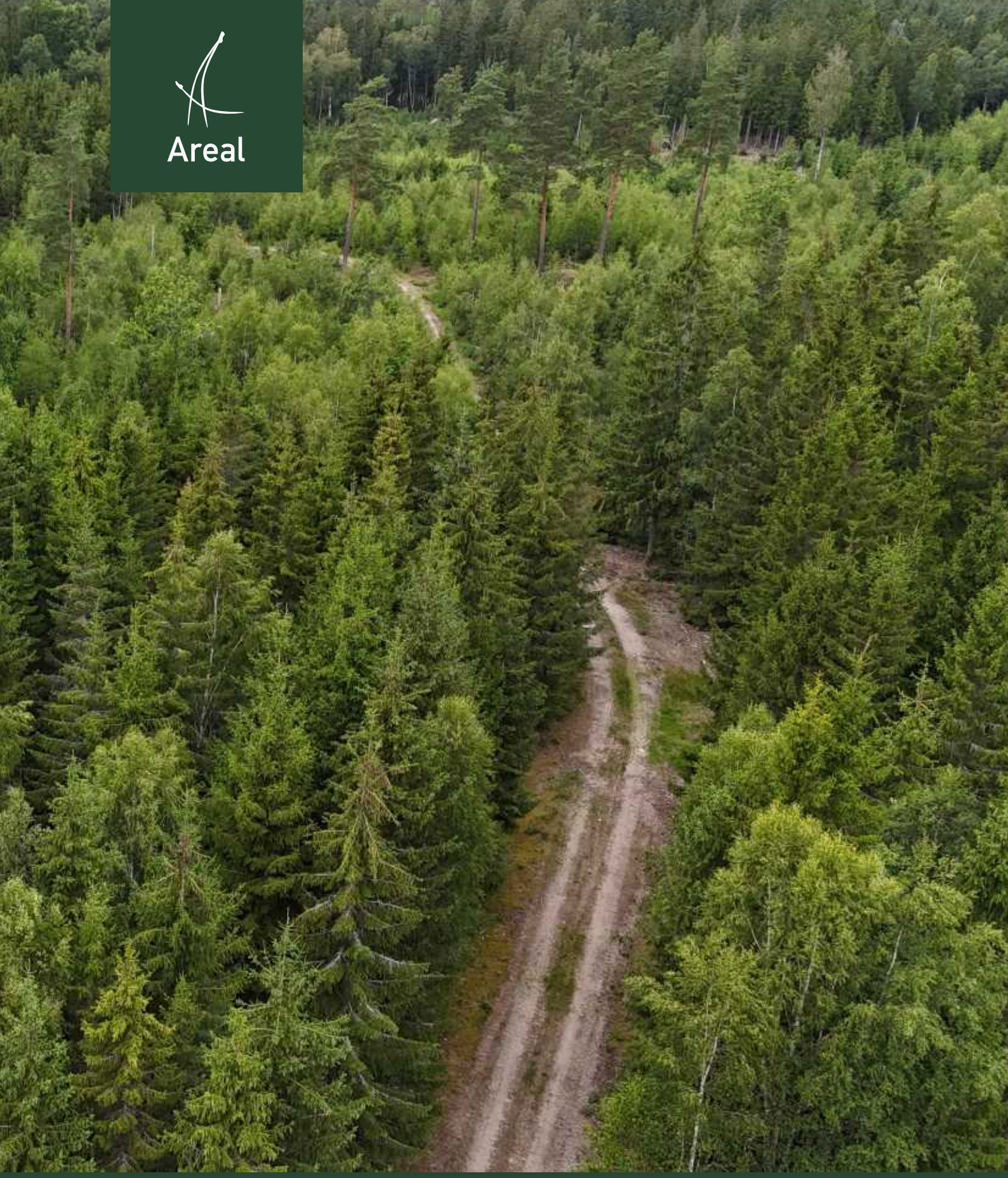


Areal

NORRA BOASJÖ

KARLSKRONA | 51 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.

Gran och tillväxt

Fastigheten Norra Boasjö 1:19 ligger väl samlat i ett skifte om ca 51 hektar och erbjuder ett skogsinnehav med egna skogsbilvägar, tillväxande granskog och ett attraktivt läge med gräns mot hela tre sjöar. Skogsmarken består huvudsakligen av tillväxande granskog med inslag av löv. Det totala virkesförrådet uppgår till cirka 4 000 m³sk.

Fastigheten lämpar sig väl för den som söker ett långsiktigt skogsinnehav med goda möjligheter till aktivt skogsbruk, men även för den som värdesätter jakt, natur och rekreation samtidigt som den ger möjlighet att forma det framtida skogsbruket utifrån egna mål och önskemål.

Innehållsförteckning

Skog och mark 6 - 9

Rättsförhållanden 10 - 11

Försäljningsförutsättningar 12 - 13

Kontaktuppgifter 14 - 15

Köparens och säljarens ansvar 16 - 17

Kartor 18 - 19

Skogsbruksplan 20 - 25

Skogskarta 26

Skog och mark

Skog och mark
Skogen ligger i ett sammanhängande skifte och enligt skogsbruksplanen uppgår arealen till 42,2 ha produktiv skogsmark. Virkesförrådet är bedömt till 4 037 m³sk inkl. tillväxten för år 2026 och medelboniteten beräknas till 8,5 m³sk per hektar och år.

Trädslagsfördelningen är ca 5 % tall, 69 % gran och 26 % löv.

Åldersklasserna av skogsmarken utgörs delvis av tillväxande skog i åldern 15 - 30 år och markerna bedöms som friska överlag med inslag av berg i dagen. Egna skogsbilvägar finns inom fastigheten med god tillgänglighet till större delen av skogsmarken.

Skogsbruksplanen är upprättad av Willy Olsson i maj 2026.
Vid värdebedömning av ungskog bör man beräkna denna marken i kr/ha.

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

Inägomarken
Inägomarken uppgår till ca 5,7 ha och utgörs delvis av åkermark samt stängslad betsmark.

Jakträtt
Jakträtten är upplåten fram till 30 juni 2027 och övergår därefter till ny ägare med möjlig jakt på älg, kronhjort, vildsvin, rådjur m.m.

Fiskerätt
Fiskemöjligheter ges i angränsande sjöarna Brogölen, Byasjön, Hålhallagölen och Nättrabyån.

Rättsförhållanden

Fastighet
Karlskrona Norra Boasjö 1:19

Ägare
Kjell Börje Artur Nilsson 1/1-del

Areal
Areal enligt fastighetsregistret 51,8 ha

Areal enligt skogsbruksplan
Produktiv skogsmark 42,2 ha
Myr/impediment 2,3 ha
Inägomark 5,7 ha
Väg/övrigt 0,7 ha
Summa landareal 50,9 ha

Taxeringsvärde
Typkod 110 Lantbruksenhet, obebyggd
Taxeringsår: 2026
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Skogsmark 3 526 000 kr
Summa 3 526 000 kr

Inteckningar/lån
Fastigheten kommer överlåtas utan pantbrev/inteckningar.

Servitut/nyttjanderätter
Inga servitut eller nyttjanderättigheter finns registrerade på fastigheten.

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

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst ”fornsök” berörs fastigheten av några kända kulturlämningar:

Enligt Naturvårdsverket söktjänst ”skyddad natur” så berörs 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
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

Försäljningsförutsättningar
Försäljningen av fastigheterna sker genom budgivning.

Märk kuvertet "Boasjö". Skriftligt bud lämnas företrädesvis per e-mail gunnar.jonsson@areal.se, lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas med kontaktuppgifter.

Eventuella villkor från budgivare skall framgå av anbudet. Det åligger anbudsgivare att säkerställa att anbudet har mottagits av fastighetsmäklaren.

För det fall att anbud skickas per sedvanlig post, så skickas detta till Areal i Sölvesborg, Snapphanegatan 32, 294 31 Sölvesborg.

Meddela gärna ansvarig fastighetsmäklare att så sker per telefon. Efter anbudstidens utgång kan säljaren välja att anta något av buden, eller att inbjuda till en slutbudgivning/förhandling, mellan de av säljaren godkända budgivare som inkommit med bud och som önskar deltaga.

Anbudsdag
Onsdagen den 7 oktober 2026 kl 15:00.

Fri prövningsrätt
Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Ett lämnat bud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor
Förutsättningarna förförsäljningen 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 5 300 000 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= 6253280, Y = 527183.

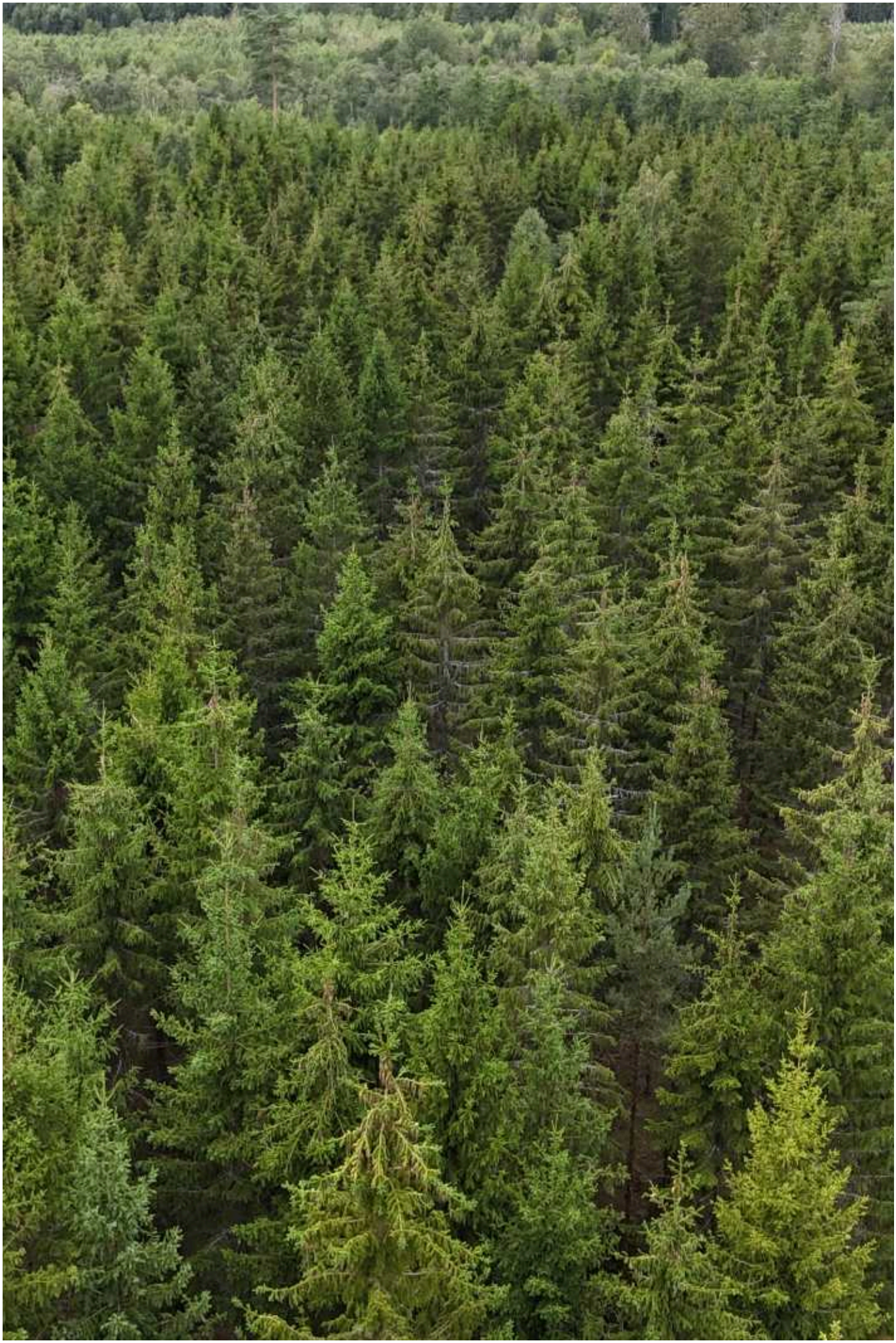
Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. 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: XGunnar Jönsson© Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Ronneby

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.

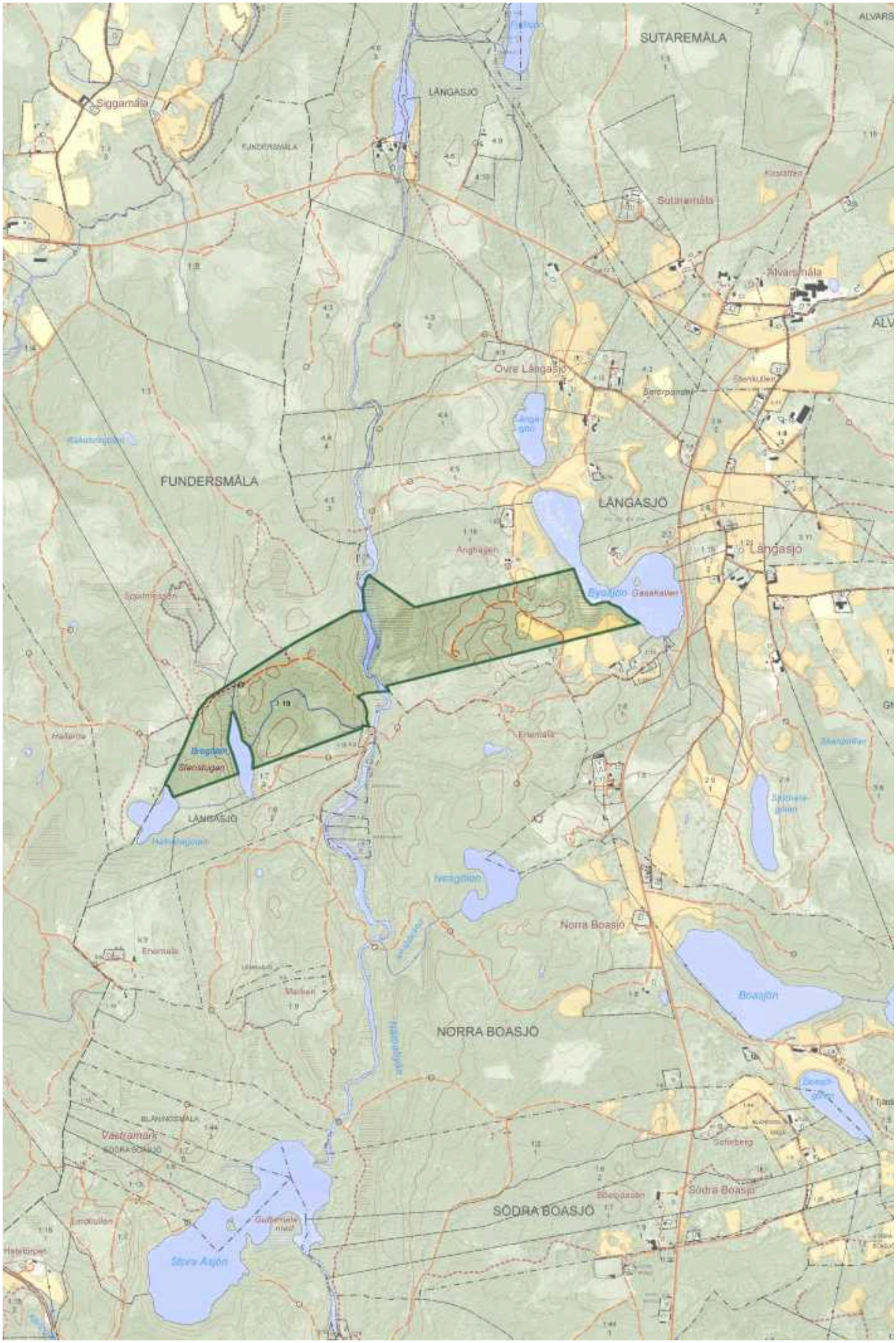
ID-kontroll

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

Eringsboda
Holmsjö
Tving
Yxnanäs
Enköneryd
Piggsmåla
Frostensmåla
Ulvsmåla
Broddamåla
Skumpamåla
Gäddegöl
Buskahult
Gunseryd
Spetsamåla
Juvansmåla
Toramåla
Sutaremåla
Älmtamåla
Guttamåla
Ebbamåla
Bergsmåla
Skillingsmåla
Norra Boasjö
Södra Boasjö
Bredasjö
Loppetorp
Alnaryd
Staggelid
Jakobstorp
Padderyd
Mästad
Bakareboda
Stickeboda
Staffansbygd
Beseboda
Allaboda
Tvingelshed
Spjuts
Kolshult
Mjuadal
Makrilla
Lindet
Hermansmåla
St. Lönnemåla
Gröngölsmåla
Stensjömåla
Gammalstorp
Tolseboda
Sånneshult
Sånneshults naturres.
Gröngölsmåla naturres.
Vadstakallebergets naturres.
Blekingeleden
122
Vissefj


SUTAREMÅLA
LÅNGASJÖ
Siggamåla
FUNDERSMÅLA
Sutaremåla
Alvarsmåla
Övre Långasjö
Stenkullen
FUNDERSMÅLA
LÅNGASJÖ
Långasjö
Anghagen
Byssjön
Gasskallen
Brogöten
Stenstugen
LÅNGASJÖ
Enemåla
Norra Boasjö
Boasjön
NORRA BOASJÖ
Vastramåra
SÖDRA BOASJÖ
Södra Boasjö
Stora Asjön