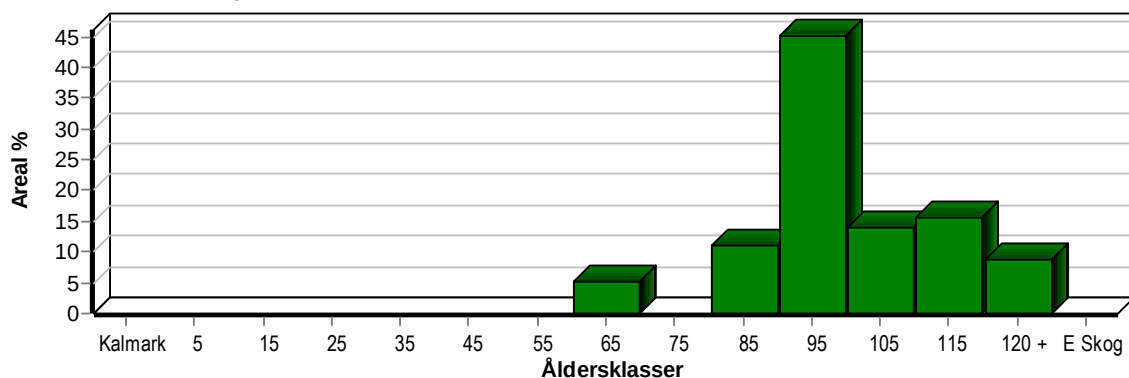
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
49
m³sk per ha
3,6

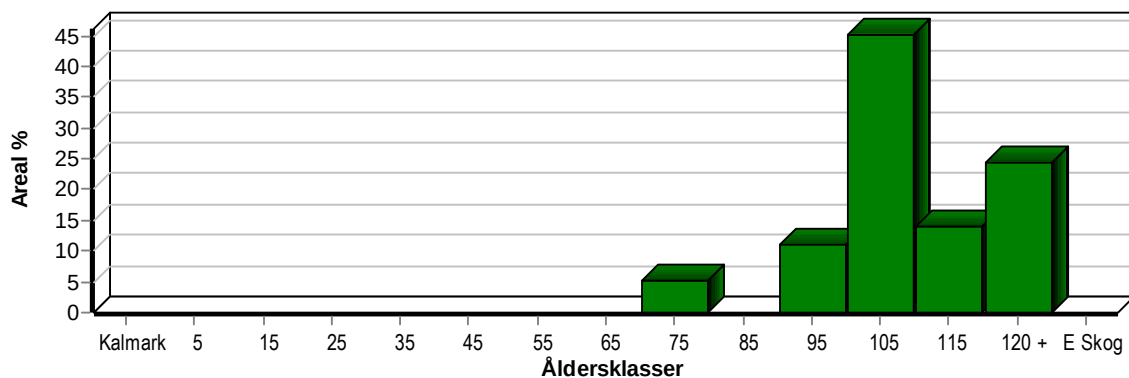
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29							
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59							
60 - 69	0,7	5	118	169	10		90
70 - 79							
80 - 89	1,5	11	142	95	70		30
90 - 99	6,1	45	1006	165	60	5	35
100 - 109	1,9	14	344	181	40	45	15
110 - 119	2,1	16	418	199	35	60	5
120 +	1,2	9	198	165	10	80	10
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	13,5	100	2226	165	46	28	27

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2							
Gallringsskog G1							
G2							
Föryngrings- S1							
avverknings- S2	12,0	89	2084	174	44	29	26
skog S3	1,5	11	142	95	70		30
Lågproducer- E1							
ande skog E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	13,5	100	2226	165	46	28	27

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

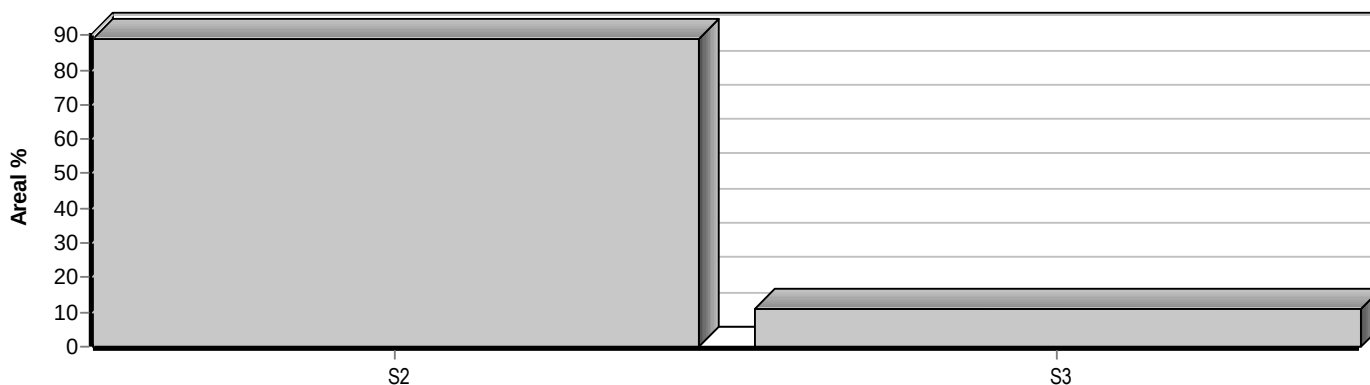
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.

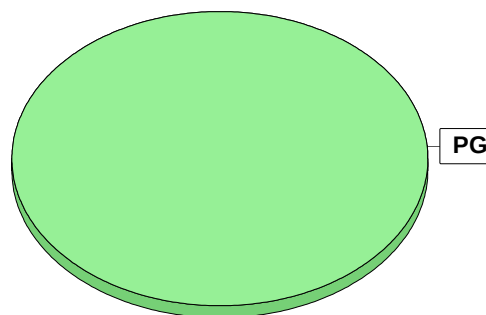


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	13,5	100,0	2226	100,0	498	100,0	6
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	13,5	100,0	2226	100,0	498	100,0	6

Impediment

	ha	%
Myr	0,5	3
Berg	0,0	<1



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.

Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag								
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

0

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59						
60 - 69	4	33	37			
70 - 79				0,7	155	221
80 - 89	28	12	40			
90 - 99	154	83	237	1,5	182	121
100 - 109	63	11	74	6,1	1243	204
110 - 119	78	4	82	1,9	418	220
120 +	25	3	28	3,3	726	220
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa	352	146	498	13,5	2724	202

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha	10 - 20 år ha	
Summa ha						

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.