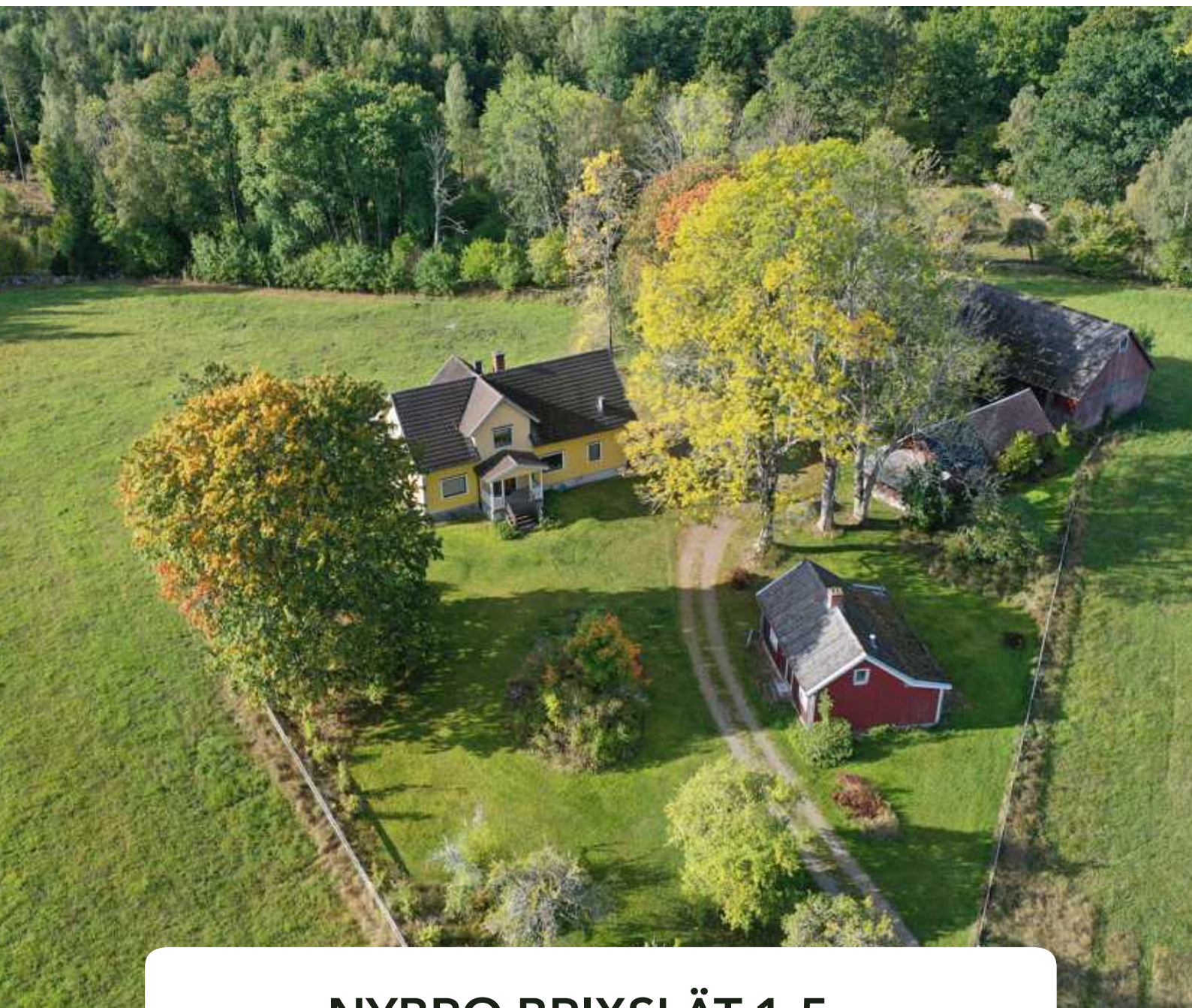




GÅRD & SKOG



NYBRO BRIKSLÄT 1:5





Erik Holgersson

Fastighetsmäklare

072-524 87 00

erik@gardsmaklare.se



Gården Brixslät 1:5

Välkommen till en naturskönt belägen gård, strax utanför Orrefors och Flygsfors. Här erbjuds en fastighet om totalt 46,8 hektar, med en fin kombination av skog, öppna marker, bostäder och ekonomibyggnader.

Gården omfattar cirka 38,5 hektar skogsmark och 5,6 hektar inägomark, vilket ger goda möjligheter för den som söker en egen lantlig fastighet med både skog och öppna marker. Här finns utrymme för såväl rekreation och jakt som ett aktivt brukande av gården. På gården finns två bostadshus, ett större och ett mindre, vilket ger flera användningsmöjligheter. Det mindre huset kan exempelvis lämpa sig för generationsboende, gäster eller uthyrning, beroende på behov och förutsättningar. Till gården hör dessutom ett flertal ekonomibyggnader, vilket förstärker gårdens karaktär och ger goda möjligheter för förvaring, hobbyverksamhet, maskiner eller annan verksamhet med anknytning till fastigheten.

Det här är en gård för dig som söker gårdslivet med allt som det innebär. En fastighet med potential för både boende, rekreation och ett långsiktigt ägande.







Fastighetsbeskrivning

Fakta

Bostadstyp

Lantbruk

Pris

6 500 000 SEK

Grunddata

Fastighetsbeteckning

NYBRO BRIXSLÄT 1:5

Område

Brixslät

Adress

Brixslät 122, 38272 Orrefors

Bostad

Typ av byggnad: 1 1/2-plan

Senast Renoverad: 1977-79.

Husets nedre plan rymmer groventré, badrum med dusch, tvättstuga, kontor/sovrum, kök med utrymme för matplats. Köket har en öppen planlösning tillsammans med vardagsrum, större finrum med plats för både soffgrupp och bordssittning, mindre gästwc och finentré/hall. Från köket och finrummet når man en större inbyggd altan.

På övre plan finns en större öppen hall som leder vidare till tre sovrum samt badrum. Ett av rummen har utgång till balkong.

På bägge plan och främst på övre plan finns förvaringsmöjligheter i kattvindar och garderober.

Det finns källare under hela huset som ger gott om utrymme till förvaring, matförråd, pannrum och förråd till pellets mm. Fiber finns indraget.

Huset har äldre ytskikt och utvändigt behöver huset ses över vad gäller fasad.

Det finns på tomten ett mindre bestånd med parkslide.

Det föreligger ett förbud att släppa ut avloppsvatten från wc till nuvarande avloppsanläggning, förbudet gäller från 2029-11-30. Detta förbud gäller för båda husen.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: Kopplade fönster

Grund: Källargrund
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Betongpannor
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Vatten och avlopp
Vatten: Djupborrad brunn
Avlopp: Enskilt avlopp
Uppvärmning
Pellets
Fabrikat: CTC
Ålder: 1977
Ventilation
Självdreg

Balkong/uteplats
Större inbyggd altan längs baksidan av huset
samt balkong från sovrum.

Stuga

Typ av byggnad: Enplanshus

Det finns två rum, kök och badrum. Öppen spis i vardagsrummet. Utmärkt hus för generationsboende eller för uthyrning.

Bjälklag: Trä
Fasad: Stående träpanel
Fönster: Kopplade fönster
Grund: Torpargrund
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Takbeklädnad: Eternit
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Vatten och avlopp
Vatten: Djupborrad brunn
Avlopp: Enskilt avlopp
Uppvärmning
Direktverkande el
Ventilation
Typ: Självdreg
Skorsten
Skorstenen är inte sotad eller kontrollbesiktigad vilket gör att det är eldningsförbud.
Balkong/uteplats
Finns en mindre öppen uteplats på baksidan av huset.

Hela byggnaden har renoveringsbehov.
Vatten kommer från stora huset, dock inte använts senaste 20 åren. Avloppet är samma som till stora huset.

Ladugård/loge

Byggnaden har uppförts på gjuten sockel.
Golv är gjutet i hela byggnaden.
Ladugårdsdelen är uppfört med stående timmer och logdelen har reglad konstruktion. Hela byggnaden har eternittak.
Det finns äldre inredning för boskap i ladugården och ovan finns en slinner.
Logdelen är öppen tillnock. Idag används byggnaden som förråd/garage men här finns stora möjligheter att anpassa byggnaden för olika verksamheter. El finns indraget.

Svinhus

Byggnaden är uppförd på stenfundament och har gjutet golv. Viss del har liggande timmer som stomme och övrig del har reglad stomme. Byggnaden har eternittak. Idag används byggnaden till förvaring. Det finns delvis äldre inredning kvar.

Verkstad/garage

Uppförd på gjuten platta med konstruktion av sten och reglade väggar. Taket är belagt med plåt och tegel. Används som garage och verkstad, verkstadsdelen har smörgrop. Vidbyggt snedtak med väggar för extra traktorgarage.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
Besiktnings och undersökningsplikt
Fastigheten förvärvas i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och köparen måste därför göra en grundlig undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att

upptäcka kan säljaren inte göras ansvarig. Köparen har på egen hand, eller genom sakkunnig möjlighet att före köpet undersöka fastigheten för att skaffa sig kännedom om det skick den befinner sig i. Denna beskrivning grundar sig på information från ägaren samt myndigheter och offentliga register. Vissa uppgifter är endast ungefärliga. Förändringar kan ske under budtiden. För att vara uppdaterad kontakta gärna ansvarig fastighetsmäklare vid budtidens utgång. Fastighetsbeskrivningen kan ej ligga till grund för talan enligt JB.

Skogsbruksplanen är upprättad för att underlätta köparens besiktning av fastigheten. Säljaren lämnar inga garantier för angivna uppgifter i skogsbruksplanen. Köparen är själv skyldig att kontrollera skogen och dess egenskaper och kan inte efter köpet göra anspråk mot säljaren p.g.a. fel i skogsbruksplanen.

Byggnaderna kommer överlämnas grovstädade vad gäller ekonomibyggnaderna och bostadshusen kommer lämnas i städlat skick. Det kommer kvarlämnas lösören och mindre inventarier.

Säljaren kommer att friskriva sig för fel och brister i fastigheten vid kommande köpekontrakt.

Arealuppgifter
Skogsbruksplanens areal skiljer sig från fastighetsregistret areal. Enligt fastighetsregistret uppgår fastighetens landareal till 43,4 ha. Fastighetens taxerade areal uppgår till totalt 41 ha.

Fastighetsbildning
Eventuell fastighetsbildningskostnad eller lagfart står köparen för.

Förvärvstillstånd
För juridisk person krävs det alltid.

Inägomark

Inägomarken är muntligen upplåten till och med 2026-12-31. Enligt SAM 2026 uppgår arealen till 6,17 ha fördelat på åker 3,62 ha och bete 2,55 ha.

Jakt

Jakträtten är muntligen upplåten till och med 2026-12-31. Förekommande vilt är bl.a. älg, vildsvin och rådjur m.fl. Fastigheten ingår i Alsterbro-Kråksmåla Älgskötselområde.

Forn- och kulturlämning

Det finns en kulturlämning registrerad på fastigheten (Källa Riksantikvarieämbetet).

Areal

Skogsmark 38,5 ha
Inägomark: 5,6 ha
Myr/kärr 1,4 ha
Övrig mark 1,3 ha
Total areal: 46,8 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 1 546 000 kr

Småhusmark: 150 000 kr

Inägomark: 260 000 kr

Skogsmark: 3 437 000 kr

Ekonomibyggnad: 79 000 kr

Totalt taxeringsvärde 5 472 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Det finns idag sju stycken inteckningar om totalt: 1 099 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Last

Ledningsrätt: Vatten-och Avloppsledning.

Avtalsservitut: Elledning.

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom skriftlig budgivning. Efter budtidens utgång har säljaren rätt att direkt acceptera något av buden eller att kalla de budgivare de önskar till en efterföljande förhandling. Säljaren förbehåller sig möjligheten att sälja fastigheten innan utgången budtid. Bud skall vara GÅRD & SKOG tillhanda senast 2026-11-12 kl. 12:00. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

Visning

Byggnadsbeståndet kommer att visas 2026-10-28. Tid erhålles vid anmälan. Vid visningen kommer i huvudsak byggnadsbeståndet att visas. Markerna besiktigas främst på egen hand och hänsyn tas till omgivningen. Önskas hjälp med visning av markerna går det bra efter överenskommelse med ansvarig mäklare.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Områdesbeskrivning

Närmsta samhälle är Flygsfors och där finns naturförskola och i Orrefors finns skola F-6 samt affär.

Nuvarande ägare

Eje Isaczons DB

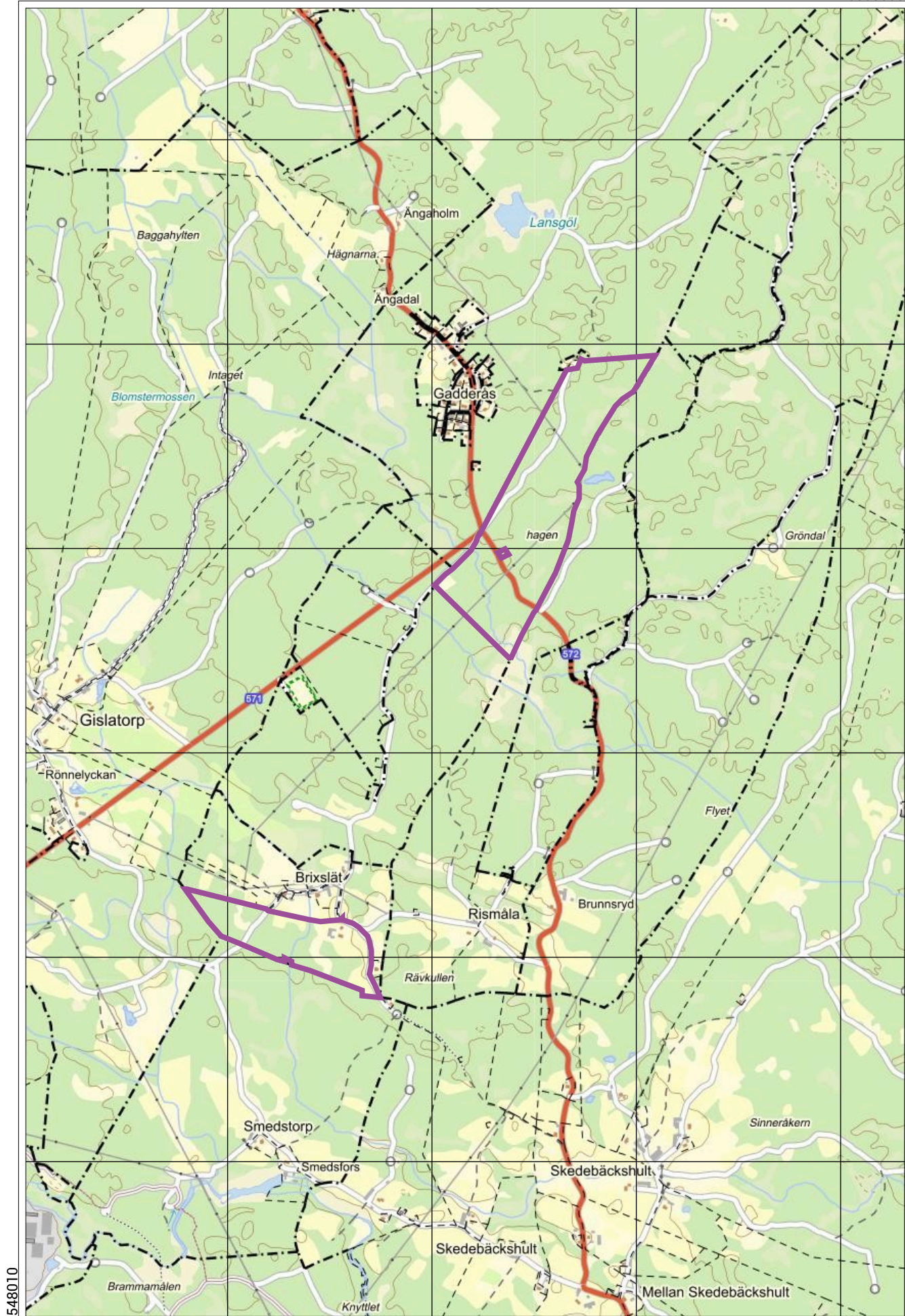








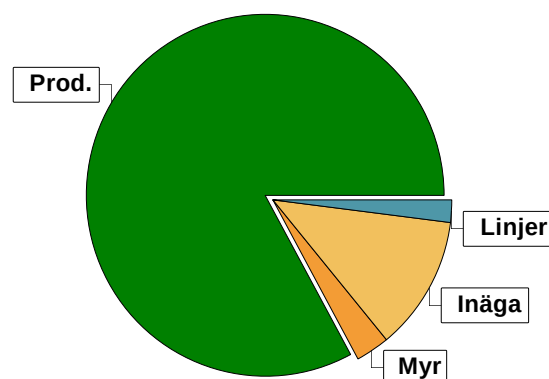




Sammanställning över fastigheten

Arealer

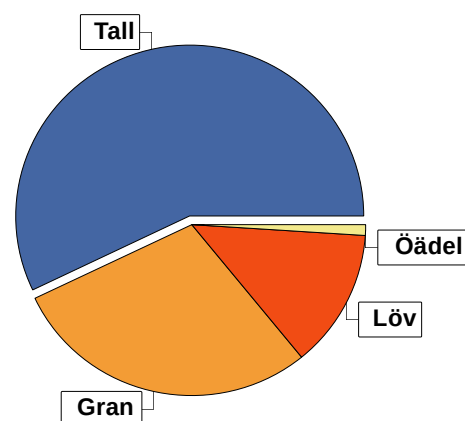
	hektar	%
Produktiv skogsmark	38,5	82
Myr/kärr/mosse	1,4	3
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	5,6	12
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,8	2
Annat	0,5	1
Summa landareal	46,8	
Vatten	0,0	



I den produktiva arealen ingår:
- ädellövskog med 0,6 ha

Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	6630		
Tall	3828	57	20,0
Gran	1903	29	11,2
Löv	858	13	6,5
Öädel	42	1	0,4
Medeltal			
m³sk per hektar	172		



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
6,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-08-18 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
186

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk
1709
867
2576

Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

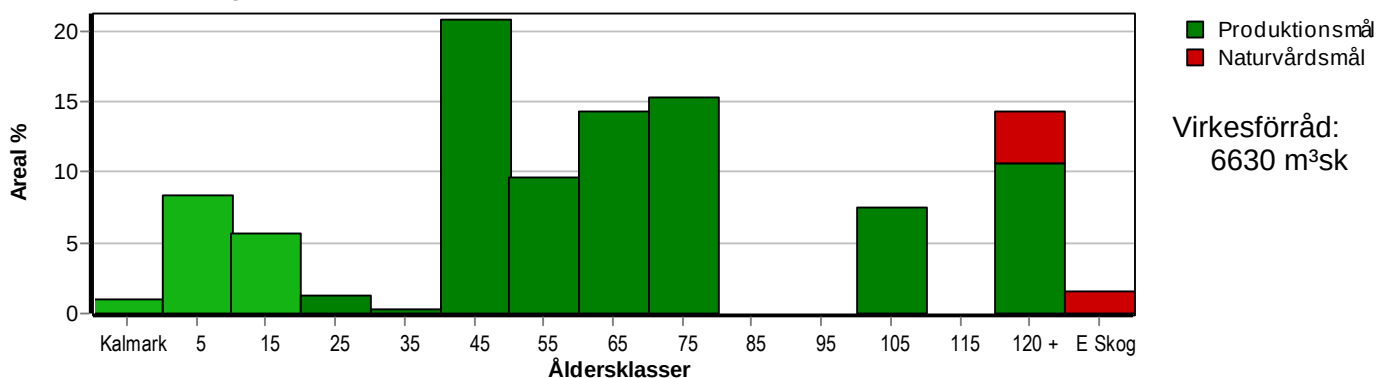
m³sk
205
m³sk per ha
5,3



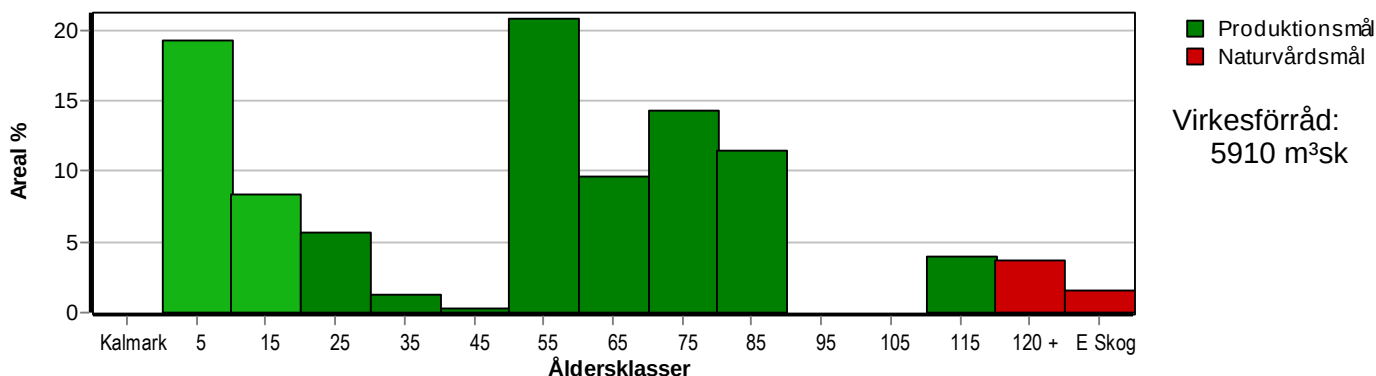
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Öädel %
Kalmark	0,4	1						
- 9 år	3,2	8	3	1	30	40	30	
10 - 19	2,2	6	37	17	1	61	38	
20 - 29	0,5	1	40	80		50	50	
30 - 39	0,1		12	120		80	20	
40 - 49	8,0	21	1440	180	60	30	10	
50 - 59	3,7	10	623	168	38	19	43	
60 - 69	5,5	14	1225	223	67	24	8	
70 - 79	5,9	15	1470	249	22	59	20	
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109	2,9	8	665	229	79	21		
110 - 119								
120 +	5,5	14	1055	192	100			
Lågprodskog(E)	0,6	2	60	100			30	70
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	38,5	100	6630	172	58	29	13	1

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Öadel %
Kalmark K1	0,4	1						
K2								
Röjningsskog R1	3,2	8	3	1	30	40	30	
R2	2,2	6	37	17	1	61	38	
Gallringsskog G1	10,2	26	1812	178	60	29	11	
G2	6,1	16	1183	194	68	12	20	
Föryngrings- S1	5,6	15	1305	233	42	43	15	
avverknings- S2	7,0	18	1758	251	68	26	5	
skog S3	1,8	5	360	200	20	50	30	
Lågproducer- E1								
ande skog E2								
E3								
Överstånd/Skikt								
Målklass NS	0,6	2	60	100			30	70
Målklass NO	1,4	4	112	80	100			
Summa/Medel	38,5	100	6630	172	58	29	13	1

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

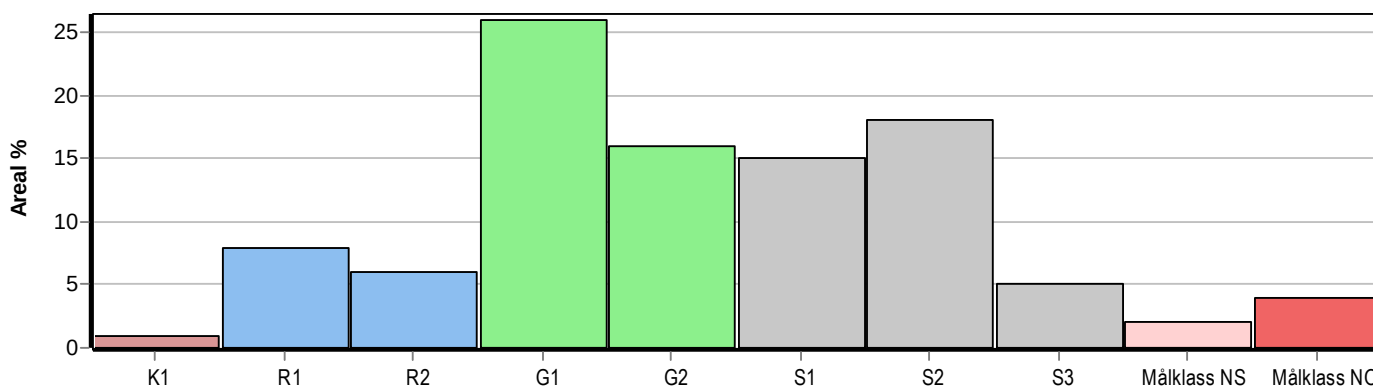
E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Naturvårdsmål NS/NO

NS Naturvårdsmål med skötsel

NO Naturvårdsmål, orört



Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m³sk		
1	0,5	10	R2	G26	20	10	PG	Gran	70		Frisk	Röjning	2	30		4,0	
								Löv	30								
2	4,1	125	S2	T22	230	943	PG	Tall	100	31	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	85	871	2,5	
3	1,4	125		T18	80	112	NO,S	Tall	100	20	Torvmark Övrig	Ingen åtgärd				1,9	i,iv
4	1,5	100	S1	T22	210	315	PG	Tall	100	28	Frisk	Ingen åtgärd Föryng avv (A)	2	85	296	4,5	
5	1,7 (-0,1)L	55	G1	T22	200	320	PG	Tall	70	20	Frisk	Gallring	2	25	92	5,8	
								Gran	20								
								Löv	10								
6	4,1 (-0,1)L	65	G2	T24	220	880	PG	Tall	90	23	Frisk	Gallring	2	25	251	5,7	
								Gran	10								
7	1,4										Mosse						
8	1,0	10	R2	G26	15	15	PG	Gran	70		Frisk	Röjning	2			3,8	
								Löv	30								
9	8,3 (-0,3)L	45	G1	T24	180	1440	PG	Tall	60	17	Fornminne Bebyggelselämn Frisk	Gallring	2	25	429	6,5	
								Gran	30								
								Löv	10								
10	0,9	75	S1	T22	210	189	PG	Tall	100	29	Frisk	Ingen åtgärd				5,3	

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m³sk		
11	1,4	105	S2	T22	250	350	PG	Tall	60	33	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	95	365	2,8	
								Gran	40								
12	3,4 (-0,2)L	5	R1	G26	1	3	PG	Tall	30		Frisk	Röjning	2	30		2,8	
								Gran	40								
								Löv	30								
13	1,5	65	S1	G28	230	345	PG	Tall	10	28	Frisk	Ingen åtgärd				7,3	
								Gran	60								
								Löv	30								
14	1,3										Inägomark						
15	1,8	75	S3	G26	200	360	PG	Tall	20	24	Frisk	Ingen åtgärd				5,8	
								Gran	50								
								Löv	30								
16	0,5	25	G1	G26	80	40	PG	Gran	50	11	Frisk	Gallring	2	25	14	6,4	iv
								Löv	50								
17	1,5	75	S2	G26	310	465	PG	Tall	10	30	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	2 2 2	90	473	4,7	
								Gran	70								
								Löv	20								
18	0,8	50	G2	B22	170	136	PG	Tall	10	22	Frisk	Gallring	1	25	34	5,3	iv
								Gran	20								
								Löv	70								
19	1,5	75	S1	G26	280	420	PG	Gran	80	25	Frisk	Ingen åtgärd Föryng avv (A)	2	95	452	7,7	
								Löv	20								

Avdelningsbeskrivning

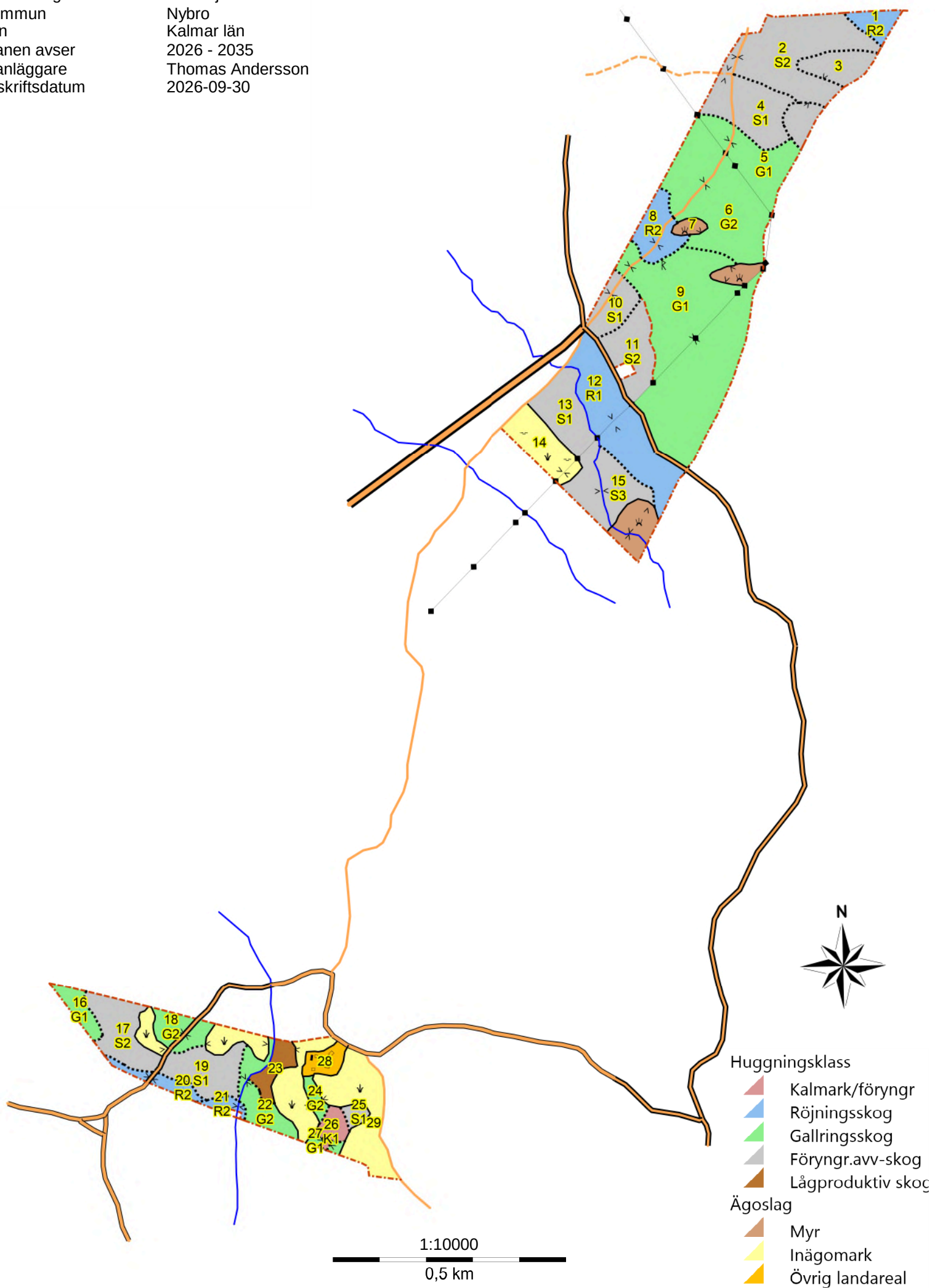
Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m³sk		
20	0,5	10	R2	G26	15	8	PG	Gran	40		Frisk	Röjning	1	35		3,6	
								Löv	60								
21	0,2	10	R2	G28	20	4	PG	Tall	10		Frisk	Röjning	1	35		4,2	
								Gran	50								
								Löv	40								
22	1,0	50	G2	B20	140	140	PG	Gran	20	19	Frisk	Gallring	1	30	42	4,0	iv
								Löv	80								
23	0,6	125		E20	100	60	NS,s	Löv	30	33	Ädellöv enligt lag	Ingen åtgärd				2,2	i,iv
								Öadel	70		Frisk						
24	0,3	55	G2	B20	90	27	PG	Löv	100	26	Asp	Ingen åtgärd				3,2	iv
											Frisk						
25	0,2	70	S1	G26	180	36	PG	Tall	30	26	Frisk	Ingen åtgärd				5,8	
								Gran	60								
								Löv	10								
26	0,4	0	K1	G26	0	0	PG				Frisk	Plantering	1				
27	0,1	35	G1	G28	120	12	PG	Gran	80	16	Frisk	Gallring	2	25	4	7,0	
								Löv	20								
28	0,5										Gårdsplan & Tomt						
29	4,4										Inägomark						
	(-0,1)L																

SKOGSKARTA

Plan Brixslät 1:5
Församling Madesjö
Kommun Nybro
Län Kalmar län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Thomas Andersson
Utskriftsdatum 2026-09-30





ANBUDBLANKETT

Namn

Personnummer

Bostadsadress

Telefon hem, arbete och mobil

E-post

Finansiering, ange bankreferens

Följande bud lämnas härmed på fastigheten Nybro Brixslät 1:5

Anbud

Ort och datum

Underskrift

Budet skall vara Gård & Skog tillhanda senast 2026-11-12. Blanketten skickas till Grönvägen 2D, 382 40 Nybro. Märk gärna kuvertet med fastighetens namn. Alt. erik@gardsmaklare.se

Det förutsätts att fastigheten har besiktigats och att finansieringen är klar innan bud lämnas.

Anbudsgivaren förbinder sig att erlægga en handpenning om 10 % av köpeskillingen vid undertecknande av köpekontrakt.

Härmed upplyses anbudsgivaren om att lämnat bud inte är bindande av vare sig köpare eller säljare fören köpekontrakt är undertecknat. Budgivaren upplyses även om att detta bud kan komma att visas för den slutliga köparen.

Övriga upplysningar:



GÅRD & SKOG

Grönvägen 2 D, 382 40 Nybro

✉ info@gardsmaklare.se

🌐 gardsmaklare.se

Erik Holgersson

Fastighetsmäklare

✉ erik@gardsmaklare.se

☎ 072-524 87 00

