BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Älmhult Göteryds-Ryd 3:13

Kfm dnr F-428-25-07

FORUM

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning 3
1.1. Värderingsobjekt 3
1.2. Uppdragsgivare 3
1.3. Syfte 3
1.4. Värdetidpunkt 3
1.5. Förutsättningar 3

2. Värderingsunderlag 4

3. Beskrivning 4
3.1. Allmänt om värderingsobjektet 4
3.2. Läge 4
3.3. Areal 5
3.4. Planförhållanden och bestämmelser 5
3.5. Föreläggande vid vite om att söka tillstånd och lagligförklaring för vattenverksamhet 5
3.6. Förvärvstillstånd 6
3.7. Servitut och samfälligheter 6
3.8. Arrende, hyror, nyttjanderätter 6
3.9. Taxeringsvärden 6
3.10. Byggnader 6
3.11. Jordbruksmark 7
3.12. Skogsmark 7

4. Värderingsmetoder 8
4.1. Ortsprismetod 8
4.2. Avkastningsmetod 8

5. Värdering 9
5.1. Delvärdesmetoden 9
5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet 11

6. Marknadsvärdebedömning 12

Bilagor:

1. Kartutdrag samt indelningskarta
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris småhus
4. Ortsprismaterial bebyggda lantbruksfastigheter
5. Föreläggande vid vite om att söka tillstånd och lagligförklaring för vattenverksamhet
6. Villkor för värdeutlåtande

FORUM

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Älmhult Göteryds-Ryd 3:13
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se **bilaga 1.**

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.

1.3. Syfte

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

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **april 2025.**

1.5. Förutsättningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders standard och rationalitet, skogens och jordarnas beskaffenhet, 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.

Se även **bilaga 6,** ”Villkor för värdeutlåtande”.

FORUM

Handräckning

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, tex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som tex. Vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, tex. 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. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2025-03-26 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden och lagfaren ägare.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Uppgifter från fastighetsägaren, vilken är den som åsyftas vid ”enligt uppgift” i detta värdeutlåtande.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 8,0500 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

7 ha skogsmark, 1 ha betesmark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus, garage och en ekonomibyggnad.

I fastigheten har uttagits 7 penninginteckningar om totalt 4 400 000 kr.

3.2. Läge

Fastigheten är belägen ca 10–15 km öster om Traryd.
Gatuadress: Ryfors gård 1, 343 97 Älmhult. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1.**

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 8,0500 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om 8 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1.**

Arealen fördelar sig enligt följande:

Betesmark	2 ha
Skogsmark	4,5 ha
Övrig mark	0,8 ha
Summa	**7,3 ha**
Vatten	**0,9 ha**

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten belastas av vägplan: Vägplan för ombyggnad av väg 120, Delen Göteryd-delary, Älmhult. Fornlämningar finns på fastigheten. Se bifogat FDS-utdrag.

3.5. Föreläggande vid vite om att söka tillstånd och lagligförklaring för vattenverksamhet

Länsstyrelsen *Föreläggande vid vite om att söka tillstånd och lagligförklaring för vattenverksamhet*, daterad 2024-01-31, bifogas i **bilaga 5**.

Juristsektionen på KFM ger följande svar angående föreläggandet och dess giltighet gentemot ny fastighetsägare:

Föreläggandet och det löpande vitet är antecknat i fastighetsregistret i enlighet med 26:15 miljöbalken. Föreläggandet gäller enligt andra stycket därmed mot ny ägare av egendomen. Det löpande vitet gäller mot en köpare från tidpunkten för äganderättsövergången. Annat vite gäller inte mot en ny ägare av egendomen, men tillsynsmyndigheten får sätta ut nytt vite för den ägaren.

I föreläggandet från Länsstyrelsen framgår bl.a. att fastighetsägaren får 18 månader på sej att ta fram en tillståndsansökan innan vitet träder i kraft, motsvarande 100 000 kr per varje påbörjat kvartal.

Vitesbeloppet har satts utifrån kostnaden för framtagande av en tillståndsansökan.
Den faktiska kostnaden för åtgärder som följer en tillståndsansökan för en damm, såsom anläggande av fiskvägar eller återställning av vattendraget, är väsentligen dyrare än framtagandet av tillståndsansökan. Mediankostnaden (utöver kostnaden för tillståndsansökan) för borttagandet av en damm är 187 000 kr per fallhöjdsmeter, och medianen för ett omlöp är cirka 250 000 kr per fallhöjdsmeter.

Inför aktuell värdering har undertecknad har sökt information hos Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Mark- och Miljödomstolen avseende objektets fallhöjdsmeter, dock utan framgång.

FORUM

I föreläggandet från Länsstyrelsen framgår även att man vill lämna möjlighet att, i det fall man inte önskar att bedriva någon vattenverksamhet på platsen, i stället senast 18 månader från delgivning av detta beslut ansöka om tillstånd till utrivning av Ryfors kvarn.

Att ett sådant alternativt krav kan uppställas framgår av flertalet domstolsavgöranden, se b.la. Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätts avgörande från den 7 oktober 2021, mål nr M 134–21 samt även av Mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätts dom den 21 oktober 2015, M 3782–15. Med utrivning menas ett återställande av vattendraget. En utrivning behöver inte innebära att alla beståndsdelar av en vattenanläggning tas bort. I en tillståndsprocess om utrivning behandlas även eventuella kulturhistoriska värden.

3.6. Förvärvstillstånd

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

3.7. Servitut och samfälligheter

Fastigheten belastas av avtalsservitut gällande avloppsledning, avloppsanläggning, utfart och kraftledning. Officialservitut gällande väg (last) och dammfäste (förmån). Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2.**

3.8. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Enlig uppgift finns det inga arrenden eller nyttjanderätter.

3.9. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 3 882 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.10. Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av skötta gräsytor med enstaka träd och buskar.

BOSTADSHUS

Byggnadsår 1953 enligt taxeringen. Delen med pool är nyare, enligt uppgift.
Byggnaden består av ett 2-planshus med källare.
Murad stomme.
Målad tegelfasad.
Pannor på tak.
Treglasfönster.
Enskilt vatten och avlopp. Ej godkänt enligt kommunen. Svar från kommunen: *Gällande det enskilda avloppet på Göteryds-Ryd 3:13 så finns där ett tillstånd från 1993. Däremot uppnår det enskilda avloppet inte de krav som finns idag. Det har inte utförts någon tillsyn efter att avloppet anlades, så en tillsyn kommer att ske inom några år.*
Uppvärmning: Enligt uppgift finns det en elpanna i källaren (används ej) och två kaminer, en i vardagsrum och en i köket (okänt om dem är godkända för eldning).
Invändiga ytskikt: parkettgolv, kakel och klinker och skivor i tak.
Boarea ca 375 kvm och biarea 160 kvm, enligt taxeringen. Boarean har rimlighetskontrollerats och bedöms rimlig.

Planlösning
Markplan med hall, kök, wc, allrum, två vardagsrum + poolavdelning med bastu/wc och förråd.
Övre plan med två rum och badrum.

Kök med träskåpinredning, vitvaror i form av spis med ugn, fläkt, kyl och frys.
Badrum på övre plan utrustat med badkar, dusch wc och tvättställ. Kakel och klinker på väggar och golv.
Toalett på övre plan utrustat med wc och tvättställ.
Toalett på nedre plan utrustat med wc och tvättställ.
Bastu/toalett i pooldelen utrustat med wc, tvättställ, dusch och bastu.

Sammanfattning bostadshus
In- och utvändigt är huset i normalt skick. Stentrappan på framsidan av huset är i behov av underhåll. I ”poolhuset” är skicket på golvet relativt dåligt. Häng- och stuprännor är intakta.

EKONOMIBYGGNAD

Byggnad med pannor på tak (dåligt skick) och sten/träfasad. Häng- och stuprännor saknas. Ej el eller vatten. Ca 55 - 75 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

3.11. Jordbruksmark

Bete
Enligt undertecknads indelning utgörs 2 hektar av betesmark. Betesmarksfälten har en god arrondering och fältform. Gentemot närliggande fastigheters jordbruksmark är avståndet relativt långt. Enligt taxeringen har jordbruksmarken normal avkastning och kvalité.

3.12. Skogsmark

Enligt undertecknads indelning utgörs 4,5 ha av skogsmark. Skogen utgörs av ett glest olikåldrigt lövbestånd. Äldre bokskog med inslag av underväxt av trivialt löv.

Virkesförrådet bedöms uppgå till ca 500 m^3sk, motsvarande ca 120 m^3sk/ha. I fält uppskattad virkesvolym har kontrollerats beståndsvis gentemot laserscanningen. För aktuellt område har laserscanning genomförts senast 2019-04-02. Redovisat virkesförråd på beståndsnivå utgör resultatet av en vägning mellan i fält uppskattad volym och resultatet från laserscanningen efter beaktande av tillväxt sedan 2019.

Skogsmarkens optimala användningsområde bedöms i det här fallet som betesmark/skogsbete.

4. 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. Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod. 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.

4.1. 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/m^{3}sk, 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/m^{3}sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

4.2. 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, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp från januari 2024 med liknande boyta och standardpoäng.
En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,01 för ett urval av försäljningar.
Värderingsobjektet bedöms som sämre än jämförelseobjekten, ej godkänt avlopp och erlagd med vite. Mot bakgrund av ovan bedöms intervallet för de lägre K/T-talen (0,59 – 0,75) överensstämma på aktuellt värderingsobjekt motsvarande 0,67.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2021-2023 fören korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 3 302 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde kring ca 2 200 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3.**

Sett till ortsprisets köpeskillingar bedöms ovan redovisade marknadsvärde som något högt med hänsyn tagen till negativa egenskaper som beskrivs i texten ovan.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet inklusive ekonomibyggnad nedan till **1 800 000 kr.**

EKONOMIBYGGNAD

Med hänsyn tagen till byggnadens skick bedöms den ej inneha något enskilt värde. Bedöms snarare utgöra en komplementbyggnad till bostadshus och beaktas i marknadsvärdebedömning ovan.

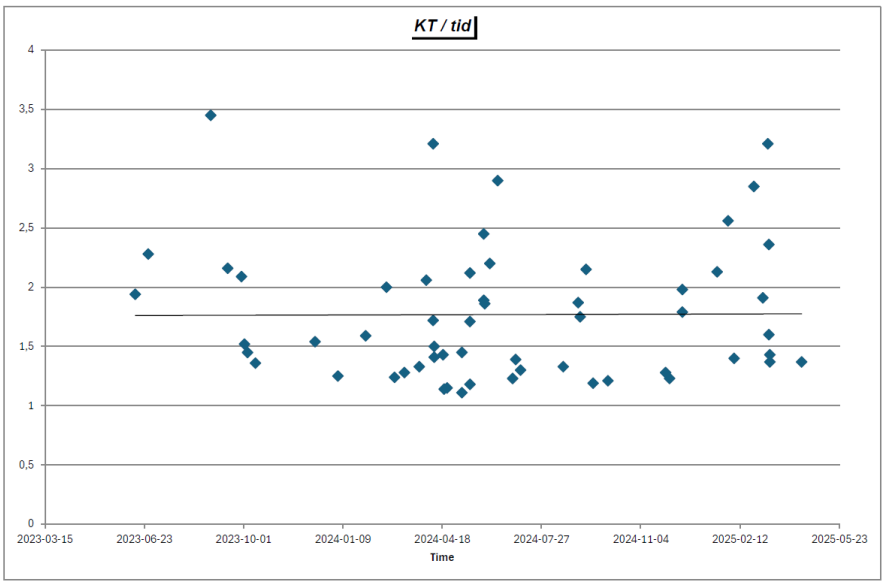
JORDBRUKSMARK OCH SKOGSMARK

JORDBRUKSMARK

Omsättning av rena åker- och betesmarksförsäljningar på den öppna marknaden, ”ej smittade” av andra ägoslag eller byggnader, är närmast obefintligt i centrala Götalands skogsbygder. Enstaka köp genomförs som fastighetsreglering grannar emellan men utan att ha varit konkurrensutsatta. Mot bakgrund av ovan har aktuellt objekt värderats genom nyckeltalet K/T (**K**öpeskilling / **T**axeringsvärde) omfattande jordbruksmarksförsäljningar inom centrala, västra och södra Götaland sedan 2023. Köpen redovisas i nedanstående tidsutvecklingsgraf utifrån nyckeltalet K/T.

Riktvärdet för jordbruksmark vid beräkning av taxeringsvärde avser *åker*.
Marknadsvärdebedömning av betesmark sker därmed i två steg – marknadsvärdebedömning av *åkermark* varefter marknadsvärdebedömning av *betesmark* sker.

Enligt Skatteverket är riktvärdet för normal god åkermark inom aktuellt taxeringsvärdeområde 55 000 kr/ha enligt senaste taxeringen AFT 23. Regressionsanalys av genomförda jordbruksmarksförsäljningar inom centrala, västra och södra Götaland visar på ett genomsnittligt K/T-tal kring 1,8. Regressionsanalyskurva bifogas nedan.



Om ovan redovisade K/T-tal appliceras på värderingsobjektets riktvärde om 55 000 kr/ha erhålls ca 100 000 kr/ha.

Bete

Det genomsnittliga betesmarksvärdet 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 sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

I aktuellt fall omfattar fastigheten en mindre jordbruksfastighet där de första 2-8 hektaren är mycket värdefulla för möjlighet till mindre djurhållning. Värdenivån för denna typ av betesmark ligger normalt sätt 2-5 ggr upp från det genomsnittliga marknadsvärdet.
Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms betesmarkens värdenivå i aktuellt fall ligga i nivå med åkermark, motsvarande ca 100 000 kr/ha.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms skogsmarksmarksvärdet till totalt ca **200 000 kr**.

Skog

Mot bakgrund av vad som beskrivits under avsnitt 3.10 ovan avseende skogsmarkens optimala användningsområde för fastigheten bedöms skogsmarkens värde i aktuellt fall ligga i nivå med betesmark ovan.

FORUM

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms skogsmarksmarksvärdet till totalt ca **450 000 kr**

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet inkl. ekonomibyggnad	1 800 000	kr
Jordbruksmark och skogsmark	650 000	kr
Summa	**2 450 000**	**Kr**

5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I regionen kring värderingsobjektet har det gallrats ut 5 köp sedan januari 2024, bestående av mindre bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Prisnoteringarna ligger mellan 1 560 000 – 4 660 000 kr.

Aktuellt värderingsobjekt har en areal jämförelseobjekten och liknande standard jämfört med jämförelseobjekten. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och de negativa egenskaperna bedöms objektet ligga i nivå med de lägre köpeskillingarna vilket motsvarar ca **1 800 000 kr.**

Ortsprismaterialet bifogas, se **bilaga 4.**

6. Marknadsvärdebedömning

Exklusive förhållanden som beskrivits under avsnitt 3.5 ovan avseende vite för vattenverksamhet etc. bedöms marknadsvärdet ligga inom ovan redovisade intervall motsvarande 2 100 000 kr.

Förhållanden som beskrivs under avsnitt 3.5 bedöms medföra allt för många osäkerhetsfaktorer för en presumtiv köpare. Ovan bedömda marknadsvärde bedöms vara aktuellt när klarhet råder om hur stora kostnader som kan förväntas för en presumtiv köpare.

Med utgångspunkt från ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde endast ligga på en symbolisk nivå vid aktuell värdetidpunkt, motsvarande 0-50% av ovan bedömda marknadsvärde.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens samlade slutligen till:

400 000 kronor

Fyrahundratusen kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas.

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

FORUM

Halmstad 2025-05-09

Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare

Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM

Översiktskarta Älmhult Göteryds-ryd 3:13

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-09

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Älmhult Göteryds-Ryd 3:13	909a6a53-299c-90ec-e040-ed8f66444c3f	2024-04-24
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
070104845	0765	2025-01-08

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Göteryd Socken: Göteryd	105009	2025-05-08

Adress

Adress

Ryfors Gård 1
343 97 Älmhult

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6269644.7	434455.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 0500 kvm	7 2434 kvm	8 066 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-09-27	07/16949

Köp (även transportköp): 2007
Köpeskilling: 4.425.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Anmärkning 14/7812

	1/2	2015-09-17	D-2015-00412206:1

Gåva: 2015-09-12

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-02, 2 801 282 kronor jämte ränta och kostnader beslutsnummer 01-743455-24	2025-01-07	D-2025-00005356:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 00/6031
Avser inteckning 07/16950
Avser inteckning 93/10954
Avser inteckning 93/10955

Föreläggande om vite att söka tillstånd och laglikförklaring för vattenverksamhet (2024-01-31, 5223-2023)	2024-02-08	D-2024-00041660:1

Anmärkningar:
Frist: 18 månader från delgivning d-2024-00041660:2, löpande vite d-2024-00041660:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 4.400.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		900.000 SEK	1993-12-29	93/10954
3		435.000 SEK	1993-12-29	93/10955
4		465.000 SEK	2000-12-19	00/6031
5		1.100.000 SEK	2007-09-27	07/16950
6	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2007-09-28	07/17066A
Anmärkning: Utbyte 09/1167				
7	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2007-09-28	07/17066B
Anmärkning: Utbyte 09/1167				
9		500.000 SEK	2012-04-24	12/4920

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut avloppsledning mm	1981-12-02	81/9696
8	Avtalsservitut kraftledning	2008-12-09	08/21073
10	Avtalsservitut avloppsanläggning	2015-06-08	D-2015-00241481:1
11	Avtalsservitut utfart	2022-04-01	D-2022-00137037:1

Fiskeområde

Anmärkning

Enskilt fiske (akt 07-fv4/90)

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	07-IM2-81/9696.1
	Beskrivning: Avloppsledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0765IM-08/21073.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201500241481:1.1
	Beskrivning: Avloppsanläggning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200137037:1.1
	Beskrivning: Utfart		
Dammfäste	Förmån	Officialservitut	0765-84/61.1
Väg	Last	Officialservitut	0765-84/61.3
Väg	Last	Officialservitut	0765-99/11.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
Tele	Last	Ledningsrätt	0765-13/21.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Vägplan: Vägplan för ombyggnad av väg 120, Delen göteryd-delary, Älmhult	2020-03-23 Laga kraft: 2020-04-28	0765-P2020/5

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1954:3232
Fornlämning		L1954:3920
Fornlämning		L1954:3921
Fornlämning		L1954:4044
Fornlämning		L1954:4277

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

270958-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	3.882.000 SEK	2.671.000 SEK	525.000 SEK

Ingående värden	
Tomtmark	525.000 SEK
Bostadsbyggnad	2.671.000 SEK

Skogsmark	658.000 SEK	7 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	28.000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
	Andel	**Juridisk form**	**Ägandetyp**
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 078730148.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
525.000 SEK	0765900	
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
1 000 kvm	Strand (högst 75 m och egen strand)	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 078731148.

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng
2.671.000 SEK	Småhus på lantbruk	31
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
375 kvm	160 kvm	395 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1953	2000	1976
Under Byggnad	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Nej	1	Stor värdeyta

Värderingsenhet skog 078728148.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
658.000 SEK	0000710		
Areal	**Virkesförråd, barr**	**Virkesförråd, löv**	**Virkesförråd, totalt**
7 ha	0 kbm/ha	0 kbm/ha	185 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet betesmark 078729148.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
28.000 SEK	0007006	Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal		
1 ha		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1984-08-31	0765-84/61
Fastighetsreglering Fig 1,2	1988-12-16	0765-88/69
Fastighetsreglering	1999-04-23	0765-99/11
Ledningsåtgärd	2014-01-16	0765-13/20
Ledningsåtgärd	2014-01-17	0765-13/21
Ledningsåtgärd	2014-08-19	0765-13/21
Ledningsåtgärd	2014-08-20	0765-13/20
Fastighetsreglering	2015-10-21	0765-15/3
Särskild gränsutmärkning	2024-04-24	0765-2024/5

Ursprung

Älmhult Göteryds-Ryd 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Göteryd Ryd 3:13	1995-05-03	0781-95/6

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

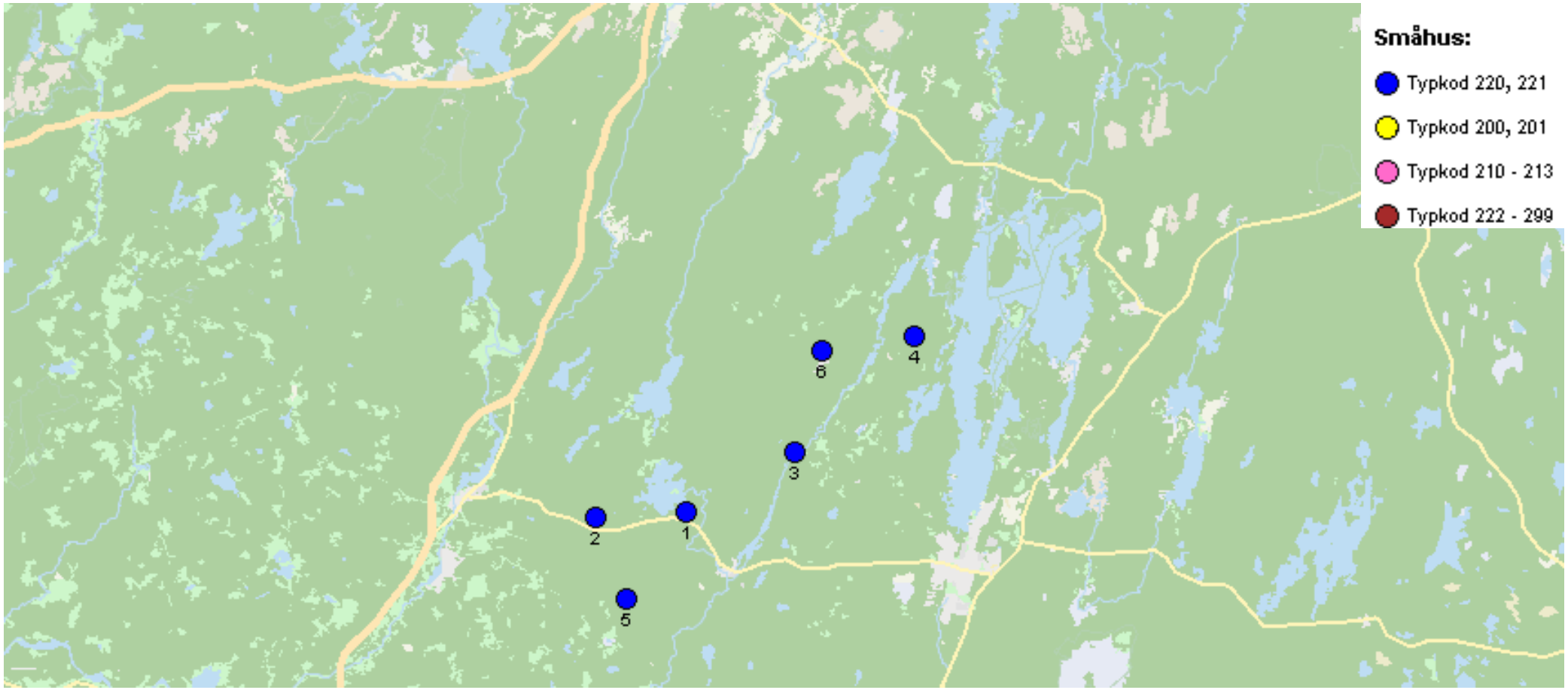
Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2025-04-01



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Älmhult	0765900	RAMNÄS 3:22	220	1770	165	169	1909	1929	27	04	730	2024-12-20	4424	0.75
2	Älmhult	0765900	JUDDHULT 1:22	220	4513	155	165	1948	1967	29	04	895	2024-11-15	5774	0.74
3	Älmhult	0765900	OSNAKÖP 2:44	220	1398	100	100	1947	1947	26	02	625	2024-09-13	6250	0.59
4	Älmhult	0	MÖCKLEHULT 2:21	220	1904	131	135	1928	1929	37	04	2700	2024-06-24	20611	1.85
5	Älmhult	0	JÄMNHULT 1:24	220	8896	136	145	1938	1944	29	04	1450	2024-04-30	10662	1.40
6	Älmhult	0	PJÄTTERYD 1:21	220	2746	115	129	1952	1952	32	04	950	2024-01-15	8261	0.88

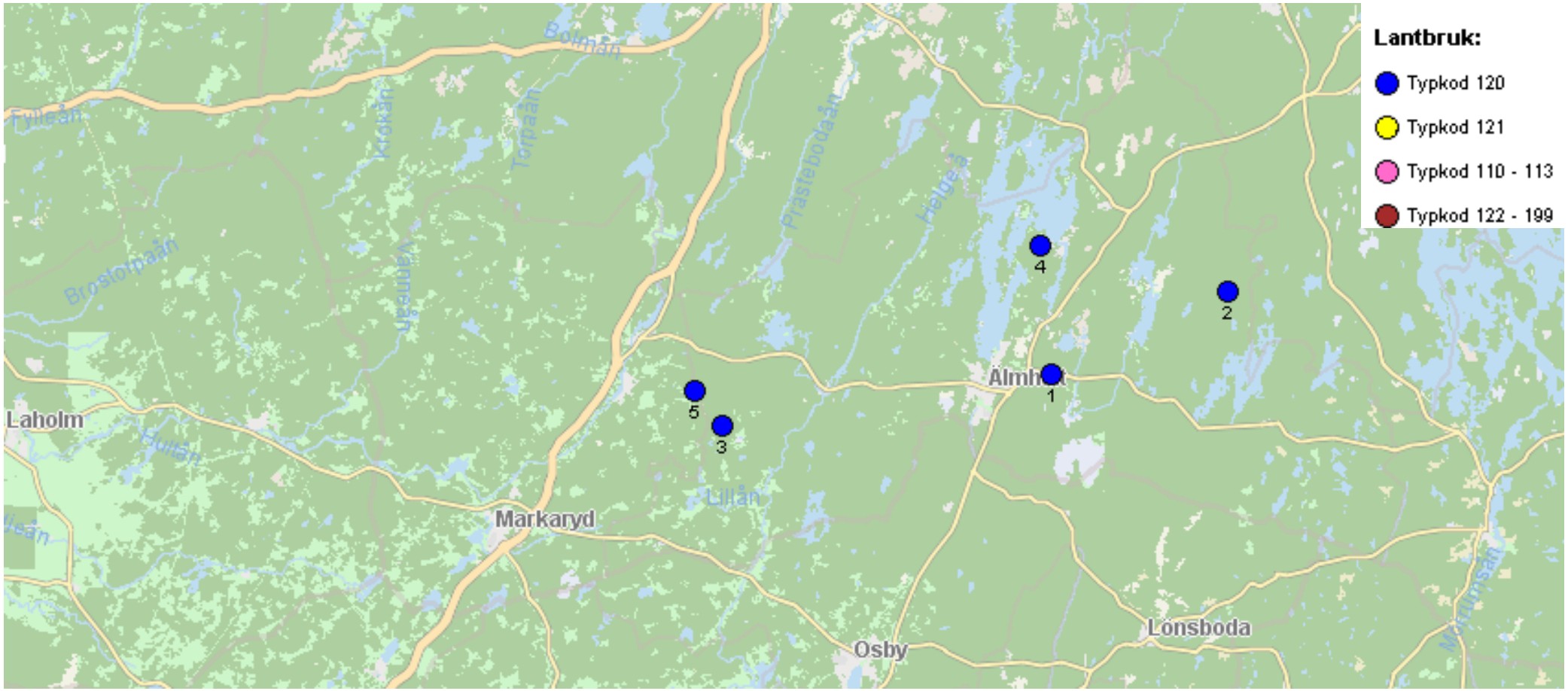
Ortpsris småhus Älmhult

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Kronobergs län	Älmhult	765900	220	RAMNÄS 3:22	Ramnäs 111	2024-12-20	730	4 424	0,75	1 770	4	169	165	22	1929	1909	27
2	Kronobergs län	Älmhult	765900	220	JUDDHULT 1:22	Juddhult 50	2024-11-15	895	5 774	0,74	4 513	4	165	155	50	1967	1948	29
3	Kronobergs län	Älmhult	765900	220	OSNAKÖP 2:44	Osnaköp 112	2024-09-13	625	6 250	0,59	1 398	2	100	100	0	1947	1947	26
4	Kronobergs län	Älmhult	0	220	MÖCKLEHULT 2:21	Möcklehult 10	2024-06-24	2 700	20 611	1,85	1 904	4	135	131	20	1929	1928	37
5	Kronobergs län	Älmhult	0	220	JÄMNHULT 1:24	Jämnhult 9	2024-04-30	1 450	10 662	1,40	8 896	4	145	136	44	1944	1938	29
6	Kronobergs län	Älmhult	0	220	PJÄTTERYD 1:21	Bredingevägen 5	2024-01-15	950	8 261	0,88	2 746	4	129	115	72	1952	1952	32
Medel							**2024-07-25**	**1 225**	**9 330**	**1,04**	**3 538**		**141**	**134**	**35**	**1945**	**1937**	**30**

ВärderingsData

Lantbruksfastigheter

Datum: 2025-04-01



Köpinformation													
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Areal-ha	Kr/areal-ha	Taxv	SKV%	JBRV%	BOV%	Övrig%	Pris	Köpedatum	K/T
1	Älmhult	STENBROHULTS-NYBYGDEN 1:10	120	5	966204	1066	0	17	83	0	4660	2025-03-11	4.37
2	Älmhult	BROMMESHULT 1:17	120	5	900378	1148	0	11	89	0	4500	2024-09-03	3.92
3	Älmhult	SNÄRHULT 1:17	120	2	843091	1025	0	14	86	0	1800	2024-06-03	1.76
4	Älmhult	TÅNGARNE 10:2	120	3	592615	1423	6	2	91	0	1560	2024-04-30	1.10
5	Älmhult	STUVHULT 1:7	120	4	776471	1046	16	8	76	0	3300	2024-02-15	3.15

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Areal ha	Taxv	SKV %	JBRV %	BOV %	Ant.ve Shbyggn	Värdeyta Shbyggn	Värdeår Shbyggn	Stdpoäng Shbygg
1	Kronobergs län	Älmhult	120	STENBROHULTS-NYBYGDEN 1:10	Nybygden 1	2025-03-11	4 660	5	1 066	0	17	83	1	99	1929	28
2	Kronobergs län	Älmhult	120	BROMMESHULT 1:17	Brommeshult 1	2024-09-03	4 500	5	1 148	0	11	89	1	144	1929	30
3	Kronobergs län	Älmhult	120	SNÄRHULT 1:17	Snärhult 19	2024-06-03	1 800	2	1 025	0	14	86	1	134	1960	26
4	Kronobergs län	Älmhult	120	TÅNGARNE 10:2	Tångarne 1	2024-04-30	1 560	3	1 423	6	2	91	1	132	1935	32
5	Kronobergs län	Älmhult	120	STUVHULT 1:7	Stuvhult 5	2024-02-15	3 300	4	1 046	16	8	76	1	100	1950	29
Medel						**2024-07-19**	**3 164**	**4**	**1 142**	**4**	**10**	**85**				

Länsstyrelsen Kronoberg

Föreläggande

Datum
2024-01-31

Diarienummer
5223-2023

Ombud för:
X

Elektronisk delgivning

Föreläggande vid vite om att söka tillstånd och lagligförklaring för vattenverksamhet

Beslut

Länsstyrelsen i Kronobergs län förelägger er, X, i egenskap av verksamhetsutövare vid Ryfors kvarn samt fastighetsägare till Göteryds-Ryd 3:13 i Älmhults kommun, att senast 18 månader från delgivning av detta beslut till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt lämna in:

- En ansökan om tillstånd till vattenverksamhet vid Ryfors kvarn och en ansökan om lagligförklaring av befintlig vattenanläggning på samma fastighet.

Föreläggandet förenas med ett vite på **100 000 kronor** för X.

Länsstyrelsen förpliktar vidare X att betala ett löpande vite om **100 000 kronor** för **varje kvartal**, räknat från den dag som ansökan enligt föreläggandet ovan senast ska vara inkommen till Mark- och miljödomstolen, om de i föreläggandet ovan angivna åtgärderna inte utförts.

Om ni inte avser att söka tillstånd och lagligförklaring av anläggningen kan ni i stället ansöka om tillstånd till utrivning av Ryfors kvarn. Ansökan om tillstånd till utrivning ska isåfall vara inlämnad till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt senast 18 månader från delgivning av detta beslut.

Detta beslut gäller omedelbart även om det överklagas.

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen beslutade (535-2442-2015) den 17 november 2016 att förelägga er, X, att senast ett och ett halvt år (18 månader) från det att Länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft, ha ansökt om tillstånd hos Mark- och miljödomstolen för vattenregling vid Ryfors kvarn samt ha ansökt om lagligförklaring av vattenanläggningen på fastigheten Göteryds-Ryd 3:13 i Älmhults kommun. Beslutet överklagades av er och Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet (Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätts avgörande från den 24 november 2017 i mål nr M 185–17).
Länsstyrelsens beslut vann laga kraft den 17 april 2018.

Den 16 oktober 2023 pratade Länsstyrelsen med dig, X. Vid samtalet kom du med svar på de uppgifter som Länsstyrelsen begärt. Du berättade att du trodde att Länsstyrelsens föreläggande från den 17 november 2016 inte längre gällde. Ni har därför inte påbörjat något arbete med att ta fram en tillståndsansökan för anläggningen. Ni har heller inte gjort något arbete med att renovera dämmet som är i dåligt skick. Idag används inte anläggningen, ni reglerar inte heller luckorna utan de är helt öppna. Länsstyrelsen förklarade att vår inställning är att föreläggandet gäller, vilket innebär att ni skulle ha sökt tillstånd och lagligförklaring för anläggningen inom ett och ett halvt år från dess att Länsstyrelsens föreläggande vann laga kraft den 17 april 2018. Det vill säga, ansökningshandlingarna skulle ha lämnats in till Mark- och miljödomstolen senast 17 oktober 2019.

Ni har haft möjlighet att inkomma med underlag som styrker ert argument om varför Länsstyrelsens föreläggande inte längre skulle gälla men ni har inte inkommit med något sådant. Ni har också haft en möjlighet att inkomma med ett skriftligt åtagande att ni själva avser att söka tillstånd inom 18 månader samt en tidsplan för det arbetet, detta har ni inte heller inkommit med.

Översvämning den 5 januari 2024

Länsstyrelsen var den 9 januari 2024 på tillsynsbesök vid Ryfors efter att det varit översvämning på platsen den 5 januari 2024 och en rad åtgärder fått vidtas för att avhjälpa situationen. Översvämningen berodde på isbildning. För att avhjälpa situationen grävdes en extra fåra på den östra sidan av dammen. Vid Länsstyrelsens besök noterades att den grävda fåran var torr. Dammvallen med de två

östra luckorna var instabil då den delvis hade raserats i försöken att lösa situationen. Vatten flödade dock förbi anläggningen. För denna händelse har Länsstyrelsen startat ett separat tillsynsärende med diarienummer 535-151-2024.

Motivering till beslutet

Länsstyrelsen bedömer att föreläggandet från den 17 november 2016 i ärende 535-2442-2015 gäller. Föreläggandet prövades av Mark- och miljödomstolen som avslog överklagan (M 185–17). Detta innebär att ansökan skulle ha lämnats in till domstolen senast 18 månader från det att Länsstyrelsens föreläggande vann laga kraft.

Frågan om tillstånd

Länsstyrelsen har uppgifter om att anläggningen fanns på plats 1870. År 1989 ansökte dåvarande ägare till Ryfors kvarn hos dåvarande Vattendomstolen vid Växjö tingsrätt om lagligförklaring av anläggningen, mål VA 47/1989. Ansökan återtogs senare. I lagligförklaringen beskrivs anläggningen ”så som den ser ut idag”. Vid tidpunkten för ansökan fanns endast 2 luckor, 3 skibord samt ytterligare en icke reglerbar öppning, vars konstruktion inte beskrivs närmare. Idag finns tre större öppningar med reglerbara luckor vid anläggningen.

I Länsstyrelsens damminventering från 1981 finns foton på anläggningen som visar att utskovet (vänstra fåran) då dämdes med en brädkonstruktion. Av fotona framgår att någon gång mellan 1981 och 1989 har ett antal regleringsluckor vid dammen i Ryfors ersatts med ett gjutet skibord och luckorna med brädsättar har då satts igen. Enligt uppgift fanns det före ombyggnaden åtta luckor och ett skibord. Från ca. 1914 till och med 1971 har vattenkraft utnyttjats för turbindrift. 1971 monterades turbinen och synkrongeneratorn ner. Därefter finns inga uppgifter på att någon vattenkraft har utnyttjats på fastigheten.

I samtal med dig, X, den 16 oktober 2023 framkom det att ni inte bedriver någon aktiv reglering vid anläggningen idag men att det går att bedriva reglering vid anläggningen om man vill.

Länsstyrelsen bedömer att det inte kan anses finnas någon urminnes hävd kvar för anläggningen. Att urminnes hävd kan anses vara bruten efter att verksamheten byggts upp på nytt eller haft avbrott i sitt nyttjande under längre perioder framgår ur rättspraxis (se exempelvis NJA 1984 s. 790, MÖD 2012:27 och 2016:7). Dessutom har

det skett förändringar i hur vattenregleringen skötts, detta är ännu en faktor som gör att Länsstyrelsen bedömer att det inte kan anses finnas någon urminnes hävd kvar för anläggningen (se MÖD M 1328–19).

Vite

Då Länsstyrelsens tidigare föreläggande inte har följts bedömer Länsstyrelsen att det nu är skäligt att förelägga vid vite att vidta de åtgärder som ni tidigare förelagts att vidta och som preciseras även i detta beslut. Trots att ansökan om tillstånd och lagligförklaring enligt tidigare föreläggande redan skulle varit inlämnad till Mark- och miljödomstolen bedömer Länsstyrelsen att det är skäligt att ni får 18 månader på er att ta fram en tillståndsansökan innan vitet träder i kraft.

När föreläggandet riktar sig till en fastighetsägare eller en ägare av annan egendom, faller det sig naturligt att vitet bestäms så att beloppet inte understiger kostnaden för den förelagda åtgärden eller den vinst eller besparing som en adressat normalt kan antas göra genom att inte rätta sig efter föreläggandet.

På grund av de ekonomiska förutsättningarna för X bedömer Länsstyrelsen att det inte är skäligt att förelägga X vid vite. Däremot bedömer Länsstyrelsen att X har förutsättningar att kunna föreläggas vid vite.

Vitesbeloppet har satts utifrån kostnaden för framtagande av en tillståndsansökan[1]. Den faktiska kostnaden för åtgärder som följer en tillståndsansökan för en damm, såsom anläggande av fiskvägar eller återställning av vattendraget, är väsentligen dyrare än framtagandet av tillståndsansökan. Mediankostnaden (utöver kostnaden för tillståndsansökan) för borttagandet av en damm är 187 000 kr per fallhöjdsmeter, och medianen för ett omlöp är cirka 250 000 kr per fallhöjdsmeter.

Utifrån detta bedömer Länsstyrelsen att det är skäligt att bestämma vitesbeloppet till 100 000 kronor för X om ansökan inte lämnas in enligt den ovan föreskrivna tiden. Då verksamheten bedrivits och anläggningen bibehållits under lång tid utan erforderliga tillstånd och då anläggningen och verksamheten har en

[1] Länsstyrelsen i Örebro län. 2022. Analys av kostnader i samband med borttagande av dammar – Ett delprojekt inom Rich Waters. https://www.richwaters.se/wp-content/uploads/Analys-av-kostnader-i-samband-med-borttagande-av-dammar_Slutversion.pdf

negativ miljöpåverkan i sjösystemet är det av vikt att åtgärder enligt Länsstyrelsens föreläggande vidtas inom föreskriven tid. Incidenten med översvämning den 5 januari 2024 har också förvärrat situationen då dammvallen nu är i ännu större underhållsbehov än innan. Länsstyrelsen anser därför att det är rimligt att även förena föreläggandet med ett löpande vite för varje kvartal som passerar utöver den angivna tiden.

Vitet ska inte ses som ett alternativ till att följa föreläggandet, åtgärderna som är förelagda måste utföras oavsett.

Återställning

Länsstyrelsen vill dock lämna möjlighet att, i det fall ni inte önskar att bedriva någon vattenverksamhet på platsen, i stället senast 18 månader från delgivning av detta beslut ansöka om tillstånd till utrivning av Ryfors kvarn.

Att ett sådant alternativt krav kan uppställas framgår av flertalet domstolsavgöranden, se b.la. Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätts avgörande från den 7 oktober 2021, mål nr M 134–21 samt även av Mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätts dom den 21 oktober 2015, M 3782–15. Med utrivning menas ett återställande av vattendraget. En utrivning behöver inte innebära att alla beståndsdelar av en vattenanläggning tas bort. I en tillståndsprocess om utrivning behandlas även eventuella kulturhistoriska värden.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Av 2 kap 29 § punkt 2 miljötillsynsförordningen (2011:13) framgår att Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet över vattenverksamheter enligt 11 kap. miljöbalken.

I 26 kap. 26 § miljöbalken anges att en tillsynsmyndighet får bestämma att dess beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Vattenverksamhet omfattas av generell tillståndsplikt enligt 11 kap. 9 o miljöbalken, där tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen. Med vattenverksamhet avses enligt 11 kap. 3 § miljöbalken bland annat reglering, uppförande av en anläggning, eller annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge.

Om en vattenanläggning har tillkommit utan tillstånd enligt vattenlagen (1983:291) eller motsvarande äldre lagstiftning eller om

tillståndsfrågan beträffande en sådan anläggning är oklar, får enligt 17 § lagen om införande av miljöbalken den som äger anläggningen eller avser att nyttja den för vattenverksamhet begära prövning av anläggningens laglighet hos Mark- och miljödomstolen. Vid ansökan om lagligförklaring av en vattenanläggning som har tillkommit före ikraftträdandet av miljöbalken utan tillstånd enligt äldre bestämmelser ska, enligt 18 § lagen om införande av miljöbalken, lagligheten av anläggningen bedömas enligt de bestämmelser som gällde vid anläggningens tillkomst.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken får tillsynsmyndigheten meddela de föreläggande eller förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. Enligt 24 kap. 1 § miljöbalken gäller ett tillstånd mot alla såvitt det avser frågor som har prövats i domen.

Enligt 26 kap. 14 § miljöbalken får beslut om föreläggande eller förbud förenas med vite. Vitet kan kopplas till hela eller vissa delar av ett föreläggande eller förbud, och är ett belopp som den som föreläggandet är riktat mot kan tvingas betala om hen inte följer föreläggandet. Bestämmelser om vitets storlek, utformning och utdömande finns i lagen (1985:206) om viten.

Enligt 3 § lagen (1985:206) om viten ska vitet i ett föreläggande, fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

Enligt 4 § lagen (1985:206) om viten får vite, om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Information

På Länsstyrelsens hemsida finns information om hur det går till att söka tillstånd hos Mark- och miljödomstolen, samt information om det samråd som ska hållas innan ansökan skickas in till domstolen. Mer information finns på Länsstyrelsens hemsida: www.lansstyrelsen.se/kronoberg/vattenverksamhet

För att se vilken typ av underlag som behöver ingå i en tillståndsansökan kan det vara en god idé att begära ut handlingarna i ett liknande ärende hos Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Det underlag som kan behövas vad gäller naturvärdesbedömning av området är lämpliga att ta fram under vegetationsperioden.

Kopia av detta beslut kan komma att sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret i enlighet med bestämmelsen i 26 kap. 15 § miljöbalken. Beslutet kommer därigenom att gälla mot en eventuell ny ägare av fastigheten.

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschef X med vattenhandläggare X som föredragande. I den slutliga handläggningen har även vattenhandläggare X, länsjurist X samt enhetschef X medverkat.

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Kopia till

Älmhults kommun, Miljö- och Byggförvaltningen, mob@almhult.se

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen i Kronobergs län antingen via e-post; kronoberg@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen i Kronobergs län, 351 86 Växjö.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, kronoberg@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 70 00. Ange diarienummer 5223–2023.

Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.

- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.

- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Forum Fastighetsekonomi ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.

- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Forum Fastighetsekonomi då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet.

- Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits.

- De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling.

- Forum Fastighetsekonomi tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.