

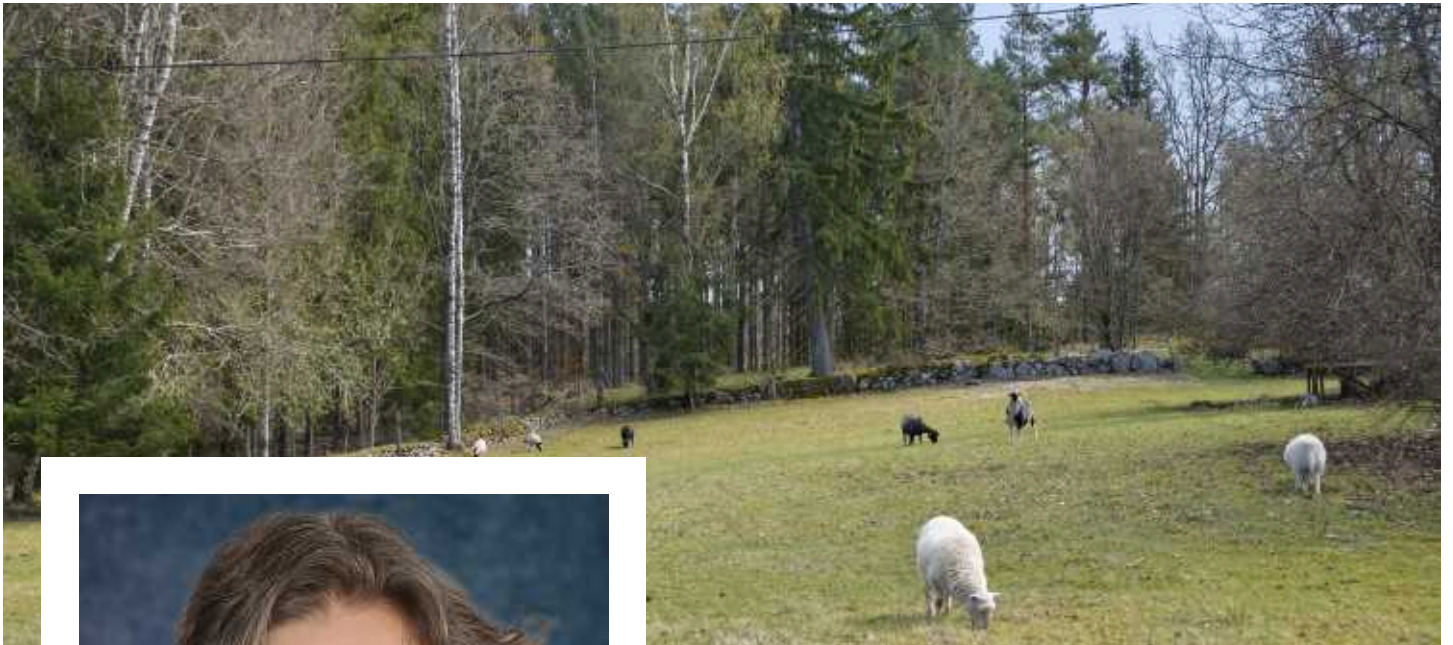


Smultronställe i Tvingelshed

KARLSKRONA TVINGELSHED 1:34

Skog & Lantbruk





Vibeke Alstad

Jägmästare / Fastighetsmäklare

0725184058

vibeke.alstad@skogochlantbruk.se

Fakta

Bostadstyp Lantbruk

Försäljningssätt öppen budgivning med ett utgångspris på 2 600 000 SEK

Smultronställe i Tvingelshed

Välkommen till Karlskrona Tvingelshed 1:34 och ett riktigt fint litet ställe!

Här finns en trevlig bostad i fint skick, ekonomibygnader och betesmark. Dessutom egen damm med grillplats och 6 ha skog.

Med fastigheten följer jakträtt.









Fastighetsbeskrivning

Välkommen till Tvingelshed

Välkommen till Tvingelshed 1:34 och ett riktigt smultronställe med egen skog. På fastigheten, som omfattar 8 ha, finns trevlig bostad, ekonomibyggnader, skog, betesmark och eget vatten.

Fastighetsbeteckning

KARLSKRONA TVINGELSHED 1:34

Adress

Tvingelshed 320, 373 44 Rödeby

Vägbeskrivning

Fastigheten ligger i Norra Tvingelshed längs med gamla landsvägen. Från väg 28 mellan Rödeby och Nävragöl svänger man mot Tvingelshed N.

Se bifogade kartor eller använd Lantmäteriets karttjänst Min Karta för att hitta rätt.

Kommunikationer

Ute vid väg 28 finns en busshållplats som trafikeras av stadsbuss 4 och regionbuss 172. Använd Blekingetrafikens app för att se tidtabell.

Undersökning av fastigheten

Byggnaderna kan undersökas i samband med någon av visningarna, kontakta mäklaren för att boka tid. Skog och mark kan undersökas på egen hand. Hänsyn ska visas till grannar och nyttjanderättshavare.

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.

Fastighetens areal

Den totala arealen är enligt skogsbruksplanen 8,2 ha, varav 0,3 ha vatten. Arealen stämmer väl överens med uppgifterna i fastighetsregistret där landarealen är 7,85 ha och den taxerade arealen som är 8 ha.

Bostadsbyggnad

Byggnad i en och en halv plan ursprungligen uppförd 1921. Inglasad veranda på framsidan. Källare under del av huset med bland annat hydrofor. Uppvärmning via direktverkande el och öppen spis.

Stugan renoverades 2023-2024 (ny panel, nya vindskivor, nya plåtdetaljer, tilläggsisolering, nya glas i fönsterna och målning/kittning av fönster).

På bottenvåningen finns veranda, hall, vardagsrum, sovrum, kök med matplats och badrum (renoverat 2006). På övervåningen finns ett litet sovrum och oinredda vindsutrymmen.

Brunn

Djupborrad brunn från 2005, djup 72 meter. Vattenprov togs 2006, höga halter av järn.

Avlopp

Avloppsanläggningen är troligen anlagd på 1970-talet och dömdes ut 2014. Nuvarande frist löper till den 1 maj 2027. Kommunalt avlopp kommer att anläggas längs väg 28 mellan Rödeby och Nävragöl.

Fiber

Fiber finns längs landsvägen men är inte indraget på fastigheten.

Ekonomibyggnader

På fastigheten finns flera ekonomibyggnader:

En gammal ladugård med logdel och garage.

En vedbod som renoverades 2023-2024 (ny panel, takpannor, fönster och dörr).

Ett brygghus med bland annat en bakugn. Murstock och tak renoverades på 1990-talet.

Skogsuppgifter

På fastigheten finns det enligt den nyupprättade skogsbruksplanen 6 ha produktiv skogsmark. Medelboniteten är 9,9 m³sk per ha och år och det bedömda virkesförrådet är 1 269 m³sk.

För mer detaljerade uppgifter om skogen se bifogat utdrag ur skogsbruksplanen.

Skogsbruksplanen upprättades i maj 2026 av Södra.

Betesmark

På fastigheten finns 1 ha betesmark som är utarrenderad via muntligt avtal.

Dammen

Våtmark/viltvatten anlades 1997, vattendjup 0,3-2 meter. Det har funnits både karp och kräftor i dammen men om det finns kvar några nu är osäkert. Intill dammen finns en trevlig grillplats.

Jakt

Jakträtten är inte upplåten utan följer fastigheten på tillträdesdagen.

Vägar

Fastigheten ligger invid gamla landsvägen i Norra Tvingelshed som är en gemensamhetsanläggning (Karlskrona Tvingelshed GA:2) som förvaltas av Norra Tvingelsheds samfällighetsförening. Fastigheten har rätt att använda utfartsväg över Tvingelshed 1:33.

Forn- och kulturlämning

Inga registrerade fornlämningar eller kulturlämningar finns på fastigheten.

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller objekt med höga naturvärden har identifierats på fastigheten.

EBH-kartan

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.

Vattenskyddsområde

Fastigheten ligger inom Spjutsbygds vattenskyddsområde.

Taxeringsvärde

Typkod: 120 Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2026 (förslag)
Totalt taxeringsvärde: 1 623 000 SEK

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 765 000 kr
Åkermark: 142 000 kr
Ekonomibyggnad: 16 000 kr
Småhusbyggnad: 548 000 kr
Småhusmark: 152 000 kr

Inteckningar

I fastigheten finns det uttaget fyra pantbrev om totalt 687 800 kronor. Samtliga är datapantbrev.

Rättigheter och belastningar

Avtalsservitut

Avtalsservitut Elledning, Elanläggning, Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: RÄTT ATT ANLÄGGA, BIBEHÅLLA OCH VID BEHOV FÖRBÄTTRA LEDNING FÖR FIBEROPTISKA KABLAR M.M. - FIBER.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: VÄG (rätt att använda väg över Tvingelshed 1:33).

Gemensamhetsanläggning

KARLSKRONA TVINGELSHED GA:2 (Gamla landsvägen i Norra Tvingelshed).

Samfällighet

KARLSKRONA TVINGELSHED S:1 (väg).

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Spjutsbygd, Vattenskyddsområde
(Beslutsdatum: 1975-04-01, Senast ändrad: 2022-11-29).

Försäljningsätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning.

Utgångspris 2 600 000 kronor.

Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Använd gärna bifogad budblankett eller skicka ett mail med motsvarande uppgifter till vibeke.alstad@skogochlantbruk.se.

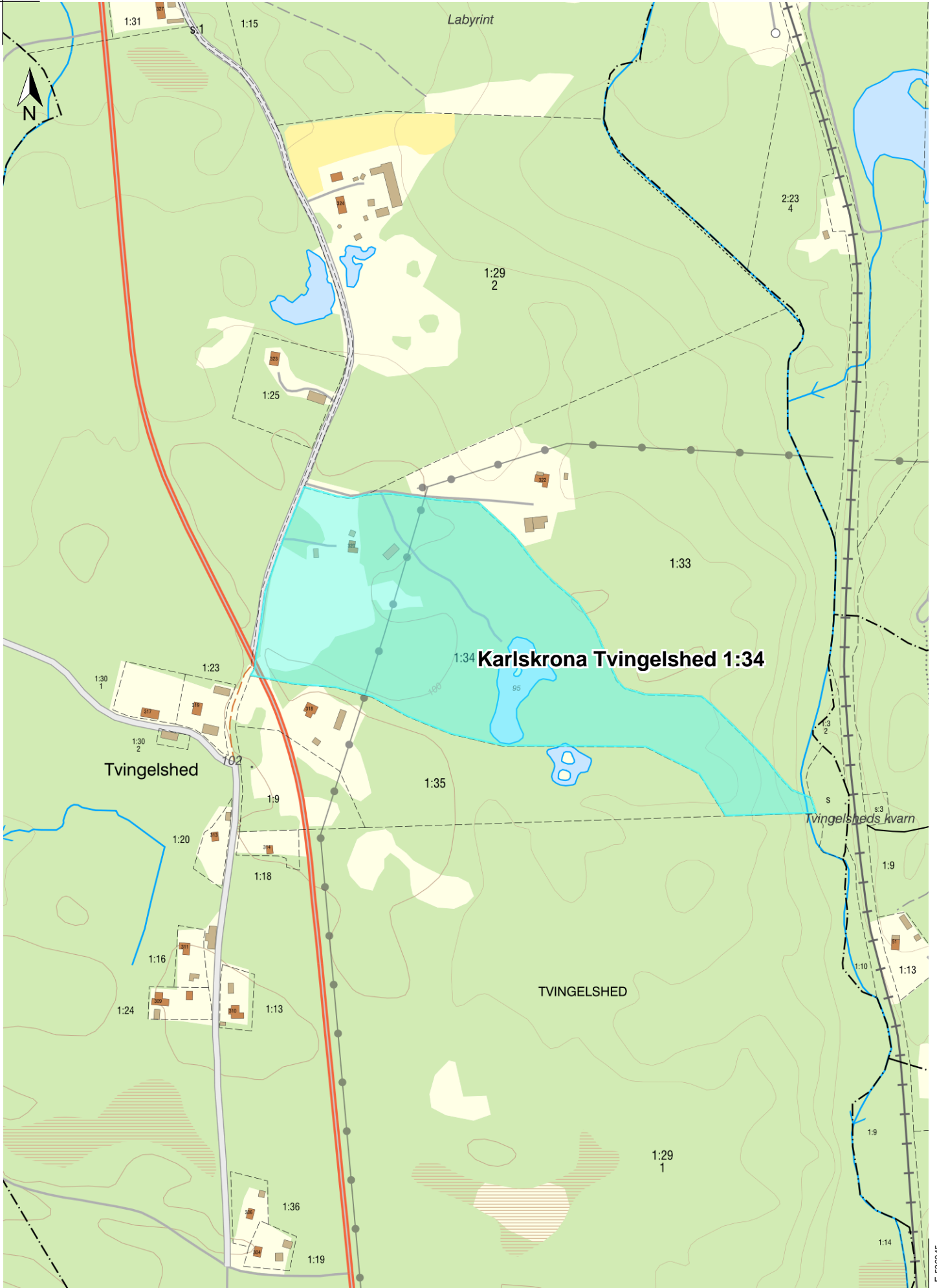
Betalningsvillkor

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

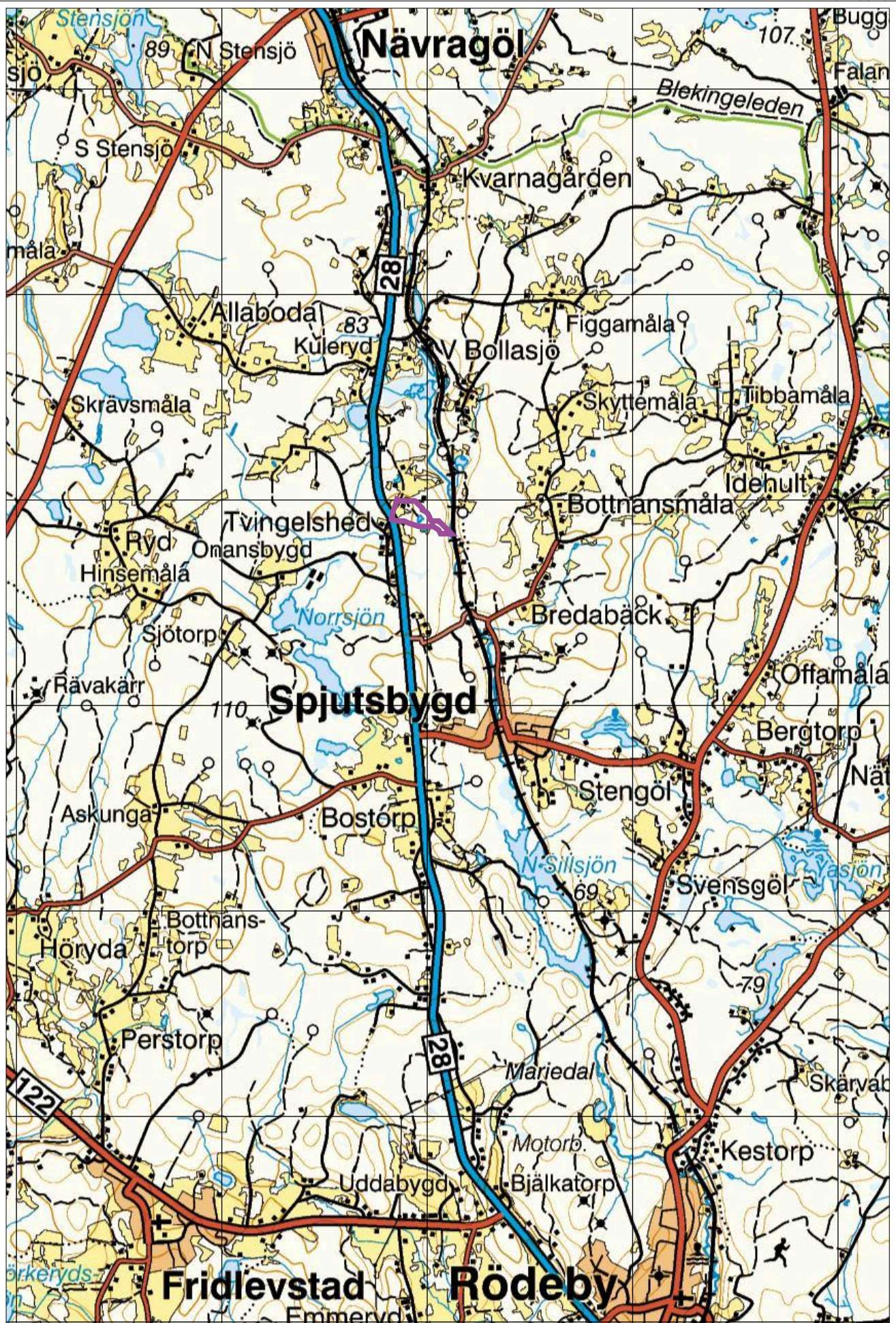
Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Nuvarande ägare

Erik Olssons dödsbo











Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	6,0	75,9
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	1,0	12,7
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	1,3
Övrig areal	0,8	10,1
Summa landareal	7,9	
Summa vatten	0,3	

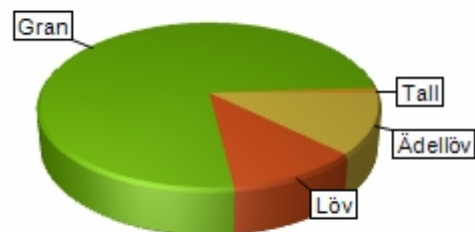
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	17	1
Gran	964	76
Löv	141	11
Ädellöv	148	12
Contorta		

Totalt
m3sk
1 269

Medeltal
m3sk per ha
212

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **m3sk per ha** 9,9

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka **m3sk** 64

Avverkningsförslag

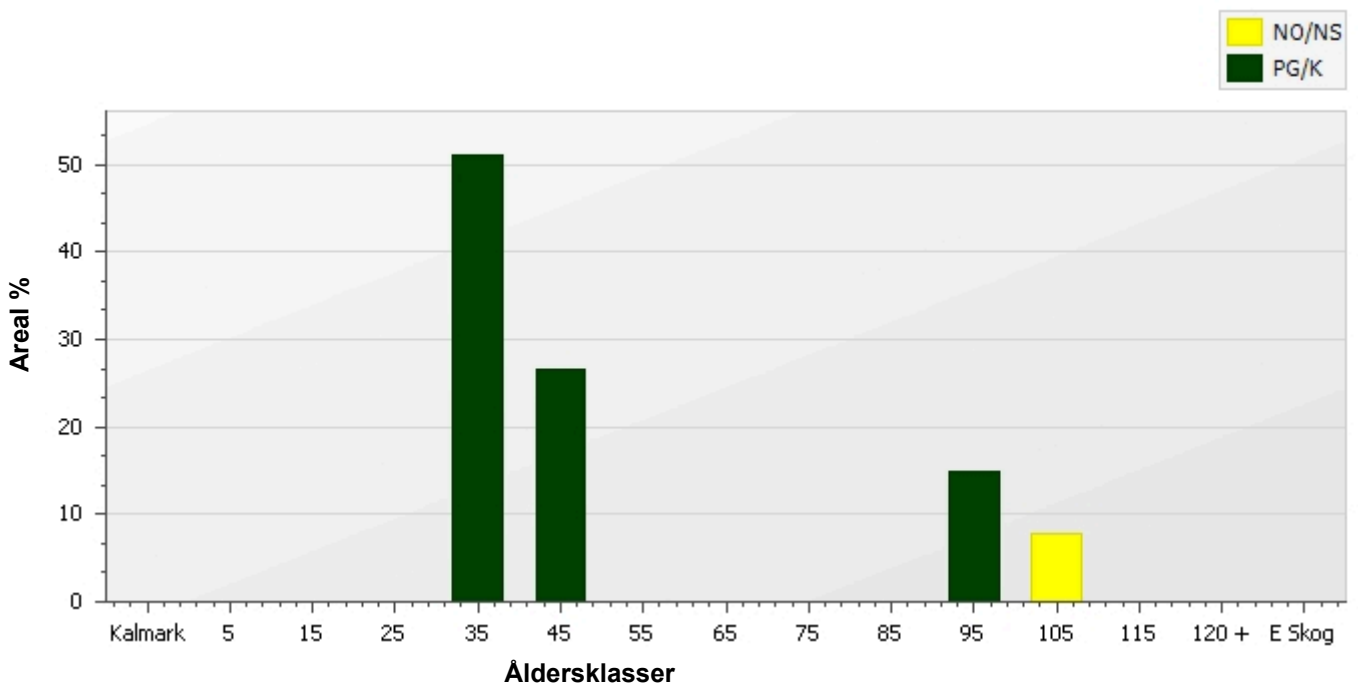
Totalt under perioden **m3sk** 273

Varav gallring 273 **m3sk** **och förnyngsavverkning** **m3sk**

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	3,1	51	581	190		95	5		
40 - 49	1,6	27	427	267		96	4		
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,9	15	178	200			45	55	
100 - 109	0,5	8	83	180	20		20	60	
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	6,0	100	1 269	212	1	76	11	12	

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	4,7	78	1 008	216		96	4		
G2	0,9	15	178	200			45	55	
Föryngrings- avverknings- skog S1	0,0								
S2	0,0								
S3	0,5	8	83	180	20		20	60	
Lågproducer- ande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	6,0		1 269	212	1	76	11	12	

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

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

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Skogsbruksplan

Plannamn: TVINGELSHED 1:34

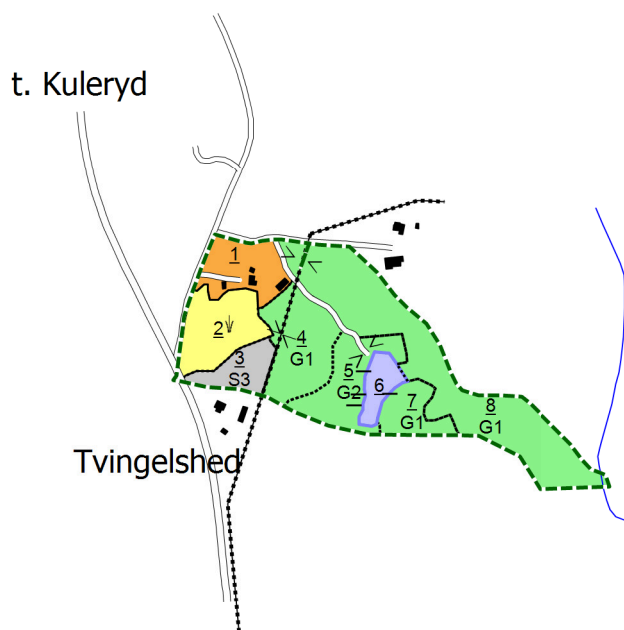
Församling: Fridlevstad

Kommun: Karlskrona

Län: Blekinge län

Upprättad år: 2026

Utskriftsdatum: 2026-05-13



Ägoslag

- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå målklasser

- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

Avdelningsnr / Huggningsklass

Skala 1:10 000



1ha

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,8									Annan mark					
2	1									Inägomark					
3	0,5 (-0)	100	S3	E20	180	83	NS,b	20 0 20 60 0	33	Ädellöv enligt lag	Ingen åtgärd				2,9
										Naturvård					
										Olikåldrigt					
4	1,2 (-0,1)	48	G1	G32	275	302	PG	0 95 5 0 0	24	Kraftledning går igenom avdelning	Ingen åtgärd				11,6
										Diameterspridning					
										Ojämnt					
5	0,9 (-0)	90	G2	E23	200	178	K ,b	0 0 45 55 0	33	Framtida lövdominans	Gallring	28-31	30	57	3,3
										Ädellöv enligt lag					
6	0,3									Vatten					
7	0,5	42	G1	G34	250	124	PG	0 100 0 0 0	22		Ingen åtgärd				13,7
8	3,1 (-0)	34	G1	G32	190	581	PG	0 95 5 0 0	16	Diameterspridning	Gallring	27-31	30	216	13,1
										Vattendrag i östra delen	Gallring (Alternativ)	31-36	30	280	



Fastighetsförmedling

Generationsskiften

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