

Produktiv skog i ett skifte

BODEN HARADS 9:43



LUDVIG  CO



Produktiv skog i ett skifte

Här är fastigheten för dig som vill kunna röja, gallra och avverka skog på ett och samma skifte som består av 35 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 4 510 m³sk som ger ett medeltal på 129 m³sk per hektar. Det dominerande trädslaget är tall, god tillväxt om 131 m³sk per år samt stor andel slutavverkningsmogen skog i huggningsklass S1-S vilket skapar goda förutsättningar för ett långsiktigt värde, ung-gammal skog med tonvikt på äldre skog i mogen ålder. Jakt via Harads-Bodträskfors, jvf. Välkommen att höra av dig!



Emma Ullertun
Fastighetsmäklare
0920-23 77 29
076-110 29 59
emma.ullertun@ludvigfast.se



Eivor Mettäväinö
Senior rådgivare
0920 23 77 06
072- 504 85 77
eivor.mettavainio@ludvig.se



Luleå
Smedjegatan 16, 3 tr
0920-23 77 00

LUDVIG & CO



Virkesförråd:	4 510 m³sk
Fastighetsbeteckning:	BODEN HARADS 9:43
Adress:	Djupträskvägen 26, 96190 Harads

Skog i ett skifte
Nära vägar
Tall, gran & björk

Utgångspris:
1 400 000 kr

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Allmänt om fastigheten

Fastigheten är belägen ca fem mil nordväst om Boden, du når den med bil via väg 97 från Boden. I Harads finns ett bra serviceutbud med bland annat mataffär, F-6-skola, bibliotek, badhus och sporthall, affärer, bensinmack och en trevlig restaurang. Här bor du omgiven av naturen och kan njuta av Luleälvens brus, kultur - och föreningsliv.

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

Fastigheten ingår i Harads-Bodträskfors Jvf områdesnummer 25-04-03-101-A med beslutad landareal 2 699 ha. För mer information om älgjaktsområde se Länsstyrelsen Norrbotten webbgis för älgdata, skriv Harads i sökområdet eller klicka på bifogad länk som finns i annonsen.





Forn- och kulturlämning

Det finns inga registrerade forn eller kulturlämningar på fastigheten.

Förvärvskalkyl

Våra skogliga rådgivare kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller. I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

Kontakta Eivor Mettävainio, senior affärsrådgivare på Ludvig & Co, för frågor kring förvärvskalkylen, tel. 0920-23 77 06, eller e-post eivor.mettavainio@ludvig.se.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs om köparen ej är bosatt i Bodens kommun, Edefors församling sedan minst 12 månader. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Jordförvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i Norrbottens län. Ansökningsavgift för privatperson är 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: förvärvstillstånd sökes av köparen när

köpekontrakt har undertecknats.

Ansvarig fastighetsmäklare kan medverka till att ansökan lämnas in till länsstyrelsen.

Naturvärden

Enligt Skogsstyrelsen skogens pärlor finns det 7 ha sumpskog registrerad på fastigheten. Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden finns i nuläget registrerade på fastigheten (Källa: Metria via SeSverige).

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet, men också en näringsfastighet enligt Skatteverkets definition. Ägandet av en lantbruksfastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för kostnader som är nödvändiga för att erhålla intäkter från näringsfastigheten. Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet i samband med din vanliga inkomstdeklaration. Till en näringsfastighet hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader. Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Kontakta din mäklare eller skogliga rådgivare för ytterligare information.



Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad under 2020 och den visar att fastigheten består av 38,2 ha varav den produktiva marken uppgår till 35 ha med tall som det dominerande trädslaget på 70%. Virkesförrådet uppgår till 4 510 m³sk som ger ett medeltal på 129 m³sk per hektar. Fastigheten består av ett skifte som ligger i anslutning till väg, boniteten är beräknad till 3,3 m³sk per ha som tillsammans med dess goda tillväxt på 131 m³sk per år skapar en gynnsamma förutsättningar för en produktiv skog.

På de friska markerna växer skog i åldrarna 30-100 år med tyngpunkt på medelålders skog i huggningsklass S1-S2, men även stor andel gallringsskog. Under planperioden finns det ett avverkningsförlägg på gallring om 738 m³sk. Skogsbruksplanen är upprättad i fält av Stefan Drugge under 2019 och uppräknad av Ludvig & Co till och med 2026 års tillväxt.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena kan gälla såväl enskilda bestånd som summan av dessa. Köparen är medveten om att det ej föreligger någon garanti för att uppgifterna i planen korrekt återger fastighetens egenskaper. Det åligger köparen att

själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen för det fall de är av betydelse för köparen.

Skogsvård

Enligt planen är det föreslaget 6,6 ha röjning och gallring.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0-100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmare och skog yngre än 20 år (den s k 50 %-regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre 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 produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen -27,322 ton kol totalt eller -0,38 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 6 169 ton vilket motsvarar 22 605 ton CO₂e.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse.

Visning

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

Välkommen ut i skogen / Virtuellt visning

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 var 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.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Taxeringsvärdet för skogen redovisas ej eftersom fastigheterna Boden Harads 9:43 och 9:78 är samtaxerade. Ett värdeintyg behöver skickas in till Lantmäteriet vid ansökan om lagfart för fastställande och beräkning av stämpelskatt för respektive fastighet. Ansvarig fastighetsmäklare upprättar ett värdeintyg som skickas in till Lantmäteriet i samband med ansökan om lagfart.

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd





Inteckningar

Inteckningsdatum: 1988-12-14

Belopp: 105 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 105 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

BODEN HARADS GA:28.

Samfällighet

BODEN HARADS FS:21, BODEN HARADS FS:24,
BODEN HARADS S:28.

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:

Fastighetsskatt/avgift: 1 575 SEK/år

Skatt, ekonomi och juridik

Vi hjälper er gärna med skattefrågor,
generationsskiften osv.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som
handpenning vid kontraktstecknandet och
resterande senast vid tillträdet.

Försäljningssätt

Öppen budgivningFörsäljning av fastigheten sker
genom intresseanmälan till ett utgångspris av 1
400 000 kr. Vid intresse från flera så kan
försäljningen komma att slutföras genom öppen
budgivning och auktionsförfarande.

Intresseanmälan lämnas till ansvarig
fastighetsmäklare Emma Ullertun, Ludvig & Co
Fastighetsförmedling, Luleå, senast fredag den 16
oktober 2026.

Använd gärna kontaktformuläret i annonsen på
vår webb. När tiden för intresseanmälan har gått
ut kan en auktion komma att hållas mellan de
som anmält sitt intresse. Information om dag och
tid för eventuell auktion lämnas i samband med
att sista dag för intresseanmälan går ut. Säljaren
kan när som helst välja att anta ett inkommet bud
utan vidare meddelande till övriga intressenter.
Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Välkommen med din intresseanmälan!

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

35,0

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-09-09 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

0,96

Totalt kolförråd

ton

Kol

3 294

Koldioxid CO₂e

12 068

Kolförråd, ton/ha

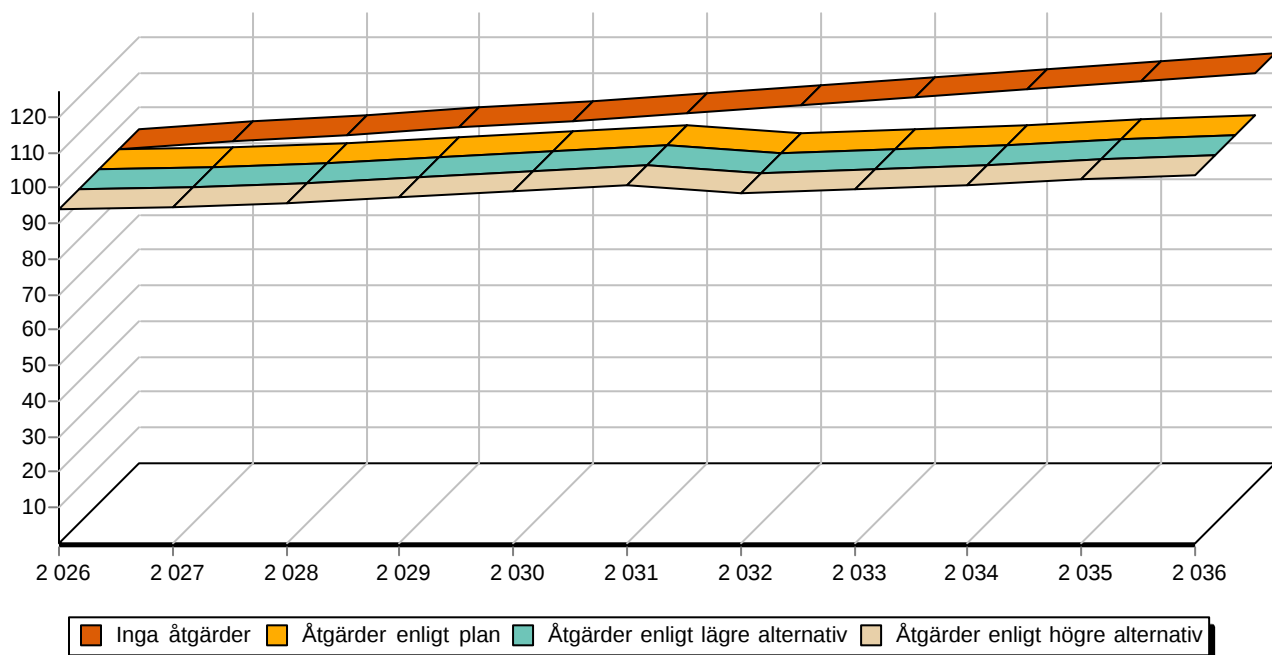
2026

2036

Barr/löv	1,1	1,1
Grenar	7,4	7,8
Stamved	32,5	37,6
Stubbar och rötter	15,6	18,0
Förna och markbundet kol	37,5	39,2
	94,1	103,7

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	-9,6	-9,6	-9,6
Röjning	-1,8	-1,8	-1,8
	-11,4	-11,4	-11,4

Totalt kolförråd, ton/ha



SKOGSKARTA

Plan HARADS 9:43
Församling Edefors
Kommun Boden
Län Norrbottens län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Mattias Eriksson (0929-57943)
Utskriftsdatum 2026-09-09



Huggningsklass

Röjningsskog

Gallringsskog

Förnygr.avv-skog

Ägoslag

Myr

Övrig landareal

Vatten



SKOGSKARTA

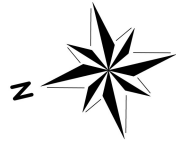
Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

HARADS 9:43
Edefors
Boden
Norrbottens län
2026 - 2035
Mattias Eriksson (0929-57943)
2026-09-09



Huggningsklass

Röjningsskog
Gallringsskog
Föryngr.avv-skog



Ulriks

Södra H

1

G2

2

R2

3

4

5

S1

6

G1

N

SKOGSKARTA

Plan HARADS 9:43
Församling Edefors
Kommun Boden
Län Norrbottens län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Mattias Eriksson (0929-57943)
Utskriftsdatum 2026-09-09



Huggningsklass

Röjningsskog

Gällningsskog

Föryngr.avv-skog

Ägoslag

Myr

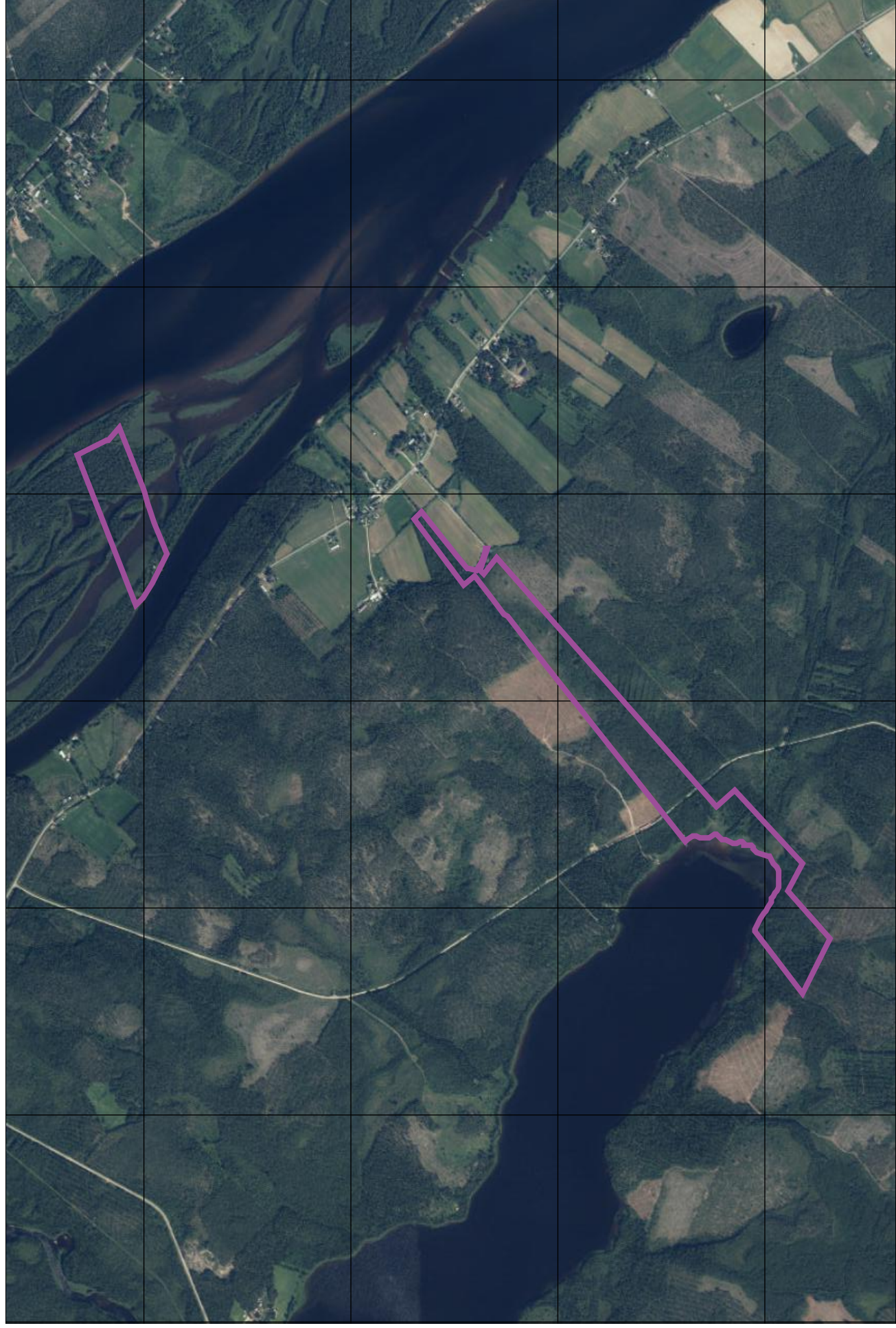
Övrig landareal

Harads 9:43 skifte 1



1:6000
300 m





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.