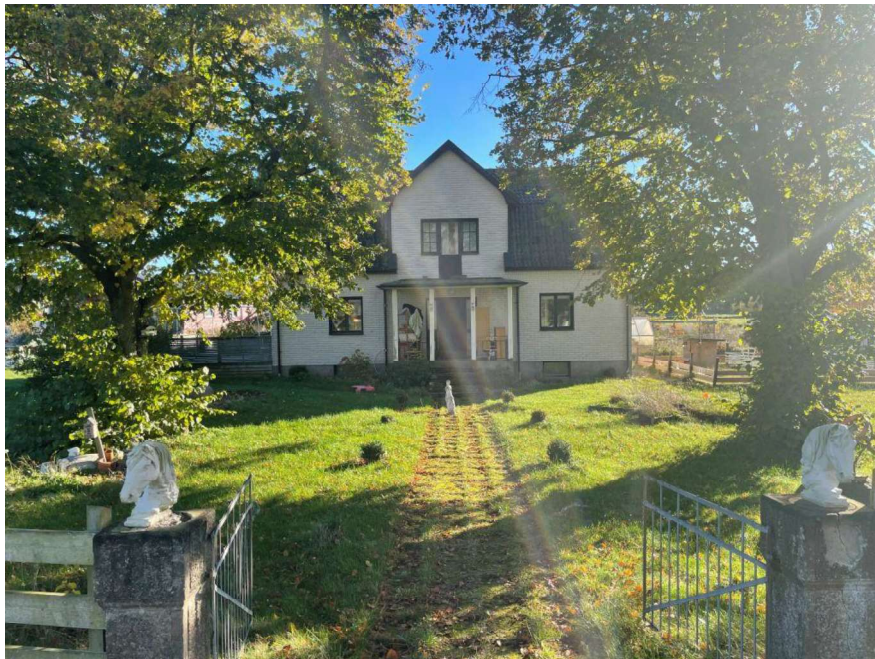


VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Torsås Gummebo 1:11

Kfm dnr F-96-25-08



Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Värderingsunderlag	3
1.6	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtagandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheten	4
2.3	Areal	4
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	5
2.5	Förvärvstillstånd	5
2.6	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	5
2.7	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
2.8	Åsatt taxeringsvärde	5
2.9	Byggnader	5
2.10	Jordbruksmark	9
2.11	Skogsmark	9
2.12	Övrig mark	10
3	Värderingsmetoder	10
4	Värdering	11
4.1	Delvärdesmetoden	11
5	Samlad marknadsvärdebedömning	13

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta, gemensamhetsanläggning, kulturlämning, vattenskyddsområde inom berörd del av fastigheten)
2. Fastighetsregisterutdrag & Beslut vattenskyddsområde
3. Sammanställning skog och mark & indelningskarta
4. Ortspris småhusfastigheter
5. Produktionskostnadskalkyl ekonomibyggnad
6. Ortspris jordbruksmark (K/T-tal) + Riktvärde jordbruksmark
7. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och produktiv skogsmark
8. Grafer orspris skog och produktiv skogsmark
9. Ortspris mindre gårdar

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Torsås Gummebo 1:11.

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten.

1.3 Syfte

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2025.

1.5 Värderingsunderlag

- Besiktning av byggnader genomfördes 28 oktober, skog och mark inventerades 29 oktober år 2025. Vid besiktning av byggnader deltog en av fastighetsägarna och personal från Kronofogden.
Fastighetsägaren är den som åberopas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Ortsprismaterial
- Jordbruksverkets blockindelning jordbruksmark, SAM-internet
- Produktionskostnadskalkyler ekonomibyggnader från Jordbruksverket
- Beslut och avgränsning vattenskyddsområde
- Information från kommunen angående avlopp

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivning. Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning i de fall fastigheten är bebyggd. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan.

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

2 Beskrivning

2.1 Läge

Fastigheten är belägen ca 6-7 km sydost om Torsås och ca 3 km väster om Bergkvara.
Läge framgår av bifogat kartutdrag.

2.2 Allmänt om fastigheten

Fastigheten utgörs av **två** taxeringsenheter enligt nedan.

En bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 19,1260 ha enligt den allmänna fastighetsinformationen från Metria. Fastigheten är uppdelad på två skiften – ett hemskifte med gårdscentrum och jordbruksmark samt ett utskifte med skog.

En industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation (typkod 443).
Enheten är bebyggd med en telemast som utgör byggnad på ofri grund.
Årlig arrendeintäkt ca 13 000 kr inkl. moms, enligt uppgift.
Inget arrendeavtal har kunnat granskas inför värdering.

Fastigheten huvudsakliga inriktning är en kombinerad jord- och skogsfastighet anpassad för mindre djurhållning (hästhållning dag) och permanentboende.

Inom gårdscentrum finns bl.a. ett bostadshus med komplementbyggnader (växthus, friggebod, lekstuga mm.) samt ett större traktorgarage/ carport, mindre isolerat utrymme som nyttjas som enklare gårdsbutik samt ett häststall med åtta boxar.

I fastigheten har uttagits 7 penninginteckningar om totalt 1 700 000 kr.

2.3 Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 19,1260 ha (hektar). Utifrån digitalmätning på ajourhållen fastighetskarta från Metria, blockindelning av jordbruksmark enligt Jordbruksverkets SAM-internet, erhålls en totalareal om ca 19,2 ha och är den areal som har använts i värderingen, se bifogad indelningskarta för ägoslag i **bilaga 3**.

Arealen fördelar sig enligt följande, avrundad till närmsta tiondel:

Skogsmark	10,6 ha
Åkermark	6,6 ha
Betesmark	0,5 ha
Övrig mark	1,5 ha
<u>(gårdscentrum, vägar, fältkanter, yta vid telemast etc.)</u>	
Totalt	19,2 ha

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten berörs av vattenskyddsområde Bergkvara enligt bifogat fastighetsregisterutdrag. Beslut med tillhörande föreskrifter bifogas i **bilaga 2**. Vattenskyddsområdet omfattar en skyddszon enligt uppgift från Länsstyrelsen, geografisk omfattning inom fastigheten se **bilaga 1**. Vattenskyddsområdet är enligt uppgift anledningen till att bostadshusets avlopp är anslutet till det kommunala avloppssystemet.

Fastigheten berörs även av kulturlämningar i form av fossil åker, se karta i **bilaga 1**.

2.5 Förvärvstillstånd

Församling utgör ej en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd ej krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs alltid förvärvstillstånd.

2.6 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm

Fastigheten belastas av flertalet servitut avseende kraftledningar, stolptransformatorstation och fiber, se bifogat fastighetsregisterutdrag i **bilaga 2**.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Torsås Ingabo GA:2 som avser väg, se karta i **bilaga 1**.

För mer information se utdrag från fastighetsregistret som bifogas Kronofogdemyndigheten separat, geografiskt läge se bifogade kartor i **bilaga 1**.

2.7 Arrende, hyror, nyttjanderätter

Enligt uppgift berörs fastigheten av arrende avseende telemast inom utskifte i norr. Anläggningen utgör byggnad på ofrigrund, årligt arrende ca 13 000 kr inklusive moms enligt uppgift.

Jordbruksmarken berörs av ett 50-årigt arrende enligt uppgift. Arrendet har ej kunnat granskas, då maximal arrendelängd är 25 år bedöms villkoren i arrendet som osäkra.

2.8 Åsatt taxeringsvärde

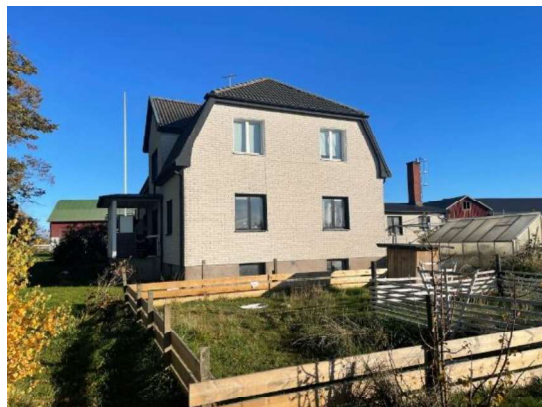
Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 2 420 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

2.9 Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av planerade gräsytor och grusgång och äldre stensatt gång upp till bostadshus, gräsmattan bevuxen med en del äldre lövträd och buskar. Inom tomten har man även upprättat inhägnader för smådjur.

BOSTADSHUS



Byggnaden består av ett 1½-planshus.

Boarea 120 kvm och biarea 72 kvm enligt taxeringsuppgifter.

Nybyggnadsår 1940, enligt taxeringen.

Stomme i trä, ytterfasad av tegel från -80-talet enligt uppgift.

Bristfällig isolering i både tak, väggar, golv och fönster enligt uppgift.

Pannor på tak, från -93 enligt uppgift.

Kopplade 2-glasfönster, underhållsbehov enligt uppgift.

Enstaka fönster isolerglasfönster.

Enskilt vatten och avlopp enligt taxering.

Enligt uppgift är avloppet anslutet till det kommunala avloppssystemet, vilket har bekräftats av Torsås kommun.

Enligt uppgift är vattenbrunn belägen inom angränsande fastighet Gummebo 1:3, inget servitut finns inskrivet för vattnet enligt uppgift.

Enligt uppgift är el dragen från angränsande fastighet Gummebo 1:3, inget servitut finns inskrivet för el enligt uppgift.

Uppvärmning: Vattenburet system, äldre vedpanna och ackumulatortankar om totalt ca 3 m³ enligt uppgift.

Planlösning

Markplan med huvudentré med tillhörande hall, groventré med tillhörande hall, pannrum och vedutrymme, tvättrum, duschrut, badrum, kök och tre rum.

Våning 1 med hall och fem mindre rum.

Invändiga ytskikt

Ytskikt golv: främst plastmattor, laminat/ klickgolv.

Tak: främst skivor i tak, enstaka spontat trätak.

Väggar: överlag tapetserade väggar, plastmatta i våtutrymmen.

Inredning kök och våtutrymmen

Kök med äldre inredning i form av diskho, spishäll med ugn, fläkt, diskmaskin, kylskåp och äldre skåpinredning och bänkskivor av trälaminat, rostfritt stål kring diskho .

Duschrum utrustat med tvättställ med kommod, spegelskåp, wc och dusch med duschväggar, plastmatta på väggar och golv.

Badrum utgör ett mindre utrymme med tvättställ med kommod, spegelskåp och badkar, plastmatta på väggar och golv.

Tvätttrum med tvättmaskin, torktumlare, enklare lådinredning, plastmatta på väggar och golv.

Övrigt

Enklare altan, trätrall, på norra gaveln.

Sammanfattning bostadshus

Utvändigt är merparten av renovering och underhåll från 80-och 90-tal enligt uppgift.

Invändigt är enstaka rum under pågående renovering.

Sett till husets skick och standard bedöms huset vara i behov av total invändig renovering, uppvärmningssystem äldre och behöver sannolikt ses över inom närtid, vatten- och elanslutningar avseende dess rättigheter behöver lösas, fönster behöver ses över.

KOMPLEMENTBYGGNADER TILL BOSTADSHUS

Mindre byggnader i form av friggebod, lekstuga och växthus inom tomten. Byggnaderna bedöms vara i normalt skick för dess ålder.

EKONOMIBYGGNADER

- **Traktorgarage/ carport**



Byggnad om ca 60-65 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Trästomme, ytterväggar av trä, oisolerad, plåttak.
Rationell byggnad för dess ålder.

- **Mindre isolerad byggnad**



Mindre, isolerad träbyggnad inredd som enklare gårdsbutik.
Trästomme, träväggar och plåttak. El och vatten enligt uppgift.

- **Stall**



En drygt 20 år gammal stallbyggnad inredd med åtta boxar samt förvaringsutrymmen så som sadelkammare. Byggnad i trä, trästomme, isolerade träväggar, skivor i boxar, yttertak av plåt, gjuten platta, vatten och el, högt i tak och rationella boxar för häst.

2.10 Jordbruksmark

Med utgångspunkt från blockindelning på Jordbruksverkets SAM-internet samt digitalisering på fastighetskarta på ortofoto från Metria, erhålls nedan redovisade arealer för åker respektive bete. Vattenskyddsområdets föreskrifter bedöms ej medföra någon större inskränkning på pågående markanvändning.

- **Åkermark**

Mot bakgrund av ovan bedöms åkermarksarealen uppgå till ca 6,6 ha. Åkermarken omfattar förhållandevis små fält i anslutning till gårdscentrum med god arrondering gentemot angränsande fastigheters jordbruksmark. Produktionsförmåga bättre och dränering tillfredsställande enligt taxering. Åkermarken nyttjas idag delvis som bete.

- **Betesmark**

Mindre del, ca 0,5 ha, är klassad som betesmark. Marken ligger insprängd inom åkerholmar bevuxna med träd och utgörs av öppen gräsbevuxen mark. Optimal markanvändning inklusive åkerholmar bevuxna med träd bedöms vara bete. Betesmarkens beskaffenhet bedöms som normal jämfört med övrig naturbetesmark inom närområdet.

2.11 Skogsmark

Skogsmarksarealen bedöms uppgå till ca 10,6 ha och är främst belägen inom utskiftet i norr.

Virkesvolymen är bedömd till ca 1 821 m³sk motsvarande 172 m³sk/ha.

Trädslagsfördelningen är bedömd till 58% tall, 7% gran, 1% löv, 15% björk, 16% ek och 3% bok.

Huggningsklassfördelningen är bedömd till 66% 1:a-gallringsskog och 34% 2:a-gallringsskog.

Medelboniteten är bedömd till 6,8 m³sk/ha och år.

Drivningsförhållandena och drivningsavstånden bedöms som normala jämfört med regionen i genomsnitt.

Detaljerade uppgifter om skog och skogsmark inklusive indelningskarta bifogas i **bilaga 3**.

2.12 Övrig mark

Övrig mark bedöms uppgå till ca 1,5 ha och omfattar *dels* gårdscentrum *dels* vägar och fältkanter jordbruksmark etc. *dels* markområde med telemast.

3 Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet.

I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden används för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, jordbruksmark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpe-skillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheten. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskilling/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid. Detta fungerar bra på småhusmarknaden men begränsar vid värdering av hela lantbruksfastigheter eftersom deras olika sammansättningar omöjliggör en direkt jämförelse av köpeskillingar. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation). Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden utgår från en byggnads återanskaffningskostnad vilket korrigeras med hänsyn till rationalitet, ålder och skick. Metoden kan exempelvis användas vid värdering av ekonomibyggnader på lantbruksfastigheter.

4 Värdering

4.1 Delvärdesmetoden

TOMT MED BOSTADSBYGGNAD OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden.

Jämförelseobjekten består av försäljningar från andra halvan av 2024 avseende äldre byggnader med en boyta och standard relativt jämförbar med aktuellt värderingsobjekt.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) är 1,89 för ett urval av försäljningar, med ett intervall 1,38-2,5. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard samt allmänna intryck bedöms K/T-talet inom den lägre delen av intervallet bäst överensstämma med värderingsobjektet, motsvarande 1,38.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024-2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 514 000 kr, beräkning bifogas i **bilaga 4**.

Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde kring 710 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 4**.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till 700 000 kr.

EKONOMIBYGGNADER

Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till ca 470 000 kr.

Produktionskostnads kalkyl bifogas, se **bilaga 5**.

JORDBRUKSMARK

- **Åker**

Åkermarken har värderats genom en ortsprismetod. Ortsprisanalys av försäljningsstatistik avseende K/T-tal för södra Sveriges jordbruksbygder avseende lantbrukstaxering 2023, visar på en genomsnittlig nivå kring 1,7-1,8. Prisnoteringar avseende reglering av åkermark inom aktuellt område ligger inom intervallet 250 000-300 000 kr/ha. Regleringar inom denna höga nivå omfattar generellt stora rationella fällt med delvis bevattningsmöjligheter.

Mot bakgrund av ovan samt hänsyn tagen till värderingsobjektets unika egenskaper med förhållandevis små fällt, bedöms K/T-tal strax över genomsnittet mest jämförbara.

Vid en justering av K/T-talet strax över genomsnittet erhålls en nivå om 2.

Överfört på aktuellt värdeområdes riktvärde för jordbruksmark (åker) om 100 000 kr/ha motsvarar det en *genomsnittlig* värdenivå kring 200 000 kr/ha för all åkermark inom aktuellt värdeområde.

Applicerat på värderingsobjektets areal om ca 6,6 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till ca 1 320 000 kr.

Ortspris jordbruksmark lantbrukstaxering 2023 samt riktvärde jordbruksmark bifogas i **bilaga 6**.

Bete

Värdet av betesmark ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötslätten, östgötslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

Med utgångspunkt från ovan samt värderingsobjektets arrondering bedöms betesmarksvärdet motsvara ca 30-40% av genomsnittligt åkermarksvärde, motsvarande ca 70 000 kr/ha.

Applikerat på värderingsobjektets areal om ca 0,5 ha bedöms det enskilda marknadsvärdet till 35 000 kr.

SKOGSMARK

- **Marknadsanpassad avkastningsmetod**

Skog

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringsats från 4,43% för den yngsta till 5,43% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av prislistor för regionen och kostnader vid redovisad värdetidpunkt. Till aktuella virkesprislistor har adderats dubbel certifiering (FSC, PEFC) samt normalt förekommande marknadspåslag. Rotnetton för avverkningsmogen skog har anpassats efter samtal med regionala virkesköpare innevarande avverkningssäsong.

I värdekalkylen har 2% av föryngringsavverkningsvolymen generellt lämnats som evighetsträd vid avverkning. För skog med utökade krav på miljöhänsyn har högre evighetsträdsandel angivits.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt 986 000 kr, se **bilaga 7**.

Jakt

Med fastighetens storlek och arrondering bedöms jaktvärdet till 5 000 kr/ha motsvarande en jaktarrendenivå om 150 kr/ha och år vid 3% kalkylränta, för 10,6 ha erhålls 53 000 kr.

Totalt värde

Totalt värde uppgår till **1 039 000 kr**.

- **Ortsprismetod**

Det analyserade materialet har avgränsats enligt följande:

- Köp från andra halvan av 2024
- Närmast helt rena skogsmarksfastigheter
- Kalmar län – inklusive analys av södra och norra delen av länet

Ortsprismaterialet har sammanställts i grafer avseende kr/ha och kr/m³sk där regressionsanalysen *dels* visar prisnivån för hela länet *dels* uppdelat på södra och norra delen.

Vid värderingsobjektets aktuella virkesvolym (172 m³sk/ha) erhålls genomsnittliga nyckeltal kring 140 000 kr/ha och 815 kr/m³sk.

Efter applicering av nyckeltalet på värderingsobjektets totala areal om 10,6 ha och totala virkesvolym om 1 821 m³sk erhålls ett totalt värde om ca **1 484 000 kr**. Grafer ortspris se **bilaga 8**.

- **Samlad marknadsvärdebedömning**

Marknadsvärdet grundas på en vägning mellan ovan redovisad delvärdesumma och ortsprismetodens samlade resultat. Normalt läggs då störst vikt vid den marknadsanpassade avkastningsmetodens resultat som vid kontroll av värderade objekt som omsatts på den öppna marknaden visat sig ha bäst överensstämmelse mot erlagda köpeskillingar.

I aktuellt fall hamnar värderingsmetodernas en bit ifrån varandra och beror främst på värderingsobjektets höga andel gallringsskog som ger förhållandevis låg direktavkastning, vilket får fullt genomslag i den marknadsanpassade avkastningskalkylen. En presumtiv köpare styrs dock av kända nyckeltal, och för mindre objekt med förhållandevis låga totala köpeskillingar hamnar nyckeltalen ofta över genomsnittet. Mot bakgrund av ovan bedöms marknadsvärdet ligga inom intervallet för de båda värderingsmetodernas resultat, motsvarande **1 250 000 kr**.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar (läge, arrondering etc.).

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 117 925 kr/ha
- 686 kr/m³sk

ÖVRIG MARK

Arrendet avseende telemast åsätts inget enskilt värde utan beaktas i den slutliga värdebedömningen.

Övrig mark bedöms ej innehålla något enskilt värde utan bedöms utgöra en förutsättning för brukandet av övriga ägoslag och byggnader ovan varför de ingår i deras enskilt bedömda marknadsvärde ovan.

5 Samlad marknadsvärdebedömning

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Bostadshus med tillhörande tomtmark och komplementbyggnader	700 000	kr
Ekonomibyggnader	470 000	kr
Jordbruksmark	1 370 000	kr
Skogsmark	1 250 000	kr
Totalt:	3 790 000	kr

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela fastigheten skulle inbringa vid försäljning i dess helhet. En presumtiv köpare är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden. Prisnivåer inom intervallet 80-100% är vanligt förekommande.

Beaktat att försäljningspriset för mindre gårdar (<5 ha) som sålts i närområdet under 2025 ligger inom intervallet 2 150 000-2 600 000 kr (se **bilaga 9**), bedöms delvärdet av värderingsobjektets gårdscentrum med omgivande jordbruksmark som rimligt (ca 2 500 000-2 600 000 kr).

Däremot bedöms en presumtiv köpare värdesätta de olika delvärdena på olika sätt – där man många gånger endast är intresserad av antingen den mindre gårdsenheten i söder eller skogsskiftet i norr.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens marknadsvärde ligga inom 80-100% av delvärdesmetodens och bedöms slutligen till:

3 400 000 kronor
Tremiljonerfyrahundratusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Nybro 2025-11-18



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

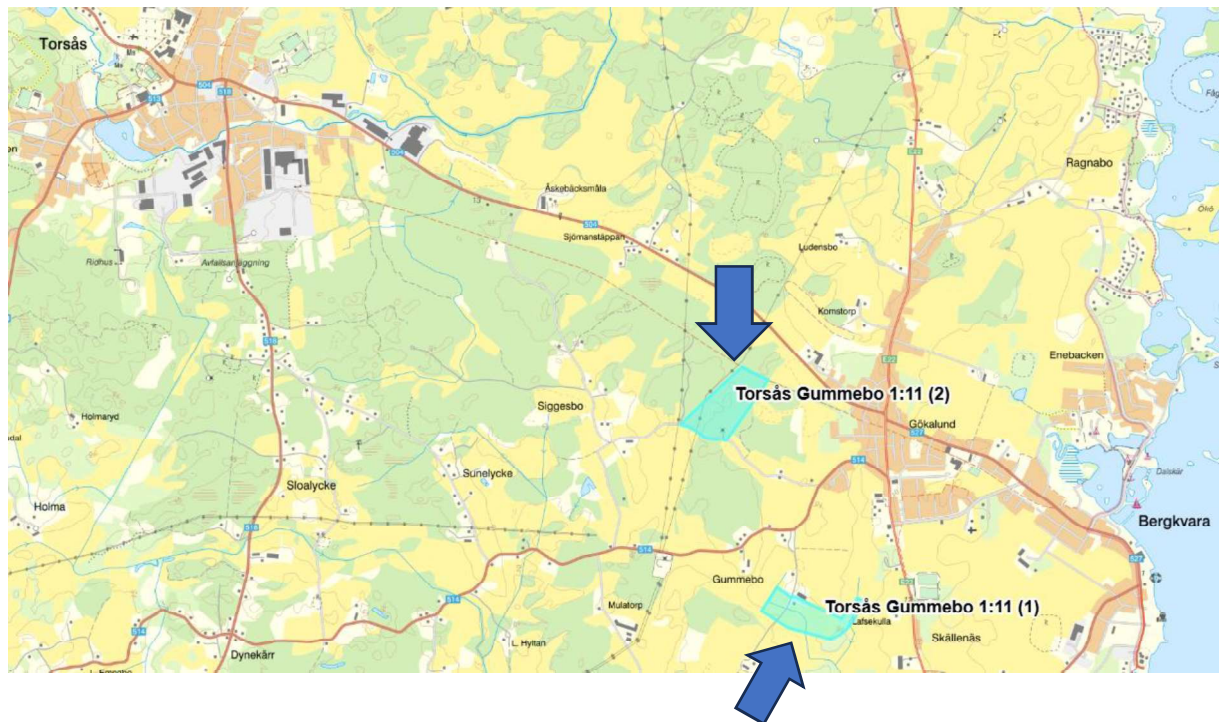
**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



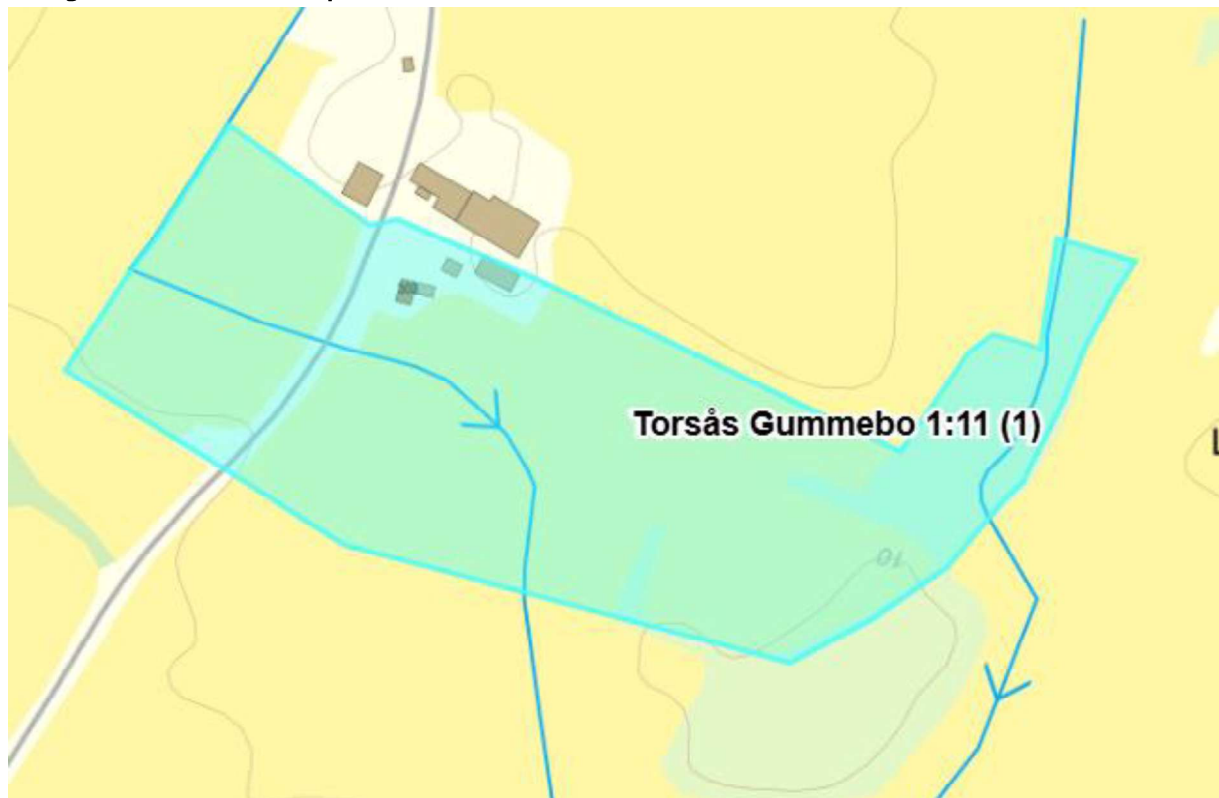
SAMHÄLLSBYGGARNA

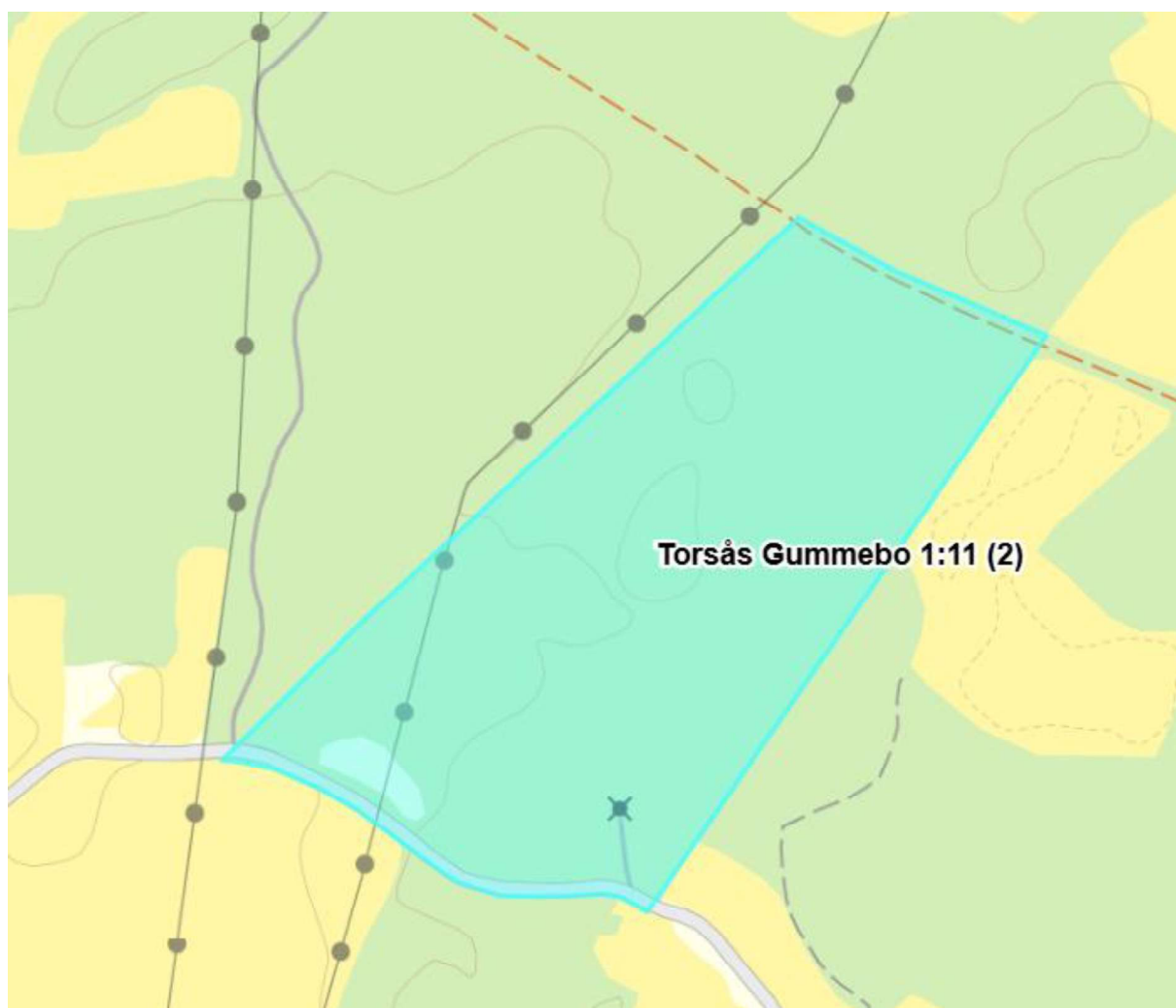
Torsås Gummebo 1:11

Översiktskarta



Fastighetskarta – inzomat per skifte





Kulturhistorisk lämning



Gemensamhetsanläggning

- **Torsås Ingabo GA:2**



Vattenskyddsområde = område inom blå linje



Beteckningar

Beteckning Torsås Gummebo 1:11	UUID 909a6a55-f43a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080165377	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-05-05
Län- och kommunkod 0834	Distrikt Söderåkra Socken: söderåkra	Distriktskod 105005	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-19 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-03

Adress

Adress
Gummebo 303
385 94 Bergkvara

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2012-09-05	12/17966

Berört fång
12/17965, andel 1/2
Gåva: 2012-09-04
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Övriga fång: 12/17965, andel 1/2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2012-09-05	12/17965

Anmärkningar
Övriga fång: 12/17966, andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-13, 1 603 253 sek jämte ränta och kostnader 01-421230-25	2025-08-19	D-2025-00290984:1

<

Bilaga 2.3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 95/22122			
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: stolptransformatorstation	1993-04-26	93/8308
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 95/22124			
11	Avtalsservitut kraftledning	2017-06-02	D-2017-00229233:1
14	Nyttjanderätt tele	2022-10-31	D-2022-00445094:1
15	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fiber	2025-04-17	D-2025-00135474:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Torsås Ingabo GA:2			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Naturvårdsbestämmelser			
Bestämmelse	Datum	Akt	
Vattenskyddsområde Bergkvara	1998-12-29	0834-P85	
Anmärkningar Berör även samfällid mark Beslutande myndighet: länsstyrelsen i kalmar län			
Rättigheter			
Rättigheter			

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-63/291.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94			
Last Torsås Gummebo 1:3,11, 3:1			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-63/293.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94			
Last Torsås Gummebo 1:3,11			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-68/1328.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94			
Last Torsås Gummebo 1:3,11			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-68/1329.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94			
Last Torsås Gummebo 1:3,11, 3:1			
Ändamål Stolptransformatorstation	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-93/8308.1
Beskrivning Stolptransformatorstation			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån

Olofström Hallandsboda 1:82

Last

Torsås Gummebo 1:3,11

Ändamål

Kraftledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D201700229233:1.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Olofström Hallandsboda 1:82

Olofström Härnäs 1:94

Last

Torsås Gummebo 1:11

Ändamål

Fiber

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D202500135474:1.1

Beskrivning

Fiber

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Torsås Torsås 53:6

Last

Torsås Gummebo 1:11

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

Taxeringsenhetsnummer

706966-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2023

Taxeringsvärde

2 420 000 SEK

Areal

19 ha

Ingående värden

Tomtmark

123 000 SEK

Bostadsbyggnad

511 000 SEK

Skogsmark

838 000 SEK

11 ha

Skog med avverkningsrestriktion

0 SEK

0 ha

Skogsimpediment

0 SEK

0 ha

Åkermark

948 000 SEK

8 ha

Betesmark

0 SEK

0 ha

Ekonomibyggnad

0 SEK

0 ha

Övrig mark

0 ha

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

Fysisk person

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
38594 Bergkvara		
		Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 300381810 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
948 000 SEK	8031	8 ha	Bättre produktionsförmåga
Dränering			
Tillfredsställande (1)			

Värderingsenhet skog 300381811 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
838 000 SEK	812	11 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	184 kbm/ha		

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300371345 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
511 000 SEK	Friliggande	30	120 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
72 kvm	134 kvm	1940	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1940	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 300371344 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
123 000 SEK	834900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation (443)	749231-6	Nej	Byggnad på ofri grund
Industritillbehör saknas			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	359 000 SEK	359 000 SEK	

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
556607-7730 3g Infrastructure Services Aktiebolag Box 45064 10430 Stockholm	1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 301556065 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Återanskaffningskostnad	Typ av byggnad
359 000 SEK		1 066 000 SEK	Mast
Nybyggnadsår	Under uppförande	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd
2005	Nej	2005	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-05-30	0834-873
Anläggningsåtgärd	2005-09-20	0834-892

Ursprung

Torsås Gummebo 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6249231.4	565410.9
2	Markområde	6250505.4	564879.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	191 260 m ²	191 260 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet



LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

1 (7)

1998-12-29

247-6072-97

Torsås kommun
Box 503
385 25 Torsås

**Fastställande av skyddsområde och skyddsbestämmelser för grundvattentäkt
- Bergkvara vattentäkt, Torsås kommun.**

BESLUT

Med stöd av 19 kap 2 § vattenlagen (VL) fastställer Länsstyrelsen skyddsområde och skyddsbestämmelser för Bergkvara grundvattentäkt, Torsås kommun. Vatten-skyddsområde skall vara det område som inneslutits av begränsningslinje enligt bifogad karta. Området utgörs av brunnsområden samt en skyddszon.

Länsstyrelsen meddelar följande skyddsföreskrifter att gälla inom området.

Skyddsföreskrifter

Brunnsområden

- 1§ Inom brunnsområden får endast vattentäktsverksamhet bedrivas. Områdena skall vara inhägnade. (Gäller ej brunn nr B6 och B7)

Skyddszonen

- 2§ Petroleumprodukter får ej förvaras, transporteras eller i övrigt hanteras på sådant sätt att risk kan uppkomma för förorening av yt- eller grundvatten. Förvaringstankar mm skall vara utrustade eller placerade så att hela den lagrade volymen vid läckage säkert kan förhindras tränga ner i marken, att risken för skador på förvaringsanordningarna är obetydlig samt att läckage och spill snabbt kan upptäckas.

Permanent förvaringsplats för petroleumprodukter skall vara godkänd av Miljönämnden.

Upplysning

För hantering av brandfarliga vätskor gäller även
Naturvårdsverkets föreskrifter SNFS 1990:5, MS:25.

- 3§ Lagringsplats för ensilage, växtnäringssämnen eller bekämpningsmedel skall vara godkänd av Miljönämnden. Vid spridning och annan hantering av kemiska bekämpningsmedel och handelsgödsel i närheten av vattendrag och brunnsområden skall särskild försiktighet iakttas, så att spill eller läckage ej uppkommer som kan skada vattentäkten.

Kontakt i detta ärende
Miliöenheten

Postadress
391 86 Kalmar

Besöksadress
Malmbrigatan 6

Telefon
Växel 0480-820 00
Direkt 0480-822 36

Telefax
0480-821 53

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

2 (7)

1998-12-29

247-6072-97

Upplysning

För spridning av bekämpningsmedel gäller även
Naturvårdsverkets föreskrifter SNFS 1997:2

- 4§ Permanenta upplag av bark eller timmer får ej förekomma.
- 5§ Anläggning för avloppsvattenbehandling får ej utföras utan tillstånd av Miljönämnden. Infiltrationsanläggning får ej utföras där avståndet mellan markyta och högsta grundvattenyta understiger 2 meter.
- Inom närmare avstånd än 100 meter från uttagsbrunnar skall avloppsledningar med tillhörande brunnar vara täta, inspekteras regelbundet och vid behov omedelbart läggas om eller renoveras.
- 6§ Avfall eller förorenade massor får ej lagras, deponeras eller grävas ned.
- 7§ Etablering av industriell verksamhet får ej ske utan tillstånd från Miljönämnden. Tillståndsplikten omfattar ej sådan verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöskyddslagen.
- 8§ Upplag eller tillverkning av asfalt, oljegrus eller vägsalt får ej förekomma.
- 9§ Grus- och sandtäkt eller annan täktverksamhet får ej ske till lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå.
- Schaktning i samband med vägbyggen eller andra anläggningsarbeten får ej ske så att täckande och tätande marklager skadas med påföljd att grundvattenmagasinet påverkas. Sådana anläggningsarbeten får ej utföras utan tillstånd av Miljönämnden.
- 10§ Markvärmeanläggningar får ej utföras utan tillstånd av Miljönämnden. Vätskor som kan skada vattnet vid utläckage får ej användas som värmebärare.
- 11§ Gator och vägar skall inom skyddsområdet vara skyltade i enlighet med Naturvårdsverkets anvisningar (Naturvårdsverket informerar, utmärkning av vattentäkt vid väg). Dessutom skall det vid passage av huvudled eller annan större väg som leder in i området finnas informationsskylt med texten: "*Skyddat vatten. Grundvattentäkt. Vid risk för förorening, kontakta räddningstjänsten, tel 112. Torsås kommun*".

Väg E22 skall vara försedd med erforderligt skydd mot vattenförorening i händelse av olycka med transport av farligt gods. Skyddsåtgärder i form av täta markskikt och diken, avkörnings- och vältningsskydd etc., skall utformas i samråd med huvudmannen för vattentäkten. Inträffade olyckor, som kan medföra risk för vattenförorening, skall omedelbart rapporteras på telefon 112.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

3 (7)

1998-12-29

247-6072-97

- 12§ Det åligger ägare eller nyttjanderättshavare av fastighet inom skyddsområdet att tillse att inträffade händelser som kan medföra risk för grundvattenförorening omedelbart anmäls till räddningstjänsten, miljökontoret eller tekniska kontoret.

Övrigt

Ansökan

En ansökan om tillstånd i enlighet med skyddsföreskrifter skall vara skriftlig och innehålla de uppgifter, ritningar och tekniska beskrivningar som behövs för att bedöma det objekt som ansökan/anmälan avser.

Före ansökan skall sökanden samråda med vattentäktens huvudman. Samrådssvar bifogas ansökan.

Villkor och undantag

I de fall Miljönämnden lämnar tillstånd eller godkännande med stöd av föreskrifterna, får nämnden föreskriva de villkor som behövs för att skydda vattentillgången. Länsstyrelsen kan i enskilda fall medge undantag från dessa föreskrifter om särskilda skäl föreligger.

Överklagande

Beslut meddelade av Miljönämnden enligt § 1 kan överklagas hos Länsstyrelsen enligt 19 kap § 6 VL. Beslut meddelade av Länsstyrelsen kan överklagas hos allmän förvaltningsdomstol enligt 22 kap § 6 VL.

Tillsyn

Tillsyn över efterlevnaden av bestämmelserna utövas av Länsstyrelsen enligt 18 kap VL.

Ansvar

Den som bryter mot ovan meddelade skyddsföreskrifter kan ställas till ansvar enligt 21 kap § 1 VL.

Miljönämnden

Med Miljönämnden avses den eller de nämnder som skall fullgöra kommunens uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet.

Naturvårdsverkets föreskrifter

I Naturvårdsverkets föreskrifter om brandfarliga vätskor (SNFS 1990:5,MS:25) finns bl a särskilda krav inom vattenskyddsområde. I 9§ finns krav på anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden vid hantering av mer än 250 liter. I 11§ krävs invallning av lagerplatsen vid förvaring av mer än 250 l i cistern eller i lösa behållare.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

4 (7)

1998-12-29

247-6072-97

Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om spridning av kemiska bekämpningsmedel (SNFS 1997:2) gäller bl a att yrkesmässig användning av bekämpningsmedel inom skyddsområde för vattentäkt inte får ske utan tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden (14§).

Beslutets ikraftträdande

Länsstyrelsens beslut gäller från och med den 1 mars 1999. Detta beslut ersätter Länsstyrelsens beslut 1981-06-03, dnr 11.184-1658-78.

ANSÖKAN

Torsås kommun ansöker om att Länsstyrelsen fastställer skyddsområde med skyddsbestämmelser för kommunens grundvattentäkt i Bergkvara i enlighet med tekniskt underlag upprättat av J&W Pehrs; "Förslag till skyddsområde för Bergkvara vattentäkt i Torsås kommun".

REMISSER MM

Ansökan har sänts på remiss till Miljönämnden samt till Vägverket och Sydkraft. Förslaget till skyddsområde och skyddsföreskrifter har även sänts till fastighetsägarna, som lämnats tillfälle att yttra sig över förslaget. Ärendet har kungjorts i tidningarna Barometern-OT och Östra Småland/Nyheterna den 7 februari 1998.

Sökanden har beretts tillfälle att lämna synpunkter på inkomna yttranden.

YTTRANDET OCH ERINRINGAR

Vägverket har inget att erinra mot fastställelse av skyddsområdet.

Sydkraft har meddelat att det inom området finns kablar, oljeisolerade stolptransformatorer och några nätstationer. Sydkraft förutsätter att anläggningarna kan bibehållas och att drift och underhåll kan ske även i fortsättningen på anläggningarna.

Miljönämnden har lämnat följande synpunkter (§-hänvisning enligt kommunens förslag);

- Förslaget till föreskrifter § 2i bör ha följande lydelse:

Väg med transport av farligt gods (E 22) som passerar intill vattentäktsoområdet och nära uttagsbrunnar **skall** vara försedd med skydd mot förorening av grundvattentäkt i form av t ex tätt markskikt intill vägen, täta diken, avkörnings- och vältningskydd etc".

- Föreskrift § 3 kompletteras enligt följande: " till räddningstjänsten, VA-verket samt Miljönämnden".

██████████ anför bl a följande: "Om med "markvärmeanläggning" avses värmepump med berg- eller jordvärme så bör prövning ersättas

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

5 (7)

1998-12-29

247-6072-97

med anmälningsskyldighet, och om godkänt köldmedium används så skall det inte innebära någon åtgärd eller avgift. Förteckning över godkända köldmedium skall finnas på kommunens miljökontor”.

Dessutom har en skrivelse utan avsändare inkommit.

Sökanden har meddelat att inkomna yttranden inte föranleder någon ändring av innehållet i förslaget till skyddsföreskrifter.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING MM

Inledningsvis vill Länsstyrelsen framhålla att det från såväl miljösynpunkt som ett allmänt samhällsintresse är angeläget att säkerställa vattentillgångar som är lämpliga för vattenförsörjningsändamål. Ett led i säkerställandet är att med stöd av VL fastställa skyddsområden med skyddsbestämmelser som begränsar verksamheter som kan skada vattentäkterna och innebära ett hot mot vattenförsörjningen. Ett sådant skydd kan fastställas för så väl befintliga vattentäkter som för framtida vattentäktso mråden. Nu föreliggande skyddsområde och skyddsbestämmelser avser skydd av befintliga vattentäkter.

Aktsamhetsregel

I 19 kap 1 § VL finns en allmän aktsamhetsregel. Aktsamhetsregeln innebär att om en yt- eller grundvattentillgång utnyttjas eller kan komma att utnyttjas för vattentäkt är alla som vill bedriva sådan verksamhet eller utföra sådana åtgärder i vatten eller på land som kan skada vattentillgången skyldiga att vidta anordningar, åta begränsningar av verksamheten samt iaktta försiktighet i övrigt som skäligen kan behövas för att förebygga eller avhjälpa en skada. Ersättning utgår inte för det intrång som den ovannämnda aktsamhetsregeln kan medföra för den enskilde.

Till skydd för en yt- eller grundvattentillgång som används eller kan komma att användas för vattentäkt får Länsstyrelsen besluta om det skyddsområde som behövs. Länsstyrelsen skall då föreskriva de inskränkningar i rätten över att använda fastigheter inom skyddsområdet som behövs för att tillgodose syftet med området. Om skyddsföreskrifter medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller att annans mark tas i anspråk har fastighetsägare eller den som har särskild rätt till fastighet rätt till ersättning enligt VL 19:7 av den som har begärt föreskrifterna hos Länsstyrelsen. Den som vill begära ersättning ska då väcka talan hos vattendomstolen inom ett år efter att beslutet om sådana föreskrifter vunnit laga kraft. Föreskrifter som medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller att annans mark tas i anspråk får endast meddelas på ansökan av kommun eller den i vars intresse vattenskyddsområdet fastställs.

För att undvika onödiga inskränkningar i utnyttjandet av fastigheterna inom skyddsområdet måste bestämmelserna i varje fall anpassas efter lokala förhållanden. Det kan därför ifråga om detaljer komma att innebära olika långt gående krav vid olika vattentäkter. Vid fastställande av skyddsföreskrifter delegeras därför till

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

6 (7)

1998-12-29

247-6072-97

miljö- och hälsoskyddsnämnden eller annan kommunal myndighet att i viss utsträckning bestämma vilka villkor för en viss verksamhet som skall gälla i de särskilda fallen. Om en kommunal myndighet har meddelat beslut med stöd av föreskrifterna kan beslutet överklagas hos Länsstyrelsen.

Vattentäkt

Av den hydrogeologiska beskrivningen framgår att marklagren i vattentäktområdet utgörs av en relativt tät moränlera med ca 6-12 m mäktighet, förutom i den östra delen av brunnområdet, där en sandig morän förekommer med en mäktighet av ca 3-6 m. Berggrunden utgörs av 25-40 m kambrosilursandsten ovanpå urberget. Tre tydliga krosszoner har identifierats, varav två parallella i SV-NO riktning och en i NV-SO riktning. De flesta brunnarna är placerade i eller intill krosszonerna. Vattentäkten vid Bergkvara utgörs av 12 st bergborrade brunnar. I vattenverket på fastigheten [REDACTED] behandlas vattnet genom dosering av lut (pH-justering) och kaliumpermanganat samt filtrering. Till anläggningen är ca 1 680 abonnenter anslutna och råvattenuttaget är drygt 1 000 m³/d.

Skyddsområde

Skyddsområdet utgörs av brunnsområden samt en skyddszon. Skyddsområdet har utformats med hänsyn till uppmätta sprickzoner i berggrunden och bedömning av vattnets transport till de 12 bergborrade brunnarna. Gränsdragningen har därefter anpassats till ägo gränser, vägar, diken etc. Brunnarnas djup samt förekomsten av tätare jordlager med relativt stor mäktighet motiverar att endast en skyddszon införs. Skyddsområdets yta uppgår till ca 120 ha.

Skyddsföreskrifter

De föreskrifter som beslutats gälla inom vattenskyddsområdet utgår från sökandens förslag samt med hänsyn taget till synpunkterna i inkomna yttranden. Länsstyrelsen har därefter gjort en skälighetsbedömning i de begränsningar som föreskrifterna innebär. Skyddsföreskrifterna har utformats med utgångspunkt från Naturvårdsverkets allmänna råd 90:15. Föreskrifterna har även stöd i annan författning, såsom Naturvårdsverkets föreskrifter om brandfarliga vätskor (SNFS 1990:5,MS:25) och spridning av kemiska bekämpningsmedel (SNFS 1997:2).

Länsstyrelsen finner sammantaget att de föreslagna skyddsföreskrifterna är relevant utformade med hänsyn till behovet av att skydda vattentäkten och att det därmed är skäligt att de verksamheter som bedrivs inom området ska vidta de skyddsåtgärder och vidkännas de begränsningar som skyddsföreskrifterna innebär.

Länsstyrelsen tar i ärendet ej ställning till huruvida skyddsföreskrifterna innebär att pågående markanvändning försvåras eller att annans mark tas i anspråk i sådan mån att det leder till rätt till ersättning enligt VL 19:7. Ersättningsfrågor prövas i förekommande fall av Vattendomstolen.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

7 (7)

1998-12-29

247-6072-97

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Länsrätten i Kalmar län, se bilaga 2.

KUNGÖRELSEDELGIVNING genom annons i ortens tidningar.

- Bilagor:
1. Skyddsområdeskarta.
 2. Hur man överklagar till länsrätten.

Kopia

Tekniska nämnden, Torsås kommun

Miljönämnden

Byggnadsnämnden

Vägverket

Naturvårdsverket

Vattendomstolen, Växjö

Miljöenheten, 4 ex (exp, SA, BN, ST)

Rättsenheten

Samhällsutvecklingsenheten

Länsveterinären

Lantbruks- och fiskeenheten

Lantmäteriet

Län: Kalmar län
 Församling: Söderåkra

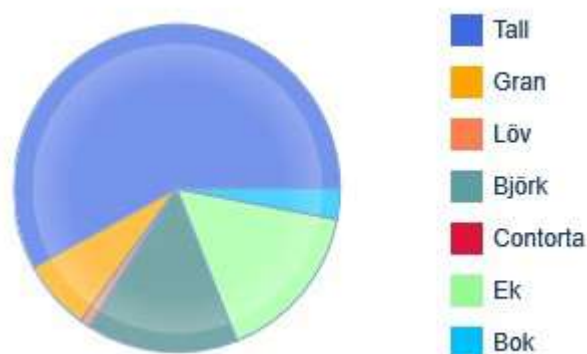
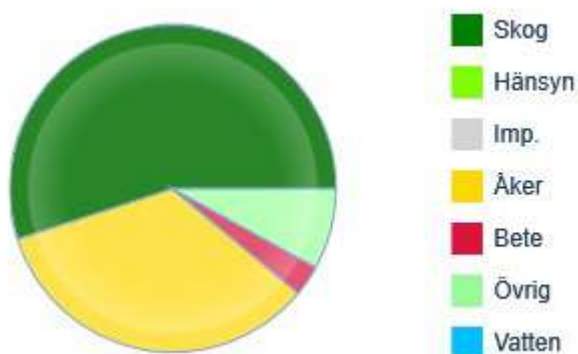
 Kommun: Torsås
 Fältarbete: 2025-11

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	10,6	55
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	6,6	34
Betesmark	0,5	3
Övrig mark	1,5	8
Vatten	0,0	0
Total areal	19,2	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	1 054	58
Gran	129	7
Löv	29	1
Björk	267	15
Contorta	0	0
Ek	291	16
Bok	51	3
Totalt förråd	1 821	
Förråd per ha	172	


Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	6,8 m3sk per ha
Tillväxt per år:	6,7 m3sk
Ideal prod.förmåga:	72,4 m3sk

Föreslagen avverk. under tio års perioden

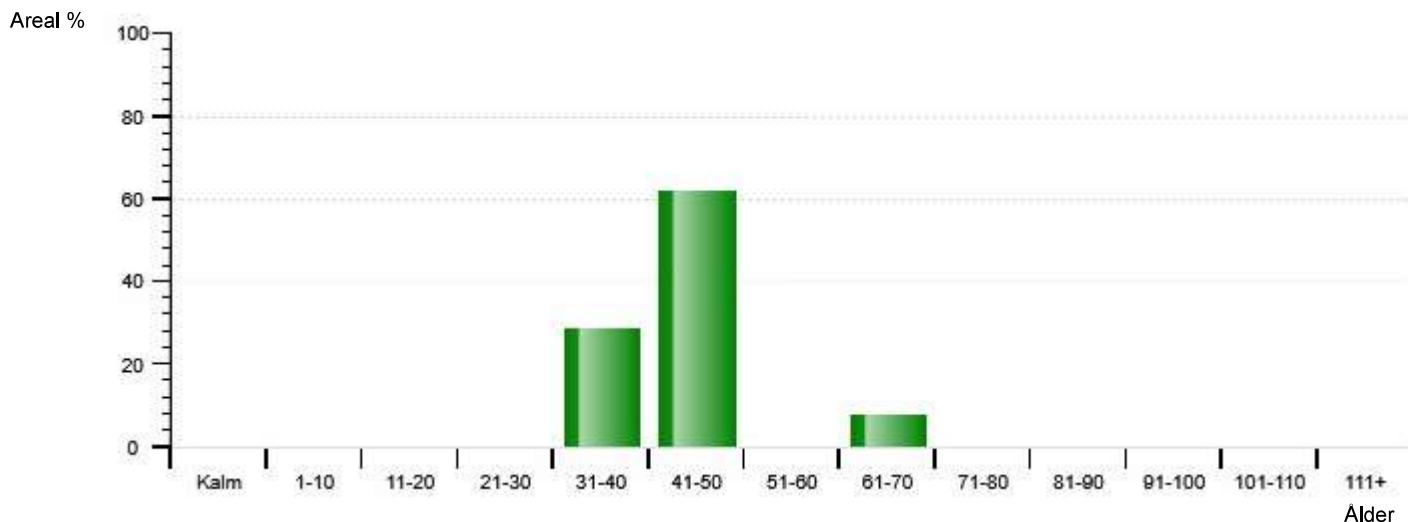
Slutavverkning	127 m3sk
Gallring	575 m3sk
Totalt	702 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	229 m
Gallring:	250 m
Medel:	244 m

Medeluttag per avverk. under tio års perioden

Slutavverkning	127 m3sk
Gallring	192 m3sk
Medel ttrp.avst	200 m

Ålderklassfördelning


BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
 fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-11-04
 Körningsnr: 08-2-5011/00

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Gummebo 1:11
 Församling: Söderåkra
 Kommun: Torsås
 Län: Kalmar län
 Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-11
 Värderingstidpunkt: 2025-10

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp	År 7
	m3sk %	m3sk %
Tall	1054 58	965 59
Gran	129 7	129 8
Löv	29 1	21 1
Björk	267 15	191 12
Contorta	0 0	0 0
Ek	291 16	279 17
Bok	51 3	42 3
Virkesförråd m3sk	1821	1627
Virkesförråd m3sk/ha	172	153

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	10.6 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	6.6 ha
Betesmark	0.5 ha
Övrig mark	1.5 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	19.2 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.8
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.7

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL		BON	FÖRRÅD, m3sk	SLUTAVVERKN.		GALLR	SLUTAVVERKN.		GALLR
	ha	%	m3	tot	/ha	ha	m3sk	ha	m3sk	m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
31-40	3.1	29	7.7	379	122	0.0	0	0.8	127	101
41-50	6.6	62	6.8	1298	197	0.0	0	0.0	0	405
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
61-70	0.9	8	3.9	144	160	0.0	0	0.0	0	69
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	10.6	100	---	1821	--	0.0	0	0.8	127	575

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Gummebo 1:11
Församling: Söderåkra
Kommun: Torsås
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-11
Värderingstidpunkt: 2025-10

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 10.6 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 6.6 ha
Betesmark 0.5 ha
Övrig mark 1.5 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 19.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	1054	58	965	59
Gran	129	7	129	8
Löv	29	1	21	1
Björk	267	15	191	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	291	16	279	17
Bok	51	3	42	3
Virkesförråd m3sk	1821		1627	
Virkesförråd m3sk/ha	172		153	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.8
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.7

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	7.0	66	6.8	1338 191	0	0.0	0.0	405	4.9	0.0	7.1
G2	3.6	34	6.8	483 134	0	0.0	0.0	297	3.6	0.8	6.0
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	10.6	100	---	1821 --	0	0.0	0.0	702	8.5	0.8	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

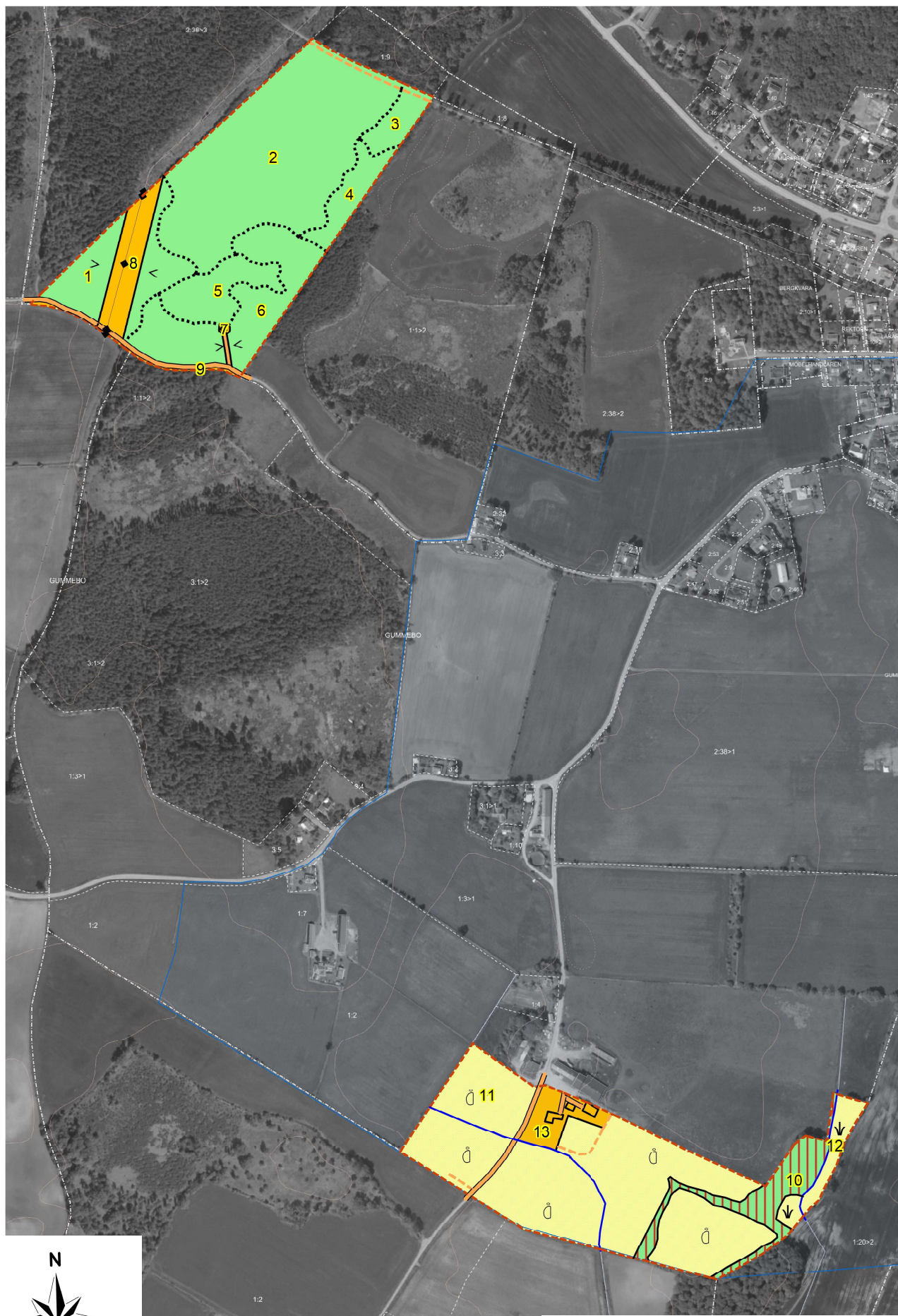
Fastighet: Gummebo 1:11

[illegible]

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Gummebo 1:11

[illegible]

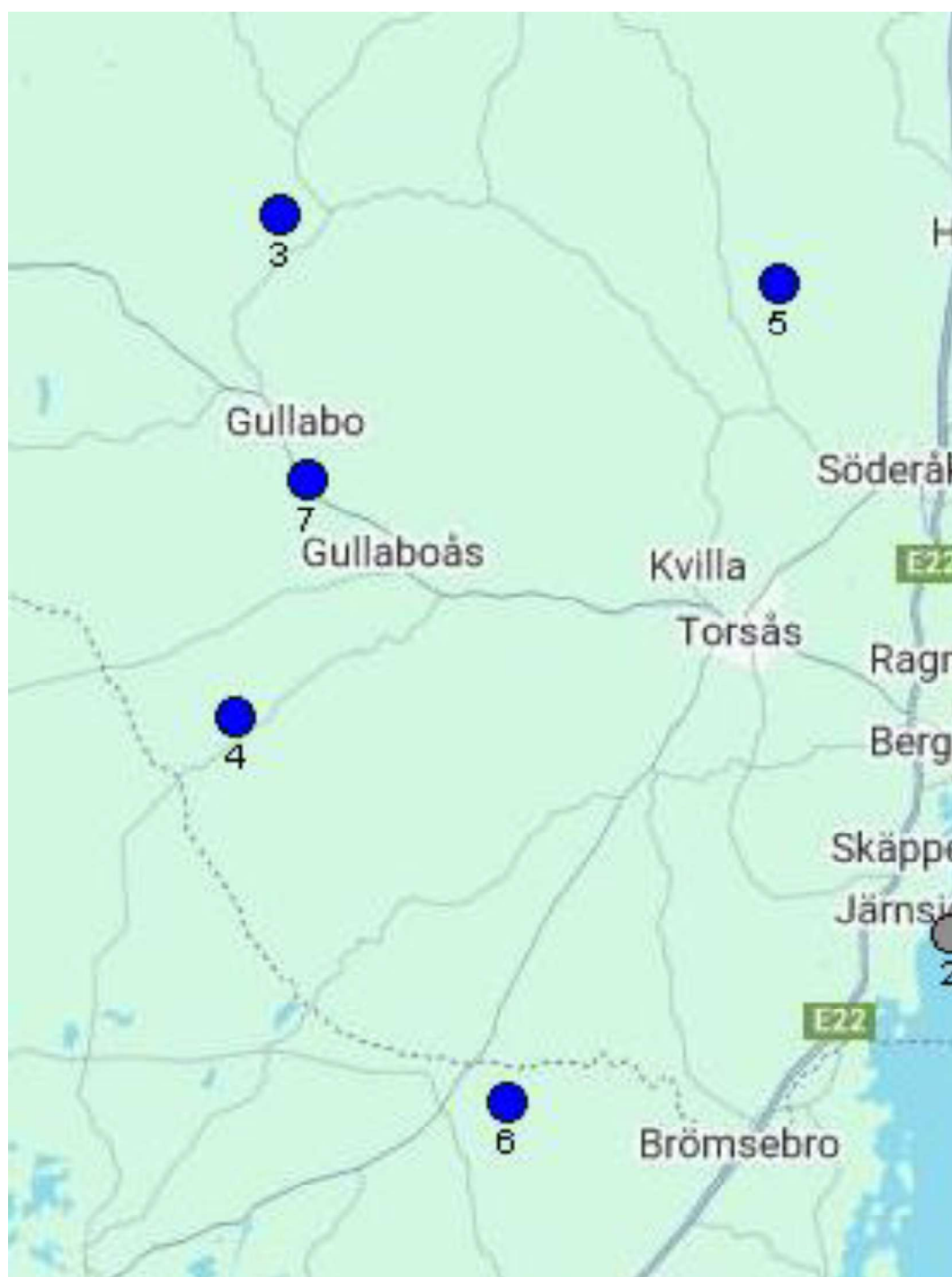
Indelningskarta



1:7000

350 m

Karta ortspris småhus



Ortspris småhusfastigheter

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
3	Kalmar län	Torsås	834900	220	LÖNBOMÅLA 1:18	Lönbomåla 106	2025-08-01	1 165	8 442	2,17	9 720	4	138	138	0	1929	1909	23
4	Kalmar län	Torsås	834900	220	HYLTAN 1:34	Hyttan 306	2025-07-03	800	7 273	2,50	2 313	4	112	110	10	1929	1909	18
5	Kalmar län	Torsås	834900	220	GISEMÅLA 1:5	Gisemåla 105	2025-02-03	750	6 522	1,79	1 763	4	115	115	0	1929	1909	22
6	Kalmar län	Torsås	0	220	KARSBO 1:50	Karsbo 114	2024-08-01	910	8 667	1,59	3 180	4	118	105	64	1929	1909	29
7	Kalmar län	Torsås	834900	220	FAGEREKE 1:49	Fagereke 103	2024-07-05	650	6 075	1,38	5 575	4	117	107	48	1929	1909	21
Medel:								855	7 396	1,89	4 510		120	115	24	1929	1909	23

Resultat

Beräknat taxeringsvärde		514 000 kr
taxeringsår 2024, 2025 och 2026		
Markvärde		108 000 kr
Byggnadsvärde		406 000 kr

Uppgifter som du beräknat på 

Värdeområde

Värdeområdesnummer	834900
--------------------	--------

Gemensamma uppgifter om tomtmark och bostadsbyggnad

Tomten är bebyggd med	Friliggande bostadsbyggnad
Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomten kan bilda en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej

Uppgifter om tomtmark 

Tomtstorlek	3 000 m ²
Avstånd till hav, insjö eller vattendrag	151 meter eller längre
Dricksvatten	Enskilt året om
Wc-avlopp	Kommunalt
VA-klass	2

Uppgifter om bostadsbyggnad 

Värdeår	1940
Boyta	120 m ²
Biyta	72 m ²
Värdeyta	134 m ²
Standardpoäng	26

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet:

Gummebo 1:11

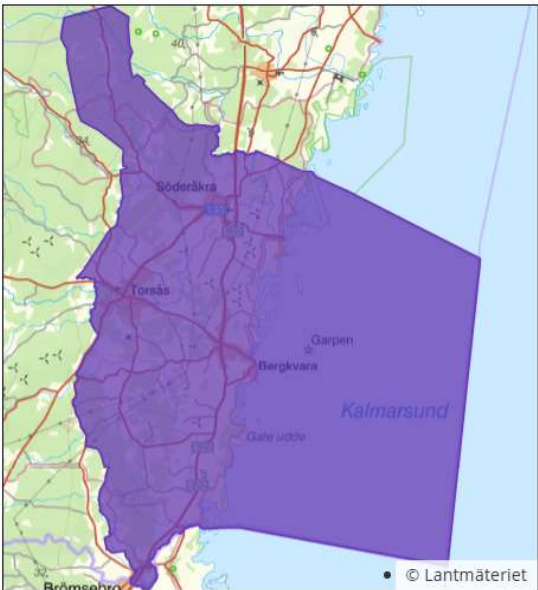
Belägenhetsfakt:

Byggnad: Lada, enklare garage			
Aldersklass:	16_20	Byggnadsyta:	60 kvm
Nuvärde%:	30	Rat.klass:	3
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad		2000	120 000 kr
Summa		2000	120 000 kr
Ekonomiskt nuvärde:		0,30 x	120 000 kr =
			36 000 kr

Byggnad: Stall			
Aldersklass:	21_25	Boxplatser	8
Nuvärde%:	30	Rat.klass:	3
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad per plats		180000	1 440 000 kr
Summa		180000	1 440 000 kr
Ekonomiskt nuvärde:		0,30 x	1 440 000 kr =
			432 000 kr

Byggnad:			
Aldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	2
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme golv EI			
Summa			
Ekonomiskt nuvärde:		0,24 x	=
		Totalt:	468 000 kr

GUMMEBO 1:11, TORSÅS, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2023-2025 - ligger i värdeområde 8031



Värdeområdesnummer
8031

Fastighetstyp i värdeområdet
Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde



Riktvärdeangivelser

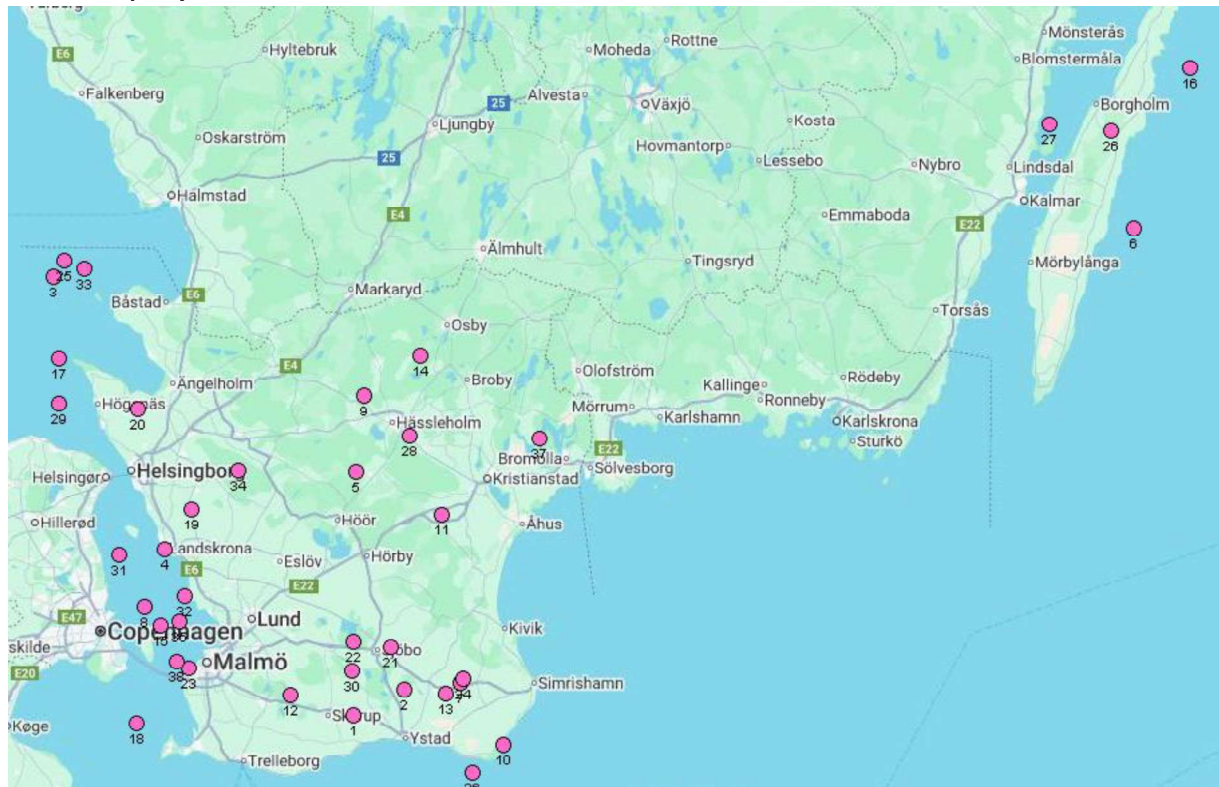
Jord



J-nivåfaktor

100

Karta ortspris jordbruksmark



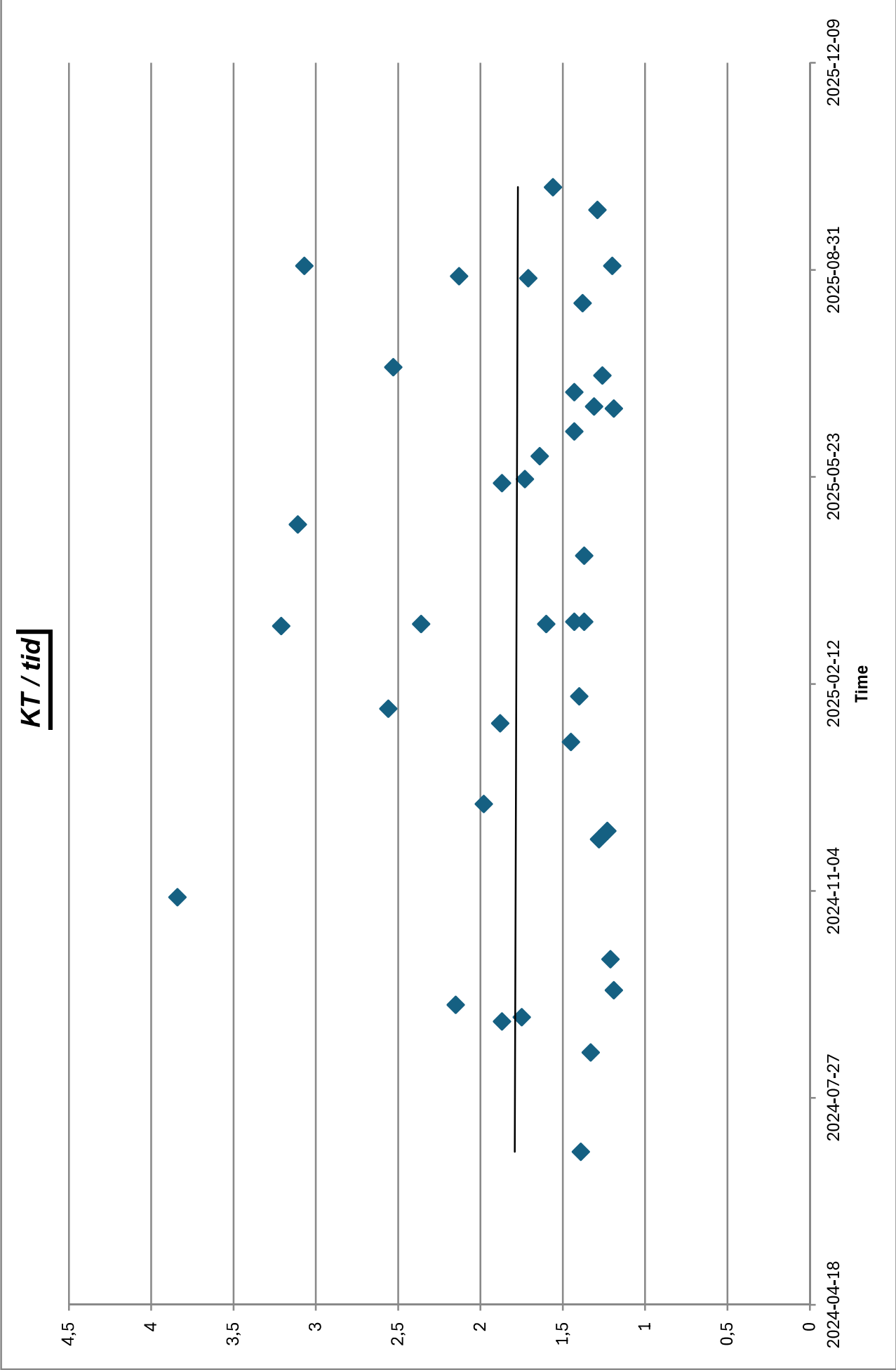
Ortspris jordbruksmark - nyckeltal K/T-tal, taxeringsperiod 2023-2025

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Kr/areal ha	K/T	Areal ha	JBRV %	Areal Åker	Areal Bete
6	Kalmar län	Mörbylånga	110	NORRA KVINNEBY 2:7	2025-08-27	239 330	1,71	3	100	3	0
16	Kalmar län	Borgholm	110	BREDSÄTTRA-ORMÖGA 2:2	2025-05-20	148 955	1,87	32	100	23	10
26	Kalmar län	Mörbylånga	110	BROSTORP 3:20	2025-01-24	200 156	1,88	9	100	9	0
27	Kalmar län	Kalmar	110	GÖSBÄCK 2:47	2025-01-15	122 482	1,45	17	100	0	21
1	Skåne län	Ystad	110	SNOGARP 1:4	2025-10-10	447 820	1,56	12	100	12	0
2	Skåne län	Tomelilla	110	EVERÖD 8:11	2025-09-29	293 419	1,29	7	100	7	0
3	Skåne län	Båstad	110	TOREKOV 98:50	2025-09-02	901 764	3,07	2	100	2	0
4	Skåne län	Svalöv	110	GISSLEBERGA 8:8	2025-09-02	333 952	1,2	7	100	7	0
5	Skåne län	Hässleholm	110	ADSEKE 11:1	2025-08-28	137 093	2,13	7	100	2	4
7	Skåne län	Tomelilla	110	SKRÅPPEBODA 1:6	2025-08-15	119 705	1,38	5	99	2	2
8	Skåne län	Kävlinge	110	LÖDDEKÖPINGE 60:1	2025-07-15	757 245	2,53	3	100	3	0
9	Skåne län	Hässleholm	110	KÄRRÅKRA 114:12	2025-07-11	134 021	1,26	5	100	4	1
10	Skåne län	Simrishamn	110	GISLÖV 12:14	2025-07-03	479 664	1,43	7	100	7	0
11	Skåne län	Kristianstad	110	NÖBBELÖV 11:11	2025-06-26	179 551	1,31	31	100	26	0
12	Skåne län	Skurup	110	KLÄGGERÖD 4:77	2025-06-25	222 933	1,19	9	100	9	0
13	Skåne län	Tomelilla	110	SPIUTSTORP 12:10	2025-06-14	281 280	1,43	47	100	47	0
14	Skåne län	Hässleholm	110	HÄSTVEDA-PERSTORP 1:6	2025-06-02	119 309	1,64	4	100	4	0
15	Skåne län	Lomma	110	ÖNNERUP 8:5	2025-05-22	540 401	1,73	21	100	21	0
17	Skåne län	Höganäs	110	BÖLSÅKRA 5:11	2025-04-30	368 990	3,11	8	99	3	3
18	Skåne län	Malmö	110	TYGELSJÖ 56:16	2025-04-15	432 113	1,37	60	100	50	0
19	Skåne län	Svalöv	110	DAMMSGÅRD 1:6	2025-03-14	278 493	1,43	3	100	3	0
20	Skåne län	Åstorp	110	BJÖRNEKULLA 16:33	2025-03-14	275 143	1,37	19	100	19	0
21	Skåne län	Sjöbo	110	HEINGE 2:9	2025-03-13	254 572	1,6	53	100	41	9
22	Skåne län	Sjöbo	110	VOLLSJÖ 27:12	2025-03-13	450 740	2,36	11	100	11	0
23	Skåne län	Staffanstorp	110	DIJURLÖV 4:4	2025-03-12	460 358	3,21	2	100	0	2
24	Skåne län	Simrishamn	110	RASKARUM 57:1	2025-02-06	136 960	1,4	4	100	0	4
25	Skåne län	Båstad	110	OLASTORP 2:6	2025-01-31	212 260	2,56	2	100	0	2
28	Skåne län	Hässleholm	110	VINSLÖV 13:12	2024-12-16	258 122	1,98	10	100	9	0
29	Skåne län	Höganäs	110	TÄPPESHUSEN 5:10	2024-12-03	262 671	1,23	30	100	30	0
30	Skåne län	Sjöbo	110	HÖRR 9:24	2024-11-29	199 093	1,28	5	100	5	0
31	Skåne län	Landskrona	110	SAXTORP 87:23	2024-11-01	409 091	3,84	2	100	0	2
32	Skåne län	Lund	110	HOBY 7:23	2024-10-02	403 200	1,21	6	100	6	0

33 Skåne län	Båstad	110 PERSTORP 1:30	2024-09-17	278 570	1,19	13	100	13	0
34 Skåne län	Klippan	110 FORESTAD 13:1	2024-09-10	178 222	2,15	29	99	22	0
35 Skåne län	Lomma	110 FJELIE 7:10	2024-09-04	522 929	1,75	5	100	4	0
36 Skåne län	Simrishamn	110 SANDBY 16:42	2024-09-02	615 919	1,87	9	100	9	0
37 Skåne län	Kristianstad	110 IVÖ 14:4	2024-08-18	97 991	1,33	4	100	3	1
38 Skåne län	Staffanstorps	110 KABBARP 6:6	2024-07-01	458 483	1,39	4	100	4	0

Medel:

321 395 1,8 13 100



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3	SKOGSVÄRDERING	R02G
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA	värdeberäkning för fastigheten	Sida: 1 (2)
NYBRO	Gummebo 1:11	Datum: 2025-11-04
		Körningsnr: 08-2-5011/00

Församling:	Söderåkra	Värderare:	Janna Björk
Kommun:	Torsås	Fältarbete:	2025-11
Län:	Kalmar län	Värderingstidpunkt:	2025-10

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	10.6 ha	Tall		1054	58	965	59
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		129	7	129	8
Skogsimpediment	0.0 ha	Löv		29	1	21	1
Åkermark	6.6 ha	Björk		267	15	191	12
Betesmark	0.5 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	1.5 ha	Ek		291	16	279	17
Vatten	0.0 ha	Bok		51	3	42	3
Totalareal	19.2 ha	Virkesförråd totalt		1821		1627	
		Virkesförråd per ha		172		153	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		6.8			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		6.7			

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	6.6	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	0	0	29	62	0	8	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	0	0	379	1298	0	144	0	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	1622	62	782	1883	61	782	1127	25	741	755
11 - 20	1625	59	782	1887	59	782	0	0	0	711
21 - 30	1651	70	782	1890	65	782	0	0	0	884

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	1177	9	771	924	42	678	0	0	848	295
11 - 20	1178	13	771	947	36	678	0	0	0	0
21 - 30	1167	24	771	984	42	678	0	0	0	296

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
 LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSVÄRDERING
 värdeberäkning för fastigheten
Gummebo 1:11

R02G
 Sida: 2 (2)
 Datum: 2025-11-04
 Körningsnr: 08-2-5011/00

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	161	172	14	184	90
11 - 20	0	186	14	200	0
21 - 30	121	178	14	136	90

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0
4 - 10	17250	0	0	0	0	3
11 - 20	0	0	5175	0	0	0
21 - 30	17250	0	0	0	0	40

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 4,43% Diskonteringsprocent 2: 5,43% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	1590	-1590	-1445
4 - 10	702	85	428690	17793	12654	3710	430119	302685
11 - 20	124	0	70250	0	4140	5300	60810	29136
21 - 30	1969	859	1562643	180040	104399	5300	1632984	462667
31 - 40	634	381	461588	79963	73385	5300	462866	81665
41 +	--	--	--	--	--	--	--	110993

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE 985 701 kr

AVRUNDAT VÄRDE 985 000 kr

Medelvärde per ha 92 990 kr

Medelvärde per m3sk 541 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 985 701 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 0 kr

Summa avrundat värde **986 000 kr**

.....
 Ort & Datum

.....
 Värderare

Datum: 2025-11-04
Körningsnr: 08-2-5011/00**VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR****INFORMATION**

FASTIGHET : Gummebo 1:11	Värderare : Janna Björk
Församling : Söderåkra	
Kommun : Torsås	Kartunderlag : Ortofoto
Län : H	Fältarbete : 2025-11
Länsdel : 6	Värderingstidpunkt : 2025-10
Totalareal : 19,20	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10225	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 50 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 5000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 40 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 40 kr/m3fub
Lövtimmer : 40 kr/m3fub	Lövmassa : 40 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3fub	Björkmassa : 40 kr/m3fub
Contortatimmer : 40 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 40 kr/m3fub	Ekved : 40 kr/m3fub
Boktimmer : 40 kr/m3mi	Bokmassa : 40 kr/m3fub
	Grot : 15 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : H 10125	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 20	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

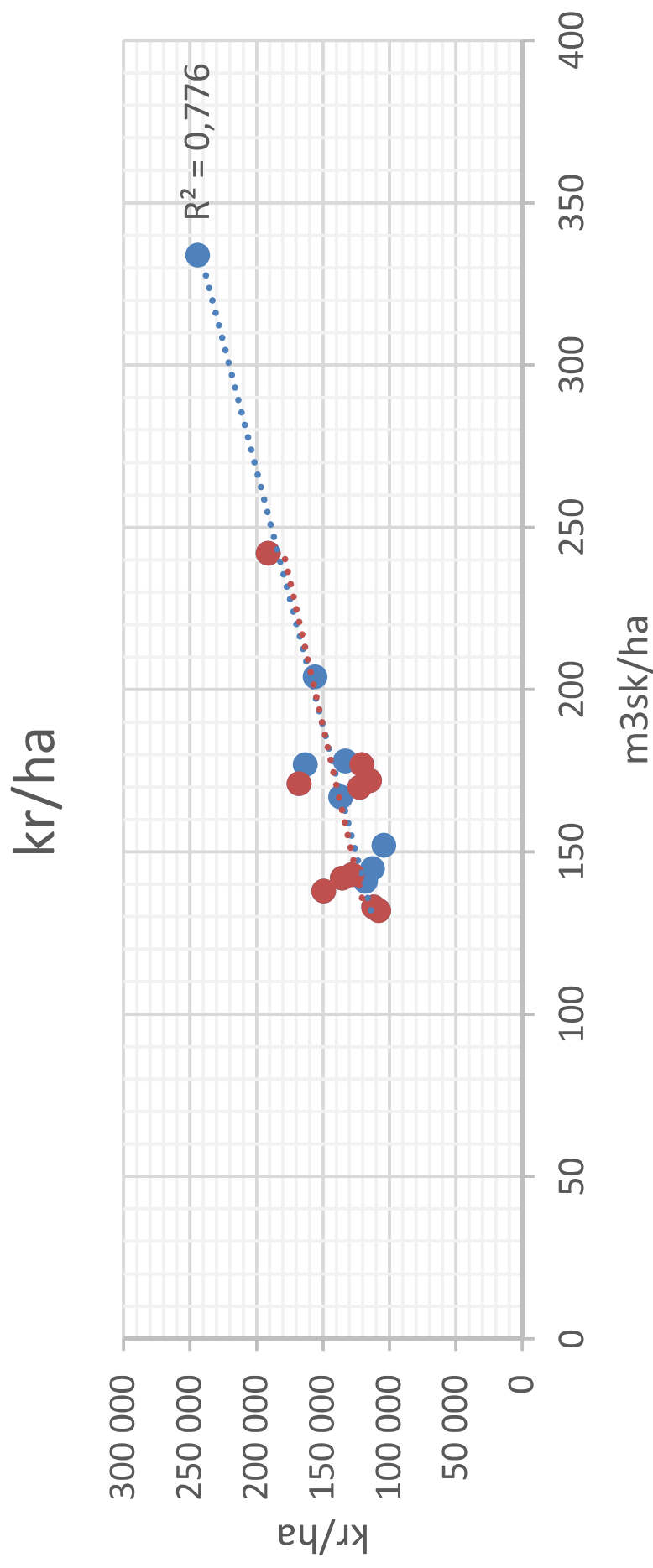
DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 4,43 %
	2 : 5,43 %
	Åldersjustering: 100

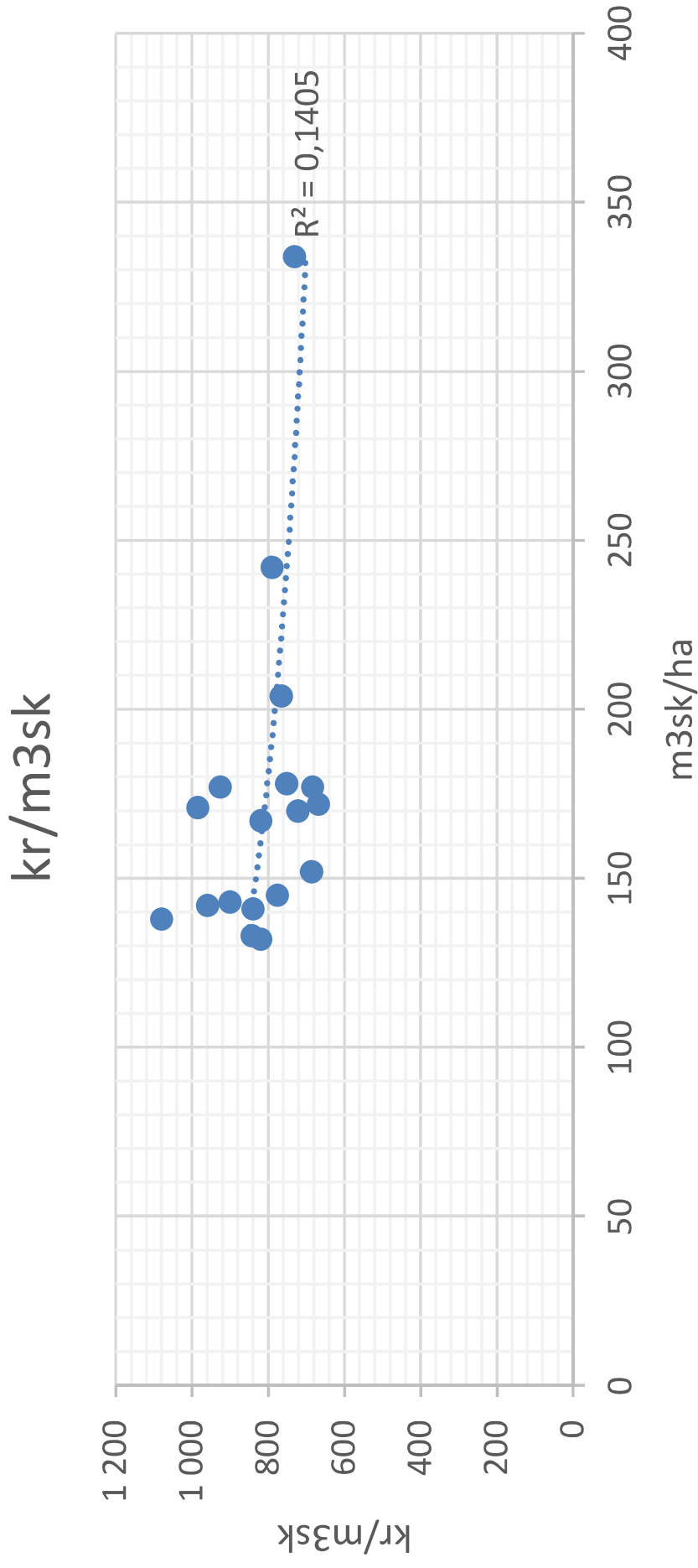
KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	113	110	110	110
Grantimmer	113	110	110	110
Lövtimmer	113	110	110	110
Björktimmer	113	110	110	110
Contortatimmer	113	110	110	110
Ektimmer	113	110	110	110
Boktimmer	113	110	110	110
Tallmassa	120	110	110	110
Granmassa	120	110	110	110
Lövmassa	120	110	110	110
Björkmassa	120	110	110	110
Contortamassa	120	110	110	110
Ekved	113	110	110	110
Bokmassa	120	110	110	110
Grot	113	110	110	110
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

Ortspris skog Kalmar län, exkl låg volym Blå linje hela länet, Röd linje = södra länet



Ortspris skog Kalmar län, exkl låg volym



Karta ortspris mindre gårdar



Bilaga 9:2

Ortspris mindre lantbruksfastigheter i närområdet kring värderingsobjektet

#	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	K/T	Areal ha	SKV %	JBRV %	BOV %	Areal Skog	Areal Åker	Areal Bete	Ant.ve Ekby	Ant.ve Shbygg	Värdeyta Shbygg	Värdeår Shbygg	Stöpoäng Shbygg
1	Torsås	TRANKVILL 1:57	2025-08-26	2 600	2,25	2	0	47	53	0	0	2	2	1	145	1929	28
3	Torsås	FAGEREKE 1:14	2025-04-30	2 150	2,46	5	15	0	85	2	0	0	0	1	143	1944	32
Medel:				2 375		4	8	24	69	1							