

EXPOSÉ
SKOROVAS



SKOROVAS

NORWEGEN

13.600 Hektar Wildnis

www.waldholz.de



Mit einer zusammenhängenden Fläche von rund 13.600 Hektar zählt die Liegenschaft zu den größten privaten Grundbesitzen Norwegens und das zur Zeit größte zum Verkauf stehende Objekt Europas. In der Gemeinde Namsskogan, im Herzen Trøndelags, vereint sie ausgedehnte Gebirgs- und Waldlandschaften, zahlreiche Seen und Fließgewässer sowie außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten in den Bereichen Forstwirtschaft, Jagd, Fischerei und Tourismus.

Das Zentrum des Anwesens bildet Skorovatn – eine ehemalige Bergbausiedlung, die sich heute als etabliertes Bergdorf mit ganzjähriger Grundversorgung präsentiert. Zum Betrieb gehören die repräsentative ehemalige Direktorenvilla mit neun Schlafzimmern und 18 Schlafplätzen sowie mehrere Jagd- und Ferienhütten, Wirtschaftsgebäude und Bootshäuser.

Die Liegenschaft liegt in einer der attraktivsten Jagd- und Fischereiregionen Norwegens. Großflächige Reviere bieten hervorragende Möglichkeiten auf Elch, Rotwild, Raufußhühner und weiteres Wild zu jagen. Zahlreiche Bergseen bieten darüber hinaus hervorragende Möglichkeiten zum Fang von Forelle und Saibling.

Besonderes Entwicklungspotenzial bietet das Projekt „Skorovas Fjellandsby“. Für bis zu 800 Ferienhausgrundstücke besteht bereits Baurecht, rund 700 davon befinden sich im Eigentum des Verkäufers.

Abgerundet wird das außergewöhnliche Entwicklungspotenzial durch identifizierte Standorte zur Wasserkraftnutzung sowie bestehende Kupferbergbaurechte, die der Liegenschaft zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven eröffnen.



INHALT

ECKDATEN	4
DER FORSTBETRIEB	6
REGIONALE EINORDNUNG	7
WILDNIS	11
JAGD	15
ANGELN	23
WINTERSPORT	26
QUARTIER	28
PROJEKT BERGDORF	34
HOLZMARKT	37
ENERGIE	39
BERGBAU	41
EINDRÜCKE	44



EXPOSÉ
SKOROVAS

ECKDATEN



Borealer Nadelwald und Bergland



Ca. 13.600 Hektar Eigentum



Namsskogan, Trøndelags, Norwegen



Einzigartiges Natur- und Wildnisobjekt



14 Mio. EUR *

*Zzgl. 4 % Provision zzgl. USt.



ECKDATEN

Anteilige Verteilung nach Flächentyp

Flächentyp	Fläche in Hektar	Anteil
Produktive Fläche	355	3%
Bergwald	4952	36%
Offenland	7448	55%
Wasser	859	6%
Gesamt	13614	



Vorratsverteilung nach Baumart

Baumart	Volumen in m ³	Anteil
Fichte	16994	3%
Kiefer	4301	36%
Laubwald	2231	55%
Gesamt	23526	
Vorrat pro Hektar	67	



DER FORSTBETRIEB

Die Waldbestände weisen eine ausgewogene Altersstruktur auf und umfassen sowohl junge Bestände als auch mittelalte und ältere Bergwälder. Dadurch verteilen sich Nutzungspotenziale und Holzzuwächse auf unterschiedliche Entwicklungsstadien und schaffen eine solide Grundlage für eine langfristig nachhaltige Bewirtschaftung. Der jährliche Holzzuwachs beträgt rund 549 m³.

Die produktiven Waldflächen werden von Fichte (rund 72 %) und Kiefer (etwa 18 %) dominiert. Ergänzt werden sie durch verschiedene Laubbaumarten, die zur Baumartenvielfalt des Bestandes beitragen. Die durchschnittliche Bonität liegt bei $H40 = 9,3$, bei einer Wuchsleistung von rund 2,8 m³ je Hektar und Jahr. Das überwiegend sanft ausgeprägte Gelände begünstigt die Bewirtschaftung der Waldflächen.

Die Erschließung des Betriebes erfolgt über rund einen Kilometer private sowie etwa 16 Kilometer öffentliche Forstwege und gewährleistet einen guten Zugang zu den bewirtschafteten Revierteilen.

Die laufende Bewirtschaftung erfolgt durch die Trones Bruk AS, die über sämtliche erforderlichen Genehmigungen für die forstliche Nutzung, die Organisation von Jagd- und Freizeitangeboten sowie den motorisierten Verkehr in den Wildnisgebieten verfügt.

REGIONALE EINORDNUNG



TRØNDELAG

Die Gemeinde Namsskogan liegt im nördlichen Teil der Provinz Trøndelag und bildet den Übergang zwischen den bewaldeten Tälern Mittelnorwegens und den weitläufigen Fjelllandschaften an der Grenze zur Provinz Nordland. Die Region ist geprägt von einer außergewöhnlich ursprünglichen Natur mit ausgedehnten Nadelwäldern, Hochmooren, Gebirgszügen sowie einer Vielzahl an Flüssen und Seen. Große Teile der Landschaft sind nur dünn besiedelt und vermitteln den Charakter einer nahezu unberührten Wildnis.

Naturräumlich zählt Namsskogan zu den wasserreichsten Regionen Norwegens. Zahlreiche Fließgewässer und Bergseen prägen das Landschaftsbild und schaffen hervorragende Voraussetzungen für Fischerei und Wasserkraft. Die Wälder bestehen überwiegend aus Fichten- und Kiefernbeständen, die in den tieferen Lagen forstwirtschaftlich genutzt werden, während die höher gelegenen Fjellbereiche von Birkenwäldern, Heideflächen und offenen Hochlagen dominiert werden. Die Region bietet Lebensraum für eine artenreiche Tierwelt mit Elch, Rotwild, Rentier, Braunbär, Vielfraß, Luchs sowie einer Vielzahl an Raufußhühnern und Wasservögeln.

Das Klima ist durch lange, schneesichere Winter und kurze, milde Sommer geprägt. Ausreichende Niederschläge und eine lange Schneebedeckung schaffen günstige Voraussetzungen für die Forstwirtschaft, während die Wintermonate ideale Bedingungen für zahlreiche Outdoor-Aktivitäten bieten.



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Trotz seiner abgeschiedenen Lage ist Skorovatn gut an das norwegische Verkehrsnetz angebunden. Die Anreise erfolgt überwiegend über die Europastraße E6, die als wichtigste Nord-Süd-Verbindung Norwegens die Region erschließt.

Der nächstgelegene größere Verkehrsknotenpunkt ist Trondheim, das über einen internationalen Flughafen mit regelmäßigen Verbindungen zu den wichtigsten Städten Norwegens sowie zahlreichen europäischen Destinationen verfügt. Von dort aus beträgt die Fahrzeit nach Skorovatn rund drei bis dreieinhalb Stunden.

Eine weitere Anreisemöglichkeit bietet Namsos. Die Stadt verfügt über einen Regionalflughafen mit täglichen Linienflügen nach Trondheim und Anschluss an das nationale Flugnetz. Von Namsos aus ist Skorovatn in etwa eineinhalb Stunden mit dem Pkw erreichbar.

Eine Bahnanbindung besteht über die Nordlandsbanen, eine der bedeutendsten Eisenbahnstrecken Norwegens zwischen Trondheim und Bodø. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Namsskogan, von wo aus Skorovatn innerhalb kurzer Fahrzeit mit dem Pkw erreichbar ist. Damit lässt sich die Region auch komfortabel mit einer Kombination aus Flug, Bahn und Mietwagen erschließen.

Eine weitere Anreisemöglichkeit besteht mittels Wasserflugzeug oder Hubschrauber.



E6

764

Das Luftbild verdeutlicht den arrondierten
Zuschnitt der Liegenschaft sowie ihre un-
mittelbare Anbindung an die Europastraße
E6 über die Fylkesvei 764.

WILDNIS





NATURRAUM

Das Fjell – Norwegens Hochlandschaft

Das norwegische Fjell zählt zu den markantesten Naturräumen Skandinaviens und prägt weite Teile des Landes. Gemeint sind die offenen Hochlagen oberhalb der Waldgrenze, die von sanften Gebirgsformen, weiträumigen Heide- und Moorflächen sowie zahlreichen Seen und Fließgewässern bestimmt werden. Aufgrund der klimatischen Bedingungen und der geringen Besiedlungsdichte haben sich hier großflächige, weitgehend unveränderte Landschaften erhalten, die als Sinnbild der norwegischen Wildnis gelten und einen bedeutenden Lebensraum für eine Vielzahl spezialisierter Tier- und Pflanzenarten bilden.

Der Landkomplex Skorovas wird überwiegend von diesem charakteristischen Naturraum geprägt. Die offenen Hochlagen gehen fließend in ausgedehnte Bergwälder und weitverzweigte Gewässersysteme über und verleihen der Liegenschaft eine außergewöhnliche Ursprünglichkeit.

NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Nutzen und Schützen

Die unberührten Weiten der Liegenschaft legen einen extensiven Bewirtschaftungsansatz mit dem Ziel des langfristigen Naturerhalts nahe.

Norwegen verfügt über eine Reihe staatlich geförderter Naturschutzprogramme für private Flächeneigentümer, die auch für das Objekt Skorovas in Betracht kommen können.

Extensivierung der Forstwirtschaft

Die außergewöhnliche Flächenstruktur von Skorovas eröffnet vielfältige Perspektiven im Bereich Naturschutz. Während der Anteil produktiver Waldflächen mit rund 5 % vergleichsweise gering ausfällt, wird das rund 13.600 Hektar große Areal überwiegend von weitläufigen Fjell-, Moor- und naturnahen Waldlandschaften geprägt. Gerade diese Landschaftsräume stehen zunehmend im Fokus staatlicher Förderprogramme und naturschutzfachlicher Initiativen.



Stilllegung

Für ökologisch besonders hochwertige Waldbereiche kommen freiwillige Waldschutzprogramme in Betracht, während insbesondere Moor- und Fjellflächen Potenzial für Renaturierungs- und Restaurierungsmaßnahmen bieten. Staatliche Förderungen zur Wiedervernässung von Mooren, zur Entwicklung wertvoller Lebensräume oder zur langfristigen Sicherung natürlicher Ökosysteme gewinnen in Norwegen kontinuierlich an Bedeutung und eröffnen attraktive Perspektiven für entsprechend geeignete Flächen.

Mit seiner außergewöhnlichen Größe, dem hohen Anteil naturnaher Lebensräume und seiner weitgehend unzerschnittenen Landschaft bietet Skorovas damit eine hervorragende Grundlage, naturschutzfachliche Zielsetzungen mit langfristiger Wertentwicklung zu verbinden. Neben bestehenden staatlichen Förderinstrumenten dürfte das Objekt künftig auch von der fortschreitenden Entwicklung privater Biodiversitäts- und Kohlenstoffmärkte profitieren und damit zusätzliche Optionen für eine nachhaltige Wertschöpfung eröffnen.

JAGD





Pirschen auf Europas größten Hirsch

Mit seiner Weite zählt Skorovas zu den außergewöhnlichen Jagdrevieren Mitteleuropas. Ein etablierter Elchbestand, hochwertige Niederwildhabitate und stabile Populationen an Raufußhühnern bilden die Grundlage für eine vielseitige jagdliche Nutzung.

Die Größe und Ursprünglichkeit des Revieres ermöglichen Jagderlebnisse, die weit über den mitteleuropäischen Standard hinausgehen und den besonderen Charakter des Objektes prägen.

DIE ELCHJAGD

Hohe Kür im Norden

Die Elchjagd auf Skorovas zeichnet sich vor allem durch ihre Größe aus. Weitläufige Wald- und Fjelllandschaften, kilometerlange Pirschwege und die geringe Erschließungsdichte schaffen Jagderlebnisse, wie sie in Mitteleuropa kaum noch anzutreffen sind. Abgelegene Berghütten dienen dabei als Ausgangspunkt mehrtägiger Jagden und ermöglichen es, die entfernteren Bereiche des Reviers intensiv zu erschließen.



Traditionell erfolgt die Elchjagd in enger Zusammenarbeit mit speziell ausgebildeten Elchhunden, die Wild aufnehmen, verfolgen und stellen. Für den Jäger entsteht daraus eine besonders aktive und abwechslungsreiche Jagdform, die Ausdauer, jagdliches Können und Naturverständnis vereint.



In den vergangenen Jahren wurden dem Jagdrevier Skorovas durch die Gemeinde Namsskogan regelmäßig vier Elchabschüsse zugeteilt. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten, den Jagdbetrieb durch den Erwerb zusätzlicher Abschüsse oder die Anpachtung angrenzender Jagdflächen flexibel zu erweitern. Je nach Verfügbarkeit und den getroffenen Vereinbarungen ließe sich der Abschussplan dadurch theoretisch um weitere vier bis acht Elche pro Jagdjahr erhöhen.

DIE VOGELJAGD



Die wesentliche Jagd Norwegens

Neben der Elchjagd bietet Skorovas hervorragende Voraussetzungen für eine abwechslungsreiche Wald- und Fjellhuhnjagd. Die weitläufigen Heidelandschaften, lichten Bergwälder und strukturreichen Übergangsbereiche schaffen ausgezeichnete Lebensräume für stabile Bestände von Auer-, Birk-, Hasel- und Moorschneehuhn.



Skogsfugljakt - Raufußhuhnjagd

Die Jagd erfolgt traditionell als Pirschjagd mit dem Vorstehhund und zählt zu den klassischen Jagdformen Skandinaviens. Über viele Stunden folgen Jäger und Hund den weitläufigen Höhenzügen, Heidelandschaften und lichten Bergwäldern auf der Suche nach den gut getarnten Wald- und Fjellhühnern. Unterwegs bieten einsame Seen, Gebirgsbäche und aussichtsreiche Anhöhen immer wieder Gelegenheit für eine Rast – sei es bei einer Brotzeit oder einem Kaffee am offenen Feuer. Diese entschleunigte Form der Jagd ist tief in der norwegischen Jagdkultur verwurzelt und verbindet jagdliches Handwerk mit dem bewussten Erleben einer außergewöhnlichen Landschaft.





Jagdtourismus

Gegenwärtig wird die Wald- und Fjellhuhn-jagd über zehn jeweils sechstägige Jagdaufenthalte im Zeitraum vom 10. bis 24. September vermarktet, die den Berghütten des Objektes zugeordnet sind.

Die bestehende Organisation der Jagd unterstreicht das hochwertige Potenzial der Niederwildjagd des Revieres und bietet zugleich attraktive Möglichkeiten für eine touristische oder kommerzielle Weiterentwicklung.



ANGELN

100 Seen – Wasser, soweit das Auge reicht

Skorovas verfügt über ein außergewöhnlich dichtes Gewässernetz, das den gesamten Landkomplex durchzieht. Bis zu 100 Seen sowie zahlreiche Bäche und Flüsse bieten hervorragende Voraussetzungen für die Süßwasserfischerei. Mehrere der Gewässer entwässern in den Namsen, einen der renommiertesten Atlantiklachsflüsse Europas. Die Vielfalt der Gewässer eröffnet ein breites Spektrum an Angelmöglichkeiten und steigert den hohen Freizeit- und Erholungswert des Objektes.

Ob einem der Sinn nach einem einsamen Angelwochenende an einer entlegenen Berghütte steht oder die zahlreichen Gewässer auf ausgedehnten Angeltouren erkundet werden sollen – Skorovas bietet vielfältige Möglichkeiten für die Fischerei. Diese reichen von der privaten Freizeitnutzung bis hin zur wirtschaftlichen Verpachtung der Fischereirechte.



Skorovas profitiert unmittelbar von einer außergewöhnlichen Gewässerlandschaft. Die vielen Seen sowie zahlreiche Bäche und Flüsse bieten ideale Lebensräume für Bachforelle und Saibling, die den Schwerpunkt der Fischerei innerhalb der Liegenschaft bilden. Je nach Gewässer sind darüber hinaus Äsche und vereinzelt weitere heimische Süßwasserarten anzutreffen.

Die Größe der Fänge variiert naturgemäß zwischen den einzelnen Gewässern. In den Bergseen dominieren Forellen und Saiblinge im Gewichtsbereich von etwa 0,5 bis 2 Kilogramm. Nährstoffreiche oder besonders produktive Gewässer bringen jedoch regelmäßig Exemplare von bis zu 3 Kilogramm hervor; in Einzelfällen werden auch deutlich größere Fische gefangen.



WINTERSPORT



WINTERSPORT

Nordisches Paradies

Die klimatischen Bedingungen und die topografische Lage machen Skorovas zu einem attraktiven Standort für vielfältige Wintersportaktivitäten. Ein weitläufiges Netz präparierter Langlaufloipen erschließt die umliegende Fjelllandschaft und bietet sowohl klassische Langlaufstrecken als auch ausgedehnte Cross-Country-Routen.

Darüber hinaus eröffnen die unmittelbar an das Straßennetz angrenzenden Bergregionen hervorragende Möglichkeiten für Skitouren, die ohne lange Zustiege erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein ausgedehntes Schneemobilwegenetz, das sowohl touristische Ausfahrten als auch den Zugang zu entlegenen Gebirgsbereichen ermöglicht. Während der Wintermonate verwandeln sich zahlreiche Seen der Umgebung in weitläufige Eisflächen und schaffen ideale Voraussetzungen für Aktivitäten wie Snowkiting oder Eislanglauf.

Die Kombination aus verlässlichen Schneeverhältnissen, vielseitigen Wintersportmöglichkeiten und einer vergleichsweise geringen Besucherfrequenz unterstreicht das touristische Potenzial des Standortes.



EXPOSÉ
SKOROVAS



QUARTIER



Ebenen des Komforts

Der Gebäudebestand von Skorovas zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Vielseitigkeit aus und eröffnet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Neben verschiedenen Nebengebäuden, Bootshäusern und kleineren Hütten umfasst das Ensemble mehrere Gebäude in einzigartigen Lagen, deren heutige Neuerrichtung aufgrund der geltenden Bauvorschriften nicht mehr möglich wäre. Die Kombination aus repräsentativen Gebäuden, touristisch nutzbarer Infrastruktur und unmittelbarer Anbindung an die umliegende Natur schafft ideale Voraussetzungen für Jagdaufenthalte, Veranstaltungen, Beherbergung und ganzjährige Freizeitnutzungen.

Direktionsvilla

Das architektonische Herzstück des Anwesens bildet die ehemalige Direktionsvilla des Bergbauunternehmens Elkem. Das 1959 errichtete Gebäude erhebt sich auf einer Anhöhe mit weitem Blick über den Storskorovatnet und den Ort Skorovas. Auf rund 550 m² Wohnfläche stehen neun Schlafzimmer mit eigenen Bädern sowie bis zu 18 Schlafplätze zur Verfügung. Ergänzt wird die Ausstattung durch großzügige Aufenthaltsbereiche mit Speisesaal, Kaminzimmer und einem Konferenzraum für bis zu 16 Personen.

Eine Möblierung im Mid-Century Stil und Kunstwerke verleihen der Villa bis heute ihren historischen Charakter, während der sehr gute Erhaltungszustand und die vorhandene Infrastruktur mit Strom- und Wasserversorgung einen komfortablen Ganzjahresbetrieb ermöglichen. Die Villa wird derzeit erfolgreich für Jagdaufenthalte, Tagungen, Seminare und Konferenzen genutzt. Die Nähe zu Loipen, Wäldern und Fjell sowie die fußläufig erreichbare Infrastruktur des Ortes erhöhen ihre Attraktivität zusätzlich.

Eine besondere historische Note erhält das Anwesen dadurch, dass König Harald V. während der Norwegischen Skimeisterschaften 1967 hier residierte.



DIE HÜTTEN





Berghütten

Zum Eigentum gehören drei abgeschieden gelegene Berghütten, die inmitten der umliegenden Fjelllandschaft an idyllischen Bergseen liegen. Während der schneefreien Monate sind sie über Wanderwege erreichbar, im Winter erfolgt der Zugang und die Versorgung traditionell per Schneemobil. Die außergewöhnliche Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe und Abgeschiedenheit und schafft ideale Voraussetzungen für Jagd-, Angel- und Naturaufenthalte.

Neben der privaten Nutzung eröffnen die Hütten attraktive Möglichkeiten einer touristischen Vermietung und ergänzen das Ertragspotenzial des Betriebes um einen weiteren, vielseitigen Nutzungsbaustein.



Berghütten und touristisches Potenzial

Ein Teil der Berghütten ist gegenwärtig noch auf Grundlage bestehender Pachtverträge vergeben, die im kommenden Jahr auslaufen. Die langjährige Nutzung hat zu einer kontinuierlichen Instandhaltung und laufenden Sanierung der Gebäude beigetragen.

Mit dem Auslaufen der Verträge eröffnet sich dem künftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Hütten flexibel für den Eigenbedarf zu nutzen oder das bestehende Vermietungskonzept an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Der bisherige Landeigentümer behält sich dabei lediglich ein vertraglich gesichertes Nutzungsrecht von zwei Wochen während der Jagdsaison vor.



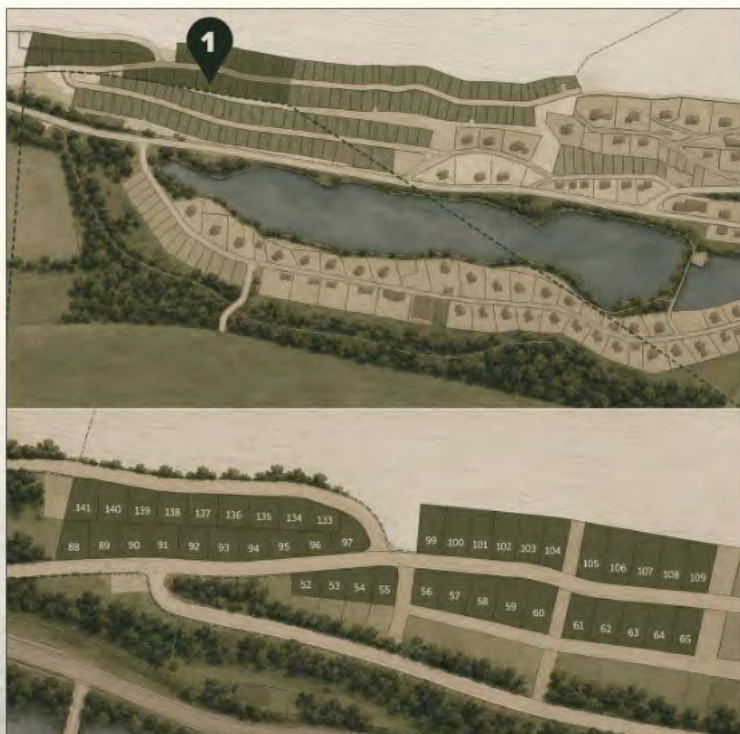
EXPOSÉ
SKOROVAS

PROJEKT BERGDORF

Entwicklungspotenzial

Skorovas verfügt über ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial im Bereich der Immobilien- und Tourismusentwicklung. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan schafft die Grundlage für die Entwicklung von rund 700 privat gehaltenen Wohn- und Freizeitgrundstücken in der Gemeinde Namsskogan und eröffnet damit erhebliches Wertschöpfungspotenzial. Das vom renommierten Architekturbüro Pir II entwickelte Masterkonzept sieht die schrittweise Entstehung eines modernen Bergdorfes vor, das Wohnen, Freizeit und Tourismus mit der umgebenden Gebirgslandschaft verbindet. Geplant sind unter anderem Wohn- und Ferienhäuser, Apartments, Gastronomie, Einzelhandel sowie ergänzende gewerbliche und touristische Nutzungen. Die Realisierung erfolgt in mehreren, an der Marktnachfrage orientierten Entwicklungsabschnitten. Die Infrastruktur für den ersten Bauabschnitt mit 45 Baugrundstücken wurde bereits hergestellt. In Verbindung mit der bestehenden Nahversorgung und den vorhandenen Freizeiteinrichtungen bietet Skorovas damit eine seltene Gelegenheit, ein großflächiges Entwicklungsprojekt mit langfristigem Wertsteigerungs- und Ertragspotenzial in einer landschaftlich attraktiven Region zu realisieren.





Erster Entwicklungsabschnitt

Der erste Entwicklungsabschnitt umfasst 45 voll erschlossene Baugrundstücke in attraktiver Südhanglage mit freiem Blick auf die umliegenden Seen und das Søndre Grøndalsfjell. Sämtliche Grundstücke verfügen über eine moderne Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie eine ganzjährig gesicherte Erschließung. Zur Wahrung eines hochwertigen und einheitlichen Ortsbildes erfolgt die Bebauung auf Grundlage eines architektonischen Gestaltungskonzeptes, wobei Bauherren innerhalb dieses Rahmens zwischen verschiedenen Haustypen wählen können.

Die Umsetzung wird durch etablierte norwegische Ferienhaushersteller unterstützt, die schlüsselfertige Baukonzepte einschließlich Finanzierungsleistungen anbieten. Ergänzt wird das Vermarktungskonzept durch eine professionelle digitale Vertriebsplattform mit interaktivem Grundstückskataster, umfassenden Projektinformationen sowie der Möglichkeit zur direkten Interessentenbetreuung.



EXPOSÉ
SKOROVAS

HOLZMARKT



HOLZMARKT

Der Forstbetrieb Skorovas profitiert von einem professionell organisierten und langfristig stabilen Holzmarkt in Mittelnorwegen. Die Region Trøndelag verfügt über eine leistungsfähige holzverarbeitende Industrie mit bedeutenden Sägewerken sowie Abnehmern der Zellstoff- und Papierindustrie. Die Vermarktung erfolgt überwiegend über etablierte Forstorganisationen und Holzhändler, die Holzeinschlag, Logistik und Verkauf koordinieren und so eine verlässliche Absatzstruktur gewährleisten.

Zu den wichtigsten Abnehmern zählen unter anderem Moelven, Kjeldstad, InnTre, MM FollaCell sowie Norske Skog Skogn. Die räumliche Nähe dieser Betriebe und die gute Verkehrs- und Hafenanbindung schaffen günstige Voraussetzungen für die Vermarktung der anfallenden Sortimente.

Die Rundholzpreise in Norwegen bewegen sich trotz einer leichten Marktkorrektur weiterhin auf einem historisch attraktiven Niveau. Im ersten Quartal 2026 wurden für Fichten-Sägerundholz durchschnittlich rund 940 NOK/m³, für Kiefern-Sägerundholz etwa 790 NOK/m³ erzielt. Die Preise für Industrieholz lagen bei rund 480 NOK/m³. Nach den außergewöhnlichen Höchstständen des Jahres 2025 hat sich der Markt damit auf einem stabilen Niveau eingependelt und bietet weiterhin gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Vermarktung von Nadelholz.

Die Bewirtschaftung erfolgt nahezu vollständig vollmechanisiert. Erfahrene Forstunternehmer übernehmen Holzeinschlag und Rückung, ergänzt durch ein breites Angebot an Dienstleistern für Kulturmaßnahmen, Jungbestandspflege, Wegebau und Holztransport. Die Erntekosten bewegen sich – abhängig von Gelände und Transportentfernungen – auf einem wettbewerbsfähigen Niveau.

Insgesamt bietet die Region Trøndelag verlässliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung des Forstbetriebes. Höhere Ernte- und Transportkosten in einzelnen Bergwaldlagen werden durch die professionelle Vermarktungsstruktur, die starke regionale Nachfrage nach Nadelholz und die leistungsfähige Infrastruktur weitgehend ausgeglichen.

ENERGIE



WASSERKRAFT

Potenziale

Ein weiterer wesentlicher Werttreiber des Objekts liegt im Bereich der erneuerbaren Energien. Für das Areal besteht bereits eine genehmigte Wasserkraftentwicklung mit einer installierbaren Leistung von rund 2,1 MW und einer prognostizierten Jahreserzeugung von etwa 6,2 GWh. Darüber hinaus wurden drei weitere Projekte identifiziert, für die die Antragsunterlagen bereits vorbereitet sind. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, das bestehende Energieerzeugungspotenzial sukzessive auszubauen und zusätzliche, langfristig planbare Ertragsquellen zu erschließen.

Potenzielle Wasserkraftprojekte Skorovas Bruk

Wasserkraftprojekt	Eigentümer / Wasserrecht	Leistung (MW)	Ø Jahres- erzeugung (GWh/Jahr)	Spezifische Investitionskosten (NOK/kWh)	Investitionsvolumen (Mio. NOK)	Eigentums- anteil
Nedre Skorovasselva	Skorovas Bruk	2,1	6,2	6,9	42,5	100 %
Øvre Grøndalselva	Skorovas Bruk	1,8	5,1	7,6	38,3	100 %
Grøndalstjønna	Skorovas Bruk	3,8	11,2	4,4	49,5	100 %
Øvre Skorovasselva	Skorovas Bruk	1,8	5,3	6,0	31,7	100 %

BERGBAU



Bergbaugeschichte

Die Geschichte Skorovas ist untrennbar mit dem Bergbau verbunden. Mit der Erschließung der Skorovas Gruber entwickelte sich der Ort ab den 1950er Jahren zu einem der bedeutendsten Kupfer- und Schwefelkiesbergwerke Norwegens. Nach der Einstellung des Bergbaus im Jahr 1984 blieb das Gebiet aufgrund seiner geologischen Gegebenheiten von Interesse.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Explorationsmaßnahmen durchgeführt, die das Potenzial weiterer Erzvorkommen bestätigen sollen. Insbesondere im Hinblick auf Kupfer – einem strategisch wichtigen Rohstoff für die Energie- und Mobilitätswende – werden die Lagerstätten weiterhin untersucht.

Bodenschätze

Über die historische Bedeutung des Bergbaus hinaus eröffnet sich dem Eigentümer ein interessantes zukünftiges Entwicklungspotenzial. Auf den Flächen von Skorovas Bruk finden gegenwärtig Explorationsarbeiten durch Skorovas Gruber statt, die auf Grundlage einer bestehenden Vereinbarung mit dem Grundeigentümer erfolgen. Nach aktuellen Einschätzungen wird im Untersuchungsgebiet ein Erzvorkommen von bis zu 20 Millionen Tonnen vermutet. Die derzeit laufenden geologischen Untersuchungen und geophysikalischen Messungen sollen bis 2027 belastbare Ergebnisse zur Größe und Wirtschaftlichkeit der Lagerstätte liefern. Im Falle einer späteren wirtschaftlichen Erschließung partizipiert der Eigentümer über einen bestehenden Grundeigentümervertrag unmittelbar an den daraus resultierenden Erträgen.





EXPOSÉ
SKOROVAS

EINDRÜCKE



KONTAKT



SEBASTIAN SEIDEL

Akquise und Vermittlung

WALDHOLZ IMMOBILIEN

seidel@waldholz.de

Tel. 0151 52746107

Reinhard-Rube-Straße 4

37077 Göttingen

Interesse geweckt?
Sprechen Sie uns an!



LEONARD RAUCH

Akquise und Vermittlung

WALDHOLZ IMMOBILIEN

rauch@waldholz.de

Tel. 0151 25269761

Luitpoldstr. 9

96052 Bamberg



Haftungsausschluss / Disclaimer

Diese Präsentation stellt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots dar. Sie ist nicht dafür vorgesehen als Grundlage für einen Kauf oder Verkauf von bzw. an die Waldholz Immobilien GmbH verwendet zu werden. Ein solches Angebot wird nur durch eine förmliche Angebotsunterlage unterbreitet.

Die hierin enthaltenen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind in ihrer Gesamtheit durch Verweis auf die Angebotsunterlagen qualifiziert. Diese Präsentation ist weder Teil des Angebots noch stellt sie eine Ergänzung zu diesem Dokument oder zu einer der endgültigen Angebotsunterlagen dar. Diese Präsentation wird vollständig durch die Angebotsunterlage und etwaige Nachträge ersetzt.

Prognosen und andere in die Zukunft gerichtete Informationen, die in dieser Präsentation enthalten sind, einschließlich Meinungsäußerungen und/oder Überzeugungen, beruhen auf einer Vielzahl von Schätzungen und Annahmen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf, Marktanalysen, Schätzungen und ähnliche Informationen. Diese Schätzungen und Annahmen sind von Natur aus mit Unsicherheiten behaftet und unterliegen einer Vielzahl von Geschäfts-, Branchen-, Markt-, Regulierungs-, Wettbewerbs- und finanziellen Risiken.

Es kann nicht garantiert werden, dass die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen sich als richtig erweisen, und die tatsächlichen Ergebnisse können erheblich davon abweichen, einschließlich der Möglichkeit, dass ein Anleger einen Teil oder das gesamte von ihm eingesetzte Kapital verliert.

Dieses Dokument ist vertraulich. Die hierin enthaltenen Informationen dürfen weder ganz noch teilweise ohne vorherige schriftliche Genehmigung verwendet, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Alle hierin enthaltenen Informationen, die nicht bereits öffentlich zugänglich sind, sind vertraulich zu behandeln. Ferner sind die hierin enthaltenen Informationen ausschließlich zu Informationszwecken zu verwenden.

Jede interessierte Partei ist für die Durchführung ihrer eigenen Untersuchungen und Analysen verantwortlich. Weder die Autoren noch die Waldholz Immobilien GmbH oder ihre jeweiligen Vertreter geben Zusicherungen, Gewährleistungen oder Garantien, weder ausdrücklich noch stillschweigend, hinsichtlich der Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der hier enthaltenen Informationen oder anderer schriftlicher oder mündlicher Mitteilungen, die einer interessierten Partei zur Verfügung gestellt werden. Die Waldholz Immobilien GmbH und die mit ihr verbundenen Unternehmen lehnen ausdrücklich jegliche Haftung ab, die sich ganz oder teilweise aus solchen Informationen, Fehlern oder Auslassungen ergibt. Nur Zusicherungen und Gewährleistungen, die in einem endgültigen schriftlichen Vertrag im Zusammenhang mit einer Transaktion abgegeben werden, sind bei Vertragsabschluss und vorbehaltlich der darin enthaltenen Beschränkungen und Einschränkungen rechtswirksam. Jede beteiligte Partei sollte eine unabhängige Bewertung der Vorteile einer Geschäftsbeziehung vornehmen und ihre eigenen professionellen Berater konsultieren.

AGB

1. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Dies gilt auch für alle im Exposé gemachten Angaben. Sämtliche Angebote sind freibleibend, Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag zwischen dem Auftraggeber bzw. Interessenten und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder von uns erteilter Auskünfte zustande. Gegenstand des Auftrags ist der Nachweis und/oder die Vermittlung zu der jeweiligen Vertragsgelegenheit. Im Erfolgsfall ist vom Käufer/Pächter/Mieter eine Provision in der jeweils aus den Vertrags- bzw. Angebotsunterlagen hervorgehenden Höhe zu zahlen.
3. Unsere Kauf-, Miet- & Pachtangebote sowie Objektexposés und alle weiteren von uns erteilten objekt- bzw. vertragsbezogenen Angaben sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Der Auftraggeber bzw. Interessent ist verpflichtet, mit den Informationen vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Auftraggeber bzw. Interessent hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Darüber hinaus ist der Empfänger unserer Nachweis-/ Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei einer Vermittlungstätigkeit provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Der Provisionsanspruch ist auch dann verdient, wenn statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein wirtschaftlich gleichwertiges oder ähnliches zustande kommt (z. B. Kauf, Teilkau, Miete, Mietkauf, Pacht).
6. Kommt anstelle des eingeleiteten Geschäftes ein Ersatzgeschäft zustande, so ist die hierfür vorgesehene Provision vom Auftraggeber bzw. Interessenten zu zahlen. Dasselbe gilt für die Fälle, in denen innerhalb Jahresfrist vom Tage des rechtsverbindlichen Zustandekommens eines Geschäftes zwischen den von uns nachgewiesenen Interessenten ein weiteres Geschäft zustande kommt, welches sich als Ergänzung oder Erweiterung des zunächst vermittelten Geschäftes darstellt.
7. Wir erheben im Erfolgsfall vom Käufer/Pächter/Mieter eine Provision in der jeweils aus den Vertrags- bzw. Angebotsunterlagen hervorgehenden Höhe. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags. Im Kaufvertrag wird eine entsprechende Makler-Provisionsklausel aufgenommen; hiermit erklärt sich der Käufer ausdrücklich einverstanden. Bei Vermietungen bzw. Verpachtungen ist die Mieter- bzw. Pächterprovision verdient und fällig mit Abschluss eines entsprechenden Miet- bzw. Pachtvertrags. Die Provision gilt ebenfalls als verdient und fällig bei Eintritt eventuell im Kauf-, Pacht-, Mietvertrag vereinbarter aufschließender Bedingungen oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseitig geleisteten Maklertätigkeit steht. Die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen sind uns von unserem Vertragspartner mitzuteilen.
8. Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Provisionsforderung sind ausgeschlossen, soweit die aufrechenbare Forderung nicht bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.
9. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich schriftlich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposés glaubhaft mitzuteilen. Erfolgt diese Mitteilung nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
10. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Göttingen.
11. Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen der Geschäftsanbahnungsphase und/oder im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung von Interessenten und/oder unseren Kunden oder deren Vertretern/Bevollmächtigten oder Mitarbeiter erhalten. Das heißt, wir erheben Ihre personenbezogenen Daten insbesondere, wenn Sie mit uns in Kontakt treten, sich für unsere Produkte interessieren, sich per E-Mail, Telefon oder über ein Kontaktformular an uns wenden oder im Rahmen bestehender Geschäftsbeziehungen unsere Produkte und Dienstleistungen nutzen. Zudem verarbeiten wir – soweit für die Erbringung unserer Dienstleistungen erforderlich – personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen (z. B. Schuldnerverzeichnisse, Handels- und Vereinsregister, Presse, Medien, Internet) zulässigerweise gewonnen haben und verarbeiten dürfen. Wir verarbeiten die vorab genannten personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG neu).
12. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.
13. Widerrufsbelehrung
14. Widerrufsrecht für Verbraucher i.S.d. § 13 BGB
15. Sie haben als Verbraucher das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Waldholz Immobilien GmbH, Reinhard-Rube-Str. 4, 37077 Göttingen, service@waldholz.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.



AGB

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An Waldholz Immobilien GmbH, Reinhard-Rube-Str. 4, 37077 Göttingen, service@waldholz.de, Amtsgericht Göttingen – HRB 207902

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum, Unterschrift des/der Verbraucher(s):