



Koltorpet Stormandebo

VÄSTERVIK STORMANDEBO 1:10

Skog & Lantbruk





Magnus Christiansson

Fastighetsmäklare

0722130457

magnus.christiansson@skogochlantbruk.se

Fakta

Bostadstyp Lantbruk

Prisindikation 4 500 000 SEK

Bud senast: 2026-11-09

Beskrivning

Välkommen till Koltorpet och ett verkligt klassiskt stycke Småland. Enskilt naturskönt läge. Värdefulla hagmarker, åkermark, odlingsrösen och en imponerande sträcka klassisk småländsk gärdesgård. Egen skog med ved och virke. Närhet till sjö med brygga/badplats.

Hela arealen ligger samlad i ett enda sammanhängande område/skifte med tydliga gränser.

Ca 23 ha öppen inägomark.
ca 8 ha skogsmark.

5 km till Ankarsrum, 20 km till Västervik och 35 km till Vimmerby.



Koltorpet, 32 hektar natur och kultur

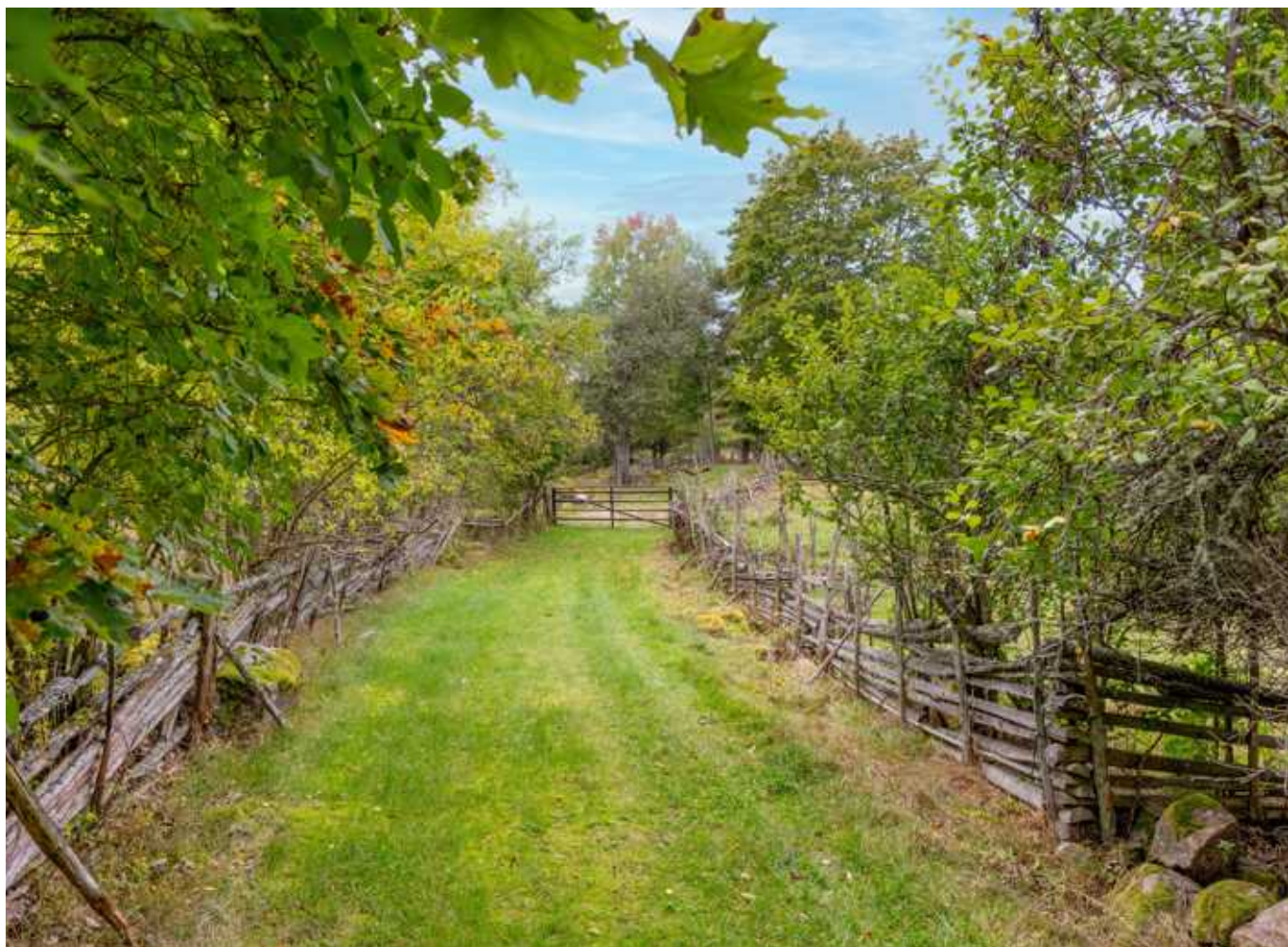
Här finns bostadshus, ladugård med gjutna golv och hästboxar samt en hallbyggnad som används för hantering av viltkött inklusive kylrum.

Hagmarken har särskilda värden och ägaren/brukaren erhåller ett gott ekonomiskt lantbruksstöd för att sköta den. I länsstyrelsens bevarandeprogram 1995 har Stormandebo utsetts till de mest skyddsvärda i Västerviks kommun.

Miljöerna kring Koltorpet är kända från konstnären Harald Wibergs verk, han ägde både nedre och övre Koltorpet och hämtade inspiration till många av sina vackra teckningar och målningar av vilda djur och natur från Koltorpet och trakten runt omkring. Bl.a. till hans illustrationer i boken Tomten fr 1960, med Viktor Rydbergs klassiska dikt, där miljö och byggnader känns igen från Koltorpet och Stormandebo.

Det vilda finns för övrigt väl representerat på fastigheten, av bl.a. dovilt, kronvilt, rådjur, älg, vildsvin, hare och räv.

Det finns fina möjligheter till fiske i sjöar i närheten och i havet - Östersjön.

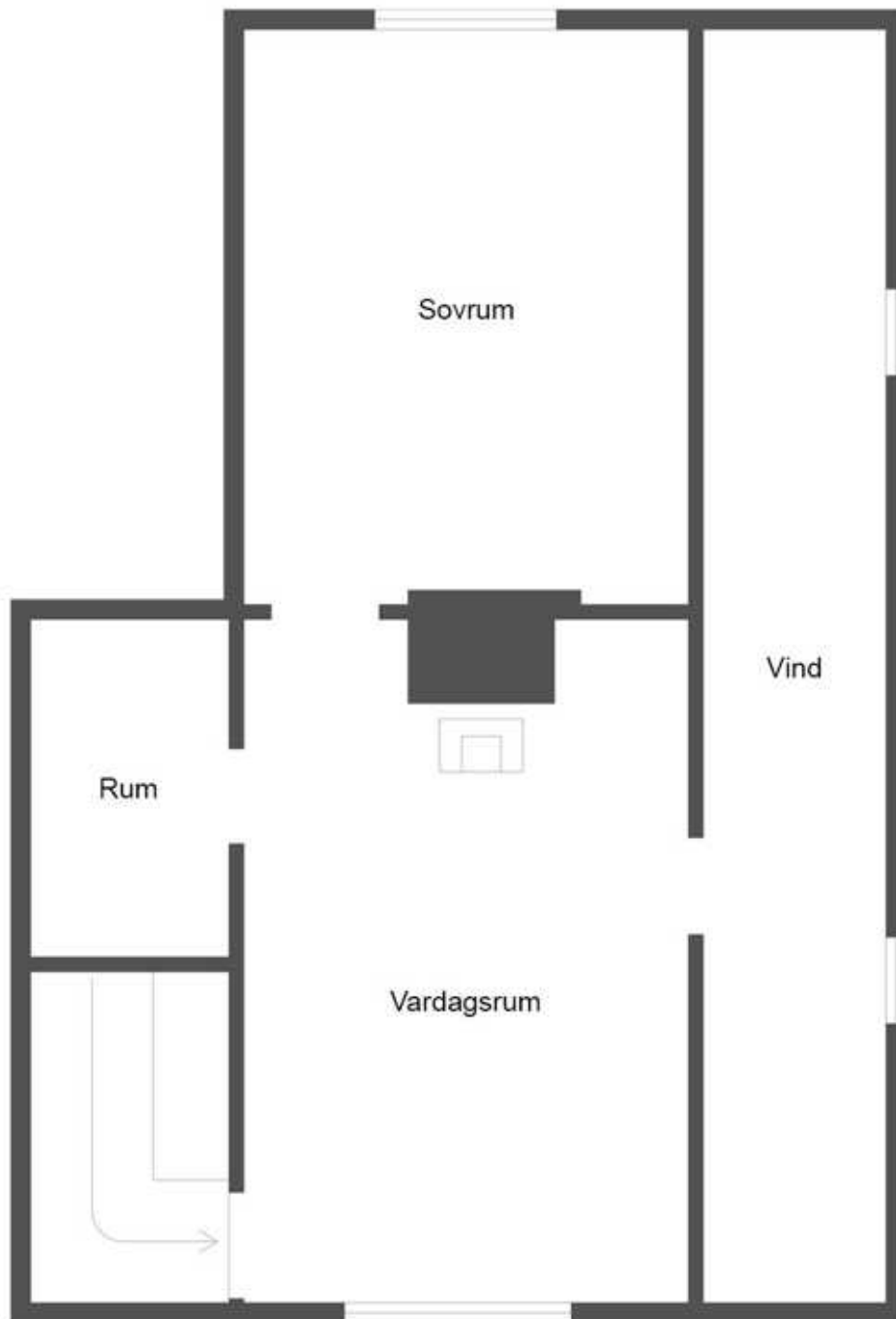








Viss avvikelse kan förekomma





Bostadsbeskrivning

Fakta

Bostadstyp

Lantbruk

Pris

4 500 000 SEK

Pristyp

Prisindikation

Grunddata

Fastighetsbeteckning

VÄSTERVIK STORMANDEBO 1:10

Område

Västervik/Vimmerby

Adress

Stormandebo Koltorp, 59371 Ankarsrum

Bostadshuset

Typ av byggnad: Småhusbyggnad

Byggnadsår: 1897

Taxeringsvärde: 482 000 SEK

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 3 015 SEK

Boyta: 101 m².

Areauppgifter enligt:

Taxeringsinformationen

Biarea: 5 m²

Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum.

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts

Fönster: Kopplade fönster med spröjs

Grund: Torpargrund

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Stomme: Trä

Takbeklädning: Betongpannor

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Djupborrad brunn belägen på 1:6, nyttjanderätt via servitut.

Avlopp: Avloppsbrunn med infiltration

Uppvärmning

Direktverkande el samt eldstäder.

Ventilation

Typ: Självdrag

Byggnadskommentarer

Bostadshus i fint naturskönt läge med utsikt åt hagmarken. Rymlig trädgård med gamla fruktträd. Huset är byggt i 1,5 plan av slaggsten och trä med putsad fasad och yttertak av betongtegel. Inomhus är det högt i tak för ett äldre hus. Köket är rymligt och har vedspisen bevarad samt elspis, kyl och frys. Nere finns 2 rum samt badrum med duschkabin, wc och tvättställ, våtrumsmatta/tapet. På övre plan finns ett



allrum/sovrums (fd kök med vedspis bevarad från tiden med två hushåll i bostaden.) och ett sovrums samt garderober/kattvindar. Vattnet är gemensamt med fastigheten Stormandebo 1:6 via avtal om servitut och brunnen är belägen på 1:6.

I närheten av huset finns tillhörande jordkällare.

Ladugård

Ladugårdsbyggnad byggd i trä med plåttak. Byggnaden står på en gammal grund från 1800-talet, den är återuppbyggd i slutet av 90-talet för att efterlikna den klassiska ladugård som syns i Harald Vibergs teckningar i boken Tomten.

Stalldelen är inredd med gjutet golv och 4 hästboxar om ca 2,7x3,2 m. Takhöjden inne är ca 3 m, i underkant av bjälke ca 2,7 m, inne i boxarna är det ca 2,8 m upp till takstol. Höskulle ovanpå stallet. Byggnaden har även utrymme för foder eller maskiner.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 200 m².

Taxeringsvärde: 105 000 SEK

Boden

Träbyggnad med plåttak. Huvuddelen nås via gavelväggens större portar och har ett större öppet utrymme med gjutet golv, högt

i tak och räls i taket samt ett kylrum, används idag för vilthantering. Den andra delen av byggnaden är äldre och fungerar idag som förråd samt hundgård med rastgård utanför.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Dass

Utedass byggt i trä med plåttak.

Visthusbod

Strax norr om vägen och fastighetens gräns finns en charmig gammal timrad visthusbod med torvtak samt med källare. Här syns grunden av slaggsten tydligt. Observera att byggnaden är belägen på mark med annan ägare och tillhör inte fastigheten. Dock har den hört till gården och gårdsbilden historiskt och Koltorpets nuvarande ägare har varit med och renoverat byggnaden samt haft nyttjanderätten enligt muntlig överenskommelse.

Antal bostadsbyggnader: 1 st

Boarea: 101 m²

Biarea: 5 m²

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen upprättades år 2017 och flera avverkningar har skett efter det.

Avdelningarna 4, 5 och 7 har avverkats



nyligen, i förtid pga angrepp av granbarkborre. De återplanterades med 1500 tallplantor och 2000 granplantor 2025. I maj 2026 stödplanterade man med 400 tall och 1100 gran.

Den rena produktiva skogsmarken ligger samlad i sydost. Skogsbruksplanen visar för området goda marker med en bonitet om 7,7 m³sk/ha.

Säljaren uppskattar att hela fastigheten torde kunna ha ett totalt virkesförråd omkring 1000 m³sk idag.

För skötseln av hagmarken sker återkommande uttag av uppväxande träd, merparten har sålts till energived/flis och givit en extra intäkt.

Inägomark

SAM-ansökan med blockkarta visar ett block betesmark om 21,9 ha med särskild skötsel samt 4 block åkermark om sammanlagt 2,6 ha varav en liten del av södra änden av block 22 ej tillhör fastigheten.

Miljöstöd och åtagande

Skötseln av inägomarken och SAM-ansökan ger idag ett årligt lantbruksstöd från EU om ca 60 000 kr. För betesmarken om 21,9 ha finns särskilda värden och ett åtagande om särskild skötsel t.o.m. år 2027.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Inägomarken är upplåten för bete via 2-årigt avtal om brukanderätt t.o.m. år 2027.

Jakt

Jakträtten är förbehållen den tidigare markägaren AB Ankarsrums Skogar, MoDo Skog AB (numera Holmen) sedan 1992 till 2040-12-31. I nuläget är nyttjanderättens fortsatta giltighet oklar. Kontakta mäklaren för mer information.

Forn- och kulturlämning

Fornlämningsrik skogsbygd. Här i trakten har människor sannolikt valt att bosätta sig under lång tid.

På fastigheten finns fler rösen och stensättningar samt fossil åkermark. Källa: Fornsök Riksantikvarieämbetet.

Naturvärden

Länsstyrelsen i Kalmar län har utsett området Stormandebo till ett särskilt värdefullt odlingslandskap att bevara. År 1995 publicerade man "Odlingslandskapet i Kalmar län - bevarandeprogram Västerviks kommun". I Västerviks kommun kartlades 139 bevarandeområden med klassning 1-3 varav 11 med klass 1 - Stormandebo är ett av dem och benämns "kommunens formrikaste agrara miljö".

Fastigheten ingår i yttre delen av Axsjön Kännsjön vattenskyddsområde.

Vägar

Fastigheten har del i vägsamfällighet till väg 785 samt rätt till utfart söderut, till väg 40, via servitut.

Fiske

Fina möjligheter till fiske i området med fiskekort via Ankarsrums fiskeklubb. Inom en radie av 15 kilometer från Ankarsrum erbjuder klubben fiske i över 25 fiskrika sjöar av varierande storlek. Källa: www.ankarsrumssportfiskeklubb.com
Dessutom erbjuder närheten till havet och Tjust skärgård en av Sveriges bästa platser för sportfiske och lockar sportfiskare från hela Europa. Här finns inte bara gäddfiske av världsklass utan även bra havsöring- och abborrfiske. Källa: www.vastervik.com/fiske

Miljöpåverkan

EBH-kartan innehåller områden som är eller kan vara förorenade av pågående eller tidigare verksamhet och underhålls av Länsstyrelserna. Inga områden är utpekade på fastigheten i EBH-kartan.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser är naturligt tydliga mha vägar och kraftledning. Säljaren svarar inte för någon ytterligare uppmarkering. Intressenter kan med fördel använda appen Min Karta från Lantmäteriet och knappa in fastighetsbeteckningen för att se gränser och var man själv är i kartan tillsammans med bilagt kartmaterial.

Förvärvstillstånd

Fastigheten ligger inom område som enligt jordförvärvslagstiftningen klassas som glesbygd. Det innebär att även fysiska personer kan komma att behöva förvärvstillstånd.

Besiktnings och undersökningsplikt

En köpare har enligt Jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Spekulanter ges därför möjligheten att på egen hand eller med hjälp av konsult före köpet besiktiga fastigheten. Uppgifterna i detta prospekt har enbart lämnats för att informera spekulanter och underlätta deras

egen undersökning av fastigheten. De uppgifter som finns i prospektet är ungefärliga och kan normalt inte grunda köprättsligt ansvar.

Kuriosa

Harald Wiberg född i Ankarsrum 1908 specialiserade sig på djur- och naturmotiv utförda i olja, akvarell eller i form av tusch- och blyertsteckningar. Han gjorde sig känd som illustratör i en rad böcker om djur, jakt, fiske och friluftsliv och har illustrerat ett 20-tal böcker i dessa ämnen. Han illustrerade även några barnböcker bland annat Viktor Rydbergs Tomten och Astrid Lindgrens Jul i stallet.

Koltorpet med dess sköna marker och djurlivet inpå knutarna hade en avgörande betydelse för hans barndomsbilder och skildringar av småländska pysslingar. Det är vid Koltorpet som Harald framställt en stor del av hans teckningar och akvareller. Det är ett landskap som vuxit fram under händerna på tjugtals generationer av småländska bönder och torpare. Det har blivit ett lika vackert som ändamålsenligt landskap.

Inspiration till Astrid Lindgren-bok Tomten, med inledningsorden "Midvinternattens köld är hård", är en dikt av Viktor Rydberg. Den publicerades ursprungligen i Ny Illustrerad Tidning 1881. I dikten ställs metafysiska frågor, alltmedan den följer titelfiguren runt i midvinternatten. Dikten och Jenny Nyströms illustrationer vid den första publiceringen bidrog till att forma bilden av den svenska jultomten.

Rydbergs dikt blev snart en av den svenska julens mer kända texter och blev flitigt återtryckt. 1960 gav Rabén & Sjögren ut en illustrerad variant, med illustrationer av Harald Wiberg. Utländska förlag upptäckte boken med de fina bilderna och kontaktade Rabén & Sjögren. Viktor Rydbergs metafysiska text ville de dock inte ha, så

förlagsredaktören Astrid Lindgren åtog sig att skriva en ny prosatext kring Wibergs illustrationer. Resultatet kom ut i Tyskland redan samma år, där Tomte Tummetott snabbt blev populär och återkommit i ett antal nytryck. Året efter kom The Tomten ut i USA, och därefter följde översättningar till en lång rad andra språk.

Den tyska versionen är förlaga till den animerade filmen Tomte Tummetott und der Fuchs från 2007.

Någon svensk variant av Astrid Lindgrens bok kom dock inte ut, inte förrän 2012 – 52 år efter den första tyska utgåvan. Då hade det tyska förlaget hittat Lindgrens originalmanus i sina gömmor och låtit återbörda manuset till Sverige. 2012 års bok, utgiven under titeln Tomten är vaken, har dock illustrationer av Kitty Crowther (2010 års ALMA-pristagare).

Källa: Wikipedia samt boken Ett konstnärsliv i naturen fr 1985.

Areal

Arealer enligt Taxerad areal. Fastighetsregistret visar en landareal om 32,8321 ha. Fastighetskartan i Metrias tjänst SeSverige visar 32,2 ha. Fördelningen mellan ägoslagen skiljer sig något åt mellan taxeringens uppgifter kontra skogsbruksplanen respektive sam-ansökan för lantbruksstöd.

Tomt

Areatyp: Tomt
Yta: 0,2 ha

Övrig

Areatyp: Övrig
Yta: 0,8 ha

Skog

Areatyp: Skog
Yta: 9 ha

Impediment

Areatyp: Impediment
Yta: 1 ha

Inägomark

Areatyp: Inägomark
Yta: 22 ha
Total areal: 33 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 205 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 587 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 792 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026
Värdeåret är: 1929.
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 105 000 kr
Småhusbyggnad: 482 000 kr
Betesmark: 660 000 SEK
Skogsimpediment: 3 000 SEK
Skogsmark: 450 000 SEK
Småhusmark: 92 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1997-11-04
Belopp: 200 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Summa inteckningar: 200 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Axsjön,kannsjön, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 1998-04-17, Senast ändrad: 2026-07-06).

Rättigheter, last

Ledningsrätt: UPPLÅTELSE AV LEDNINGSRÄTT - STARKSTRÖM, Officialservitut: VATTENTÄKT, Officialservitut: VÄG.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: VÄG, Officialservitut: VÄG, Avtalsservitut: BRUNN.

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Bud oss tillhanda senast 2026-11-09.

Använd gärna bifogad budblankett och mejla till ansvarig fastighetsmäklare. Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning. Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta bud samt antal ingivna bud.

Anbud ska skickas in via e-post eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill ska bankreferens eller motsvarande lämnas. Eventuella villkor från budgivare skall framgå. Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

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

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

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Visning

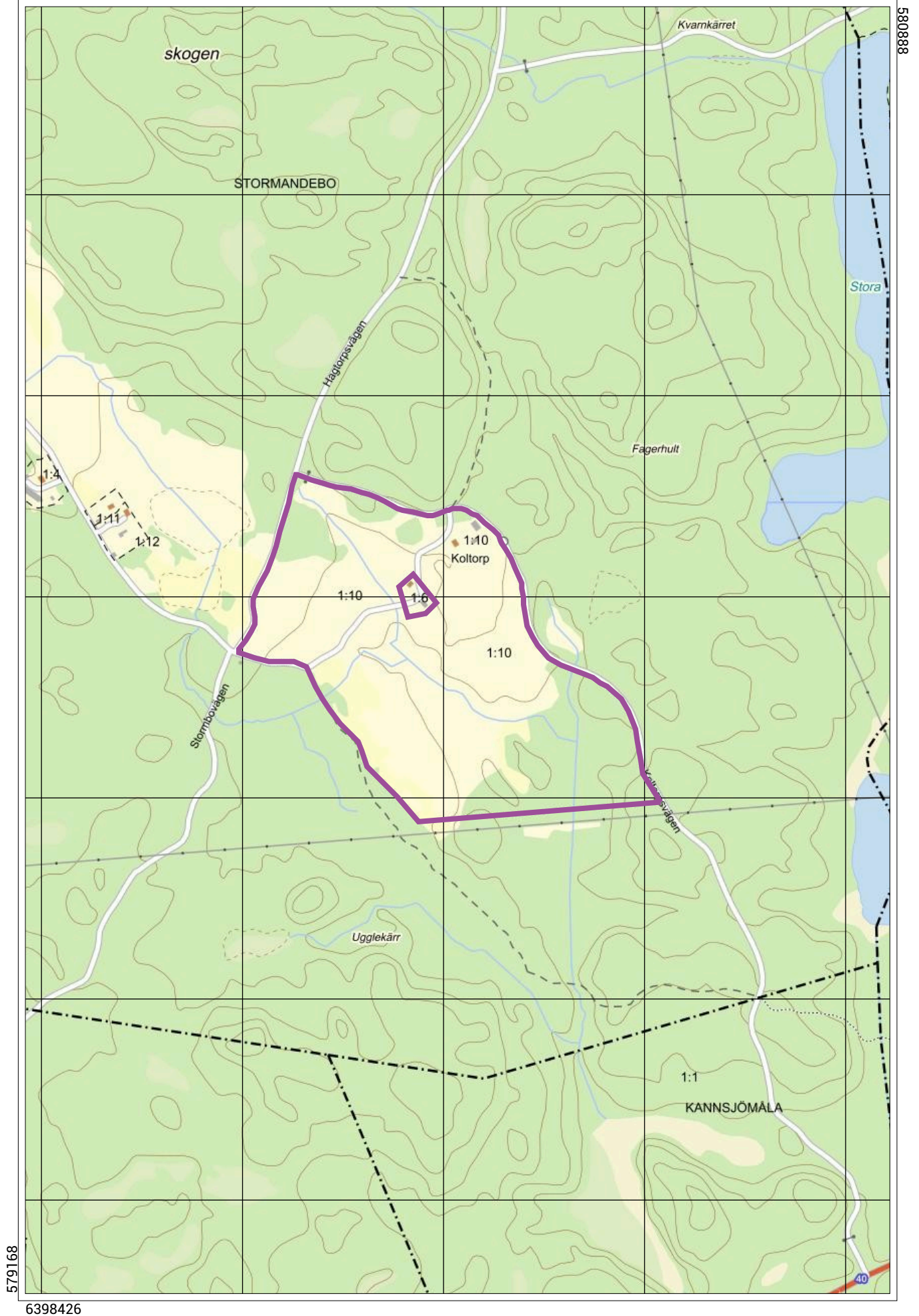
Fr 16/10 kl 15:00-16:00 Anmälan till visning skall göras till fastighetsmäklaren. Skog och mark kan besökas på egen hand under sedvanlig hänsyn till betesdjur osv.

Områdesbeskrivning

Ankarsrum är ett samhälle med allmän service såsom matvarubutik, skolor och vårdcentral. Du kan läsa mer om Ankarsrum på Västerviks kommuns hemsida. www.vastervik.se/ankarsrum.

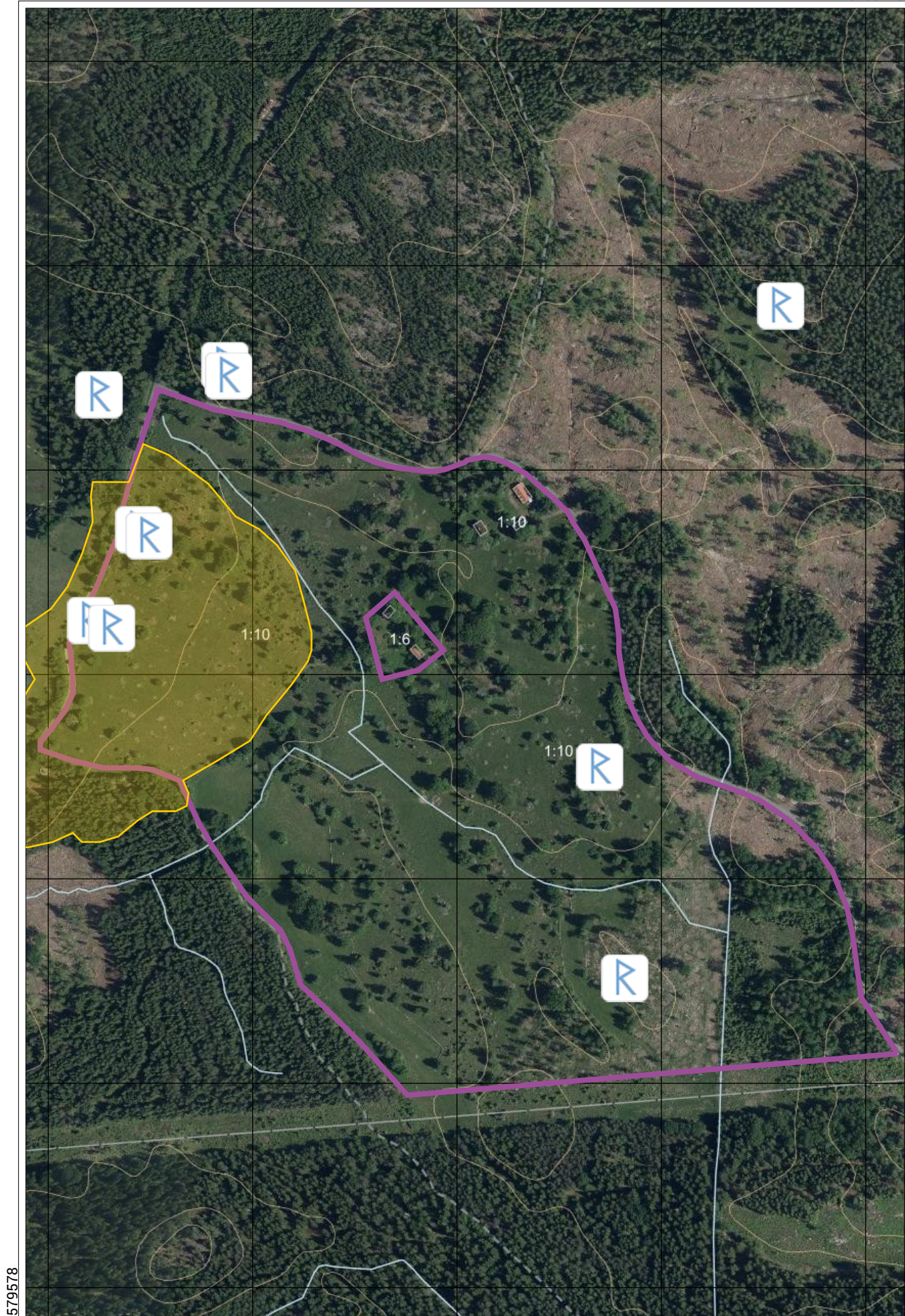
Nuvarande ägare

Leif Facius, Västervik

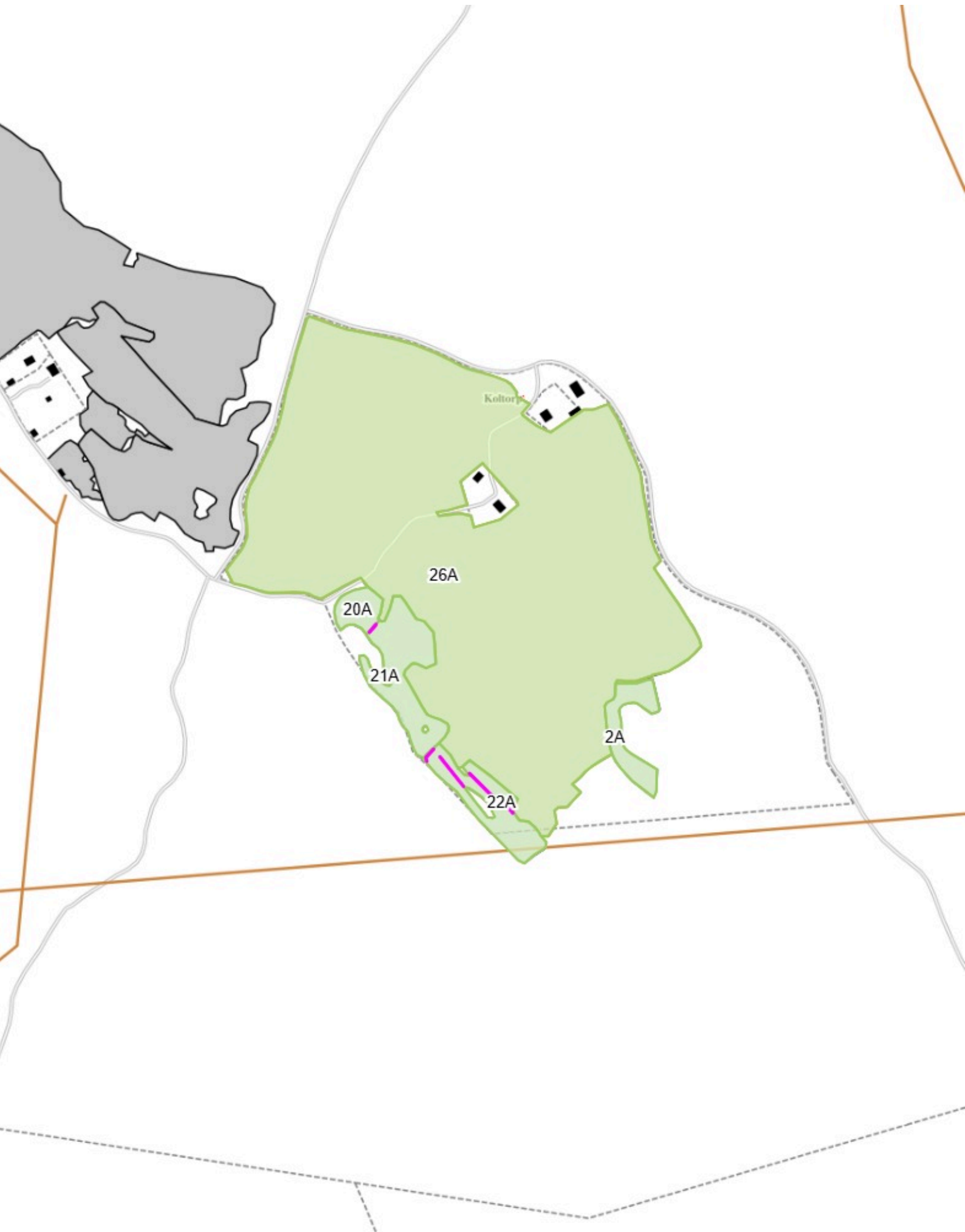








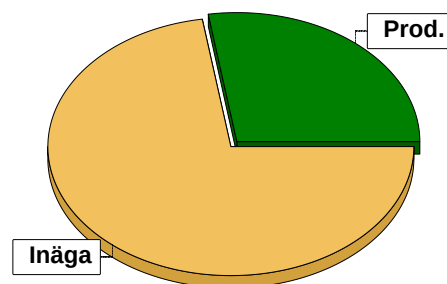
0 200m



Sammanställning över fastigheten

Arealer

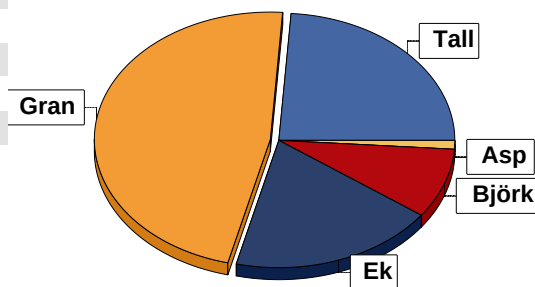
	hektar	%
Produktiv skogsmark	8,6	27
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	23,0	71
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	1
Annat	0,2	1
Summa landareal	32,0	
Vatten	0,0	



I den produktiva arealen ingår:
- ädellövskog med 1,9 ha

Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	1050		
Medeltal			
m³sk per hektar	122		
Tall	249	24	1,9
Gran	504	47	4,4
Ek	200	19	1,4
Björk	92	9	0,9
Asp	5	1	0,0



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
7,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2018 + 10 år
beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
57

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning
Gallring
Naturvårdande skötsel
Totalt under perioden

m³sk
0
161
11
172

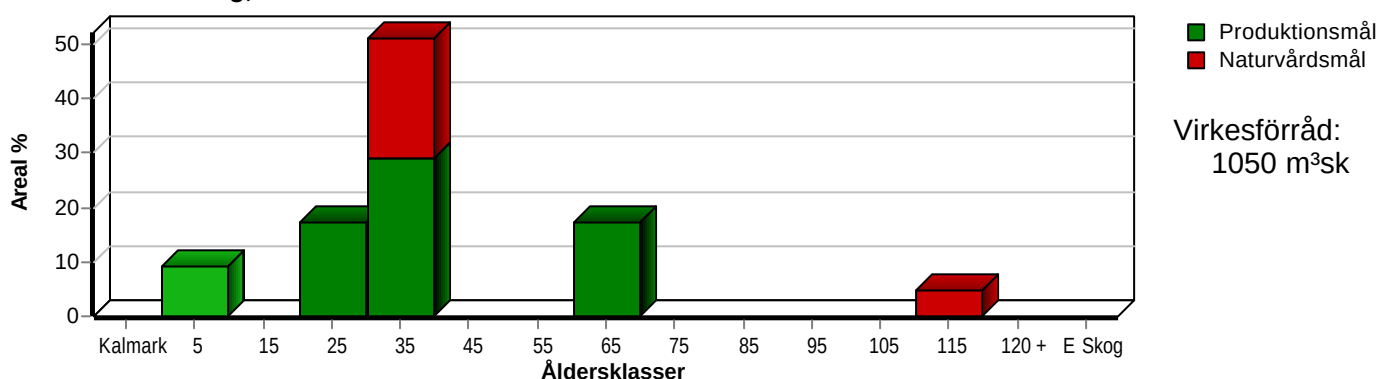
Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

m³sk
58
m³sk per ha
6,7

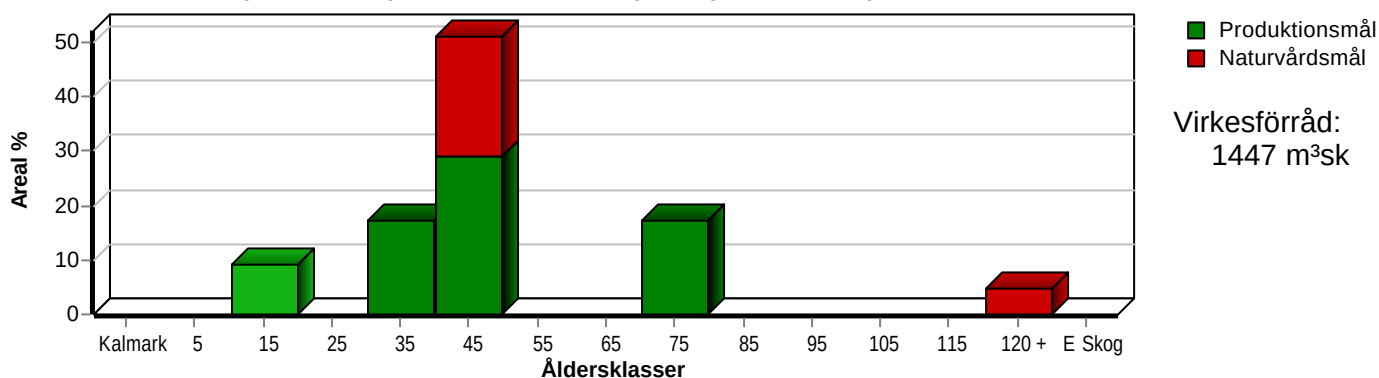
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Ek %	Björk %	Asp %
Kalmark									
- 9 år	0,8	9	3	4	90			10	
10 - 19									
20 - 29	1,5	17	160	107	91	3		5	
30 - 39	4,4	51	618	140	58	36		7	
40 - 49									
50 - 59									
60 - 69	1,5	17	216	144		10	80	10	
70 - 79									
80 - 89									
90 - 99									
100 - 109									
110 - 119	0,4	5	53	132			50	40	10
120 +									
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt									
Summa/Medel	8,6	100	1050	122	48	24	19	9	1

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Ek %	Björk %	Asp %
Kalmark K1									
K2									
Röjningsskog R1	0,8	9	3	4	90			10	
R2									
Gallringsskog G1	5,5	64	793	144	53	21	22	4	
G2									
Föryngrings-avverkningsskog S1									
S2									
S3									
Lågproducerande skog E1									
E2									
E3									
Överstånd/Skikt									
Målklass NS	2,3	27	254	110	32	32	10	24	2
Målklass NO									
Summa/Medel	8,6	100	1050	122	48	24	19	9	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

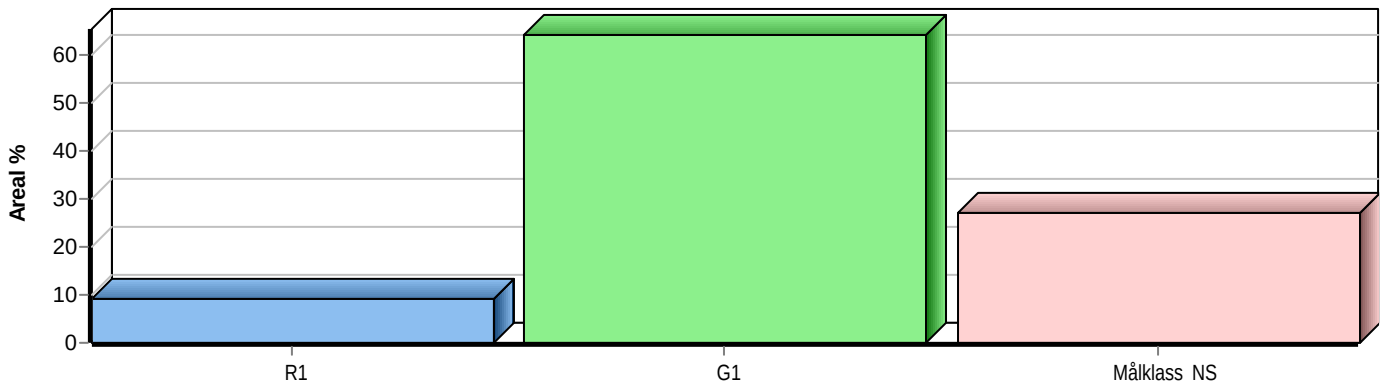
- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

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



Avdelningsbeskrivning

Skitte: Koltorget

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not 1
					ha	avd							%	m³sk		
1	0,1	26	G1	T24	75	8	PG	Tall 70 Ek 10 Björk 20	13	Odlingsspår Gallrat Frisk	Gallring	2025	35	4	5,3	iv
2	0,8	6	R1	G30	4	3	PG	Gran 90 Björk 10		Frisk	Röjning	2025			3,3	iv
3	0,7	23	G1	G30	99	69	PG	Gran 90 Björk 10	12	Delvis Röjning barr Frisk	Underv röj f gallring Gallring (F)	2017 2021	35	31	8,2	iv
4	1,8	36	G1	G30	170	306	PG	Tall 10 Gran 90	22	Forminne Gallrat Frisk	Ingen åtgärd				10,0	iv
5	0,7	36	G1	T26	158	111	PG	Tall 100	22	Gallrat Frisk	Gallring	2025	25	37	7,5	iv
6	0,4	111		E24	133	53	NS,s	Ek 50 Björk 40 Asp 10	32	Bete Ädellöv enligt lag Frisk	Naturvårdande skötsel	2019	20	11	2,7	i,iv
7	0,7	27	G1	G28	119	83	PG	Gran 100	14	Gallrat Frisk	Gallring	2025	25	32	8,9	iv
8	1,5	66	G1	E24	144	216	PG	Tall 10 Ek 80 Björk 10	25	Delvis gallrat Ädellöv enligt lag Frisk	Gallring	2020	25	57	3,6	ii,iv
9	20,4 (-0,2)L									Bete						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Koltorpet

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd						%	m³sk		
10	2,6								Åker						
11	1,9	36		T26	106	201	Tall 40 Gran 40 Björk 20	18	Landskapsvård Olikåldrigt Gallrat Frisk	Ingen åtgärd				6,2	i,iv
12	0,2								Bete						
13	0,2								Tomt						

SKOGSKARTA

Plan Stormandebo 1:7
Församling Hallingeberg-Blackstad
Kommun Västervik
Län Kalmar län
Planen avser 2018 - 2027
Planläggare Magnus Samuelsson
Utskriftsdatum 2017-08-25



Skikt

Målsättning

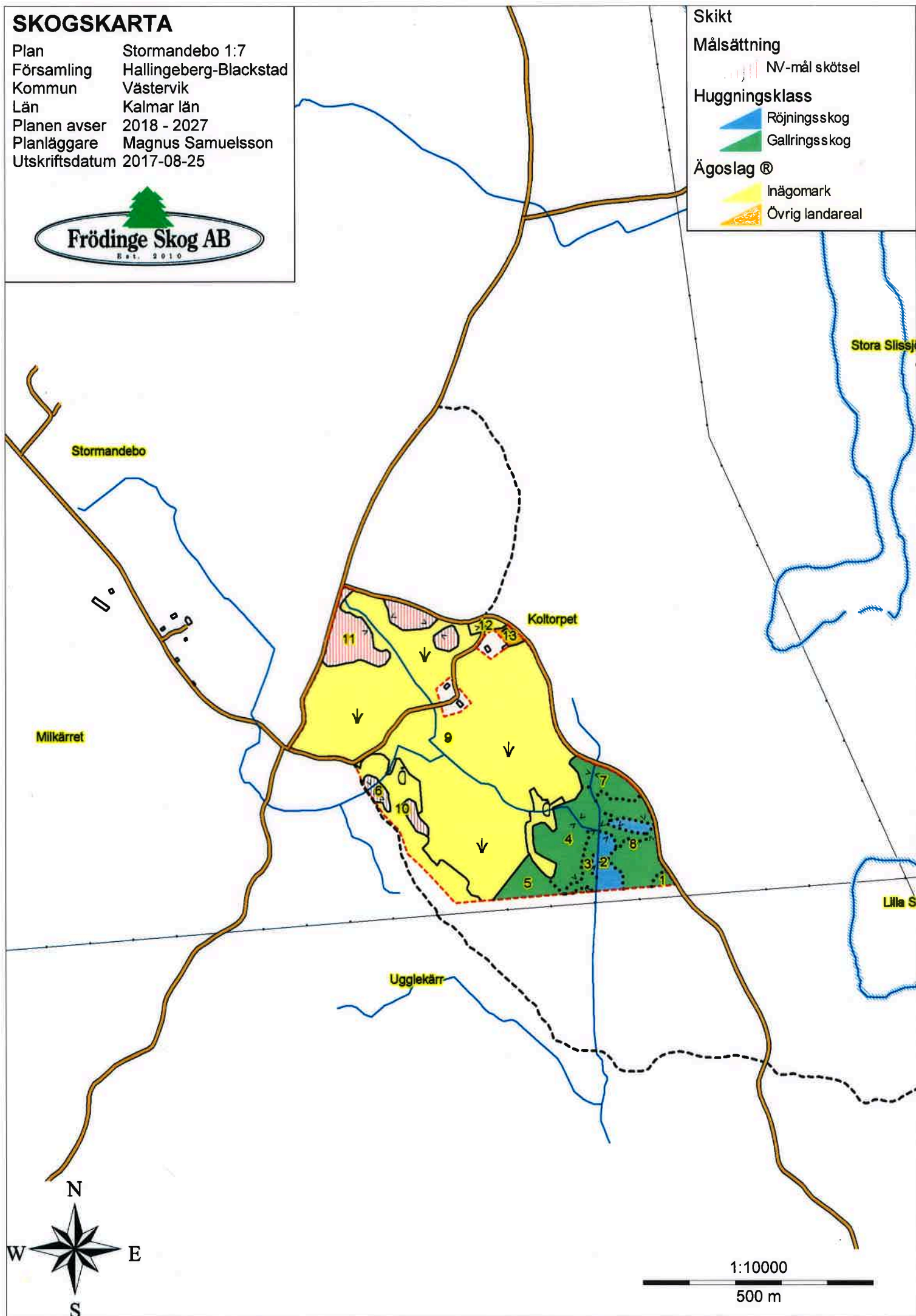
NV-mål skötsel

Huggningsklass

Röjningsskog
Gallringsskog

Ägoslag ®

Inägomark
Övrig landareal



Information till spekulanter

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning.

Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Öppen eller sluten budgivning

Budgivning sker oftast genom öppen eller sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren. Mäklaren redovisar löpande buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud. Vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden till säljaren. Den som har lämnat bud får inte information om övriga bud.

Bud är inte bindande

Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Att lägga bud

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor, till exempel att budet bara gäller under en viss tidsperiod.

Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud.

Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan.

Mäklarens roll

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren till dess att köpekontraktet är påskrivet. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare lova en spekulant att hen ska få köpa. Mäklaren kan inte heller lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

En förteckning över budgivningen

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen, en så kallad budgivningslista (tidigare anbudsförteckning). Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

Förteckningen ska innehålla uppgifter om:

- Budgivarens namn.
- Budgivarens kontaktuppgifter (adress, en e-postadress eller ett telefonnummer).
- Budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet.

Om uppdraget har slutförts utan att det har blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av uppdragsgivaren.

Mer information om budgivning kan du hitta på fmi.se

Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick

Fastigheten köps i det skick som den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid köparens tillträde ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna. Fastigheten får inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

För fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att misstänka med tanke på fastighetens ålder, skick och byggnadssätt kan inte säljaren göras ansvarig.

Säljaren är ansvarig för dolda fel i tio år, om inte annat har avtalats mellan parterna.

Köparens undersökningsplikt

En köpare har enligt Jordabalken en långtgående undersökningsplikt. Fastigheten ska undersökas mycket noggrant. Om köparen upptäcker fel eller symptom på fel så skärps kraven på köparens undersökning. Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av undersökningsplikten.

Fastighetsmäklarens information

Fastighetsmäklaren är inte skyldig att besikta bostaden eller undersöka den noggrant. Fastighetsmäklaren har heller inget ansvar för fastighetens skick eller eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått kännedom om fel eller brister i fastigheten ska mäklaren informera spekulanter om dem.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns inte. Säljaren bör trots detta upplysa om fel eller brister som han eller hon känner till i fastigheten. Det som redovisats av säljaren är inte dolt och kan i de flesta fall inte åberopas av köparen.

Säljaren kan bli bunden av en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick.

Friskrivning

Det råder avtalsfrihet mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick vilket innebär att säljare och köpare kan komma överens om en annan ansvarsfördelning än vad som har angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller i något specifikt avseende.

Energideklaration

Innan en byggnad överläts ska säljaren enligt 6 § lagen om energideklaration för byggnader se till att det finns en upprättad energideklaration för byggnaden. En upprättad energideklaration får användas i tio år.

Vissa typer av byggnader är undantagna från kravet om energideklaration.

Säljare och köpare kan komma överens om att en energideklaration inte behöver upprättas.

Besiktning och undersökningsplikt

En köpare har enligt Jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Spekulanter ges därför möjligheten att på egen hand eller med hjälp av konsult före köpet besiktiga fastigheten. Uppgifterna i detta prospekt har enbart lämnats för att informera spekulanter och underlätta deras egen undersökning av fastigheten. De uppgifter som finns i prospektet är ungefärliga och kan normalt inte grunda köprättsligt ansvar.

Skogsbruksplaner

En skogsbruksplan är en uppskattning och avvikelser i angivna uppgifter kan förekomma både uppåt och nedåt. Detta gäller såväl enskilda avdelningar som sammanställningar på fastighetsnivå. En köpare får vara medveten om att det inte föreligger någon garanti för att uppgifterna i planen korrekt återger fastighetens egenskaper. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen för det fall de är av betydelse för köparen.

Ansvarsfrågor

Skog & Lantbruk tar inte ansvar för felaktiga eller ofullständiga sakuppgifter som lämnats av säljaren eller hämtats från offentliga källor.

Någon ingående kontroll av de uppgifter som lämnats från säljaren eller hämtats från offentliga källor har ej utförts utan dessa uppgifter har förutsatts vara korrekta.

Skog & Lantbruk förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen utan särskilt meddelande.

Därför måste mäklaren ställa frågor

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad "penningtvättslagen", vilket medför vissa skyldigheter.

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet. Syftet är att omvandla, eller "tvätta", pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

Kundkännedom

Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett. Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

Mäklarens förhållande till banken

I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån. För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund. Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

Ytterligare upplysningar

Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen, www.FMI.se. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.



Budblankett Västervik Stormandebo 1:10, Koltorpet

Undertecknad/-e lämnar härmed bud på rubricerad fastighet, enligt utsänt material och lämnar följande bud:

Namn

Namn

Personnummer

Personnummer

Adress

Adress

Telefon

Telefon

E-postadress

E-postadress

Bankreferens (Namn, bank och telefonnummer) Lånelöfte klart innan budgivningen påbörjas.

Bud _____ kronor

Budet ska vara:

Magnus Christiansson, Skog och Lantbruk, Lunnargatan 14, 593 62 Västervik, tillhanda senast den 9 november 2026. Skanna gärna blanketten och mejla till magnus.christiansson@skogochlantbruk.se
Alternativt posta eller lämna in och märk kuvertet "Koltorpet"

Datum och underskrift

Datum och underskrift

Eventuella villkor

Anteckningar

[illegible]



Fastighetsförmedling
Generationsskiftet
Marknadsvärdering
Skogsbruksplaner
Intrångsförhandlingar
Lantmäteri frågor
Fastighetsrätt
Redovisning/ bokslut/ årsredovisning
Skatt och deklaration
Lönehantering

Hörby • Karlskrona • Kävlinge • Mariestad
Oskarshamn • Vimmerby • Växjö

Skog & Lantbruk



www.skogochlantbruk.se



Fastighetsförmedling
Generationsskiftet
Marknadsvärdering
Skogsbruksplaner
Intrångsförhandlingar
Lantmäteri frågor
Fastighetsrätt
Redovisning/ bokslut/ årsredovisning
Skatt och deklaration
Lönehantering

Hörby • Karlskrona • Kävlinge • Mariestad
Oskarshamn • Vimmerby • Växjö

Skog & Lantbruk



www.skogochlantbruk.se