

VÄRDEUTLÅTANDE

**De samtaxerade fastigheterna
Överstatorp 3:1 och Överstatorp 4:3
i Nybro kommun**

Kfm dnr F-1599-25-08



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 värdeutlåtandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheterna	4
2.3	Areal	5
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	5
2.5	Förvärvstillstånd	5
2.6	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	5
2.7	Arrende, hyror, nyttjanderätter	6
2.8	Åsatt taxeringsvärde	6
2.9	Bostadshus med tomtmark och komplementbyggnader	7
2.10	Ekonomibyggnader	9
2.11	Jordbruksmark	11
2.12	Skogsmark	12
2.13	Övrig mark	13
3	Värderingsmetoder	13
3.1	Ortsprismetod	13
3.2	Avkastningsmetod	13
3.3	Produktionskostnadsmetod	13
4	Värdering	14
4.1	Delvärdesmetoden	14
5	Marknadsvärdebedömning	19

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta, vattenskyddsområde som berör värderingsobjektet)
2. Fastighetsregisterutdrag inkl. fiskesamfällighet samt utdrag föreskrifter vattenskyddsområde
3. Sammanställning skog och mark i Beståndsmetoden + indelningskarta – per fastighet
4. Ortspris småhusfastigheter
5. Produktionskostnadskalkyler ekonomibyggnader
6. Riktvärde jordbruksmark'
7. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och prod. skogsmark i Beståndsmetoden – per fastighet
8. Ortspris skog

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

De samtaxerade fastigheterna Överstatorp 3:1 och Överstatorp 4:3 i Nybro kommun. Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.

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.

I uppdraget ingår att bedöma marknadsvärdet enligt nedan:

- Marknadsvärde per fastighet
- Marknadsvärde för den samtaxerade enheten

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2025.

1.5 Värderingsunderlag

- Inventering av skog och mark genomfördes under oktober och november månad -25, besiktning byggnader genomfördes tillsammans med Kronofogden och hyresgäst den 11 november -25
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartmaterial från Lantmäteriet
- Föreskrifter vattenskyddsområde
- Information från hyresgäst (bosatt i värderingsobjektets bostadshus samt arrendator av ekonomibyggnader och jordbruksmark, enligt uppgift)

”Enligt uppgift” i aktuellt värdeutlåtande syftar till hyresgäst och arrendator enligt ovan.

Fastighetsägaren var ej närvarande vid besiktning varför inga uppgifter har kunnat erhållas från denne som berör värderingsobjektet.

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/arrendator 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 arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värde-bedömningen 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

Värderingsobjektet är beläget ca 7 km sydost om Nybro.
Läge framgår av bifogat kartutdrag.

2.2 Allmänt om fastigheterna

Värderingsobjektet omfattar de samtaxerade fastigheterna Överstatorp 3:1 och Överstatorp 4:3 i Nybro kommun.

Värderingsobjektet omfattaren bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Total areal enligt den allmänna fastighetsinformationen uppgår till ca 69,856 ha (43,7481 ha + 26,1079 ha). Efter ny digitalisering mot digitala fastighetsgränser erhållna från Lantmäteriet erhålls en total areal om ca 69,8 ha och är den areal som aktuell värdering utgår från.

Värderingsobjektet är uppdelat på två delområden – ett stort sammanhängande område kring brukningscentrum och ett mindre område nordväst om brukningscentrum.
Båda delområdena omfattar skiften från fastigheterna Överstatorp 3:1 dels Överstatorp 4:3.

Brukningssentrum är beläget inom Överstatorp 3:1 och är bebyggt med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader (jordkällare och mindre ekonomibyggnad i anslutning till tomt), en större ladugårdsbyggnad samt en mindre ekonomibyggnad och ett vagnslider. Finns även en äldre murad byggnad som varit tilltänkt som jordkällare en gång i tiden.

Observera att mindre del av den stora ladugårdsbyggnaden är belägen inom Överstatorp 4:3.

I fastigheten har uttagits 2 penninginteckningar om totalt 1 800 000 kr.

För mer information se bifogat fastighetsregisterutdrag med tillhörande taxeringsuppgifter (FDS-utdrag) i **bilaga 2**.

2.3 Areal

Med utgångspunkt från digitaliserad areal mot digitala fastighetsgränser erhållna från Lantmäteriet, samt stödberättigad areal enligt Jordbruksverkets SAM-internet, erhålls en totalareal (fördelat per ägoslag och totalt) enligt nedan per fastighet:

- **Överstatorp 3:1**

Skogsmark	28,3 ha
Åkermark	10,7 ha
Betesmark	3 ha
Övrig mark	1,7 ha
Summa	43,8 ha

- **Överstatorp 4:3**

Skogsmark	16,8 ha
Åkermark	6 ha
Betesmark	2,7 ha
Övrig mark	0,6 ha
Summa	26,1 ha

Aktuell värdering utgår från ovan redovisade arealer.

Sammanställning skog och mark per fastighet, se **bilaga 3**.

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Enligt bifogat FDS-utdrag berörs fastigheten Överstatorp 4:3 av vattenskyddsområde *Gårdsryd*.

Utdrag från föreskrifter bifogas i **bilaga 2**, geografisk omfattning se **bilaga 1**.

Föreskrifterna bedöms påverka brukandet av åkermark som ligger inom *primär skyddszon* genom restriktioner avseende gödsling och förbud mot kemikalier. Restriktionerna bedöms innebära att marknadsvärdet minskar i nivå med ett betesmarksvärde, vilket beaktas i värderingen. Föreskrifterna bedöms ej ha någon större påverkan på pågående markanvändning skogsmark, varför dess marknadsvärde ej bedöms påverkas negativt.

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.

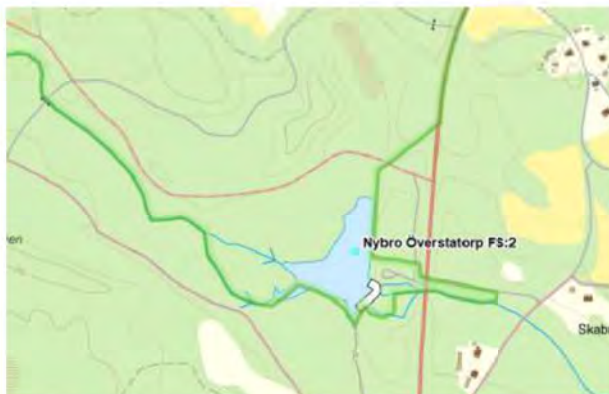
2.6 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm

Överstatorp 3:1 belastas av ledningsrätt avseende vatten och avlopp samt elektronisk kommunikation.

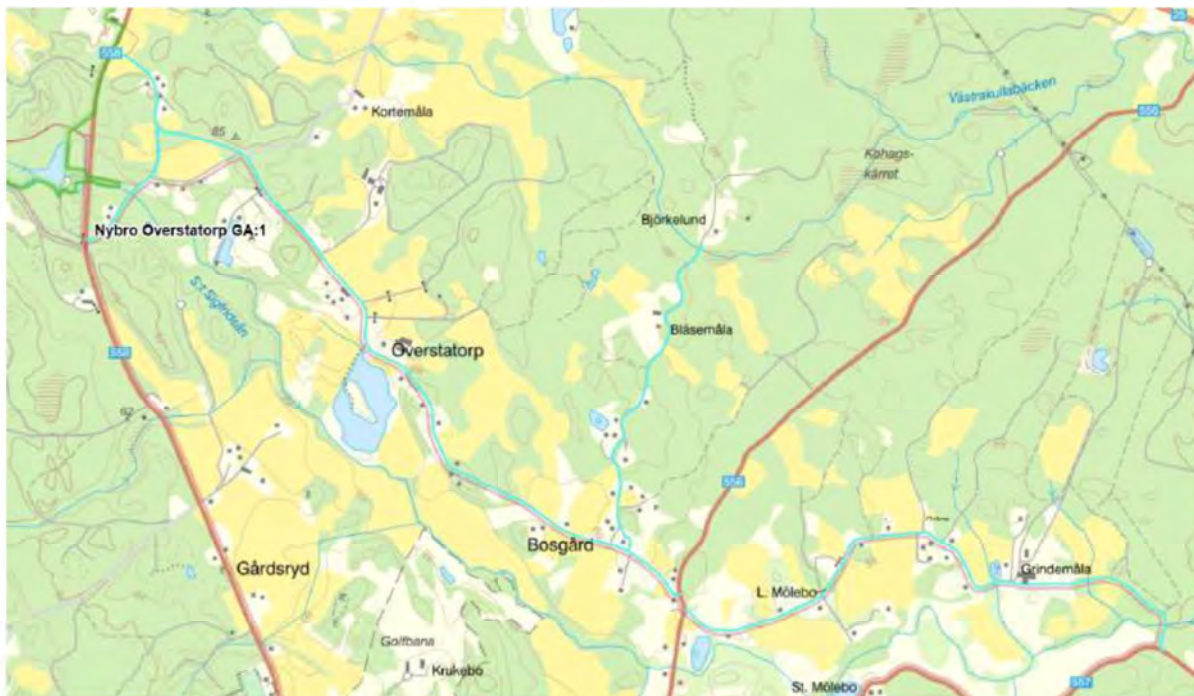
Överstatorp 4:3 belastas av servitut avseende avloppsledning, vattenledning samt ledningsrätt avseende vatten och avlopp.

Fastigheterna har del i fiskesamfälligheten Överstatorp FS:2. Geografiskt läge enligt

Lantmäteriets *Min Karta* se utklipp nedan. FDS-utdrag bifogas i **bilaga 2**.



Fastigheterna har del i gemensamhetsanläggningen Övetstatorp GA:1 avseende väg. Geografiskt läge enligt Lantmäteriets *Min Karta* se utklipp nedan (ljusblå linje). FDS-utdrag gemensamhetsanläggning bifogas Kronofogdemyndigheten separat.



För mer information se bifogat FDS-utdrag i **bilaga 2**.

2.7 Arrende, hyror, nyttjanderätter

Enligt uppgift berörs fastigheten av arrende avseende jakt, ett-årigt arrende, brytpunkt juni/juli enligt uppgift från arrendatorn.

Enligt uppgift berörs fastighetens brukscentrum (bostadshus och ekonomibyggnader) samt jordbruksmark av hyreskontrakt/ arrende. Arrende-/ hyresperiod okänd.

2.8 Åsatt taxeringsvärde

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 5 693 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

2.9 Bostadshus med tomtmark och komplementbyggnader

Bostadshus med tillhörande tomt och komplementbyggnader är belägna inom fastigheten Överstatorp 3:1.

TOMT



Tomtmark omfattar gårdsplan och grusgång upp till entré samt hävdade gräsytor med en del träd, buskar och enklare rabatter. Vacker utblick över angränsande jordbrukslandskap.

BOSTADSHUS



Byggnaden består av ett 1½-planshus med källare med låg takhöjd.
Nybyggnadsår 1920 enligt taxering.

Inga större renoveringar är genomförda av byggnaden under senare år enligt uppgift varför underhållet övre lag bedöms som eftersatt.

Enligt uppgift från hyresgäst tillhör vitvaror, tvättmaskin, torktumlare, vedpanna med tillhörande egentillverkade ackumulatortankar hyresgästen, vilket beaktas i värderingen.

Boarea 157 kvm, biarea 30 kvm enligt taxering.

Stomme i trä.

Träfasad, isolering bristfällig enligt uppgift.

Plåttak.

Över lag kopplade 2-glasfönster.

Enskilt vatten och avlopp, 1-kammarbrunn enligt uppgift.

Uppvärmningssystem: vattenburet system, vedpanna med ackumulatortankar á 1200 liter, äldre enligt uppgift.

Undre plan med huvudentré med glasveranda och angränsande större hall/ allrum, groventré med hall, kök, badrum och tre rum.

Övre plan med hall, toalett och tre rum.

Källare med utrymme för uppvärmningssystem, tvättmaskin, torktumlare, förvaring.

Kök med äldre skåpinredning, spishäll, ugn, fläkt, kyl (frysbox i angränsande rum), äldre vedspis (eldningsförbud pga. skorsten behöver ses över enligt uppgift).

Badrum med tvättställ, spegelskåp, wc och badkar. Kaker på väggar, plastmatta på golv.

Toalett med tvättställ, spegel och wc. Målade väggar, plastmatta på golv.

Tvättutrymme i källaren med tvättmaskin och torktumlare.

Ytskikt: över lag plastmatta, parkett, trä, laminat på golv; tapet, målat, träspont på väggar; skivor i tak.

Övrigt

Träaltan med tak av plast.

Äldre fuktskador synliga i tak i flertalet rum, okänd status på underliggande bjälklag.

Omdöme

Huset är i behov av total renovering för dagens krav på ett modernt året-runt-boende.

Äldre invändiga ytskikt.

Yttertak, fasad, fönster, isolering, dränering, avlopp behöver ses över.

Uppvärmningssystem, vitvaror och tvättmaskin samt torktumlare saknas då de tillhör hyresgäst enligt uppgift.

KOMPLEMENTBYGGNADE



Komplementbyggnader inom gårdsplan i anslutning till tomtmark omfattar *dels* en mindre byggnad med garage för personbil och angränsande förrådsutrymme, byggnaden har elanslutning enligt uppgift *dels* en byggnad med jordkällare och ovanliggande förrådsutrymme.

Omdöme

Byggnaderna bedöms vara av normalt underhållsbehov för dess ålder.

2.10 Ekonomibygnader

Numrering byggnader nedan syftar till nummer på karta nedan.

Ekonomibygnaderna är till största delen belägna inom Överstatorp 3:1.

Endast mindre del av den stora ladugårdsbyggnaden (byggnad 1) är delvis belägen inom Överstatorp 4:3. Den del som ligger inom Överstatorp 4:3 bedöms ligga på ofri grund i de fall fastigheterna säljs i separata delar.



Byggnad 1: Ladugård



Äldre ladugårdsbyggnad om ca 520 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Inredd med bås för uppbundna kor, loge, förråd och skulle.
Trästomme, delvis liggtimmer, gjuten platta, plåttak, el och vatten.

Byggnad 2: Vedbod



Enklare ekonomibyggnad om ca 60 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Nyttjas som vedbod. Trästomme och pannor på tak.

Byggnad 3: F.d. dräng- och pigstuga, kokhus och svinhus med ovanliggande skulle



Byggnad om ca 100 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Delvis murad stomme delvis trästomme, liggtimmer, gjuten platta, pannor på tak, el och vatten anslutet enligt uppgift.

Byggnad 4: Vagnslider



Byggnad om ca 60 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Trästomme, gjuten platta, eternittak, el anslutet enligt uppgift.

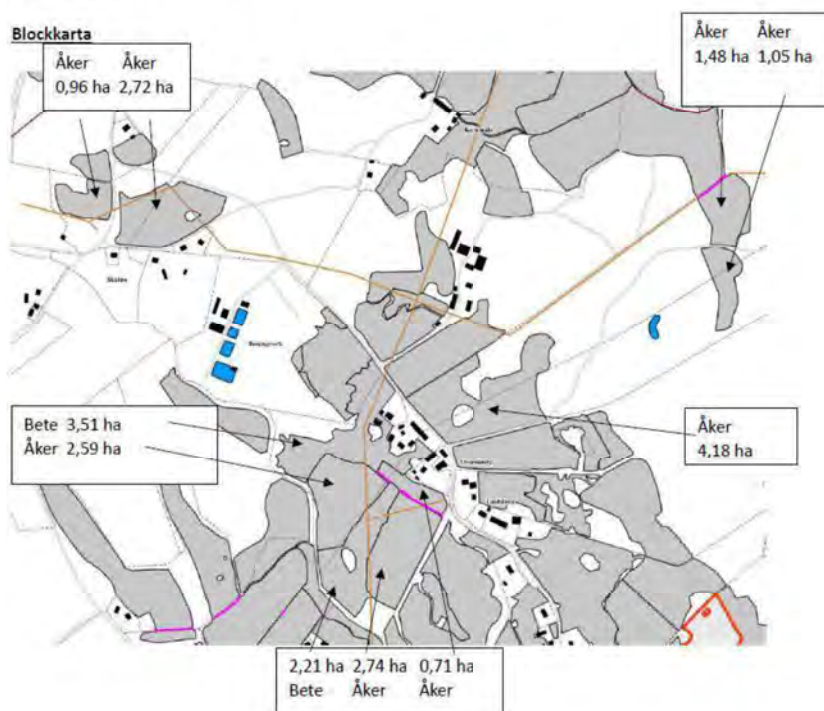
Byggnad 5: Tilltänkt jordkällare
Murad stomme till en jordkällare.

Omdöme ekonomibyggnader

Över lag äldre ekonomibyggnader med normalt ut- och invändigt underhållsbehov sett till byggnadernas ålder.

2.11 Jordbruksmark

Blockkarta från Jordbruksverkets SAM-internet med värderingsobjektets areal fördelat på åker och bete. Inom värderingsobjektet finns ytterligare ca 0,3 ha som klassats som åkermark men som ej berörs av block enligt nedan.



Åker

Enligt blockkarta omfattar hela värderingsobjektet (båda fastigheterna) ca 16,43 ha åker. Ytterligare ca 0,3 ha är klassat som åker i värderingen.

Fältareal normal för orten, fältform över lag oregelbunden. Åkermark ligger *delvis* inom ett jordbrukslandskap *delvis* inom skogslandskap. Produktionsförmåga normal, dränering otillfredsställande enligt taxering.

Avdelning 27 på indelningskarta i bilaga 3 ligger inom vattenskyddsområde. Total areal enligt blockindelning ca 0,96 ha. Enligt avsnitt 2.4 bedöms restriktionerna reducera åkermarksvärdet till ett betesmarksvärde.

Areal per fastighet enligt nedan, avrundat till närmsta tiondel:

- **Överstatorp 3:1** 10,7 ha
- **Överstatorp 4:3** 6 ha (varav ca 0,96 ha inom vattenskyddsområde)

Bete

Enligt blockkarta omfattar hela värderingsobjektet (båda fastigheterna) ca 5,72 ha bete. Storlek och geografiskt läge gentemot fastighetens brukningscentrum och angränsande fastigheters brukningscentrum bedöms som god. Beskaffenhet normal jämfört med regionen i genomsnitt.

Areal per fastighet enligt nedan, avrundat till närmsta tiondel:

- **Överstatorp 3:1** 3 ha
- **Överstatorp 4:3** 2,7 ha

2.12 Skogsmark

- **Överstatorp 3:1**

Skogsmarksarealen bedöms uppgå till ca 28,3 ha.

Virkesvolymen är bedömd till ca 4 497 m³sk motsvarande 159 m³sk/ha.

Trädslagsfördelningen är bedömd till 52% tall, 15% gran, 8% löv (trivialt löv som klibbal och asp etc.), 12% björk och 13% ek.

Medelboniteten är bedömd till 7 m³sk/ha och år.

Skogsmarken är fördelad på ca 2% kalmare, 29% ungskog, 39% 1:a-gallringsskog,

25% 2:a-gallringsskog (varav del är åsatt målklass NS, t.ex. åkermarksholmar, smala remsor mellan fastighetsgräns och åker) samt 5% slutavverkningsbar skog.

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

- **Överstatorp 4:3**

Skogsmarksarealen bedöms uppgå till ca 16,8 ha.

Virkesvolymen är bedömd till ca 3 560 m³sk motsvarande 212 m³sk/ha.

Trädslagsfördelningen är bedömd till 58% tall, 19% gran, 5% löv (trivialt löv som klibbal och asp etc.), 11% björk och 7% ek.

Medelboniteten är bedömd till 6,9 m³sk/ha och år.

Skogsmarken är fördelad på ca 1% kalmare, 5% plantskog, 8% ungskog, 56% 1:a-gallringsskog,

19% 2:a-gallringsskog (varav del är åsatt målklass NS, t.ex. åkermarksholmar, smala remsor mellan fastighetsgräns och åker) samt 10% slutavverkningsbar skog.

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

2.13 Övrig mark

Övrig mark uppgår till ca 2,3 ha och omfattar *dels* väg, vägområde, fältkant jordbruksmark etc. *dels* brukningscentrum.

Areal per fastighet enligt nedan, avrundat till närmsta tiondel:

- Överstatorp 3:1 1,7 ha
- Överstatorp 4:3 0,6 ha

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 utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan 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.

3.1 Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. 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 är oftast en begränsning vid värdering av hela lantbruksfastigheter som omöjliggör en direkt jämförelse fastigheters köpeskillingar emellan. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är annars kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

3.2 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, inägomark, jakt och hyresbostäder.

3.3 Produktionskostnadsmetod

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

BOSTADSBYGGNAD MED TILLHÖRANDE TOMT OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av småhusfastigheter som omsatts på den öppna fastighetsmarknaden.

Sedan 2024 har 4 stycken äldre och till storlek och standard relativt jämförbara permanentbostadsfastigheter sålts inom aktuellt taxeringsvärdeområde.

Det genomsnittliga försäljningspriset för de 4 objekten är 721 000 kr (intervall 360 000-1 100 000 kr), prisutvecklingen bedöms obefintlig under perioden.

Jämförelsematerialets pris per kvm boarea är 5 991 kr (intervall 3 273-8 628 kr/kvm) och K/T-talet är 1,21 (intervall 0,7-1,73).

För en korrekt jämförelse med ortspriset har värderingsobjektets taxeringsvärde räknats om enligt småhustaxering 2024-2026, varvid ett totalt taxeringsvärde om 649 000 kr erhålls, beräkning bifogas i **bilaga 4**.

Beaktat värderingsobjektets skick och standard samt de installationer, vitvaror m.m. som ej tillhör värderingsobjektet, bedöms nyckeltal inom intervallet för genomsnittet och de lägsta nyckeltalen mest jämförbara med värderingsobjektet. Efter justering erhålls nyckeltal om 4 600-4 650 kr/kvm och K/T-tal 0,95.

Om fastighetens boarea (157 kvm) och beräknade taxeringsvärde ovan appliceras på ovan redovisade genomsnittliga nyckeltal och köpeskilling erhålls en värdenivå kring 600 000-700 000 kr.

Det fristående marknadsvärdet av tomt och bostadshus bedöms till **650 000 kr**.

Ortspris småhus se **bilaga 4**.

EKONOMIBYGGNADER

Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till efter avrundning:

Ladugård	220 000 kr
F.d. dräng- och pigstuga, kokhus och svinhus	40 000 kr
Vedbod och vagnslider	25 000 kr
Totalt	285 000 kr

Beräkningar se **bilaga 5**.

JORDBRUKSMARK

Åker

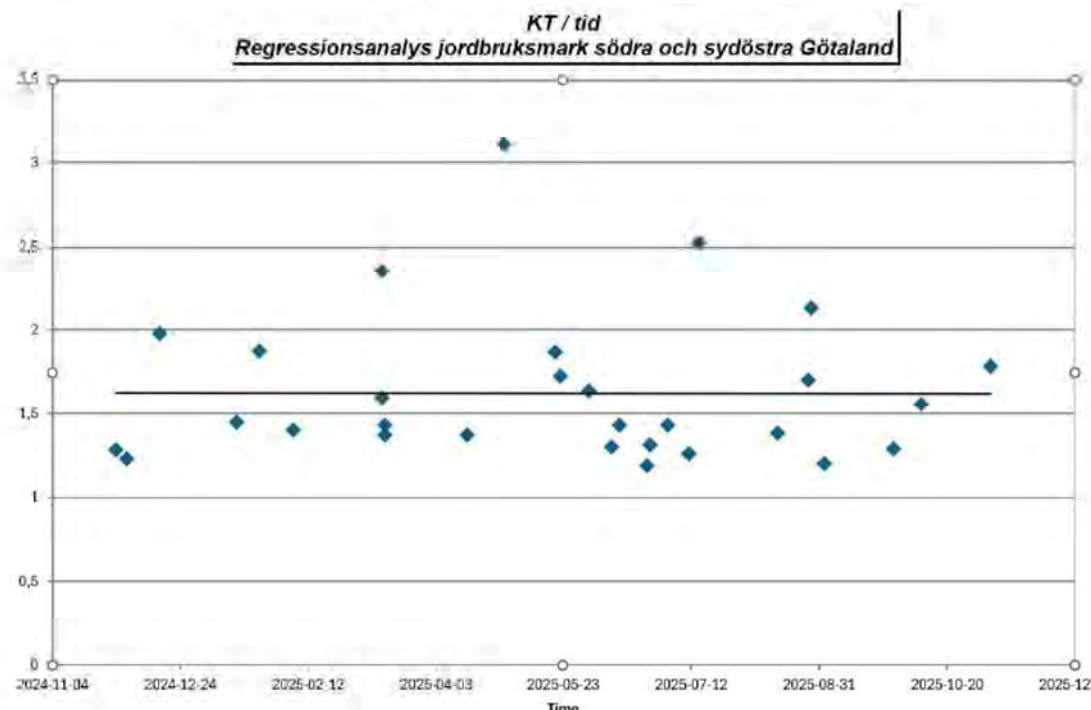
Åkermarken har värderats genom en ortsprismetod. Ortsprisanalys av försäljningsstatistik avseende K/T-tal för södra och sydöstra Sverige avseende lantbrukstaxering 2023, visar på en genomsnittlig nivå kring 1,6, se regressionsanalyskurva nedan.

Mot bakgrund av vad som beskrivits om åkern under avsnitt 2.11 ovan, bedöms nyckeltal inom intervallet under genomsnittet mer överensstämma med aktuellt värderingsobjekt.

Vi en justering enligt ovan erhålls K/T-tal om 1,3. Med ett riktvärde för åkermark inom aktuellt värdeområde om 75 000 kr/ha och ett K/T om 1,3 erhålls en värdenivå om 95 000-100 000 kr/ha.

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan, samt hänsyn tagen till att åkermark inom vattenskyddsområde endast bedöms inneha ett marknadsvärde i nivå med betesmark (50 000-55 000 kr/ha, se värdering av betesmark nedan), erhålls följande värde per fastighet:

- Överstatorp 3:1 1 040 000 kr
- Överstatorp 4:3 540 000 kr



Bete

Värdet av betesmark ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötaslätten, östgötaslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sett 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 50-60% av genomsnittligt åkermarksvärde, motsvarande ca 50 000-55 000 kr/ha.

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan erhålls följande värde per fastighet:

- Överstatorp 3:1 160 000 kr
- Överstatorp 4:3 140 000 kr

SKOG OCH SKOGSMARK

Marknadsanpassad avkastningsmetod

- **Överstatorp 3:1**

Skog och produktiv skogsmark

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringssats från 3,9% för den yngsta till 4,9% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av aktuella prislister och kostnader vid redovisad värdetidpunkt.

En generell naturvårdshänsyn om 2% har avsatts vid avverkning. Mot skyddsvärda miljöer (jordbruksmark) har en högre naturvårdshänsyn lämnats som evighetsträd vid avverkning. Åkermarksholmar och smala remsor längs med jordbruksmark har åsatts målklass NS med hög naturvårdshänsyn och bedöms spegla hur en presumtiv köpare ser på denna typ av objekt.

Med utgångspunkt från ovan erhålls med Beståndsmetoden (BM) ca 3 306 000 kr som ett fristående skogsvärde. Detta värde innefattar inte jakt som redovisas separat nedan.

Beståndsmetodens resultat och värderingsförutsättningar redovisas i **bilaga 7**.

Jakt

Jakten värderas med utgångspunkt från en bedömd regional arrendeprisnivå med beaktan av värderingsobjektets unika beskaftenhet. En marknadsmässig arrendeprisnivå netto bedöms i detta läge ligga kring 150 kr/ha och år. Efter kapitalisering med 3% kalkylränta för all framtid erhålls 5 000 kr/ha, applicerat på värderingsobjektets skogsmarksareal erhålls ca 226 000 kr.

Summa marknadsrelaterade delvärden: **3 448 000 kr**.

- **Överstatorp 4:3**

Med utgångspunkt från samma principer som ovan erhålls följande värde:

Marknadsanpassad avkastningskalkyl:	2 581 000 kr
Jakt:	84 000 kr
Totalt:	2 665 000 kr

Ortsprismetod

- **Överstatorp 3:1**

Ortsprisanalys avseende skogsmarksförsäljningar har avgränsats enligt följande:

- Köp från 2024 exklusive objekt med lågt virkesförråd
- Närmast helt rena skogsmarksfastigheter
- Kalmar län

Enligt ortsprisstatistikens tillhörande regressionsanalyskurvor är sambandet mellan $\text{m}^3\text{sk/ha}$ och kr/ha relativt linjärt medan sambandet $\text{m}^3\text{sk/ha}$ och $\text{kr/m}^3\text{sk}$ är förhållandevis konstant vid högre volymer. Mot bakgrund av ovan erhålls ett genomsnittligt hektar-värde vid värderingsobjektet volym (159 $\text{m}^3\text{sk/ha}$) om 135 000 kr/ha och genomsnittligt m^3sk -värde om 850 $\text{kr/m}^3\text{sk}$.

Överfört på aktuellt värderingsobjekts skogsmarksareal om 28,3 ha och virkesförråd om 4 497 m^3sk innebär det en värdenivå kring **3 821 000 kr**.

Ortsprismaterial skog se **bilaga 8**.

- **Överstatorp 4:3**

Med utgångspunkt från samma principer som ovan, genomsnittligt virkesförråd om 212 $\text{m}^3\text{sk/ha}$ (vilket ger nyckeltal om 165 000 kr/ha och 775-780 $\text{kr/m}^3\text{sk}$) samt totalt virkesförråd om 3560 m^3sk erhålls ett resultat om **2 770 000 kr**.

Marknadsvärdebedömning

- **Överstatorp 3:1**

Skogsfastigheters köpeskillningar tenderar till att gå i riktning mot regionala medeltal vilket förklaras av att presumtiva köpare till stor del styrs av kända nyckeltal ($\text{kr/m}^3\text{sk}$ och kr/ha) vid anbudsgivning. Vid granskning av köpeskillningstatistik konstateras dock mycket stor spridning för nyckeltalen $\text{kr/m}^3\text{sk}$ och kr/ha .

Den marknadsanpassade avkastningskalkylen grundar sig på en detaljerad granskning av värderingsobjektets samlade värden. En nackdel kan framträda på skogsfastigheter som starkt avviker från en genomsnittligt fördelad fastighet då skogstillståndet får större genomslag med Beståndsmetoden än vad som kan konstateras efter analys av omsatta fastigheter med extrema sammansättningar. Exempelvis ger svaga boniteter och hög löv-andel ofta lägre kalkylresultat än vad marknaden är benägen att betala och generellt gäller det motsatta för objekt med höga boniteter och stor andel värdefull avverkningsmogen skog.

I aktuellt fall hamnar värderingsmetodernas en bit ifrån varandra och beror **dels** på låg gran-andel och hög löv- och tall-andel (som betalas lägre än gran) **dels** låg bonitet (7 $\text{m}^3\text{sk/ha}$ och år jämfört med genomsnittet för regionen som ligger kring 7,5 $\text{m}^3\text{sk/ha}$ och år) **dels** relativt låg slutavverkningsandel (5%). Ovan redovisade förhållanden får fullt genomslag i den marknadsanpassade avkastningskalkylen.

En presumtiv köpare lägger normalt sätt relativt stor vikt vid skogens direktavkastning. Mot bakgrund av ovan bedöms marknadsvärdet ligga något närmre delvärdesmetodens resultat och bedöms slutligen till **3 600 000 kr.**

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 127 208 kr/ha
- 801 kr/m³sk

- **Överstatorp 4:3**

Med utgångspunkt från samma motivering som ovan bedöms värdet till **2 700 000 kr.**

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 160 714 kr/ha
- 758 kr/m³sk

ÖVRIG MARK

Övrig mark bedöms ej inneha något enskilt värde, bedöms utgöra en förutsättning för ovan redovisade delvärden.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan:

- **Överstatorp 3:1**

Småhusenheter	650 000	kr
Ekonomibyggnader	285 000	kr
Jordbruksmark	1 200 000	kr
Skogsmark	3 600 000	kr
Summa	<u>5 735 000</u>	<u>kr</u>

- **Överstatorp 4:3**

Jordbruksmark	680 000	kr
Skogsmark	2 700 000	kr
Summa	<u>3 380 000</u>	<u>kr</u>

5 Marknadsvärdebedömning

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela värderingsobjektet 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% av delvärdesmetodens resultat är vanligt.

Mot bakgrund av ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde ligga inom ovan redovisade intervall och bedöms slutligen till – fördelat per fastighet samt hela samtaxerade enheten.

- **Överstatorp 3:1** **5 000 000 kr**
- **Överstatorp 4:2** **3 200 000 kr**
- **Hela samtaxerade enheten** **8 200 000 kr**

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 2025-12-12



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**

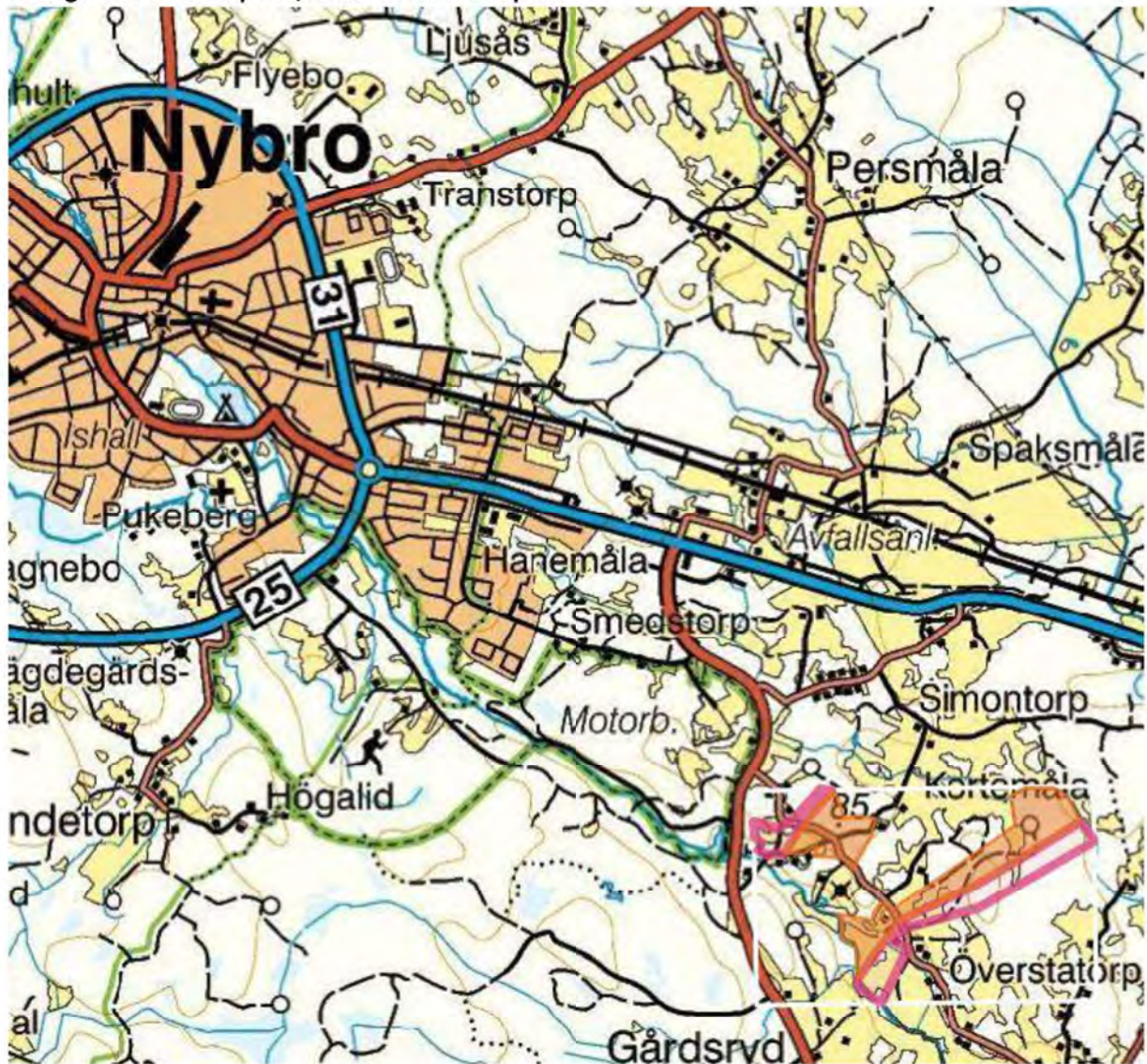


SAMHÄLLSBYGGARNA

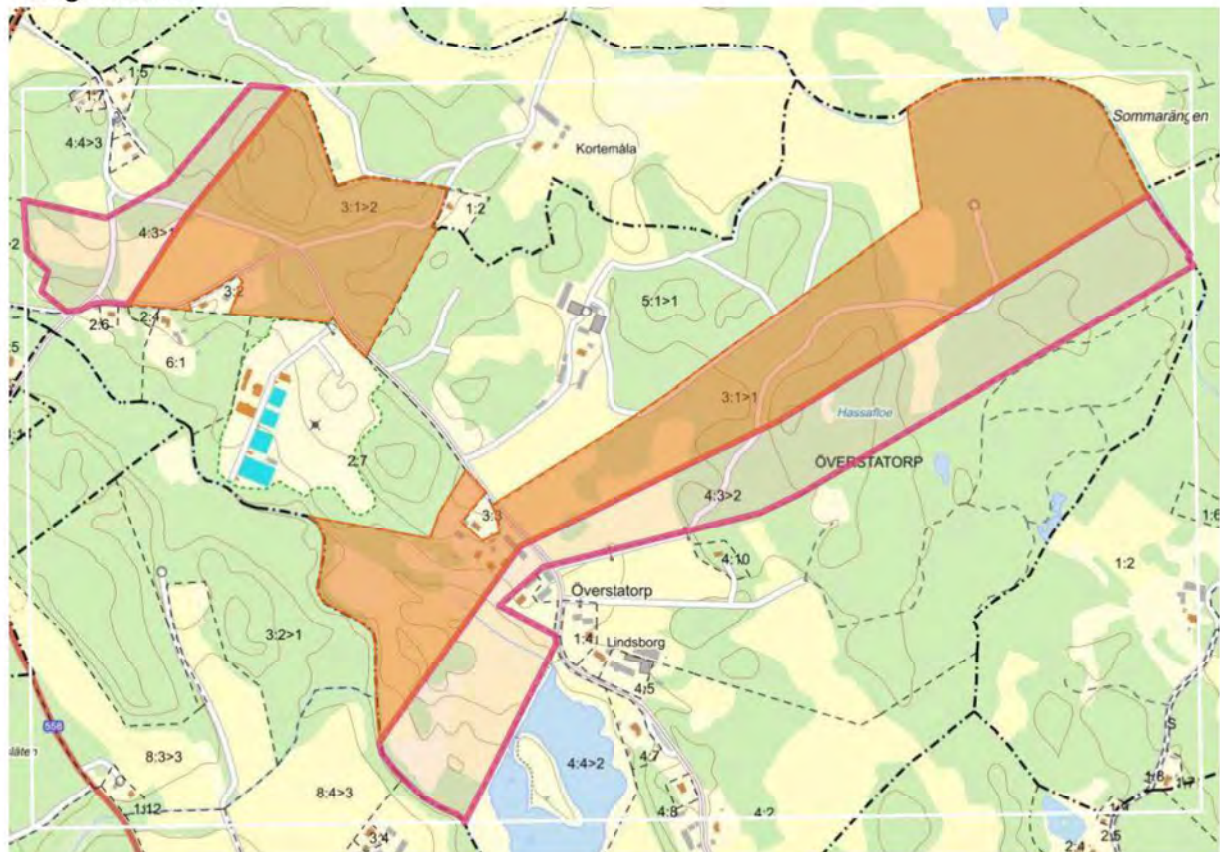
Nybro Överstatorp 3:1 och 4:3

Översiktskarta

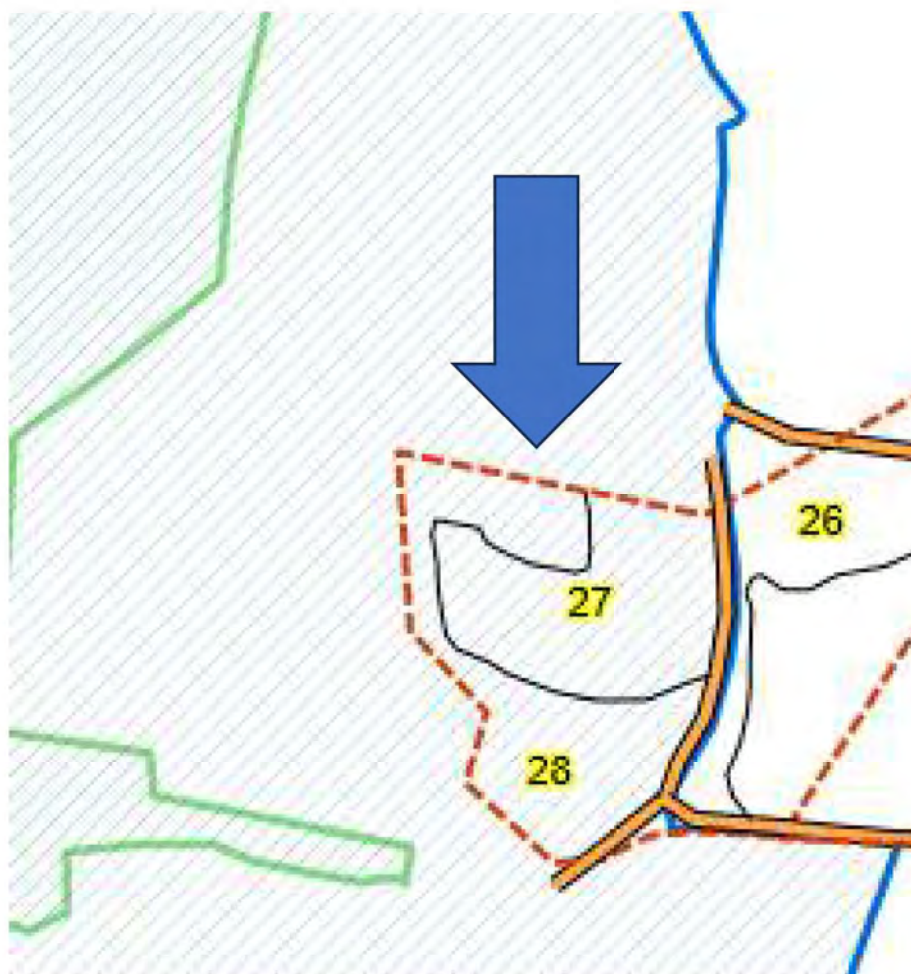
Orange = Överstatorp 3:1; Rosa = Överstatorp 4:3



Fastighetskarta



Vattenskyddsområde



Beteckningar

Beteckning Nybro Överstatorp 3:1	UUID 909a6a54-8ec5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080073854	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-02-16
Län- och kommunkod 0881	Distrikt Sankt Sigfrid Socken: sankt sigfrid	Distriktskod 105051	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-16

Adress

Adress
Överstatorp 130
382 92 Nybro

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag 1981-02-25	Akt 81/332

Anmärkningar
Förbehåll om överlåtelse, inteckning 81/332

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-13, 1 813 886 kronor, jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01- 270045-25)	2025-05-16	D-2025-00172659:1

Anmärkningar
Belastar Nybro Överstatorp 4:3
Avser inteckning 06/9466
Avser inteckning 07/3773

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 511 000 SEK	2006-04-24	06/9466
Anmärkningar			
Belastar även: Nybro Överstatorp 4:3			
Avsåg ursprungligen även: Nybro Överstatorp 4:3			
2	289 000 SEK	2007-02-13	07/3773

Anmärkningar

Belastar även: Nybro Överstatorp 4:3

Avsåg ursprungligen även: Nybro Överstatorp 4:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Nybro Överstatorp FS:2

Gemensamhetsanläggningar

Nybro Överstatorp GA:1

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0881-2020/13,1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

1. vattenledning (diameter upp till 110 mm) med brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. 2. avloppsledning (diameter upp till 75 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. 3. vattenledning (diameter upp till 355 mm) med brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. 4. vattenledning (diameter upp till 315 mm) med brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nybro Elnät AB

Last

Nybro Bosgård 1:4,9-11, 2:9, 3:3, 4:1, S:1
Nybro Brørsryd 1:1,5, 6:1-2
Nybro Gårdsryd 1:2,13, 2:11-12,15, 3:3-4, 4:5,10,13-14, 8:3-4
Nybro Hammarsborg 1:1
Nybro Krukebo 1:1
Nybro Kyrkeryd 1:8-9, 2:1,3,6
Nybro Mölebo 3:1,3-4, 5:2, 6:1,4,2, S:2
Nybro Sankt Sigfrids Kulla 1:2, 2:6,12-13,16
Nybro Sankt Sigfrids Kyrka 1:1
Nybro Svartbäcksmåla 1:1
Nybro Överstatorp 1:4, 2:7, 3:1, 4:2-4,8, 5:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	0881-2020/13.2

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Beskrivning

Flera mindre kanalisationer (upp till 45 mm) för elektronisk kommunikation, samlade inom en diameter upp till 250 mm, kabelbrunnar, kabelskåp och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. med kanalisationen följer rätt att i denna dra fram, se till, underhålla och förnya optokablar för elektronisk kommunikation. kanalisationen får fyllas helt.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nybro Energi AB

Last

Nybro Bosgård 3:3, S:1, 1:4,9-11, 2:9, 4:1
Nybro Brørsryd 1:1,5, 6:1-2
Nybro Gårdsryd 1:2,13, 2:11-12,15, 3:3-4, 4:5,10,13-14, 8:3-4
Nybro Hammarsborg 1:1
Nybro Krukebo 1:1
Nybro Kyrkeryd 1:8-9, 2:1,3,6
Nybro Mölebo 3:1,3-4, 5:2, 6:2,1,4, S:2
Nybro Sankt Sigfrids Kulla 1:2, 2:6,12-13,16
Nybro Sankt Sigfrids Kyrka 1:1
Nybro Svartbäcksmåla 1:1
Nybro Överstatorp 1:4, 2:7, 3:1, 4:2-4,8, 5:1

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	466391-2	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Nybro Överstatorp 3:1, 4:3			

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	5 693 000 SEK	70 ha
Ingående värden		
Tomtmark	170 000 SEK	
Bostadsbyggnad	705 000 SEK	
Skogsmark	3 135 000 SEK	48 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha

Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	1 247 000 SEK	20 ha
Betesmark	206 000 SEK	6 ha
Ekonomibyggnad	230 000 SEK	0 ha
Övrig mark		1 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 27279159 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
1 247 000 SEK	8023	20 ha	Normal produktionsförmåga
Dränering			
Otillfredsställande (2)			

Värderingsenhet betesmark 27280159 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
206 000 SEK	8023	Nej	Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %

Värderingsenhet ekonomibyggnad 27281159 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
230 000 SEK	8023	875 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)		Nej	

Värderingsenhet skog 27278159 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
3 135 000 SEK	809	48 ha	153 kbm/ha
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
52 kbm/ha		D	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 27283159 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
705 000 SEK	Friliggande	25	157 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
30 kvm	163 kvm	1920	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 27282159 (2023)

Taxeringsvärde 170 000 SEK	Riktvärdeområde 881900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 5000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal 1/4	Skattety Mantal
-------------------------	---------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Storskifte C	1786-02-28	08-SFD-63
Laga skifte C	1851-07-23	08-SFD-221
Ägoutbyte	1971-10-28	08-SFD-569
Ägoutbyte Gränsbestämning	1972-04-06	08-SFD-571
Fastighetsbestämning	1989-01-04	0881-144
Fastighetsreglering	2003-03-17	0881-803
Ledningsrättsåtgärd	2022-02-16	0881-2020/13

Avskild mark

Nybro Överstatorp 3:2-3, 6:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6285691.9	560685.6
2	Markområde	6286021.7	559915.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	437 481 m ²	437 481 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Sankt Sigfrid Överstatorp 3:1	1987-09-09	0880-113

Källa: Lantmäteriet

Beteckningar

Beteckning Nybro Överstatorp 4:3	UUID 909a6a54-8eca-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080073859	Län- och kommunkod 0881
Distrikt Sankt Sigfrid Socken: sankt sigfrid	Distriktskod 105051	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-02-16	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-19
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-10			

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1981-02-25	81/332

Anmärkningar

Förbehåll om överlåtelse, inteckning 81/332

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-13, 1 813 886 kronor, jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01- 270045-25)	2025-05-16	D-2025-00172659:1

Anmärkningar

Belastar Nybro Överstatorp 3:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 1 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	1 511 000 SEK	2006-04-24	06/9466

Anmärkningar

Belastar även: Nybro Överstatorp 3:1

Avsåg ursprungligen även: Nybro Överstatorp 3:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	289 000 SEK	2007-02-13	07/3773

Anmärkningar

Belastar även: Nybro Överstatorp 3:1

Avsåg ursprungligen även: Nybro Överstatorp 3:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: avloppsledning mm	1971-05-05	71/3027

Anmärkningar

Företrädesordningen oklar mellan 71/3027 och 71/3028 71/3027

2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning mm	1971-05-05	71/3028
---	--	------------	---------

Anmärkningar

Företrädesordningen oklar mellan 71/3027 och 71/3028 71/3028

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Nybro Överstatorp FS:2

Gemensamhetsanläggningar

Nybro Överstatorp GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

BestämmelseVattenskyddsområde
Gårdsryd**Datum**2020-11-25
Laga kraft: 2020-11-25**Akt**

0881-P2022/5

Bestämmelse

Datum

Akt

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i kalmar län

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Avloppsledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-71/3027.1
Beskrivning Avloppsledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nybro Nybro 3:1			
Last Nybro Överstatorp 4:3			

Ändamål Vattenledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 08-IM1-71/3028.1
Beskrivning Vattenledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nybro Gårdsryd 4:10			
Last Nybro Överstatorp 4:3			

Ändamål Vatten och avlopp	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0881-2020/13.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning 1. vattenledning (diameter upp till 110 mm) med brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.2. avloppsledning (diameter upp till 75 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.3. vattenledning (diameter upp till 355 mm) med brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.4. vattenledning (diameter upp till 315 mm) med brunnar, ventiler, visare, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nybro Elnät AB			
Last			

Nybro Bosgård 1:4,9-11, 2:9, 3:3, 4:1, S:1
Nybro Brorsryd 1:1,5, 6:1-2
Nybro Gårdsryd 1:2,13, 2:11-12,15, 3:3-4, 4:5,10,13-14, 8:3-4
Nybro Hammarsborg 1:1
Nybro Krukebo 1:1
Nybro Kyrkeryd 1:8-9, 2:1,3,6
Nybro Mölebo 3:1,3-4, 5:2, 6:1,4,2, S:2
Nybro Sankt Sigfrids Kulla 1:2, 2:6,12-13,16
Nybro Sankt Sigfrids Kyrka 1:1
Nybro Svartbäcksmåla 1:1
Nybro Överstatorp 1:4, 2:7, 3:1, 4:2-4,8, 5:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	0881-2020/13.2
Bildningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			
Beskrivning			
Flera mindre kanalisationer (upp till 45 mm) för elektronisk kommunikation, samlade inom en diameter upp till 250 mm, kabelbrunnar, kabelskåp och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. med kanalisationen följer rätt att i denna dra fram, se till, underhålla och förnya optokablar för elektronisk kommunikation. kanalisationen får fyllas helt.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nybro Energi AB

Last
Nybro Bosgård 3:3, S:1, 1:4,9-11, 2:9, 4:1
Nybro Brorsryd 1:1,5, 6:1-2
Nybro Gårdsryd 1:2,13, 2:11-12,15, 3:3-4, 4:5,10,13-14, 8:3-4
Nybro Hammarsborg 1:1
Nybro Krukebo 1:1
Nybro Kyrkeryd 1:8-9, 2:1,3,6
Nybro Mölebo 3:1,3-4, 5:2, 6:2,1,4, S:2
Nybro Sankt Sigfrids Kulla 1:2, 2:6,12-13,16
Nybro Sankt Sigfrids Kyrka 1:1
Nybro Svartbäcksmåla 1:1
Nybro Överstatorp 1:4, 2:7, 3:1, 4:2-4,8, 5:1

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	466391-2	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Nybro Överstatorp 3:1, 4:3			
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areall
2023		5 693 000 SEK	70 ha
Ingående värden			
Tomtmark		170 000 SEK	
Bostadsbyggnad		705 000 SEK	
Skogsmark		3 135 000 SEK	48 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha

Åkermark	1 247 000 SEK	20 ha
Betesmark	206 000 SEK	6 ha
Ekonomibyggnad	230 000 SEK	0 ha
Övrig mark		1 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 27279159 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
1 247 000 SEK	8023	20 ha	Normal produktionsförmåga
Dränering			
Otillfredsställande (2)			

Värderingsenhet betesmark 27280159 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
206 000 SEK	8023	Nej	Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %

Värderingsenhet ekonomibyggnad 27281159 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
230 000 SEK	8023	875 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)		Nej	

Värderingsenhet skog 27278159 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
3 135 000 SEK	809	48 ha	153 kbm/ha
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
52 kbm/ha		D	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 27283159 (2023)			
Taxeringsvärde	Bebyggelse typ	Total standardpoäng	Bostadsyta
705 000 SEK	Friliggande	25	157 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
30 kvm	163 kvm	1920	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 27282159 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal

170 000 SEK	881900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	5000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattety
1/4	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte DB	1851-07-23	08-SFD-221
Fastighetsbestämning	1989-01-04	0881-144
Fastighetsreglering	2003-03-17	0881-803
Ledningsrättsåtgärd	2022-02-16	0881-2020/13

Ursprung

Nybro Överstatorp 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6286042.3	559681.5
2	Markområde	6285616.5	560814.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	261 079 m ²	261 079 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

H-Sankt Sigfrid Överstatorp 4:3

Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Nybro Överstatorp FS:2	f8358268-be2e-4c70-bc45-91e25b89adc8	080175717	2019-06-28
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0881	Sankt Sigfrid Socken: sankt sigfrid	105051	-
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			-

Allmänna delen

Ändamål

Ändamål

Fiske I S:t Sigfridsån

Delägare

Delägare

Beteckning	Andel (%)
Nybro Överstatorp 3:1	16,67
Nybro Överstatorp 4:2	16,67
Nybro Överstatorp 4:3	16,67
Nybro Överstatorp 4:4	33,33
Nybro Överstatorp 5:1	16,66

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Laga skifte

Datum

1851-07-23

Akt

08-SFD-221

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Fiskeområde	6285938.5	559219.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



Nybro Energi AB
382 80 Nybro
kundtjanst@nybroenergi.se

Beslut om vattenskyddsområde och föreskrifter för Gårdsryds grundvattentäkt, Nybro kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att inrätta vattenskyddsområde för Gårdsryds vattentäkt, del av Södra Nybroåsens grundvattenmagasin. Gränserna för vattenskyddsområdet framgår av kartan i bilaga 1. Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 21 § miljöbalken.

Länsstyrelsen beslutar vidare att nedan angivna skyddsföreskrifter om inskränkningar i rätten att förfoga över fastigheter ska gälla inom vattenskyddsområdet. Länsstyrelsens beslut gäller omedelbart, även om det överklagas. Beslutet är fattat med stöd av 7 kap. 22 § miljöbalken.

Det beslutas även att den kommunala nämnd som har tillsyn enligt Miljöbalken i Nybro kommun hanterar tillstånd och anmälan enligt skyddsföreskrifterna.

Syftet med vattenskyddsområdet är att i ett flergenerationsperspektiv skydda Gårdsryds vattentäkt som en råvattentillgång för Nybro kommuns dricksvattenförsörjning.

I och med att detta beslut vinner laga kraft upphävs tidigare beslut från 1989-09-21 med dnr. 2470-46-89.

Skyddsföreskrifter

Vattenskyddsområdet är indelat i vattentäktszon, primär skyddszon, sekundär skyddszon samt tertiär skyddszon (se kartan i bilaga 1).

1 § Vattentäktszon

Inom vattentäktszonen är all annan verksamhet än vattentäktsverksamhet förbjuden.

Vattentäktszonen skall vara inhägnad och får enbart disponeras av vattentäktsinnehavaren.



2§ Enskilda brunnsanläggningar

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
Nyetablering av brunn för uttag av vatten kräver tillstånd .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Ändring av befintlig brunn för vattenuttag kräver tillstånd .	-
Brunnar som inte längre är i bruk ska anmälas .	-

3§ Petroleumprodukter

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Hantering</i> av mer än 60 liter <i>petroleumprodukter</i> kräver tillstånd. Med <i>hantering</i> i dessa stycken avses inte användning av <i>petroleumprodukter</i> i maskiners eller fordons egna tankar. <i>Hantering</i> av <i>petroleumprodukter</i> för underhållsarbete för statliga och kommunala vägar undantas tillståndsplikten. Vid dessa arbeten ska saneringsberedskap finnas.	Samma föreskrift som i primär skyddszon.

4§ Andra kemiska produkter utöver petroleumprodukter

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Hantering</i> av andra <i>kemiska produkter</i> som kan ha negativ påverkan på grundvattenkvalitén kräver tillstånd. Tillstånd krävs inte för <i>hantering</i> av andra <i>kemiska produkter</i> för <i>husbehov</i>. Tillstånd krävs inte för <i>hantering</i> av andra <i>kemiska produkter</i> för underhållsarbete för statliga och kommunala vägar. Vid dessa arbeten ska saneringsberedskap finnas.	Samma föreskrift som i primär skyddszon.



5§ Bekämpningsmedel och växtnäringsämnen

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Hantering av kemiska bekämpningsmedel utomhus är förbjuden. Från förbudet undantas förvaring av kemiska bekämpningsmedel, då det istället krävs tillstånd.</i> Från förbud undantas <i>hantering av kemiska bekämpningsmedel</i> klass 3 på tomtmark och transport av <i>kemiska bekämpningsmedel</i> inom området. Från förbudet och tillståndskrav undantas användning som har karaktär av <i>punktbehandling</i> och som är av sådan begränsad omfattning att människors hälsa och miljön inte riskeras att skadas.	<i>Hantering av kemiska bekämpningsmedel utomhus kräver tillstånd.</i> Från tillståndskrav undantas <i>hantering av kemiska bekämpningsmedel</i> klass 3 på tomtmark och transport av <i>kemiska bekämpningsmedel</i> inom området. Från tillståndskrav undantas användning som har karaktär av <i>punktbehandling</i> och som är av sådan begränsad omfattning att människors hälsa och miljön inte riskeras att skadas.
Yrkesmässig spridning och lagring av växtnäringsämnen kräver anmälan .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Ändring av befintlig eller anläggning av ny gödsel- eller ensilageanläggning kräver tillstånd .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Förvaring av växtnäringsämnen direkt på mark är förbjuden .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Förvaring av ensilage på ett sådant sätt att pressaft eller lakvätska kan infiltreras i eller avrinna på marken är förbjuden .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.

6§ Skogsbruk

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Upplag av bark, flis, spån och timmer med en varaktighet över ett år är förbjudet.</i> Förbudet omfattar inte <i>upplag</i> av obehandlat virke för vedeldning för <i>husbehov</i>.	<i>Upplag av bark, flis, spån och timmer med en varaktighet över ett år kräver tillstånd.</i> Tillstånd krävs inte <i>upplag</i> av obehandlat virke för vedeldning för <i>husbehov</i>.
<i>Hantering av plantor behandlade med kemiska bekämpningsmedel kräver tillstånd.</i>	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Bevattning av timmer är förbjudet .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.



7§ Hushållsspillvatten och dagvatten

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
Nyetablering av avloppsanläggning för utsläpp eller infiltration av <i>spillvatten</i> är förbjuden .	-
Nyetablering av anläggning för omhändertagande av förorenat dagvatten med grundvattnet som recipient kräver tillstånd .	-
Tvätt av <i>motorfordon</i> , maskiner eller förbränningsmotorer på plats där tvättvattnet kan infiltreras i marken är förbjuden . Förbudet omfattar inte tvätt av jordbruksmaskiner på den egna fastigheten där det istället krävs tillstånd . Förbudet omfattar inte tvätt av <i>motorfordon</i> med kallvatten utan kemikalier.	-
Deponering av snö från områden utanför primär skyddszon är förbjuden .	Deponering av snö från områden utanför primär och sekundär skyddszon är förbjuden .

8§ Miljöfarlig verksamhet

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
Nyetablering av verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) är förbjuden .	Nyetablering av verksamhet som är anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) kräver tillstånd .

9§ Vaghållning

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Upplag</i> av asfalt, oljegrus, vägsalt eller saltinblandat grus/sand är förbjuden .	<i>Upplag</i> av asfalt, oljegrus, vägsalt eller saltinblandat grus/sand kräver tillstånd .



10§ Tåktverksamhet och andra schaktningsarbeten

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Materialtåkt är förbjuden.</i> <i>För husbehovståkt krävs tillstånd.</i>	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Markarbeten som omfattar en yta som är större än 100 m ² eller till ett djup större än 2 meter kräver tillstånd . Tillstånd krävs inte för akuta åtgärder som måste genomföras i samband med olyckshändelse, översvämning eller liknande. Istället krävs anmälan inom en vecka efter åtgärd. Tillstånd krävs inte för underhållsarbete för statliga och kommunala vägar. Vid dessa arbeten ska saneringsberedskap finnas.	Samma föreskrift som i primär skyddszon.

11§ Energianläggningar under mark

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
Nyetabletering av anläggning för lagring och utvinning av värmeenergi eller kyla ur berg, jord eller vatten är förbjuden .	Nyetabletering av anläggning för lagring och utvinning av värmeenergi eller kyla ur berg, jord eller vatten kräver tillstånd .
Ändring av befintlig energianläggning kräver tillstånd .	Samma föreskrift som i primär skyddszon.
Energianläggningar som inte längre är i bruk ska anmälas .	-

12§ Fordon och fordonstrafik

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
Körning med <i>motordrivet fordon</i> på isbelagda vattendrag och dammar är förbjuden .	-

13§ Bevattnings

Primär skyddszon	Sekundär skyddszon
<i>Yrkesmässig bevattnings med annat vatten än dricksvatten inom 300 meter från kommunal uttagsbrunn är förbjuden.</i>	-



Tertiär skyddszon

14§ Miljöfarlig verksamhet

Nyetabletering eller åtgärd av verksamhet som är anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) kräver tillstånd.

Övergångsbestämmelser

Den som vid ikraftträdandet av dessa föreskrifter bedriver verksamhet eller innehar en anläggning för vilket krav på tillstånd gäller enligt dessa föreskrifter skall senast två år efter ikraftträdandet ha inkommit till tillsynsmyndigheten med en ansökan om tillstånd.

För den som vid ikraftträdandet av dessa föreskrifter bedriver verksamhet eller innehar en anläggning för vilket förbud införts enligt dessa föreskrifter, skall detta förbud börja gälla först två år efter ikraftträdandet av dessa föreskrifter.

Definitioner

Hantering: avser enligt miljöbalken 14 kap. 4§ - tillverkning, behandling, förpackning, förvaring, lagring, transport, användning, omhändertagande, förstöring, saluförande, underhåll, överlåtelse.

Husbehov: avser de behov som kan uppstå inom ett enskilt hushåll. Behov kopplat till yrkesverksamhet ingår således inte.

Husbehovstäkt: avser utbrytning av berg, grus, sand m.m. för att användas inom fastigheten för eget behov.

Kemiska bekämpningsmedel: avser samma betydelse som i miljöbalken 14 kap. 4§.

Kemiska produkter: avser samma betydelse som i miljöbalken 14 kap. 2§, som inkluderar petroleumprodukter och kemiska bekämpningsmedel.

Materialtäkt: avser utbrytning av berg, grus, sand, eller jord.

Motorfordon: avser bilar, motorcyklar och mopeder. Enligt (lag 2001:559) om trafikdefinitioner avses ett motordrivet fordon ett fordon som avses användas huvudsakligen på väg, oavsett om det är färdigbyggt eller inte, och som är inrättat

1. huvudsakligen för att självständigt användas till person- eller godsbefordran, eller
2. för något annat ändamål än som avses under 1, om fordonet inte är att anses som en traktor eller ett motorredskap.

Petroleumprodukter: avser produkter utvunna från råolja.



Punktbehandling: avser åtgärder som vidtas mot skadedjur som kan innebära störning eller kan vara skadlig för människors hälsa. Åtgärderna som avses är fristående åtgärder utan upprepning.

Spillvatten: avser bad-, disk-, tvätt- och klosettwater.

Upplag: avser upplagsplats som kan likställas med förvaringsplats.

Växtnäringsämnen: avser konstgödsel, stallgödsel (fastgödsel, kletgödsel, flytgödsel samt urin), avloppsslam och övrig organisk näring. Gödsel från betande djur inom vattenskyddsområdet innefattas inte.

Yrkemässig: definieras utifrån verksamhetens självständighet, varaktighet och vinstsyfte. Dessa tre faktorer regleras enligt 13 kap. 1 § Inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänna upplysningar till föreskrifterna

Utöver föreskrifterna kan restriktioner av annan lagstiftning och förordningar gälla.

Ny lagstiftning

Förändringar eller ny tillkommen lagstiftning kan innebära att det tillkommer skyldigheter inom vattenskyddsområdet utöver de skyddsföreskrifter som fastställts.

Påföljd

Överträdelse av föreskrifterna kan medföra straffansvar enligt 29 kap. 2 och 2a §§ miljöbalken.

Anmälan om olyckshändelse

Olyckshändelser, spill, läckage, som utgör risk för vattenförorening skall omgående anmälas av den som orsakat tillbudet eller fått kännedom om tillbudet. Anmälan ska göras till den kommunala räddningstjänsten på telefonnummer 112 och till vattentäktens huvudman, Nybro energi AB, samt till den kommunala nämnd som har tillsyn enligt Miljöbalken i Nybro kommun.

Beredskap

Vattentäktens huvudman bör upprätta en beredskapsplan för sanering vid akut föroreningsrisk senast två år efter att dessa föreskrifter har fastställts.



Vattentäktsverksamhet

Huvudman för vattentäkten är undantagen skyddsföreskrifterna för utförande av drift, underhåll och utbyggnad m.m. avseende VA-anläggningen.

Ersättning

Fastighetsägare och innehavare av särskild rätt till fastighet kan ha rätt till ersättning om föreskrift för vattenskyddsområde innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras enligt 31 kap. miljöbalken. Krav om ersättning eller inlösen av fastighet ska väckas hos mark- och miljödomstolen. Sådan talan ska väckas inom ett år från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Tillsynsmyndighet

Detta beslut kommer fattats av Länsstyrelsen som därmed är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområdet. Tillsynen kan överlåtas till kommunen om kommunen ansöker om det.

Tillstånd och anmälan

Tillståndsansökningar och anmälningar enligt dessa skyddsföreskrifter prövas av den kommunala nämnd som har tillsyn enligt miljöbalken i Nybro kommun. I de fall en verksamhet eller åtgärd kräver anmälan till kommunens nämnd för miljöfrågor ska anmälan göras i god tid innan verksamheten startar eller åtgärden vidtas. Med god tid avses minst 6 veckor. Tillstånd kan förenas med villkor som anses erforderliga för att undvika vattenförorening. Beslut i anmälningsärenden kan förenas med föreläggande om försiktighetsmått.

Tillståndsansökningar, anmälningar och beslut enligt dessa föreskrifter eller annan lagstiftning som berör skyddet av vattentäkten ska lämnas för kännedom till huvudmannen för vattentäkten. Huvudmannen ska beredas tillfälle att avge yttrande innan beslut fattas i ärende som kan innebära risk för påverkan av vattentäkten.

Dispens

Länsstyrelsen får bevilja dispens från föreskrifterna om det finns särskilda skäl (7 kap. 22 § miljöbalken). Dispens får, enligt 7 kap. 26 § miljöbalken, meddelas endast om det är förenligt med föreskrifternas syfte.

Skyltning

Skyltar som utmärker vattenskyddsområdet ska placeras på platser som beslutas av den kommunala nämnd som har tillsyn enligt Miljöbalken i Nybro kommun. Vattentäktens huvudman ansvarar för att vattenskyddsområdet utmärks med skyltar som är väl synliga



och är av varaktig beskaffenhet. Uppsättning av skyltar skall ske i samråd med väghållare.

Där petroleumprodukter eller andra för vattnet skadliga ämnen hanteras, skall skylt uppsättas som erinrar om vattenskyddsområdets existens. Skylten ska vara väl synlig och vara av varaktig beskaffenhet samt sättas upp av verksamhetsutövaren.

Bakgrund

Gårdsryds vattenskyddsområde försörjer Nybro samhälle, Kristvallabrunn och S:t Sigfrid med dricksvatten. Vattentäkten är belägen i den delen av Nybroåsen som sträcker sig från Svartbäcksmåla till Igersdela. Vattentäktens vattendom från 1991, (DVA 60/1991), ger tillstånd till ett årligt medeluttag av 5200 m³/dygn och som högst 7800 m³/dygn.

Klimatförändringar förväntas påverka grundvattenbildningen inom vattentäkten utifrån Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) prognoser för grundvattenbildning. Den förväntade minskningen av grundvattenbildningen skapar på sikt ett behov av fler uttagbrunnar för att kunna upprätthålla dricksvattenförsörjningen. En förväntad minskning av grundvattenbildning kräver ett större vattenskyddsområde.

Gårdsryds vattentäkt bedöms inneha ett extremt högt skyddsvärde inom den inre delen av vattenskyddsområdet enligt Naturvårdsverket indelningsgrunder för yt- och grundvatten (Handbok 2010:5).

Ärendegång

Nybro Energi AB, huvudman för vattenförsörjningen i Nybro kommun, har den 1 juni 2017 ansökt hos Länsstyrelsen om att fastställa vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter för Gårdsryds grundvattentäkt.

Länsstyrelsen har tillsammans med Nybro Energi AB ändrat och kompletterat det ursprungliga förslaget. Den 5 oktober 2018 skickades ärendet på remiss till berörda myndigheter. Yttranden och Nybro Energi AB:s bemötande finns redovisade i samrådsredogörelsen, bilaga 2.

Den 20 mars 2020 skickade Länsstyrelsen ett föreläggande om att yttra sig med tillhörande förslag till beslut till alla kända fastighetsägare. Föreläggandet om att yttra sig skickades med delgivningskvitto. En kungörelsedelgivning ägde också rum i lokaltidningarna Barometern den 28 mars 2020, Kalmar Läns Tidning och Post- och Inrikes Tidningar den 26 mars 2020. Yttranden och bemötande finns redovisade i samrådsredogörelsen, bilaga 2.



Länsstyrelsens bedömning

Enligt artikel 7 i vattendirektivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/60/EG) ska Sverige säkerställa erforderligt skydd för de vattenförekomster som används för uttag av vatten som är avsett att användas som dricksvatten och som ger mer än 10 m³ per dag i genomsnitt eller betjänar mer än 50 personer.

Klimatförändringar förväntas bidra till en minskad grundvattenbildning inom täktområdet. För att kunna upprätthålla dricksvattenförsörjningen inom Nybro samhälle, Kristvallabrunn och S:t Sigfrid behöver på sikt en större yta med fler uttagsbrunnar nyttjas inom Nybroåsen. För att kunna säkerställa och vidhålla en god råvattenkvalité behöver vattenskyddsområdet utökas.

Länsstyrelsen bedömer att vattentäkten Gårdsryd uppfyller förutsättningarna för beslut om vattenskyddsområde enligt 7 kap. 21 § miljöbalken. Reservvattentäkt saknas för samhället vilket ökar värdet av vattentäkten.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Genom beslut om nytt vattenskyddsområde stärks skyddet för grundvattenförekomsten i hela området och dess betydelse tydliggörs i exempelvis översiktsplanering och tillståndsprövning.

Länsstyrelsen arbetar med genomförande av, de av riksdagen beslutade, miljömålen. Beslut om vattenskyddsområde för Gårdsryd bidrar till miljökvalitetsmålen "Grundvatten av god kvalitet" och "God bebyggd miljö".

Nybroåsen är utpekad i Kalmar läns (2013) regionala vattenförsörjningsplan, där åsen ingår i den prioriterade grundvattenresursen Nybroåsen. Länsstyrelsen bedömer utifrån Nybroåsens stora mäktighet som isälvsavlagring att beslutet om vattenskyddsområde för Gårdsryd bidrar till att skydda länets vattenresurser i ett flergenerationsperspektiv. Vattentäkten är också en god tillgång vid länets planering att förstärka förmågan att hantera krissituationer kopplade till hot mot dricksvattenförsörjningen.

Vattenskyddsområdet

Vattenskyddsområdets avgränsning är framtagen utifrån områdets hydrogeologiska förhållanden samt resultatet av den riskbedömning som Nybro Energi AB har tagit fram. Naturvårdsverkets handbok om vattenskyddsområden (2010:5) och Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2003:16) har använts som vägledning för områdets avgränsning, indelning i skyddszoner och föreskrifter.



Gränserna för vattenskyddsområdet framgår av kartan i bilaga 1. Där framgår även primär, sekundär och tertiär skyddszon. Länsstyrelsen bedömer förslaget till vattenskyddsområdets omfattning som rimligt enligt försiktighetsprincipen, 2 kap. 3 § miljöbalken.

Vattentäktssonen utgörs av uttagsområdet, zonen ska säkra ett effektivt närskydd för vattentäkten varvid all annan verksamhet än vattenverksamhet är förbjuden. Uppehållstiden från den primära skyddszonens yttre gräns till vattentäktssonens gräns beräknas vara minst 100 dygn.

De primära- och sekundära skyddszonerna inkluderar även de bäckar som korsar det genomsläppliga åsmaterialet, där infiltration av ytvatten inte kan uteslutas. För de bäckar som korsar Nybroåsen har den primära skyddszonen avgränsats till att innefatta områden med rinntider mindre än 12 h och en strandzon på 10 meter längs vattendraget.

Den **sekundära skyddszonens** yttre gräns till vattentäktssonen är beräknad till minst ett år. Den primära och den sekundära skyddszonen omfattar tillsammans ett tillräckligt stort område för att balansera 1 års grundvattenbildning. Vattenskyddsområdet är ca. 5 km långt och 1 km brett.

Grundvattenförande åsmaterial uppströms denna avgränsning antas ha koppling till S:t Sigfridsån och vattnet avleds i huvudsak som ytvatten. För ytvattendragen som korsar Nybroåsen har den sekundära skyddszonen avgränsats till att innefatta områden med en rinntid på mindre än 12 h till den primära skyddszonen och en zon på 50 meter till den primära skyddszonen längs vattendraget.

Den **tertiära skyddszonen** omfattar de delar av vattentäktens tillrinningsområde som inte omfattas av primär och sekundär skyddszon.

Föreskrifterna

Föreskrifterna behövs för att säkerställa ett effektivt skydd för grundvattnet inom skyddsområdet för att vattnet ska kunna användas för dricksvattenförsörjning.

Föreskrifterna reglerar sakområden striktare än aktuell lagstiftning utifrån de speciella förutsättningar som råder kring Gårdsryds vattentäkt. Regleringar har endast föreskrivits för de sakområden där det finns ett tydligt syfte för att kunna skydda vattentäkten.

Bedömningen är i huvudsak grundad på vad som framkommit i riskanalysen som Nybro Energi AB har tagit fram. Vattenskyddsföreskrifterna har anpassats efter denna, men även bedömts i förhållande till gällande lagstiftning. Eftersom skyddsföreskrifterna ska vara framåtsyftande regleras även verksamheter som idag inte utgör en specifik risk för vattentäkten. Länsstyrelsen har enligt 7 kap. 25 § miljöbalken avvägt föreskrifterna för



området mot sakägares intresse och bedömer att föreskrifterna inte går längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Meddelade föreskrifter anses vara både rimliga och miljömässigt motiverade.

Underrättelse av beslut

Underrättelse av beslutet sker via kungörelsedelgivning. Beslutet kungörs i länets författningssamling samt införs i Barometern, Kalmar Läns Tidning samt Post- och Inrikes Tidningar. Beslutet hålls tillgängligt hos Länssstyrelsen i Kalmar län, Regeringsgatan 1 i Kalmar, samt hos aktförvararen i Nybro kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Dunderbergsgatan 2 i Nybro.

Hur man överklagar

Det här beslutet kan överklagas hos Regeringen, Miljö- och energidepartementet. För mer information om hur man överklagar, se bilaga 3.

Beslutsfattare i ärendet

Beslut i ärendet har fattats av Peter Sandwall efter föredragning av vattenskyddshandläggare Sara Brattström. I den slutgiltiga handläggningen har även tillförordnad chef för Vattenenheten Carina Pålsson deltagit.

Detta beslut har undertecknats digitalt. Handlingen är fastställd i Länssstyrelsens elektroniska dokument- och ärendehanteringssystem.

Du hittar information om hur länssstyrelsen behandlar personuppgifter på www.lansstyrelsen.se/dataskydd

Bilagor:

1. Karta över vattenskyddsområdets utbredning
2. Samrådsredogörelse
3. Information om hur man överklagar

Kopia:

Samhällsbyggnadsförvaltningen, kommun@nybro.se

Räddningstjänsten, Nybro kommun, raddning@nybro.se

Samhällsbyggnadsenheten, Länssstyrelsen Kalmar län,
samhallsbyggnadsepost.kalmar@lansstyrelsen.se

Miljöenheten, Länssstyrelsen Kalmar län, miljoenheten.kalmar@lansstyrelsen.se

Krisberedskapsenheten, Länssstyrelsen Kalmar län, krisberedskap.kalmar@lansstyrelsen.se

Naturskyddsenheten, Länssstyrelsen Kalmar län,
naturskyddsenheten.kalmar@lansstyrelsen.se

Boverket, registraturen@boverket.se

Naturvårdsverket, registrator@naturvardsverket.se

Sveriges geologiska undersökning, sgu@sgu.se

Havs- och Vattenmyndigheten, havochvatten@havochvatten.se

Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se

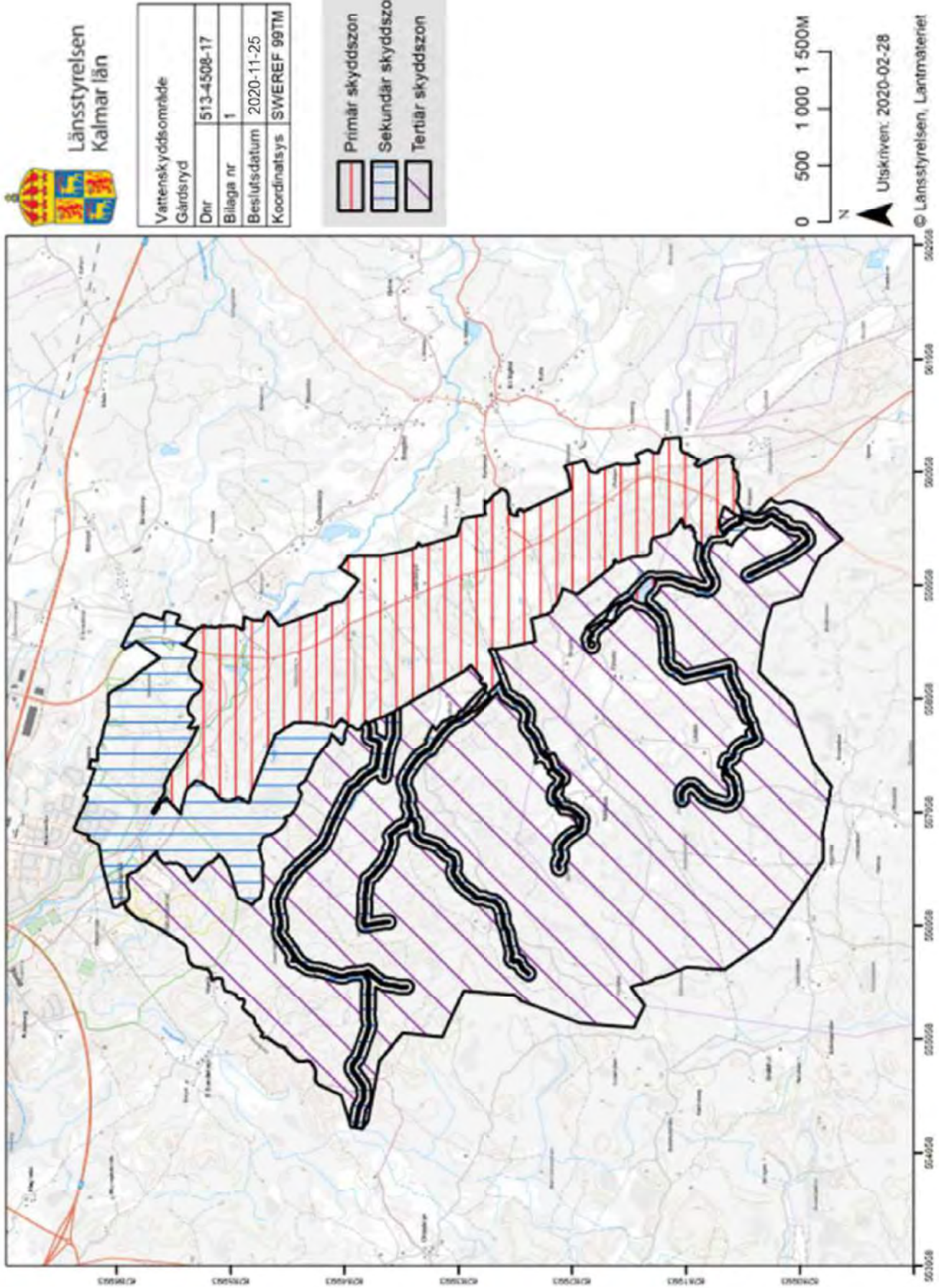
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, registrator@msb.se

Skogsstyrelsen, skogsstyrelsen@skogsstyrelsen.se

Försvarsmakten, exp-hkv@mil.se

Jordbruksverket, jordbruksverket@jordbruksverket.se

LRF Sydost, sydost.rf@lrf



Län: Kalmar län
 Församling: S:t Sigfrid

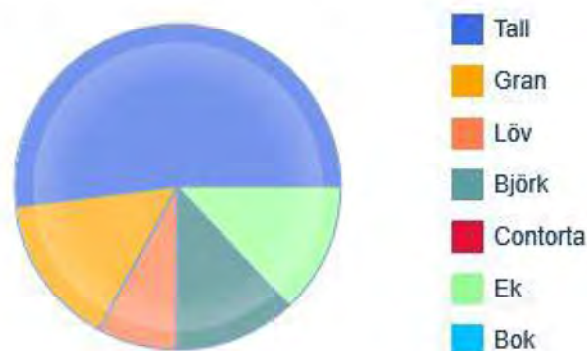
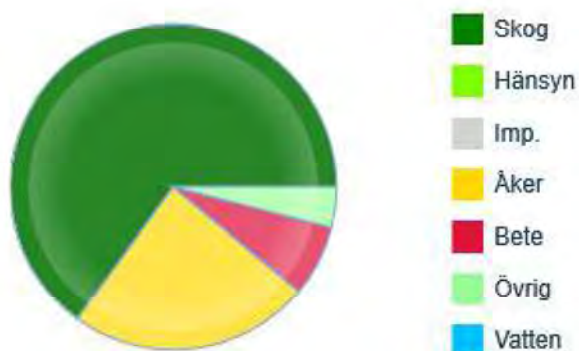
Kommun: Nybro
 Fältarbete: 2025-11

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	28,3	65
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	10,7	24
Betesmark	3,0	7
Övrig mark	1,7	4
Vatten	0,0	0
Total areal	43,8	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	2 329	52
Gran	689	15
Löv	366	8
Björk	543	12
Contorta	0	0
Ek	570	13
Bok	0	0
Totalt förråd	4 497	
Förråd per ha	159	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	7,0 m3sk per ha
Tillväxt per år:	6,0 m3sk
Ideal prod.förmåga:	197,3 m3sk

Föreslagen avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	616 m3sk
Gallring	1 127 m3sk
Totalt	1 743 m3sk

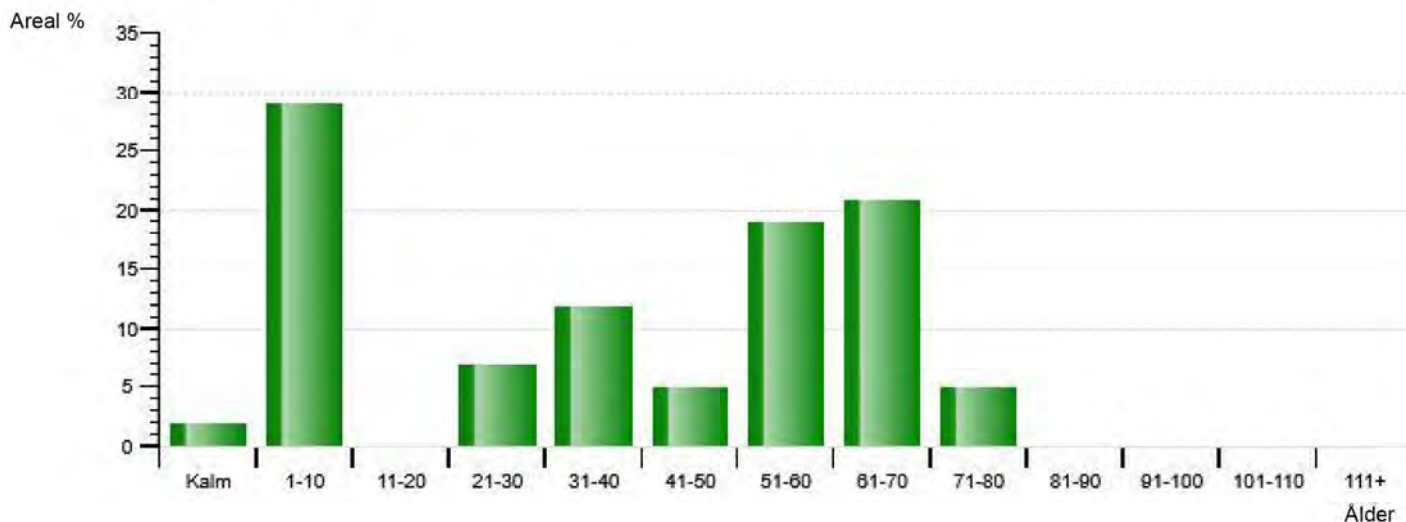
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	105 m
Gallring:	103 m
Medel:	104 m

Medeluttag per avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	154 m3sk
Gallring	102 m3sk
Medel ttrp.avst	107 m

Ålderklassfördelning



BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

R01
Datum: 2025-12-11
Körningsnr: 08-2-5013/01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Överstatorp 3:1
Församling: S:t Sigfrid
Kommun: Nybro
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-11
Värderingstidpunkt: 2025-11

SKOGSEGENSKAPER (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2329	52	1990	56
Gran	689	15	658	18
Löv	366	8	171	5
Björk	543	12	441	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	570	13	312	9
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4497		3572	
Virkesförråd m3sk/ha	159		126	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 28.3 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 10.7 ha
Betesmark 3.0 ha
Övrig mark 1.7 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 43.8 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.0
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

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	m3sk	ha	m3sk	m3sk
Kalm.	0.6	2	7.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	8.3	29	6.9	291	35	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	1.9	7	8.2	266	140	0.0	0	0	0.0	0	105
31-40	3.3	12	8.1	491	148	0.0	0	101	0.9	161	27
41-50	1.5	5	3.9	237	158	0.0	0	0	0.0	0	98
51-60	5.4	19	6.9	1384	256	0.0	0	0	0.0	0	386
61-70	5.9	21	6.8	1472	248	0.6	91	0	0.0	0	410
71-80	1.3	5	7.0	356	271	0.0	0	0	1.3	364	0
81-90	0.0	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	0
101-110	0.0	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	0
121+	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	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	28.3	100	---	4497	--	0.6	91	101	2.2	525	1026

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: Överstatorp 3:1
Församling: S:t Sigfrid
Kommun: Nybro
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-11
Värderingstidpunkt: 2025-11

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 28.3 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 10.7 ha
Betesmark 3.0 ha
Övrig mark 1.7 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 43.8 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2329	52	1990	56
Gran	689	15	658	18
Löv	366	8	171	5
Björk	543	12	441	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	570	13	312	9
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	4497		3572	
Virkesförråd m3sk/ha	159		126	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.0
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

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	0.6	2	7.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.6	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	8.3	29	6.9	291 35	0	0.0	8.3	0	0.0	0.0	2.8
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	10.9	39	7.2	2186 200	101	1.9	0.0	605	9.8	0.0	8.0
G2	7.1	25	6.6	1664 233	91	0.6	0.0	582	6.4	1.5	6.9
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	1.3	5	7.0	356 271	0	0.0	0.0	364	1.3	1.3	6.2
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	28.3	100	---	4497 --	192	2.5	8.3	1551	17.5	3.4	--

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

[illegible]

KARTA NR: 000

SKIFTE: 0000

RES NR: 0

Fastighet: Överstorp 3:1

FIGUR					MARK och BESTÅND									TRÄD			AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING	
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal		Ågosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung- skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv		Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp Åtg	Kost	
			ha	Andel				Avst just				/ha	tot		cm											
0007	0	1	1,40	94	SkogPG	S2		1	T26		80	270	355	T B E	40 10 50	35 25 30										
0007	0	2	1,40	6	Övr ma																					
0008	0	0	2,60		Åker																					
0008	1	0	0,31		Åker																				Ingår ej i jordbruksblock	
0009	0	0	2,81		Bete																					
0010	0	0	0,80		Övr ma																					
0011	0	0	2,59		Åker																					
0011	1	0	2,92		Åker																					
0011	2	0	1,48		Åker																					
0011	3	0	0,59		Åker																					
0012	0	0	0,40		SkogNS	G2		1	B24		40	200	80	L B	80 20	25 22							30 30			

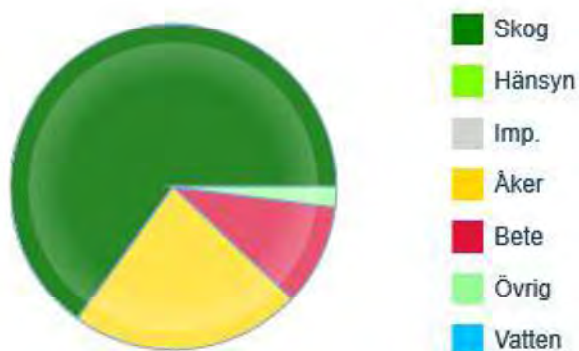
Sida: 3 R10 G
Datum: 2025-12-11
Körningsnr: 08-2-5013/01

[illegible]

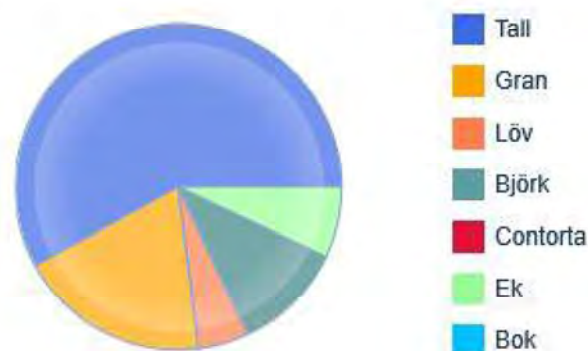
[illegible]

Län: Kalmar län
Församling: S:t SigfridKommun: Nybro
Fältarbete: 2025-11**Arealfördelning**

	ha	%
Produktiv skogsmark	16,8	65
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	6,0	23
Betesmark	2,7	10
Övrig mark	0,6	2
Vatten	0,0	0
Total areal	26,1	

**Virkesförråd**

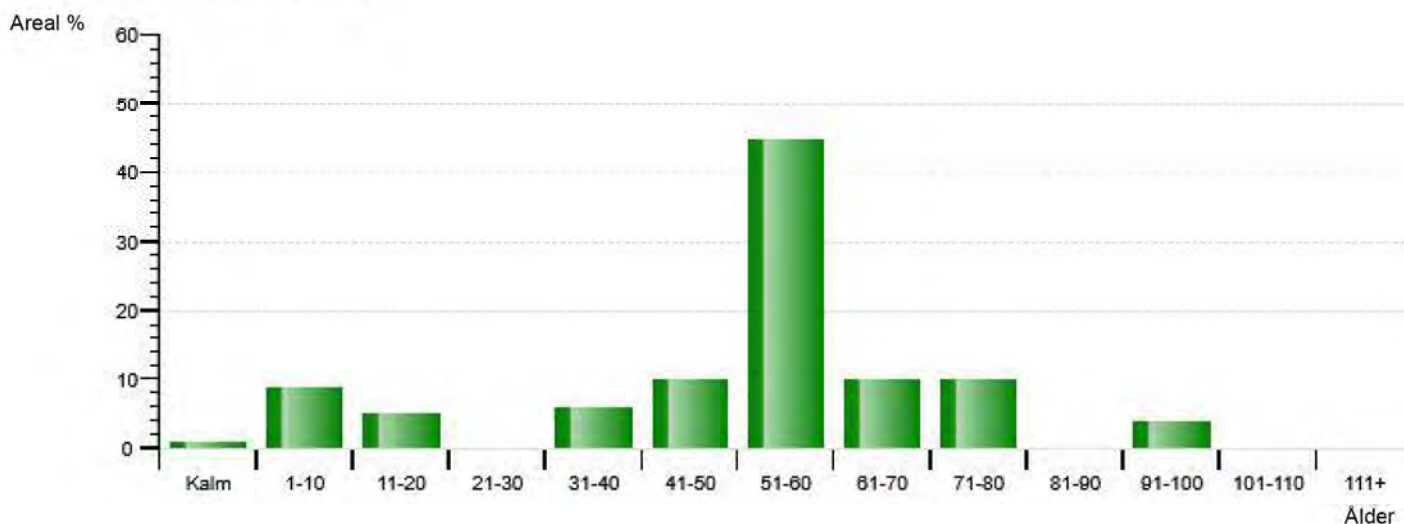
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	2 053	58
Gran	677	19
Löv	214	5
Björk	379	11
Contorta	0	0
Ek	237	7
Bok	0	0
Totalt förråd	3 560	
Förråd per ha	212	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	6,9 m3sk per ha
Tillväxt per år:	6,7 m3sk
Ideal prod.förmåga:	115,4 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	121 m
Gallring:	117 m
Medel:	118 m

Ålderklassfördelning**Föreslagen avverkning under tio års perioden**

Slutavverkning	986 m3sk
Gallring	836 m3sk

Totalt 1 822 m3sk

Medeluttag per avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	197 m3sk
Gallring	93 m3sk
Medel ttrp.avst	121 m

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
 fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-12-11
 Körningsnr: 08-2-5013/02

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Överstatorp 4:3
 Församling: S:t Sigfrid
 Kommun: Nybro
 Län: Kalmar län
 Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-11
 Värderingstidpunkt: 2025-11

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	2053	58	1301	56
Gran	677	19	588	25
Löv	214	5	57	2
Björk	379	11	269	11
Contorta	0	0	0	0
Ek	237	7	141	6
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	3560		2356	
Virkesförråd m3sk/ha	212		140	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	16.8 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	6.0 ha
Betesmark	2.7 ha
Övrig mark	0.6 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	26.1 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.9
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.7

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	0.2	1	7.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	1.5	9	7.6	30	20	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.8	5	9.2	33	40	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	1.0	6	8.4	182	182	0.0	0	37	0.3	54	0
41-50	1.7	10	6.6	310	182	0.0	0	0	0.0	0	100
51-60	7.6	45	6.9	2011	265	0.5	108	0	0.0	0	589
61-70	1.7	10	6.0	436	253	0.0	0	0	1.1	368	28
71-80	1.7	10	6.0	504	296	0.6	167	82	1.1	289	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.6	4	3.9	54	90	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	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	0
121+	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	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	16.8	100	---	3560	--	1.1	275	119	2.5	711	717

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: Överstatorp 4:3
Församling: S:t Sigfrid
Kommun: Nybro
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-11
Värderingstidpunkt: 2025-11

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 16.8 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 6.0 ha
Betesmark 2.7 ha
Övrig mark 0.6 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 26.1 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2053	58	1301	56
Gran	677	19	588	25
Löv	214	5	57	2
Björk	379	11	269	11
Contorta	0	0	0	0
Ek	237	7	141	6
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	3560		2356	
Virkesförråd m3sk/ha	212		140	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.9
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	0.2	1	7.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.2	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	0.9	5	8.5	6 7	0	0.0	0.9	0	0.0	0.0	0.7
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	1.4	8	8.0	57 40	0	0.0	1.4	0	0.0	0.0	3.9
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	9.4	56	7.1	2319 247	37	0.7	0.0	689	9.2	0.0	8.1
G2	3.2	19	5.6	675 209	190	1.6	0.0	371	2.0	1.9	5.7
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	1.7	10	6.0	503 296	167	0.6	0.0	368	1.1	1.7	7.1
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	16.8	100	---	3560 --	394	2.9	2.3	1428	12.3	3.8	--

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

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Överstatorp 4:3

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING	
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung-skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim-mer just	Huggn natur	kosn %	Tidp		Ätg
			ha	Andel																				
0006	0	0	0,04	Övr ma																				
0008	0	0	0,38	Åker																				
0009	0	0	0,70	Bete																				
0011	1	0	1,16	Åker																				
0011	3	0	0,46	Åker																				
0024	0	0	1,10	SkogPG	G2		2	T24		75	300	330	0	T L B E	80 5 10 5	30 26 25 22			25 25 25 25					
0025	0	0	0,50	SkogPG	G2		1	B24		60	220	110		L B E	50 30 20	30 28 25								
0026	0	1	0,70	89	SkogPG	G2		1	T24		65	170	106	2	T L E	85 10 5	25 24 20			25 25 25	5 5 5			
0026	0	2	0,70	11	Övr ma																			
0027	0	0	0,96	Åker																			Vattenskyddsområde	

KARTA NR: 000

SKIFTE: 0000

RES NR: 0

Fastighet: Överstatorp 4:3

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING				SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING			
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung- skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost	
			ha																						
			Andel																						
0028	0	0	1,10	SkogPG	S2		1	T24		70	300	330	T	70	27					5					Vattenskyddsområde
													G	10	30						5				
													L	10	28						5				
													E	10	25						5				
0029	0	0	0,60	SkogNS	G2		1	E22		95	90	54	T	20	25					30					
													B	30	20						30				
													E	50	30						30				
0030	0	0	0,60	SkogPG	S2		1	T24		75	290	174	T	70	30					5					
													G	10	32						5				
													B	10	25						5				
													E	10	22						5				
0031	0	0	0,30	SkogNS	G2		1	B24		40	200	60	L	80	25					30					
													B	20	22						30				
0032	0	0	0,50	Åker																					
0033	0	0	1,97	Bete																					
0034	0	0	2,54	Åker																					
0035	0	0	0,30	Övr ma																					
0036	0	0	0,10	SkogNS	G2		1	E22		60	140	14	T	10	25					30					
													B	40	22						30				
													E	50	26						30				

KARTA NR: 000

SKIFTE: 0000

RES NR: 0

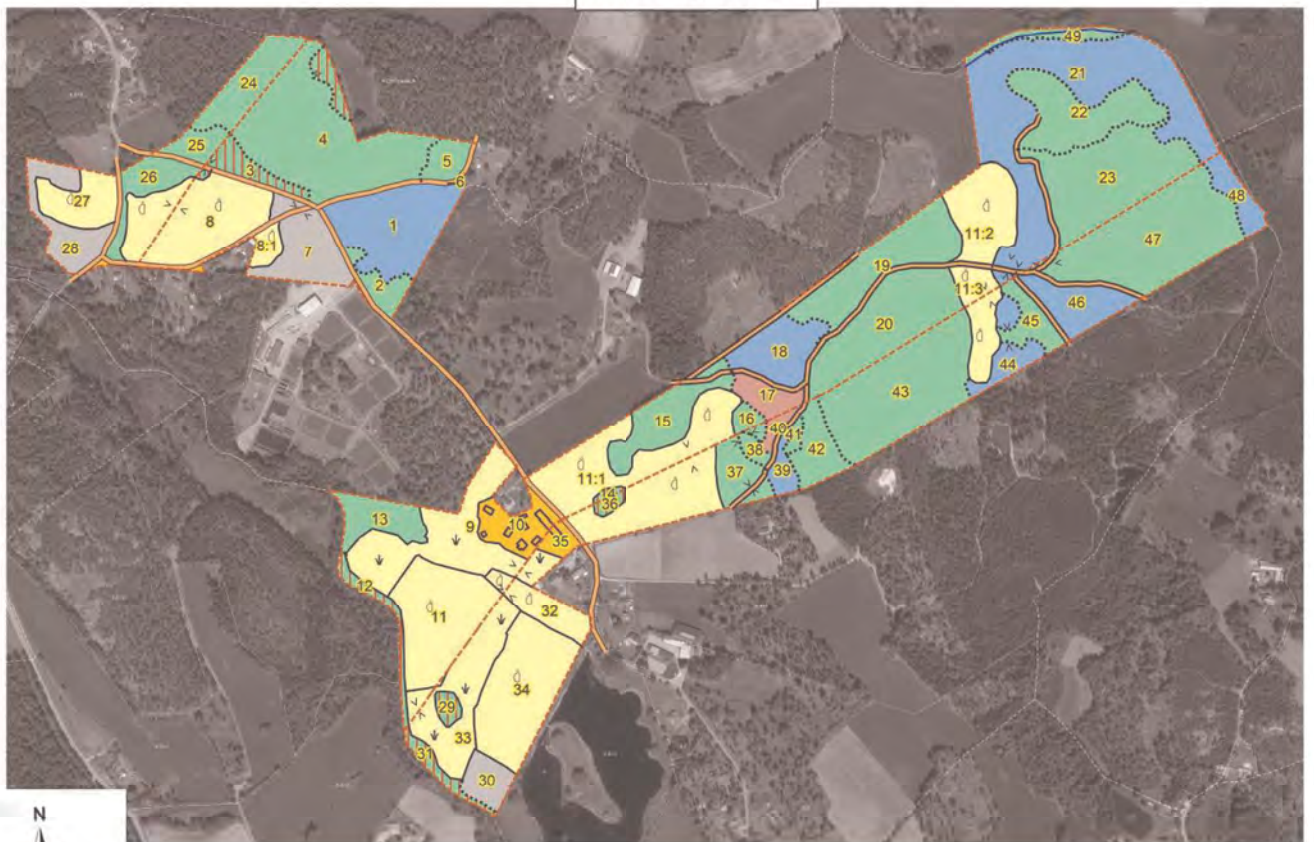
Fastighet: Överstatorp 4:3

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING					SKOGS-VÄRD			ANMÄRKNING		
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung-skog	Älder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim-mer just	Huggn mer kostn %	Natur %	Tidp		Ätg	Kost
			ha	Andel				Avst just				/ha	tot	cm											
0037	0	0	0,70	SkogPG	G1		1	E22		50	170	119	2	B E	10 90	15 21						5 5			
0038	0	0	0,20	SkogPG	G1		1	G26		45	220	44	2	G B E	90 5 5	22 15 18									
0039	0	0	0,30	SkogPG	R1		1	T26		111	4	5	2	T G B	30 10 50								0	3	
0040	0	0	0,20	SkogPG	K1		1	T26																	
0041	0	0	0,20	SkogPG	G1		1	T26		50	110	22		T	100	25									
0042	0	0	0,70	SkogPG	G1		1	G28		40	175	123	0	G	100	22									
0043	0	0	3,40	SkogPG	G1		2	T26		55	260	884	7	T G B	80 10 10	26 25 23						5 5 5			
0044	0	0	0,60	SkogPG	R1		1	G28		111	4	5	3	T G B	30 20 50							5 5 5	0	3	

Sida: 4 R10 G
Datum: 2025-12-11
Körningsnr: 08-2-5013/02

[illegible]

Indelningskarta



1:9000

0,5 km

Resultat

Beräknat taxeringsvärde	649 000 kr
taxeringsår 2024, 2025 och 2026	
Markvärde	132 000 kr
Byggnadsvärde	517 000 kr
Uppgifter som du beräknat på	
Värdeområde	
Värdeområdesnummer	881900
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	5 000 m²
Avstånd till hav, insjö eller vattendrag	151 meter eller längre
Dricksvatten	Enskilt året om
Wc-avlopp	Saknas
VA-klass	4
Uppgifter om bostadsbyggnad ?	
Värdeår	1929
Boyta	157 m²
Blyta	30 m²
Värdeyta	163 m²
Standardpoäng	25

Karta ortspris småhus



Bilaga 4:3

Ortspris småhus

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	PrisTkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Blarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Kalmar län	Nybro	881900	220	ÖRSJÖ 2:13	Södra Örsjö 206	2025-04-01	975	8 628	1,73	1 269	4	126	113	63	1940		25
2	Kalmar län	Nybro	0	220	BROKAGÄRDE 1:19	Brokagärde 130	2024-08-22	450	4 091	0,88	1 070	4	114	110	20	1929	1909	25
3	Kalmar län	Nybro	0	220	GÖSTORP 1:5	Göstorps 140	2024-04-17	1 100	7 971	1,52	5 810	4	153	138	75	1951	1909	25
4	Kalmar län	Nybro	0	220	BROKAGÄRDE 1:19	Brokagärde 130	2024-04-17	360	3 273	0,70	1 070	4	114	110	20	1929	1909	25
Medel:							2024-08-14	721	5 991	1,21	2 305		127	118	45	1937	1909	25

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet:

Överstatorp 3:1 4:3

Belägenhetsfakt:

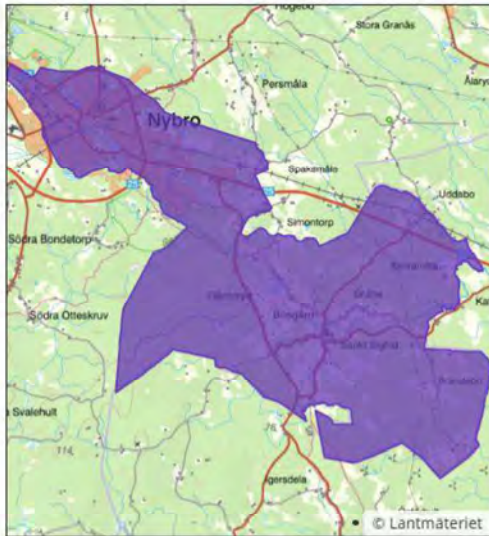
Byggnad: 1			
Åldersklass: 26_30		Byggnadsyta: 520 kvm	
Nuvärde%: 7		Rat.klass: 5	
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad		6000	3 120 000 kr
Summa		6000	3 120 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,07 x 3 120 000 kr = 218 400 kr			

Byggnad: 3			
Åldersklass: 26_30		Byggnadsyta: 100 kvm	
Nuvärde%: 7		Rat.klass: 5	
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad		6000	600 000 kr
Summa		6000	600 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,07 x 600 000 kr = 42 000 kr			

Byggnad: 2 och 4			
Åldersklass: 26_30		Byggnadsyta: 120 kvm	
Nuvärde%: 7		Rat.klass: 5	
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad		3000	360 000 kr
Summa		3000	360 000 kr
Ekonomiskt nuvärde: 0,07 x 360 000 kr = 25 200 kr			
Totalt: 285 600 kr			

Resultat

Värdeområde 8023, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2023-2025

Värdeområdesnummer
8023Fastighetstyp i värdeområdet
Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde

Riktvärdeangivelser

Jord

J-nivåfaktor

75

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA

NYBRO

SKOGSVÄRDERING

värdeberäkning för fastigheten

Överstatorp 3:1

Sida: 1 (2)

Datum: 2025-12-11

Körningsnr: 08-2-5013/01

R02G

Församling: S:t Sigfrid
 Kommun: Nybro
 Län: Kalmar län

Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-11
 Värderingstidpunkt: 2025-11

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	28.3 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	10.7 ha
Betesmark	3.0 ha
Övrig mark	1.7 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	43.8 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

Invent.tidp.**År 7**

	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2329	52	1990	56
Gran	689	15	658	18
Löv	366	8	171	5
Björk	543	12	441	12
Contorta	0	0	0	0
Ek	570	13	312	9
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 4497 3572

Virkesförråd per ha 159 126

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.0

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.0

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	0.6	8.3	0.0	1.9	3.3	1.5	5.4	5.9	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	2	29	0	7	12	5	19	21	5	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	291	0	266	491	237	1384	1472	356	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	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	1641	64	705	1612	51	705	1188	42	568	707
1 - 3	1653	74	705	1838	63	705	1191	30	568	800
4 - 10	1631	68	705	1862	60	705	1191	32	568	780
11 - 20	1645	73	705	1865	67	705	1189	37	568	893
21 - 30	1506	25	705	1681	68	705	0	0	0	677

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3s
	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	650	923	29	513	0	0	0	251
1 - 3	1161	22	650	1243	50	513	0	0	0	251
4 - 10	1173	17	650	980	38	513	0	0	0	251
11 - 20	1162	24	650	1310	61	513	0	0	0	252
21 - 30	1175	2	650	1045	40	513	0	0	0	0

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	145	178	14	176	90
1 - 3	137	171	14	170	89
4 - 10	145	162	14	172	88
11 - 20	117	169	14	134	89
21 - 30	0	197	14	211	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	5175	0	0	39
1 - 3	17250	0	0	0	0	7
4 - 10	17250	0	0	0	0	32
11 - 20	17250	0	5175	0	0	89
21 - 30	0	0	5175	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,90% Diskonteringsprocent 2: 4,90% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	192	63	108966	10404	43046	0	76324	76324
1 - 3	856	178	575449	29427	21097	4244	579535	528116
4 - 10	695	124	452237	20498	39844	9904	422987	303763
11 - 20	3139	1461	2505699	241862	187527	14149	2545885	1260972
21 - 30	739	0	381909	0	54968	14149	312792	109053
31 - 40	2236	1533	1392756	253809	137836	14149	1494580	345931
41 +	--	--	--	--	--	--	--	681620

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE 3 305 779 kr	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	3 305 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	116 816 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	735 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	3 305 779 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	3 306 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

Datum: 2025-12-11
Körningsnr: 08-2-5013/01

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Överstatorp 3:1	Värderare : Janna Björk
Församling : S:t Sigfrid	
Kommun : Nybro	Kartunderlag : Ortofoto
Län : H	Fältarbete : 2025-11
Länsdel : 6	Värderingstidpunkt : 2025-11
Totalareal : 43,75	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10425	
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 : 9000 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 : 3,90 %
	2 : 4,90 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

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

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3**SKOGSVÄRDERING****R02G**

LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 1 (2)

NYBRO

Överstatorp 4:3

Datum: 2025-12-11

Körningsnr: 08-2-5013/02

Församling: S:t Sigfrid

Värderare: Janna Björk

Kommun: Nybro

Fältarbete: 2025-11

Län: Kalmar län

Värderingstidpunkt: 2025-11

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	16.8 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	6.0 ha
Betesmark	2.7 ha
Övrig mark	0.6 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	26.1 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

Invent.tidp.**År 7**

	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2053	58	1301	56
Gran	677	19	588	25
Löv	214	5	57	2
Björk	379	11	269	11
Contorta	0	0	0	0
Ek	237	7	141	6
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 3560 2356

Virkesförråd per ha 212 140

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.9

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	0.2	1.5	0.8	0.0	1.0	1.7	7.6	1.7	1.7	0.0	0.6	0.0	0.0
Areal, %	1	9	5	0	6	10	45	10	10	0	4	0	0
Förråd, m3sk	0	30	33	0	182	310	2011	436	504	0	54	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	1643	72	705	1835	66	705	1188	42	568	800
1 - 3	1642	71	705	1878	67	705	1191	27	568	858
4 - 10	1648	70	705	1887	75	705	1189	38	568	875
11 - 20	1648	72	705	1888	73	705	1189	35	568	925
21 - 30	1324	71	705	1637	71	705	0	0	0	920

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	1161	32	650	959	38	513	0	0	0	251
1 - 3	1174	24	650	941	33	513	0	0	0	0
4 - 10	1165	23	650	993	45	513	0	0	0	252
11 - 20	1162	29	650	1137	56	513	0	0	0	252
21 - 30	1180	0	650	1464	60	513	0	0	0	251

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
 LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSVÄRDERING
 värdeberäkning för fastigheten
Överstatorp 4:3

R02G
 Sida: 2 (2)
 Datum: 2025-12-11
 Körningsnr: 08-2-5013/02

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	128	158	14	152	87
1 - 3	0	165	14	179	0
4 - 10	120	158	14	145	87
11 - 20	115	161	14	130	87
21 - 30	112	210	14	153	86

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	5175	0	0	11
1 - 3	17250	0	0	0	0	0
4 - 10	17250	0	0	0	0	48
11 - 20	17250	3450	5175	0	0	103
21 - 30	17250	0	5175	0	0	6

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,90% Diskonteringsprocent 2: 4,90% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	394	65	269283	10735	12001	0	268017	268017
1 - 3	440	0	314797	0	22425	2524	289848	263945
4 - 10	988	34	754625	5602	39948	5890	714389	512411
11 - 20	2392	1275	1987513	210987	152805	8415	2037280	1011762
21 - 30	402	204	326161	33701	60074	8415	291373	95114
31 - 40	350	108	168685	17918	17695	8415	160493	39087
41 +	--	--	--	--	--	--	--	390441

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 2 580 777 kr

AVRUNDAT VÄRDE 2 580 000 kr

Medelvärde per ha 153 334 kr

Medelvärde per m3sk 725 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 2 580 777 kr

Hänsyn 0 kr

Impediment 0 kr

Summa avrundat värde 2 581 000 kr

Ort & Datum

Värderare

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Överstatorp 4:3	Värderare : Janna Björk
Församling : S:t Sigfrid	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Nybro	Fältarbete : 2025-11
Län : H	Värderingstidpunkt : 2025-11
Länsdel : 6	
Totalareal : 26,11	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10425	
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 : 9000 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

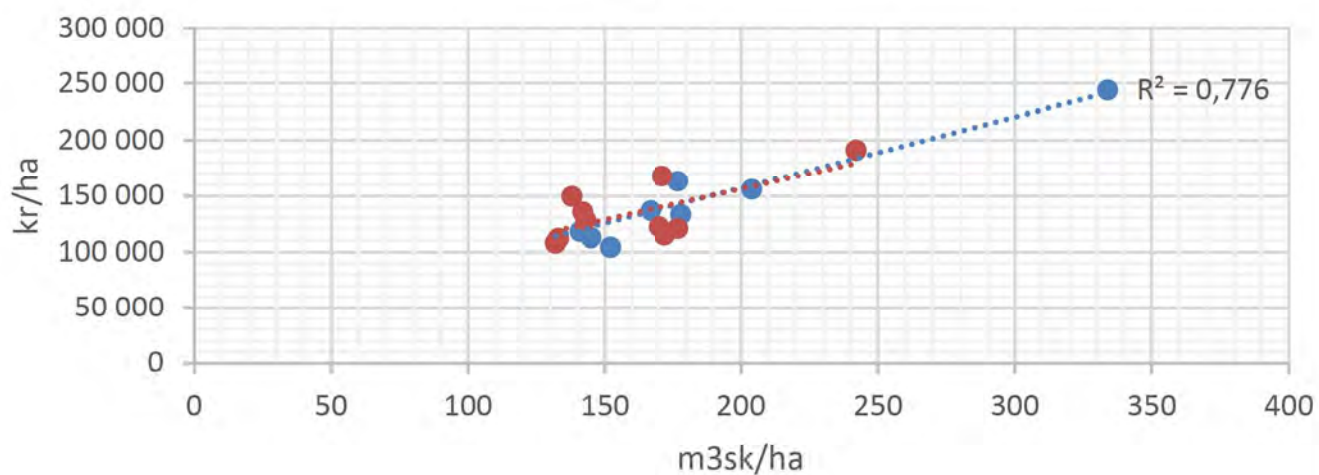
DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,90 %
	2 : 4,90 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

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

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



Ortspris skog Kalmar län, exkl låg volym
kr/m³sk

