Areal



# ÄRNGISSLAHYLTAN

**NYBRO | 72 HA**

## Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



# Välskött i ett skifte

Byggnadsfri skogsfastighet i ett rationellt skifte med tillväxande skogar, marker med höga naturvärden, stor biologisk mångfald, bra vägar, jakt och goda möjligheter till bra skogsproduktion.

Fastigheten omfattar 72 ha varav 66,9 hektar produktiv skogsmark, därav är ca 16 ha skogsmark med lägre produktionsförmåga med ett totalt virkesförråd om cirka 7 750 m³sk. Skogen domineras av barrskog med inslag av löv och präglas av god skötsel med gallringar, återväxt och fina förutsättningar för fortsatt god skogsproduktion och för långsiktigt ekonomiskt ägande.

Skogsmarken med högre naturvärden och extra stor biologisk mångfald, ger en perfekt balans mellan stark tillväxt och stor biologisk mångfald, klassat som naturvård orört (NO) i skogsbruksplanen.



# Innehållsförteckning

Skog och mark 6 - 7

Rättsförhållanden 8 - 9

Försäljningsförutsättningar 10 - 11

Kontaktuppgifter 12 -13

Köparens och säljarens ansvar 14 - 15

Kartor 16 - 17

Skogsbruksplan 18 - 25

Skogskarta 26



# Skog och mark

**Skogsmark**
Fastigheten utgörs av tillväxande barrskog i åldern 15-55 år med fina tallbestånd. Markerna bedöms i huvudsak som friska med inslag av torrare och fuktigare partier. Markerna har goda drivningsmöjligheter på fasta marker och är lite kuperad och nås relativt lätt med en enskild och gemensam skogsbilväg.

Över fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad av Södra i oktober 2024. Den produktiva skogsmarken bedöms uppgå till ca 66,9 ha med ett totalt virkesförråd på ca 7 756 m³sk inkl. 2026 års tillväxt. Inom fastigheten beräknas ca 1 400 m³sk utgöra avverkningsmogen skog.

Av den produktiva skogsmarken utgörs ca 16,1 ha av skogsmark med lägre produktionsförmåga, men med höga biologiska naturvärden som är skyddsvärda och avsatta som NO. Denna skogsmarken lämpar sig väl till den som har behov och uppnå kraven på FSC och PEFC. Läs även mer om denna mark i Skogsstyrelsens rapport 2026/07 och i Södra kontakt nr 3/26, sid 26.

Marken bedöms ha en medelbonitet på ca 5,6 m³sk/ha och år. All skogsmark är planterad efter planens upprättande.

Hjulburen skogskoja följer med i fastigheten med möjligheter för enklare övernattning och sitta ner för fika.

Vid värdebedömning av ungskog bör man beräkna denna marken i kr/ha.

Skogsbruksplan erhålles genom ansvarig mäklare via beställning genom mail eller telefon på unnar.jonsson@areal.se eller 072-331 05 52.

**Inägomark**
Inägomarken inom fastigheten uppgår till ca 0,6 ha och utgörs av åkermark med god tillgänglighet.

**Jakträtt**
Jakträtten följer fastigheten på tillträdesdagen med möjlighet till samjakt på ca 800 ha med flera klöviltsarter så som älg, kronhjort, vildsvin, rådjur m.m.
Skogsmarken erbjuder goda viltrika marker med en variation från fuktiga mossmarker till bärrismarker med tallskog.









# Rättsförhållanden

**Fastighet**
Nybro Äringsslahyltan 1:45

**Ägare**
Christina Elmeklo 1/2-del
Jan Elmeklo 1/2-del

**Areal**
Areal enligt fastighetsregistret 72,4 ha

Areal enligt skogsbruksplan
Produktiv skogsmark 66,9 ha
Impediment 4,2 ha
Inägomark 0,6 ha
Vägar m.m. 0,7 ha
**Totalt 72,4 ha**
Areal enligt ovan kan skilja från taxerad och verklig areal.

**Taxeringsvärde**
Typkod 110 Lantbruksenhet, obebyggd
Taxeringsår: 2026
**Summa 3 497 000 kr**

**Inteckningar/lån**
Inga pantbrev finns uttagna inom fastigheten.

**Samfällighet/nyttjanderätter m.m.**
Nybro Äringsslahyltan S:1, 6,25 %.
Skattetal 1/16.
Glasbruksleden går inom fastigheten.

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**
Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst ”fornsök” berörs fastigheten inte av några kända forn-/kulturlämningar:

Enligt Naturvårdsverket söktjänst ”skyddad natur” så berörs inte fastigheten av några kända naturvärden.

Enligt Skogens Pärlor finns det registrerade sumpskogsområden inom fastigheten.

Enligt EBH-kartan hos Länsstyrelsen finns inga registrerade föroreningar inom fastigheten.

**Förvärvstillstånd**
Fastigheten utgör taxerad lantbruksenhet belägen i glesbygd enligt jordförvärvslagen. Förvärvstillstånd krävs för Köpare som ej är folkbokförd sedan ett år i glesbygd inom Nybro kommun. Avgift utgår vid ansökan med 5 200 SEK.

Förvärvstillstånd krävs för juridisk person.

**Fastighetsgränser**
Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade. Någon uppmarkering eller utredning av fastighetsgränser kommer ej att utföras av Säljaren.



# Försäljningsförutsättningar

### Förfarande (öppen budgivning)
Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé av 5 600 000 kronor. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom auktionsförfarande. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med bud får veta nivå på högsta budet. Kontakat ansvarig mäklare för mer information och vad högsta budet är.

Eventuella villkor från budgivare skall framgå av budet.

### Fri prövningsrätt
Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat bud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

### Villkor
Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Budgivaren skall 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.

### Undersökningsplikt/besiktning
Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningsmetod. Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

### Råd
Behöver du hjälp med att tolka skogbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnadskalkyl m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

### Friskrivning
En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.



## Prisidé
Pris 5 600 000 kr eller högstbjudande.

## Tillträde
Tillträde efter överenskommelse.

## Visning
Spekulant kan när som helst på egen hand undersöka fastigheten och vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

## Vägbeskrivning
Se info enligt bifogade kartor.

## Koordinater
Swereff 99, X= 6288414, Y = 543283.





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

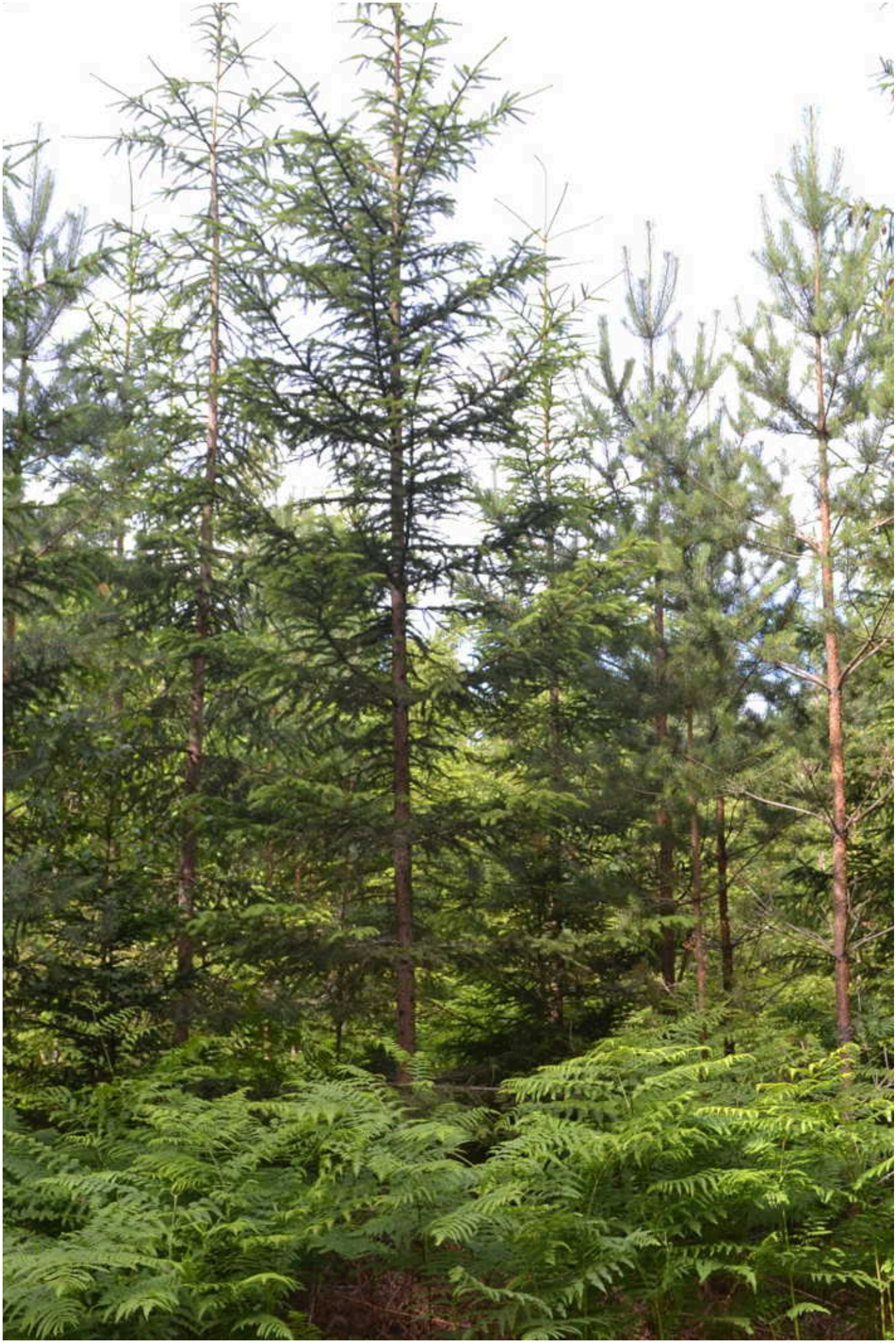
Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Gunnar Jönsson Foto: Gunnar Jönsson
Layout: Gunnar Jönsson © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

**Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Torsås**

**Ansvarig mäklare**



**Gunnar Jönsson**
Reg. fastighetsmäklare
Skogsmästare
072-331 05 52
gunnar.jonsson@areal.se



# Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha ”förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste räkna med att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

## Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens

undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

### Säljarens utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

### Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

### Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är 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. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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 behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

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

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. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

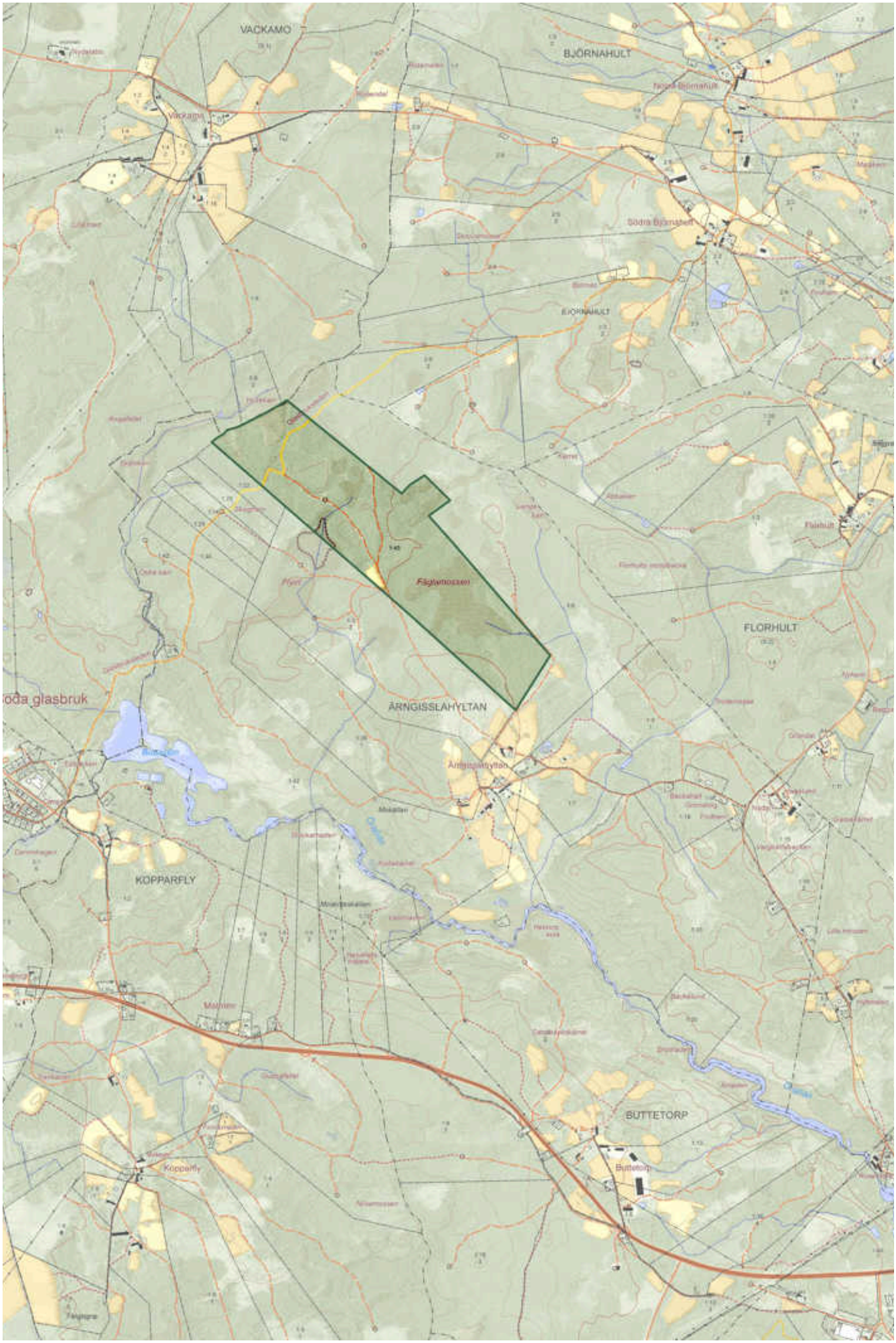
### ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till ”Lag om åtgärder vid penningtvätt”.

### Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete


Flygsfors
Örrefors
Boda glasbruk
Örsjö
Hermanstorp
N Stamphult
Ö Stamphult
Bjornahult
Lindås
Korpahult
Högahult
Björnasjö
Glasbruksleden
Glasbruksleden
Torstamåla fly
205
202
177
172
151
107
120
25
31


VACKAMO
BJÖRNAHULT
Södra Björnahult
BJÖRNAHULT
Fågelmossen
FLORHULT
ÄRNGISSLAHYTTAN
KOPPARFLY
BUTTETORP



Areal | Sölvesborg | Gunnar Jönsson | 072-331 05 52 | areal.se