Areal



STORA RÖLA

SIMRISHAMN | 17 HA

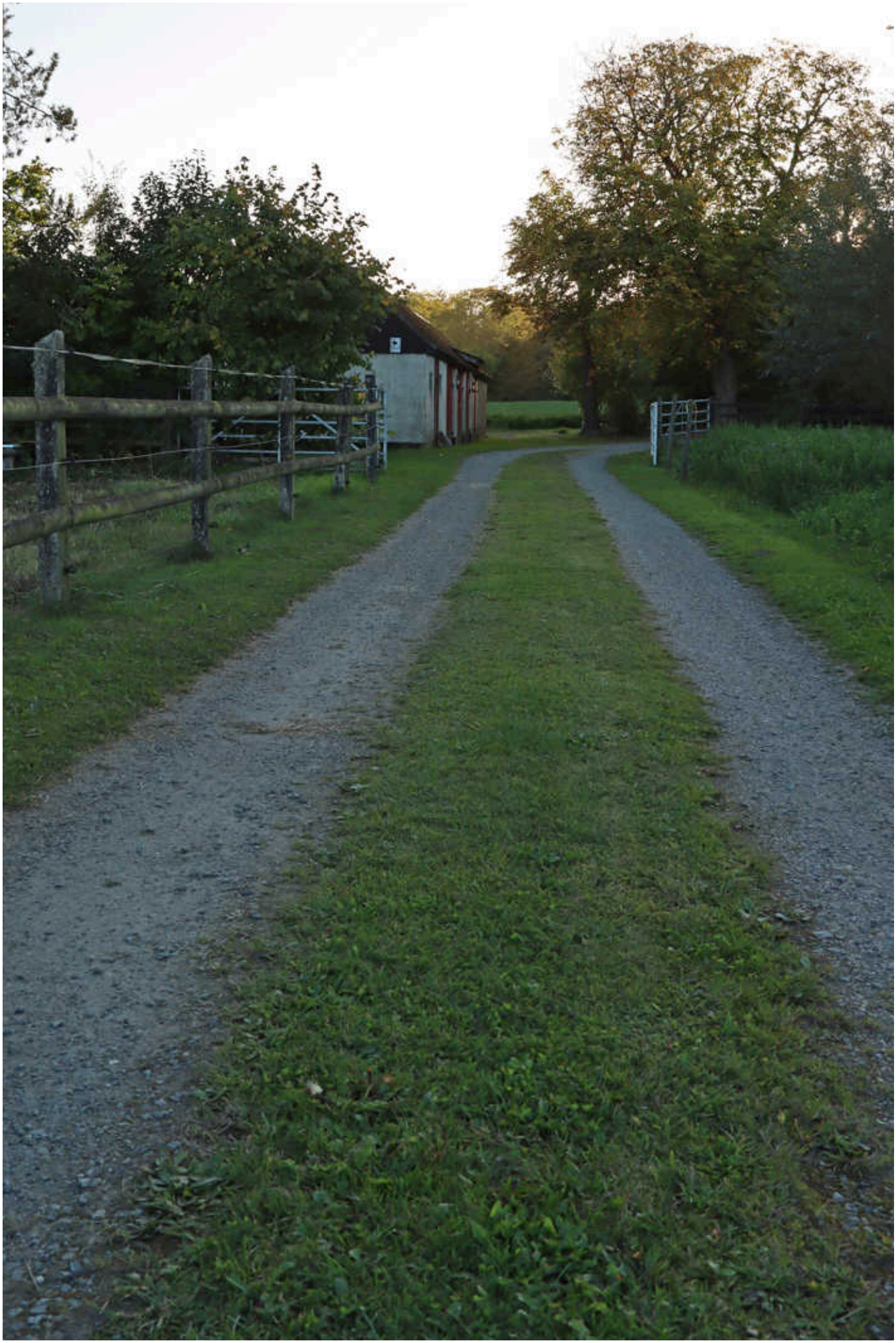
Vi delar gärna med oss av vår kunskap

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.



Lugn vid vägs ände på Österlen

Lugnet är påtagligt på Stora Röla. Tillfartsvägen slutar på gårdsplanen. Ladugården, som är sammanbyggd med bostaden, vetter mot Grönhultsvägen. Den tar effektivt bort det lilla oljud den obetydliga vägtrafiken skapar. Från bostaden är synfältet fritt mot de egna ägorna och skogen. Bostadsbyggnaden är i behov av omfattande renovering.



Innehållsförteckning

Byggnader sid 6

Skog och mark sid 8

Rättsförhållanden sid 10

Försäljningsförutsättningar sid 12

Kontaktuppgifter sid 14

Köparens och säljarens ansvar sid 16

Kartor sid 18



Byggnader

Bostadshuset
Enligt Gods och Gårdar, upplaga 1944, uppfördes bostaden på 1800-talet och ekonomibyggnaderna på 1920-talet. Idag är bostadens taxerade boyta 85 m², i 1½ plan.

Nedervåning med hall, två rum, kök och matplats. Hall, teknikrum samt påbörjat badrum.

Övervåning med ett inrett rum och kallvind.

Bostaden är i behov av omfattande renovering.

Kontakta Martin Lindskog för att få ta del av interiörfoton. Enskilt vatten, avlopp saknas. Uppvärmning genom direktverkande el och kaminer. Kaminerna har inte sotats på senare år.

Energideklaration
Nej.

Driftskostnader
Kontakta Martin Lindskog.

Ekonomibyggnader
Den taxerade byggytan uppgår till 378 m².

Maskinhall
Maskinhall belägen längst i söder med estimerad byggyta om 250 m² samt tillbyggnad därtill om ca 130 m² byggyta.

Stall/förvaringsutrymme
Stall/förvaringsutrymme med estimerad byggyta om dryga 100 m² samt tillbyggnad om knappa 100 m². Utrymme som nyttjats som förvaringsutrymme för föregående ägares el-firma, bilgarage och äldre stalldel.

Stall
Stallet är sammanbyggt med bostaden. Det finns hästbox, stall inrett med uppbundna platser och loge.









Skog och mark

Åker- och betesmark
Åkermarken är belägen i klass 3, 4 och 11 enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag.

Enligt SAM 2025 har gårdsstöd sökts för 10,97 ha åker och 1,1 ha bete.

Skogsmark
Simulering i programvaran Skogshubben har genomförts. Skattningen är baserad på laserdata insamlad 2025, varpå programmet gör tillväxtberäkning samt korrigering för genomförda avverkningar.

Virkesförråd bedöms uppgå till drygt 400 m³sk och den produktiva skogsmarksarealen bedöms uppgå till 2,8 ha.

Jakt
God jakt efter klövvilt.

Tillgänglig för köparen fr.o.m. 2027-07-01.

Övrigt
Vedbod.







Rättsförhållanden

Fastighet
Simrishamn Stora Röla 2:1

Ägare
Ingvar Lindblads dödsbo

Areal
Areal enligt fastighetsregistret 16,7 ha

Areal enligt skogshubben och Länsstyrelsens planeringsunderlag
Produktiv skogsmark 2,8 ha
Betesmark 1,1 ha
Åkermark 11 ha
Övrig landareal 2,4 ha
Summa landareal 17,3 ha

Taxeringsvärde
Typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet), taxeringsvärde år 2024

Tomtmarksvärde 426 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde 1 077 000 kr
Åkermark 2 302 000 kr
Betesmark 691 000 kr
Ekonomibyggnad 168 000 kr
Summa 4 664 000 kr

Inteckningar/lån
Penninginteckningar om 295 000 kr. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.
Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret av avtalsservitut avseende kraftledning, starkström, tele och väg.

Upplåtelse föreligger avseende brukande av jordbruksmarken med åtta månaders uppsägningstid, tillgängligt för köparen fr.o.m. 2028-03-14. Avgift erlagd för innevarande period tillfaller i sin helhet säljaren.

Upplåtelse gällande tomtplats och jakt löpande t.o.m. 2027-06-30.

Kontakta Martin Lindskog för att få ytterligare information.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
Andel i Simrishamn Älmhult GA:1, avseende väg.
Fastigheten har genom mantal andel i Gyllebosjöns fiskevårdsområde.
Fastigheten har del i dikningsföretaget Röla, med avslutningsår 1932. Ingen utdebitering har genomförts på senare år.

Planer, bestämmelser och fornlämningar
Fornlämning, boplats.

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande
Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning.

Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud.

Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas. För det fall att ni lämnar anbud skriftligen, varsko Martin Lindskog i förväg.

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet.

Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar deltaga.

Anbudsdag
Skriftligt anbud skall vara Areal i Simrishamn tillhanda senast måndagen den 7 december 2026.

Fri prövningsrätt
Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

Ett lämnat anbud 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.

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 m.m. se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. 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
Fastigheten säljs med en prisidé om 7 000 000 kr.



Tillträde
Tillträde efter överenskommelse.

Städning
Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

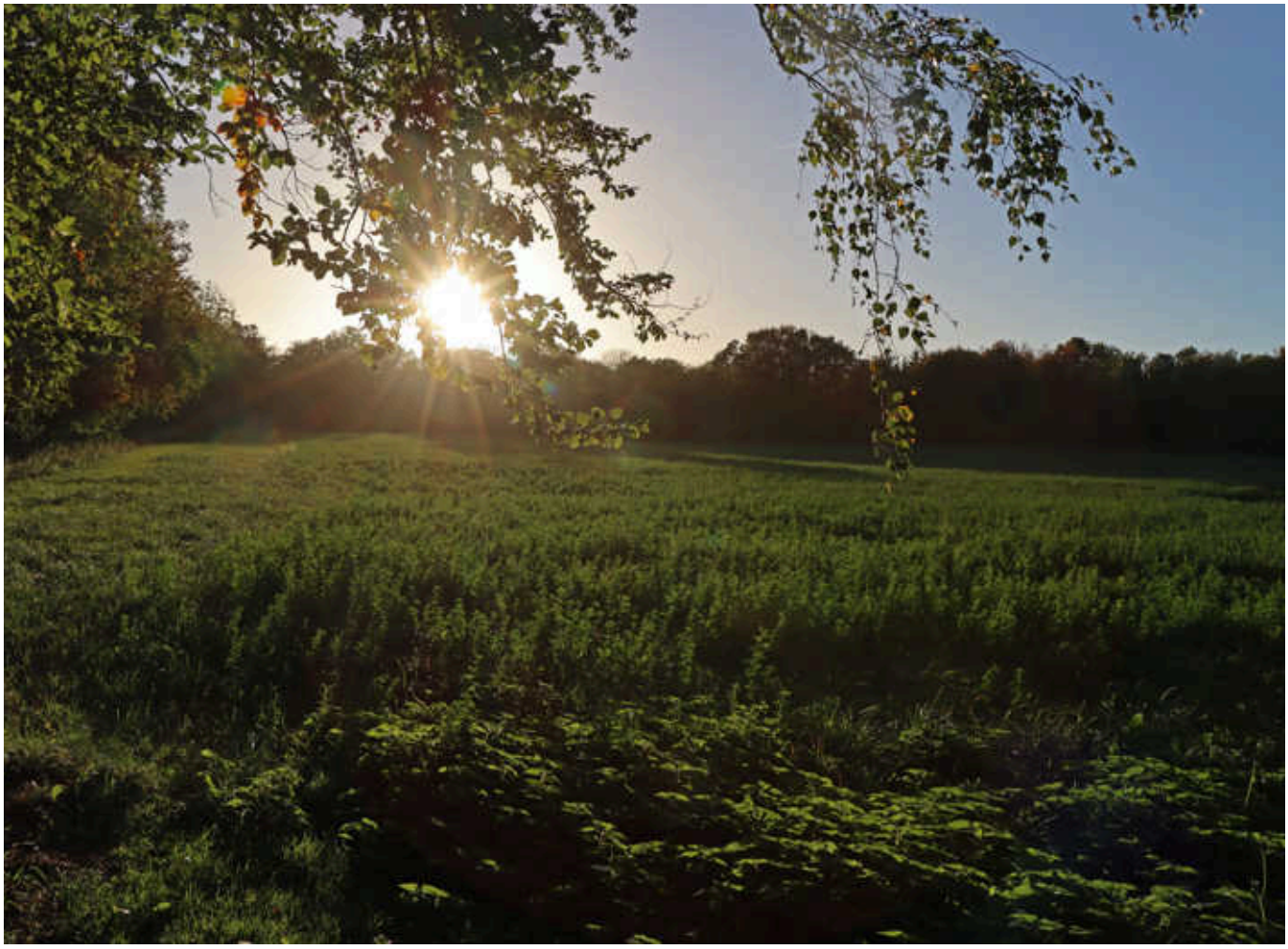
Visning
Visning av fastighetens byggnader sker lördagen den 14 november och lördagen 28 november. Föranmälan krävs, varvid tid meddelas.

Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning
Fastighetens adress är Grönhultsvägen 11;
272 97 Gärsnäs.

Koordinater
SWEREF99, X = 6162 914.6, Y = 448 672





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: Martin Lindskog Foto: Martin Lindskog
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Simrishamn

Ansvarig mäklare



Martin Lindskog
Jägmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-590 99 41
martin.lindskog@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.

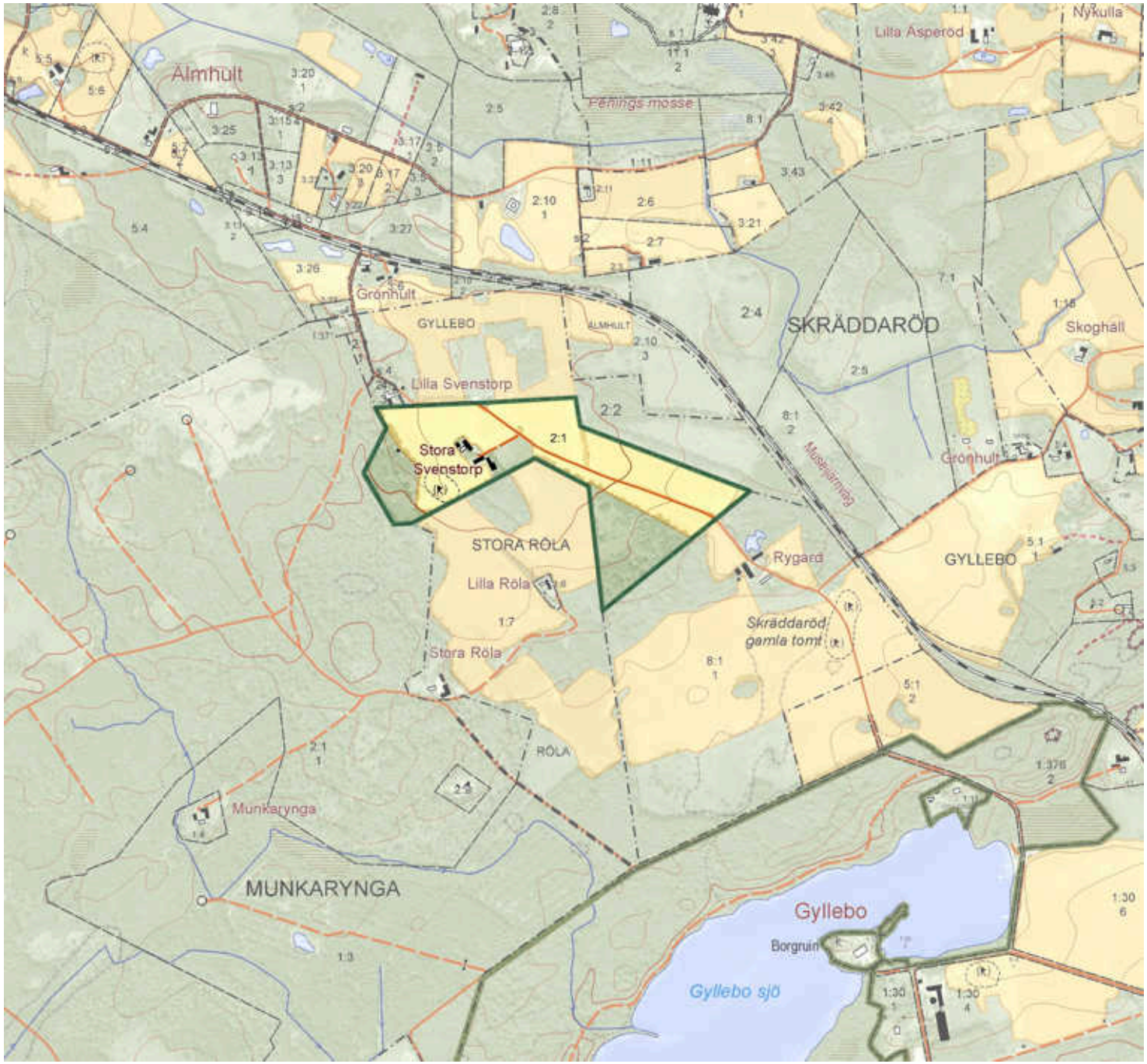
ID-kontroll

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


Gedings mosse
Lerbergs torp
Attusa
Bönnebröd
Ekeröd
S:t Olof
Vitebro
Båstekille backar
Åkarp
Hedenlund
Stenshuvuds nationalpark
Liatorp
Tångdala
Stenshuvuds natu
Rörums strand
Knäbäckshusen
Stråntebacka
Raskarum
Östaröd
Dalperöd
Rörum
Nybo
Skönabäck
Maryd
Flintelierna
Måsa-lycke
Junglyckorna
St. Asperöd
Almhult
Strantemölla naturres.
Vik
Nyhem
Kulla
Djupadal
Skräddaröd
Skånsbäck
Avfallsanl.
Rörums fur.
Skräppeboda
Munkarynga
Domänres.
Brännebo
Gyllebo
Gyllebo sjö
67
Tunbyholm
Hundakorran
Tjörned
Pinneboda
Ejlertslund
Sofielust
Stenabergå
Ornaberga
Peters-borg
Månstorp
Tunby
Nyhem
Gyllebo
Listarum
Vemmerlövs torp
Ö. Vemmerlöv
Bräkneryd
Listarumsåsens naturreservat
Gysås
Nydala gård
Söder-gårdarna
Karlaby-gården
Komstad
Kulladal
Lugnet
Kristinedal
Lövkullen
Vemmerlövs-gården
Smedstorp
Virrestad
Karlaby
Gladsax
87
Stiby
Ljungstorp
Gårdlösa
Pile
Gladsax-gården
Impans naturres.
Annedal


Älmhult
Lilla Åsperöd
Nykulla
Fenings mosse
Grönhult
GYLLEBO
ÄLMHULT
SKRÄDDARÖD
Skoghall
Lilla Svenstorp
Stora Svenstorp
STORA RÖLA
Lilla Röla
Stora Röla
Rygard
GYLLEBO
Skräddaröd gamla tomt
Grönhult
Munkarynga
MUNKARYNGA
RÖLA
Gyllebo
Borgruin
Gyllebo sjö



