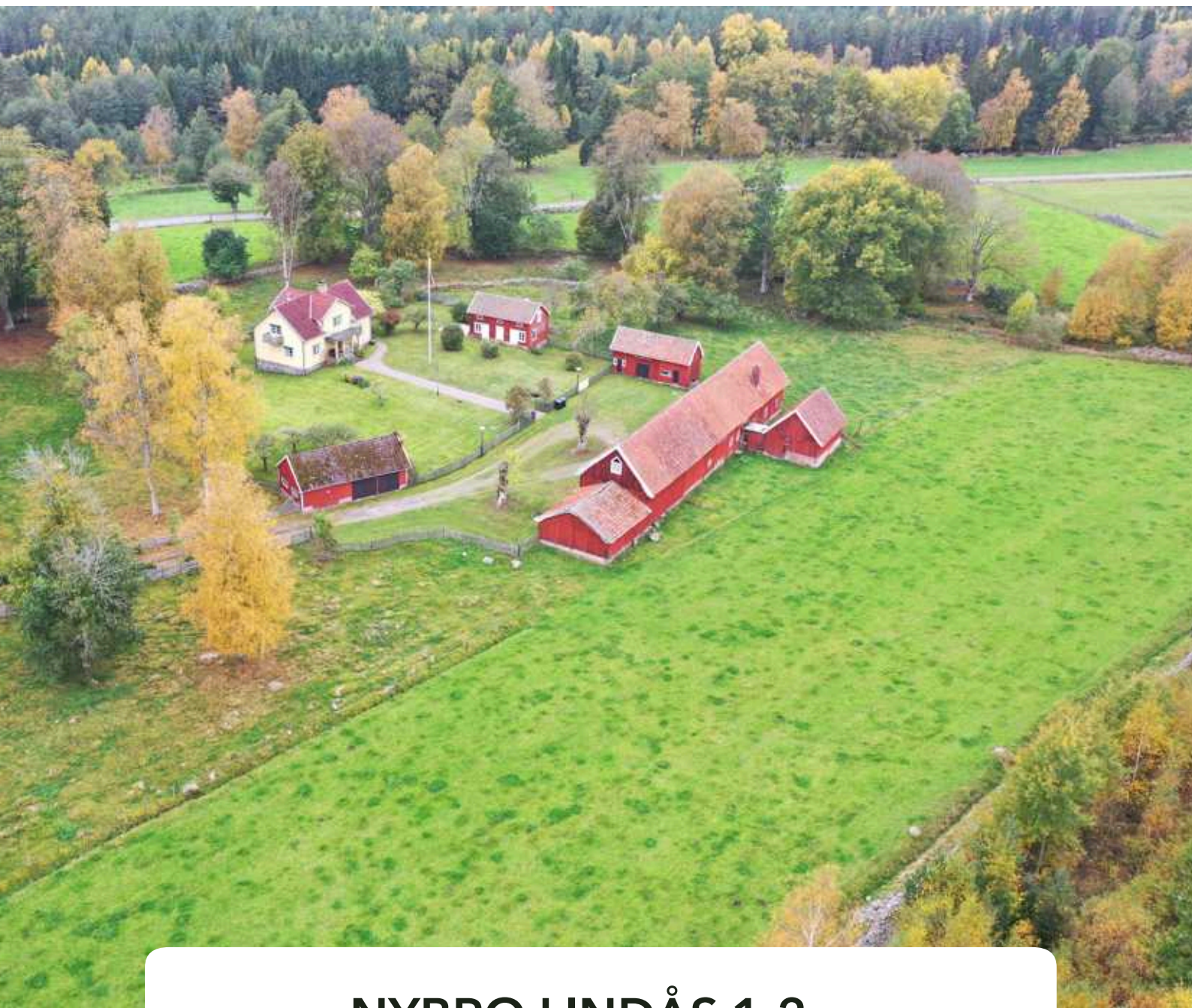
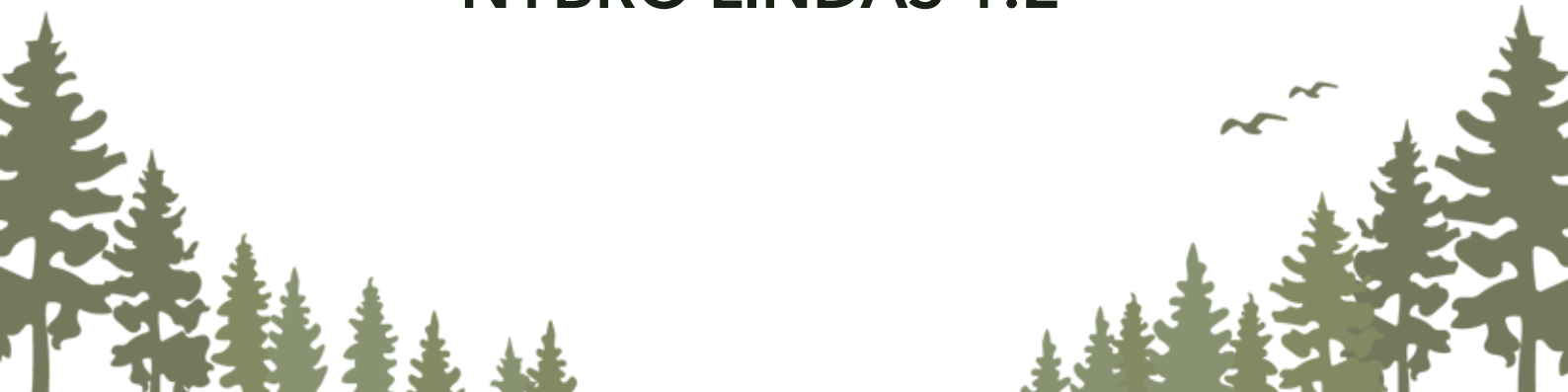




GÅRD & SKOG



NYBRO LINDÅS 1:2





Erik Holgersson

Fastighetsmäklare

072-524 87 00

erik@gardsmaklare.se



Gården Lindås 1:2

Gården ligger vackert omgiven av det brutna landskapet mellan jordbrukets öppna marker och den slutna skogen. Intill det sammanhållna gårdscentrat finns gamla alléer och större bokar som ramar in den fina gårdsbilden. Fastigheten omfattar 49,1 ha varav skog utgör 38,8 ha. Inägomarken fördelar sig på både åker och betesmark. Här finns fina förutsättningar till ett naturskönt boende med djur, skogsbruk och jakt, för att nämna några av möjligheterna med denna gård!



Fastighetsbeskrivning

Fakta

Bostadstyp

Lantbruk

Pris

6 900 000 SEK

Pristyp

Högstbjudande

Grunddata

Fastighetsbeteckning

NYBRO LINDÅS 1:2

Adress

Lindås 120, 38294 Nybro

Bostadsbyggnad

Typ av byggnad: Småhusbyggnad

Senast Renoverad: Löpande renoveringar.

Boyta: 150 m².

Biarea: 60 m²

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 5 rok, varav 3 sovrum.

Via entrén på framsidan välkomnas man in i en hall med plats för avhängning, här finns även trappa till övervåningen. Från hallen når man vidare in i entréplanet, till vardagsrum, kök och finrum. På nedre plan finns även

groventré med förvaring och mindre WC. Bottenplanet ger gott om utrymme för umgänge, både i köket och finrummet. Köket renoverades 2014 och är ljust och lantligt. Groventrén och WC renoverades 2018.

Övre plan har tre sovrum och hall med utrymme för mindre möblering. Badrum med dusch. Garderober i kattvindarna.

I huset finns flera av de gamla spegeldörrarna kvar.

Det är källare under hela huset och den inrymmer tvättstuga, flera förråd samt pannrum. Den gamla vedpannan finns kvar utöver värmepumpen. Källaren nås från köket och utifrån.

Ett trivsamt boende där löpande underhåll och renovering gör att det bara är att flytta in.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 3-glasfönster isoler

Grund: Källare

Stomme: Trä

Takbeklädning: Betongpannor

Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten

Avlopp: 3-kammarbrunn med infiltration

Uppvärmning

Jordvärme, ca 500 m slang

Fabrikat: Thermia

Ålder: 2017

Ventilation

Självdug

TV/Internet

Fiber finns

Ekonomibyggnader

Ladugård/loge

Byggnaden är uppförd på stenfot/gjuten sockel. Stommen är timrad i ladugården och reglad på logdelen. Fasad av stående träpanel/timmer och taket belagt med tegel. Ladugården har kvar äldre inredning och logen är i största del en öppen yta. Golv är gjutet i ladugård och loge. Det finns höslinor över ladugården och vagnslidret. I övrigt finns det ett vidbyggt vagnslider med grusgolv. Byggnaden har använts till förvaring. På baksidan av ladugården finns en överbyggd gödselplatta i reglad konstruktion och med tegeltak.

Kokhus

Uppförd på stenfot och delvis källare. Timrad stomme med tegeltak. Här finns utrymmen som verkstad och förråd, med magasin över.

Vedbod mm

Byggt på stenfot med reglad trästomme och delvis timrad. Stående träpanel som fasad och tegeltak som ytsikt. Delvis gjutet golv. Här finns utedass, vedbod samt förråd.

Garage/verkstad

Byggnaden är uppförd i reglad konstruktion på gjuten grund. Fasad av stående träpanel och taket är täckt med betongpannor. Byggnaden ger plats för verkstad samt garage med plats för två bilar.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Fastigheten har en skogsbruksplan som ursprungligen är upprättad i september 2026. Enligt skogsbruksplanen omfattar skogsmarken 38,8 ha med ett virkesförråd om ca 6 785 m³sk. Fastigheten är barrdominerad med inslag av löv, främst björk. Boniteten uppgår till 6,8 m³sk/ha och år. Åldersfördelningen är spridd från yngre skog till äldre. Slutavverkningsmogen skog uppgår till ca 4 100 m³sk. För mer info om skogen se bifogat utdrag ur skogsbruksplanen. Önskar ni ta del av hela skogsbruksplanen är ni välkomna att kontakta ansvarig mäklare.

Fastighetsgränser

Ingen ytterligare uppmärkning av fastighetens gränser kommer göras av säljaren.

Arealuppgifter

Skogsbruksplanens areal skiljer sig från fastighetsregistret areal. Enligt fastighetsregistret uppgår fastighetens landareal till 49,4 ha. Fastighetens taxerade areal uppgår till totalt 46 ha.

Fastighetsbildning

Eventuell fastighetsbildningskostnad eller lagfart står köparen för.

Forn- och kulturlämning

Det finns idag inga forn-eller kulturlämningar. (Källa: Riksantikvarieämbetet)

Naturvärden

Det finns idag inga registrerade nyckelbiotoper. (Källa: Skogsstyrelsen)

Inägomark

Inägomarken uppgår enligt skogsbruksplanen till ca 6,5 ha. Marken fördelar sig på ca 5,8 ha åkermark och 0,7 ha betesmark. Inägomarken är upplåten muntligt till och med 2026-12-31.

Jakt

Jakträtten är muntligen upplåten till och med 2027-06-30. Förekommande vilt är bl.a. älg, vildsvin och rådjur m.fl. Marken ingår i Stengårdsholma Älgskötselområde .

Städning

Boningshuset kommer lämnas städat. Ekonomibyggnader kommer lämnas i grovstädat skick. Det kommer kvarlämnas lösöre och mindre inventarier.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd för juridisk person krävs alltid.

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.

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

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Skogsmark 38,8 ha

Åkermark 5,8 ha

Betesmark 0,7 ha

Övrigmark 3,8 ha

Total areal: 49,1 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 3 912 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 1 220 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 5 132 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 177 000 kr

Småhusbyggnad: 1 043 000 kr

Småhusmark: 142 000 SEK

Betesmark: 18 000 SEK

Skogsmark: 3 545 000 SEK

Åkermark: 207 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Belopp: 90 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Belopp: 210 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 300 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Ledningsrätt: Starkström,

Ledningsrätt: Tele,

Officialservitut: Väg,

Ledningsrätt: Elektrisk starkströmsledning (luftledning) med en systemspänning om högst 400 kV

Kostnader

Kostnads kalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnads kalkyl.

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.

Visning

Byggnadsbeståndet kommer att visas 2026-11-04. 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.

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 2026-11-24 kl. 12:00.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

Tillträde

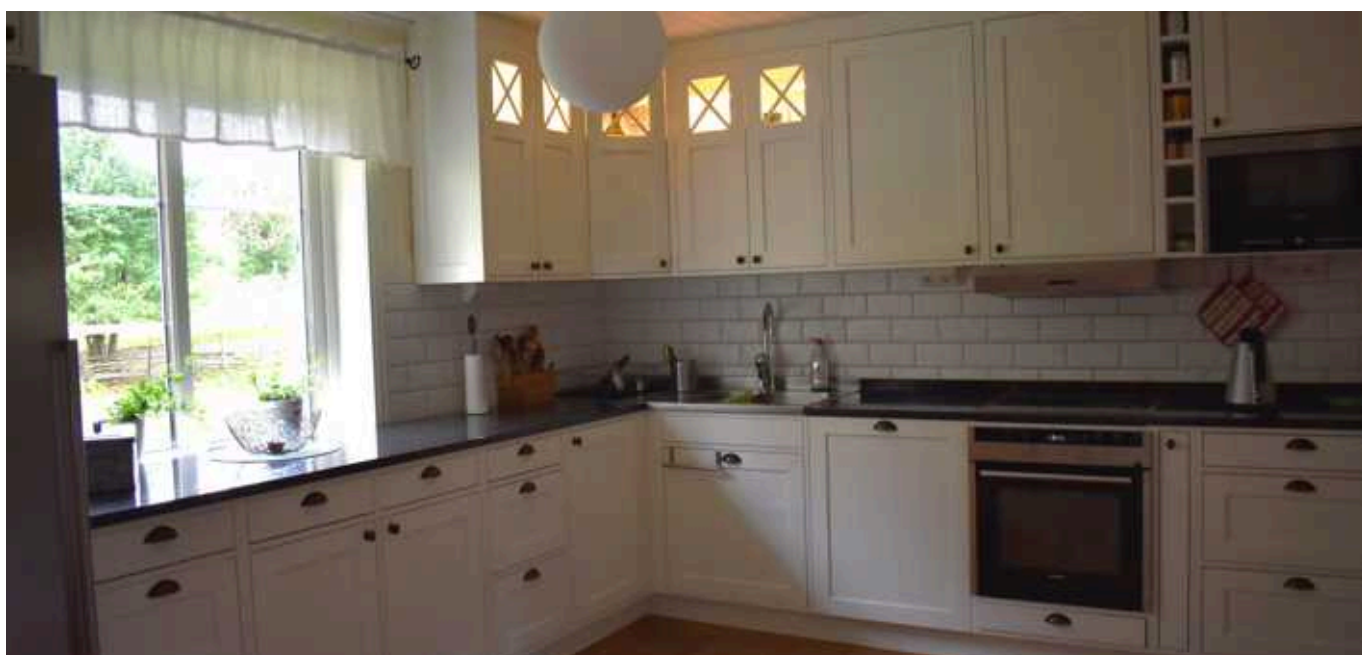
Enligt överenskommelse.

Områdesbeskrivning

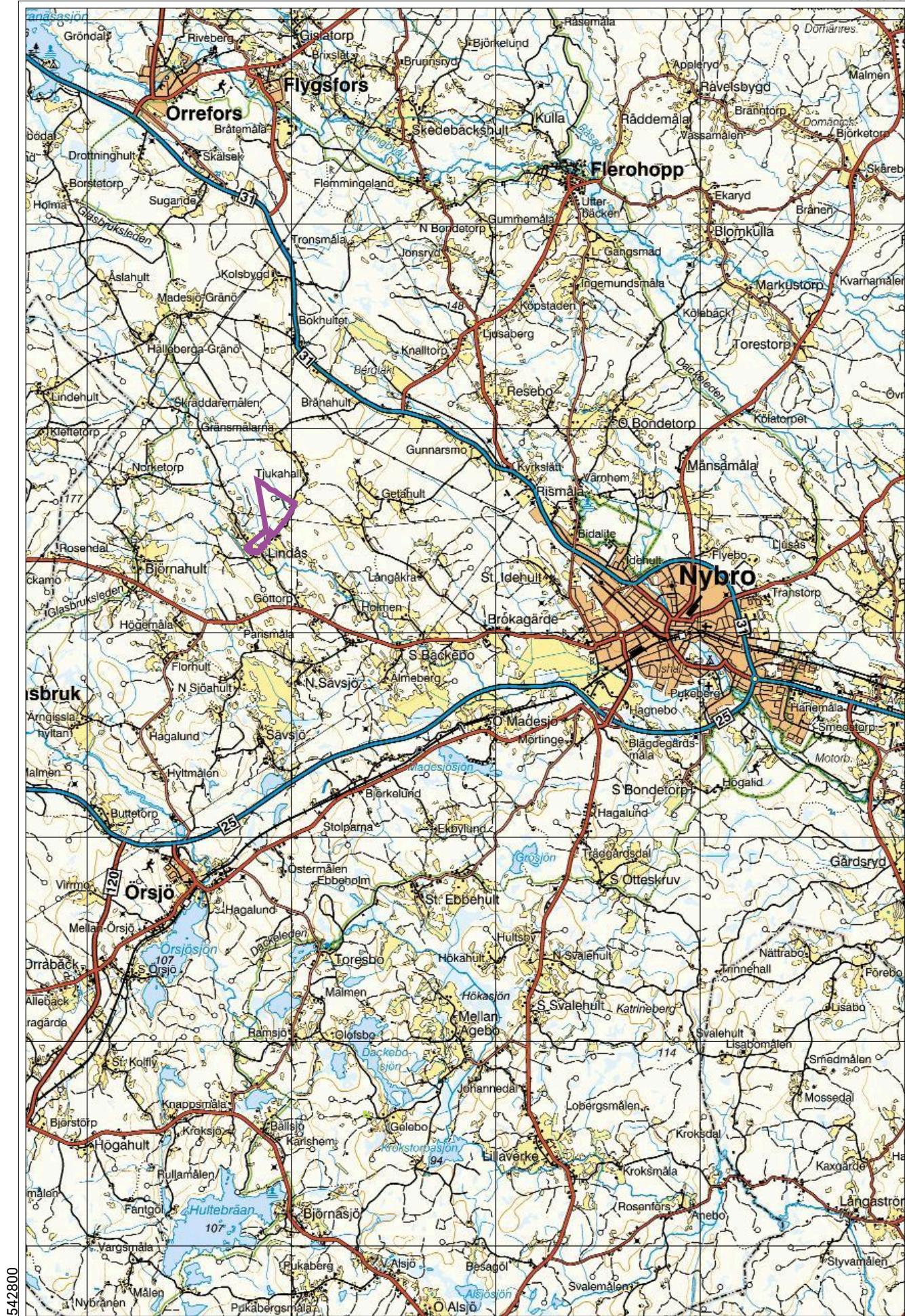
Ett idylliskt och lugnt område i en klassisk småländsk landsbygd.

Nuvarande ägare

Monica Karlsson, Nybro







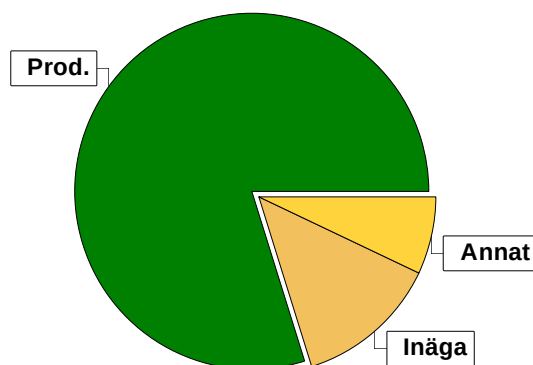




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	38,8	79
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	6,5	13
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,4	1
Annat	3,4	7
Summa landareal	49,1	
Vatten	0,0	



I den produktiva arealen ingår:
- ädellövskog med 0,4 ha

Virkesförråd

Totalt

m³sk

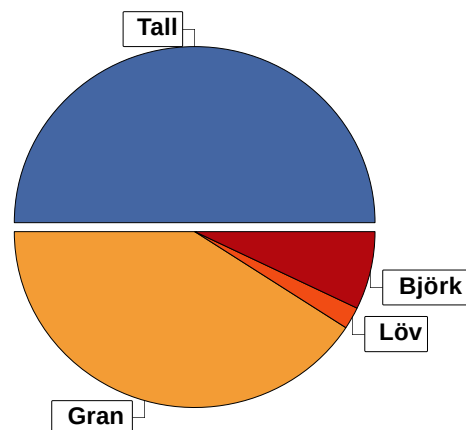
6785

Medeltal

m³sk per hektar

175

	m³sk	%	ha
Tall	3337	50	17,0
Gran	2802	41	14,2
Löv	110	2	0,4
Ek	14	<1	0,2
Björk	494	7	6,8
Kl.Al	17	<1	0,1
Öadel	10	<1	0,2



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha

6,8

Tillväxt

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

m³sk per år

191

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

4368

Gallring

341

Totalt under perioden

4709

Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

m³sk

228

m³sk per ha

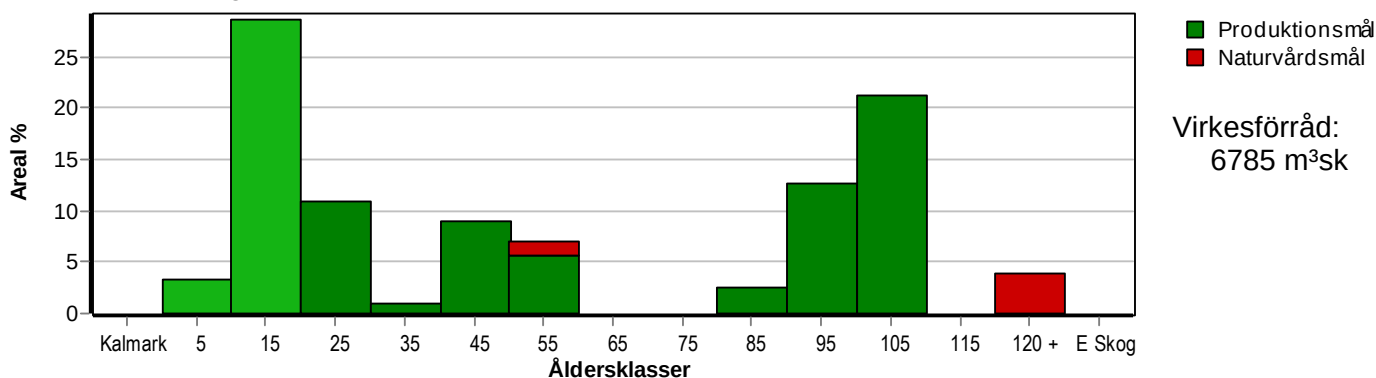
5,9



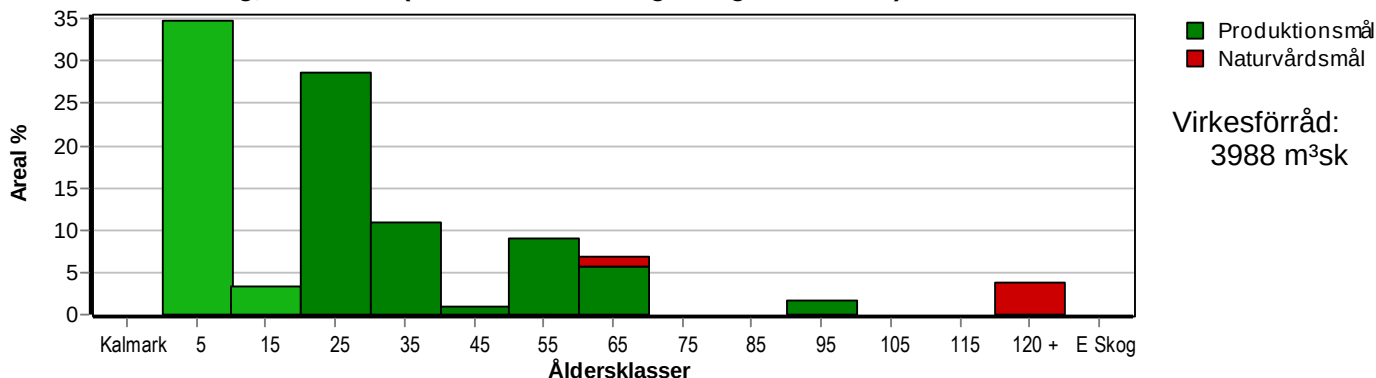
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd								
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %	Kl.Al %	Ek %	Öadel %
Kalmark											
- 9 år	1,3	3	10	8	20	30	50				
10 - 19	11,1	29	369	33	48	18	35				
20 - 29	4,2	11	308	73	2	69	29				
30 - 39	0,4	1	68	170		80	20				
40 - 49	3,5	9	589	168		83	17				
50 - 59	2,7	7	737	273	4	86	10				
60 - 69											
70 - 79											
80 - 89	1,0	3	302	302		83	12		6		
90 - 99	4,9	13	1440	294	43	46	3	8			
100 - 109	8,2	21	2542	310	90	10					
110 - 119											
120 +	1,5	4	332	221	65	28				4	3
Lågprodskog(E)											
ÖF/Skikt	[0,8]		88	110		100					
Summa/Medel	38,8	100	6785	175	49	41	7	2			

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 %	Björk %	Löv %	Kl.Al %	Ek %	Öadel %
Kalmark K1											
K2											
Röjningsskog R1											
R2	14,3	37	476	33	39	22	40				
Gallringsskog G1	8,9	23	1605	180	2	84	14				
G2											
Föryngrings- S1	0,6	2	174	290		70	20		10		
avverknings- S2	13,5	35	4110	304	71	25	1	3			
skog S3	1,5	4	332	221	65	28				4	3
Lågproducer- E1											
ande skog E2											
E3											
Överstånd/Skikt	[0,8]		88	110		100					
Summa/Medel	38,8	100	6785	175	49	41	7	2			

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

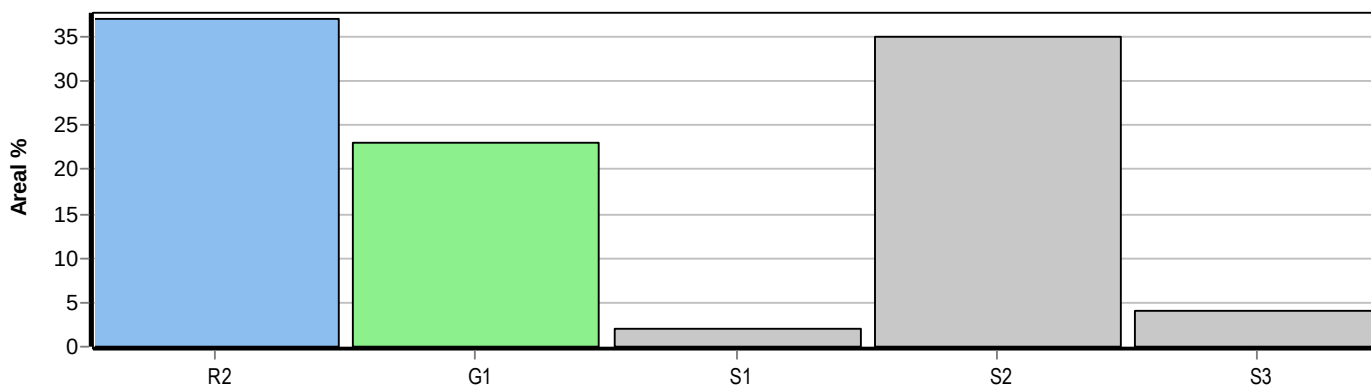
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



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		
1	8,2	105	S2	T24	310	2542	PG	Tall Gran	90 10	33	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2 2 2	95	2633	3,2	
2	1,1	23	R2	G24	55	61	PG	Tall Gran Björk	10 40 50		Olikåldrigt Varier bonitet Frisk	Röjning Gallring	1 3	30 25	22	5,2	
3	0,5	15	R2	T24	30	15	PG	Tall Gran Björk	30 30 40		Frisk	Röjning Röjning	1 3	40 20		4,4	
4	0,3	15	R2	G26	50	15	PG	Gran Björk	40 60		Framtida lövdominans Frisk	Röjning Gallring	1 3	25 30	7	5,7	
5	1,3	7	R2	G26	8	10	PG	Tall Gran Björk	20 30 50		Ojämnt Framtida lövdominans Frisk	Röjning Röjning	1 3	35 25		2,9	
6	4,4 (-0,1)L	13	R2	T24	35	151	PG	Tall Björk	70 30		Frisk	Röjning	2	30		5,4	ii
7	2,6	10	R2	T24	20	52	PG	Tall	100		Frisk	Röjning	3	25		3,6	
8	0,5	55	G1	T22	110	55	NO,s	Tall Gran Björk	60 30 10	18	Olikåldrigt Naturvård Fuktig	Ingen åtgärd Gallring (A)	1	25	14	4,3	i
9	1,1	135	S3	T24	280	308	NO,b	Tall Gran	70 30	33	Olikåldrigt Naturvård Frisk	Ingen åtgärd				4,3	i

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-10-20

Län: Kalmar län Kommun: Nybro Församling: Madesjö
Lindås 1:2 Id: 88105093

pcSKOG proffs



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		
10	3,4	18	R2	G24	40	136	PG	Tall Gran Björk	10 40 50		Frisk	Röjning Gallring	1 3	30 30	66	4,8	
11	0,5	90	S2	G26	280	140	PG	Tall Gran Löv	10 70 20	26	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2 2 2	95	149	3,7	
12	2,6 (-0,1)L	90	S2	T24	330	825	PG	Tall Gran Löv	50 40 10	32	Olikåldrigt Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	3 3 3	95	860	3,6	
13	0,4	85	S2	G28	320	128	PG	Gran	100	32	Frisk	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2 2 2	95	137	4,6	
14	1,3										Åker						
15	1,4	45	G1	G26	150	210	PG	Gran Björk	90 10	18	Frisk	Gallring	3	25	65	6,6	
16	0,6	40	G1	G24	140	84	PG	Gran Björk	60 40	13	Delvis glest Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 1	5 25	4 20	5,6	
17	2,9										Kraftledning						
18	2,1										Åker						

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-10-20

Län: Kalmar län Kommun: Nybro Församling: Madesjö
Lindås 1:2 Id: 88105093

pcSKOG proffs



Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m³sk		
19	0,8 (-0,1)L	25	G1	G26	130	91	PG	Gran	90	11	V delen olikåldrig Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 1	5 30	5 26	7,8	
20	0,1										Åker Igenväxande						
21	1,1	40	G1	G26	170	187	PG	Gran	80	14	Frisk	Gallring	1	25	47	7,1	
22	1,9	90	S2	G24	250	475	PG	Tall Gran Björk	40 50 10	28	Varier bonitet Delvis försumpat Inslag av grov asp Fuktig	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F) Ingen åtgärd (A)	3 3 3 3	95	505	3,4	
23	0,2										Åker Igenväxande						
24	0,4	30	G1	G26	170	68	PG	Gran	80	12	Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 1	5 30	3 19	8,1	
25	1,6	22	G1	G26	75	120	PG	Gran	80	10	Frisk	Underv röj f gallring Gallring	1 2	5 30	6 51	6,6	
26	0,6	85	S1	G26	290	174	K,b 20 %	Gran Björk Kl.Al	70 20 10	23	Fuktig	Ingen åtgärd Föryng avv (A)	 3	 95	 185	7,2	i
27	0,4	45	G1	G28	270	108	PG	Gran	90	25	Frisk	Ingen åtgärd Gallring (A)	 1	 25	 27	10,8	

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd		%	m³sk								
28	0,8	20	R2	G28	45	36	PG	Gran Björk	30 70		Frisk	Röjning Röjning	1 3	50 25		5,8	
28	[0,8]	80	Annat	G28	110	88	PG	Gran	100	29	Beståndsrester Frisk	Avverkning ÖF	1	95	84	0,6	
29	2,3 (-0,1)L	55	G1	G28	310	682	PG	Gran Björk	90 10	27	Frisk	Ingen åtgärd				10,4	
30	0,5										Tomtmark						
31	2,1										Åker						
32	0,7										Bete						
33	0,4	120	S3	E24	60	24	NS,b	Ek Öadel	60 40	45	Hagmarksskog Naturvård Framtida lövdominans Frisk	Ingen åtgärd				1,2	i

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

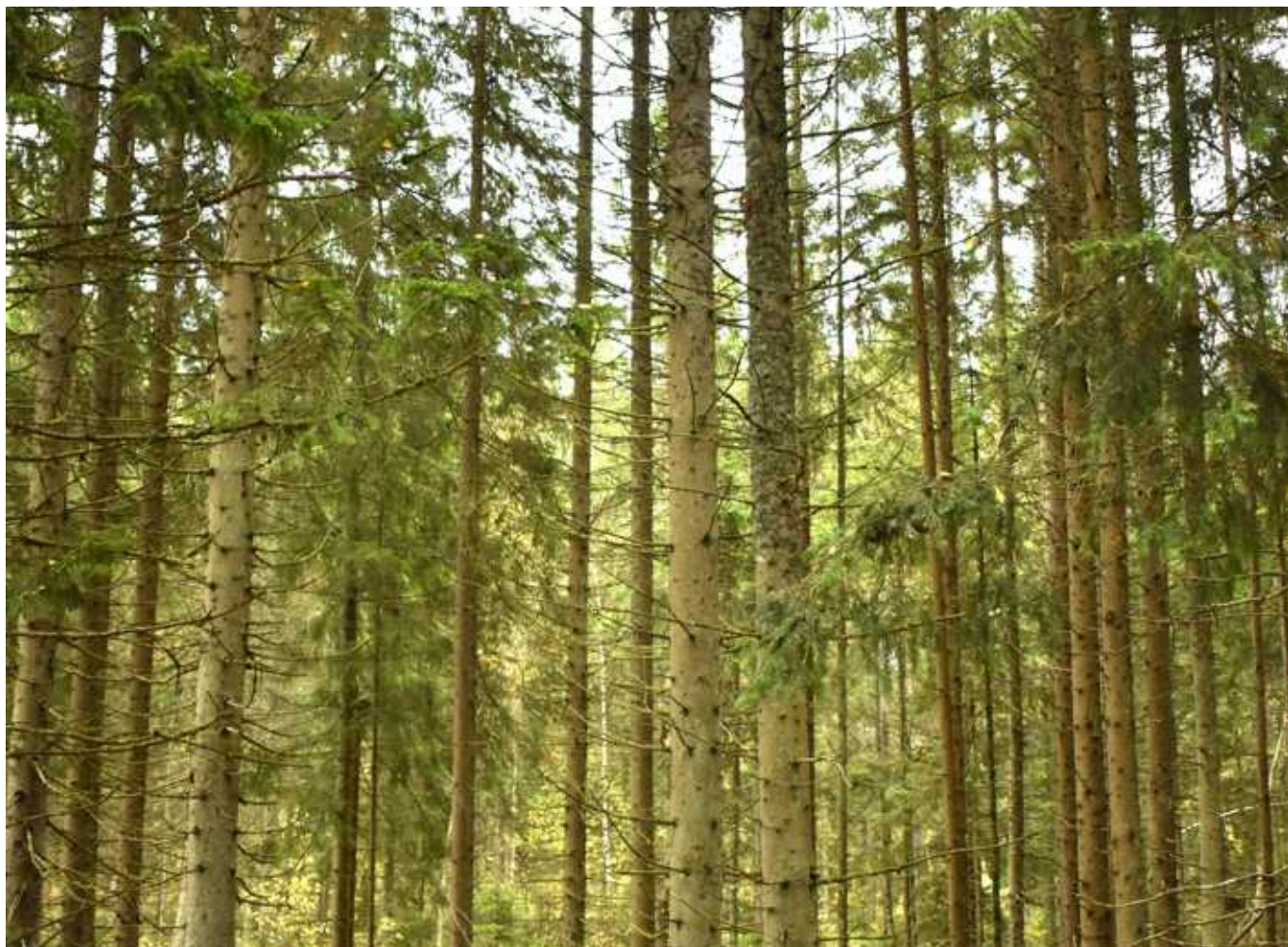


0,5 km









ANBUDBLANKETT

Namn

Personnummer

Bostadsadress

Telefon hem, arbete och mobil

E-post

Finansiering, ange bankreferens

Följande bud lämnas härmed på fastigheten Nybro Lindås 1:2

Anbud

Ort och datum

Underskrift

Budet skall vara Gård & Skog tillhanda senast 2026-11-24. 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 erlagga 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

