

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten
Borgholm Alvedsjö 1:7**
Kfm dnr F-780-23-08



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	3
3.	Beskrivning	4
3.1.	Allmänt om värderingsobjektet	4
3.2.	Läge och vägbeskrivning	4
3.3.	Areal	4
3.4.	Planförhållanden och bestämmelser	4
3.5.	Förvärvstillstånd.....	5
3.6.	Servitut, samfälligheter mm.....	5
3.7.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
3.8.	Taxeringsvärden	5
3.9.	Byggnader	5
3.10.	Jordbruksmark.....	7
3.11.	Övrig mark och vatten	7
4.	Värderingsmetoder	8
4.1.	Ortsprismetod	8
5.	Värdering	8
5.1.	Delvärdesmetoden	8
6.	Marknadsvärdebedömning	9

Bilagor:

1. Kartutdrag (översikt, fastighet, fornlämning, GA, indelningskarta ägoslag)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Bestämmelser vattenskyddsområde
4. Beslut tillståndsprövning avloppsanläggning (som löpt ut)
5. Ortsprismaterial småhus inkl. beräknat taxeringsvärde småhus 2021-2023
6. Ortsprismaterial jordbruksmark
7. Fotobilaga
8. Villkor för värdeutlåtande

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Borgholm Alvedsjö 1:7.
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.

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. Værdetidpunkt

Værdetidpunkt är juni 2023.

1.5. Föresättningar

Forum Fastighets Ekonomi iklæder 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 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 bifogade villkor för värdeutlåtande.

2. Værderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 22 juni 2023 av undertecknad tillsammans med en av fastighetsägarna.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Fastighetsägarrens information vilken är den som åsyftas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande
- Ortsprismaterial
- Beslut med tillhörande bestämmelser vattenskyddsområde
- Beslut tillståndsprovning avloppsanläggning (genomförandetiden har löpt ut och anläggningen ej færdgställd)

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).

Värderingsobjektet är bebyggt med en bostadsbyggnad, en sidobyggnad inredd för enklare sommarboende (gäststuga) samt en förrådsbyggnad.

Gårdens inriktning är boende med möjlighet till mindre djurhållning.

I fastigheten har uttagits 9 penninginteckningar om totalt 4 500 000 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen knappt 5 mil nordost om Borgholm på Öland.

Fastigheten ligger i nära anslutning till restaurang Lammet & Grisen, knappt 1 km sydväst om Hornsjön och knappt 2 km från havet i väster.

Läget framgår av bifogat kartutdrag i **bilaga 1**.

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 6,3755 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta erhålls en totalareal om ca 6,4 ha, denna areal har använts i värderingen.

Arealen fördelar sig enligt följande efter avrundning:

Jordbruksmark	
- Odling vindruvor	0,62 ha
- Delvis öppet delvis igenväxande bete	4,40 ha
- Igenväxande bete östra delen	0,48 ha
Övrig mark	
- Tomt	0,36 ha
- Hävdad gräsyta som idag nyttjas som tomtmark	0,49 ha
Vatten	
- Damm infiltrationsanläggning	0,05 ha
Summa	6,4 ha

Geografiskt läge se indelningskarta i **bilaga 1:2**.

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Enligt bifogat fastighetsregisterutdrag i **bilaga 2** berörs fastigheten av bestämmelser avseende fornlämning samt grundvattenskydd *Löttorp-Hornsjön*. Enligt uppgift från Borgholms kommun ligger fastigheten inom den yttre skyddszonen.

För vattenskyddsområdets olika skyddszoner finns olika bestämmelser vilka bifogas i **bilaga 3** i detta värdeutlåtande. Bestämmelserna bedöms ej vara av sådan art att de har en negativ inverkan på värderingsobjektets marknadsvärde.

Inom fastighetens betesmark, sydost om bostadshus, har nuvarande fastighetsägare schaktat jordmassor till förmån för grund till förrådsbyggnad. Skyddsföreskrifterna kräver att man söker tillstånd för denna typ av åtgärd hos Miljö- och byggnadsnämnden - vilket har missats av nuvarande fastighetsägare. Med anledning av rådande omständigheter krävs att fastighetsägaren i efterhand söker tillstånd.

Enligt uppgift från Borgholms kommun är denna typ av schaktningsarbete normalt sätt relativt grund (mindre än 2 meter djup) varför den sannolikt kommer godkännas vid en kompletterande ansökan.

3.5. Förvärvstillstånd

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

3.6. Servitut, samfälligheter mm.

Fastigheten belastas av servitut på kraftledning och har del i gemensamhetsanläggningen Borgholm Horn GA:2 som avser väg. För mer information se bifogat fastighetsregisterutdrag.

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Fastigheten berörs enligt uppgift ej av något arrende, hyror eller nyttjanderätter.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 1 827 000 kr enligt lantbrukstaxering 2020-2022.

3.9. Byggnader**TOMT**

Tomtmarken utgörs av stora gräsytor som delvis skulle kunna nyttjas som betesmark, se avdelning 1 i **bilaga 1:2**. I anslutning till byggnader finns en del träd och buskar.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1½-planshus uppfört 1982 enligt taxering.

Stomme i trä.

Träfasad.

Torpargrund.

Pannor på tak.

Övervägande del isolerglasfönster, enstaka tvåglasfönster utan isolerglaskonstruktion.

Byggnaden är isolerad enligt uppgift.

Enskilt vatten, enligt uppgift tas vatten från borrhälsbrunn, se bifogat tillståndsprövning om avloppsanläggning.

Avlopp utgörs idag av äldre avloppsanläggning från 1982 enligt uppgift från Borgholms kommun. Ny avloppsanläggning håller på att upprättas enligt bifogat beslut om tillståndsprövning avloppsanläggning, se **bilaga 4**.

Beslutet fattades 2017-09-11. Fastighetsägaren har därefter haft två år på sig att påbörja arbetet samt fem år på sig att färdigställa och slutbesikta anläggningen. Anläggningen är ej helt färdigställd. Enligt uppgift kvarstår en del arbete vid dammen (plastmatta, makadam, vass m.m.) varefter anläggningen skulle kunna tas i bruk. Med anledning av att tillståndstiden löpt ut krävs formellt en ny tillståndsprövning av anläggningen.

Uppvärmningssystem dels luftvärmepump dels solvärme.

Boarea ca 163 kvm enligt taxering.

Undre plan med huvudentré och groventré med tillhörande hall (varav hall till groventrén även hyser tvättutrymme), kök, ett mindre rum och ett större vardagsrum samt duschrum.

Övre plan med hall, tre rum och badrum.

Kök med ljus äldre träskåpsinredning, vitvaror i form av spishäll med ugn, fläkt, kyl/ frysfrys och diskmaskin. Vedspis i köket, okänt om godkänd för eldning.

Duschrum utrustat med duschkabin, wc och handfat. Plastmatta på väggar och golv.

Badrum utrustat med badkar, wc, bidé, handfat och skåp. Plastmatta och kakel på väggar, plastmatta på golv.

Tvättstuga. Separat tvättstuga saknas. Groventrén delvis inredd som tvättutrymme med tvättmaskin, torkskåp och skåp.

Övrigt: Ett rum på undre plan och ett rum på övre plan kakelugn; altan med trätrall och pergola med vindruvsrankor; Ölands-sten upp till huvudentrén, stengolv hall entré, i övrigt främst trägolv (plastmatta i dusch- och badrum), tapetserade och målade väggar samt skivor i tak.

Omdöme: Byggnadsstomme utan konstaterade brister. Invändigt är byggnaden i behov av normalt underhåll, genomförda renoveringar omsorgsfullt utförda. Utvändigt en del underhållsbehov så som målning av fasad, vindskivor, fönster. Behov av färdigställande av nytt avloppssystem.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Gäststuga

I anslutning till bostadshus finns en äldre timmerstuga inredd för enklare sommarboende utan vatten, uppvärmningssystem, toalett och duschmöjligheter. Finns öppen spis i ett av rummen, okänt om den är godkänd för eldning.

Byggnaden består av ett 1-planshus med vind inredd som enklare sovalkov.

Stomme i trä.

Träfasad.

Torpargrund.

Pannor på tak.

Tvåglasfönster.

Undre plan med entré och tillhörande hall samt två rum och kök.

Vind inredd som enklare sovalkov.

Kök med äldre enklare skåpsinredning, vitvaror i form av spishäll med ugn, fläkt, samt mindre kyl. Vedspis i köket, okänt om godkänd för eldning.

Övrigt: Enkelt förråd i byggnadens västra gaveln. Ytskikt undre plan främst trägolv, spontade trätak samt delvis tapet delvis trävägg eller målade väggar. Ytskikt vind utgörs av trägolv och skivor i väggar och tak.

Omdöme: Byggnadsstomme utan konstaterade brister. Normalt underhållsbehov i form av målning avfasad etc. Byggnad enkelt inredd varvid den främst bedöms tjäna som gäststuga och komplementbyggnad till bostadshus.

Förrådsbyggnad

Väster om gäststuga en förrådsbyggnad på gjuten platta, delvis trästomme delvis murad stomme av Ölands-sten, pannor på tak. El indraget. Östra gaveln isolerat utrymme med hydrofor och pump.

Omdöme: Byggnadsstomme utan konstaterade brister. Bedöms vara i normalt till bättre skick för dess ålder med marginellt underhållsbehov.

Foton byggnader se **bilaga 7**.

3.10. Jordbruksmark

Bete

Merparten av fastighetens areal omfattar delvis öppen delvis igenväxande betesmark som idag står ohävdad. De igenväxande delarna är delvis bevuxna med buskage delvis med en del tall. Inom området finns en hel del odlingsspår i form av stenmurar etc. Betesmarkens beskaffenhet bedöms som lägre än genomsnittet för regionen. Utskiftet i öster är till större delen igenvuxet.

Västra delen av fastigheten utgörs av stor hävdad gräsyta som idag nyttjas som tomtmark. Vid mindre djurhållning skulle denna del kunna nyttjas som betesmark.

Som beskrivits under avsnitt 3.4 ovan (Planer och bestämmelser) har nuvarande fastighetsägare schaktat jordmassor till förmån för grund till förrådsbyggnad inom betesmark strax sydost om bostadsbyggnad. Området hyser även en del byggmaterial till förrådsbyggnaden (som är tänkt att tjäna som förrådsutrymme, redskapsbod till vindruvsodling enligt uppgift).

Åker

I anslutning till tomtmark finns ett ca 0,6 ha sammanhängande område omfattande vindruvsodling. Odlingen har droppbevattning, funktion okänd.

Damm till framtida infiltrationsanläggning är även tänkt att förse bevattningssystemet med vatten enligt uppgift. Produktionsförmågan som traditionell åkermark bedöms som lägre och dräneringen som otillfredsställande jämfört med regionen i genomsnitt.

Foton över bete och vindruvsodling bifogas i **bilaga 7**.

3.11. Övrig mark och vatten

Övrig mark omfattar *dels* tomtmark *dels* stor gräsyta idag hävdad som tomtmark, geografiskt läge och beskrivning se avdelning 2 respektive 1 i **bilaga 1:2**.

Vatten omfattar damm till framtida avloppsanläggning, se avdelning 4 i **bilaga 1:2**.

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.

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 den för aktuellt värderingsobjekt använda metoden.

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/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.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD INKLUSIVE KOMPLEMENTBYGGNADER

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

För en korrekt jämförelse med orsprismaterialet har värderingsobjektets bostadsbyggnad med tillhörande tomtmark och komplementbyggnader (gäststuga och förrådsbyggnad) räknats om till 2021-2023 års taxering vilken bifogas i **bilaga 5**.

Beräknat taxeringsvärde utgår från taxeringsuppgifternas boyta och värdeår medan tomtmarksareal och standarden utgår från besiktningssuppgifterna.

Beräknat taxeringsvärde uppgår till 1 701 000 kr.

Gäststuga är enkelt inredd varvid den främst bedöms tjäna som gäststuga och komplementbyggnad till bostadshus. Åsätts därmed inget enskilt värde i värderingen utan bedöms ingå i den sammantagna marknadsvärdebedömningen av bostadshus med tillhörande tomtmark och komplementbyggnader (gäststuga och förrådsbyggnad).

Under den senast 12-månadersperioden har 5 stycken till ålder, standard och storlek relativt jämförbara objekt sålts i regionen, på landsbygden, kring aktuellt värderingsobjekt. Det genomsnittliga försäljningspriset för de 5 objekten är 2 970 000 kr. Jämförelsematerialets pris per kvm boarea är 22 525 kr och K/T-talet är 1,90.

Om ovan redovisade nyckeltal appliceras värderingsobjektets boyta om 163 kvm och beräknade taxeringsvärde om 1 701 000 erhålls en genomsnittlig värdenivå om 3 400 000-3 500 000 kr. Med utgångspunkt från rådande konjunkturläge (med en fortsatt prisnedgång om ca 3% sedan ortsprismaterialets genomsnittliga försäljningstidpunkt 2023-01-18) och värderingsobjektets skick och standard bedöms värdenivån ligga inom den nedre delen av intervallet var vid det enskilda marknadsvärdet bedöms till **3 400 000 kr**. Ortspris småhus se **bilaga 5**.

JORDBRUKSMARK

Med utgångspunkt från värderingsobjektets arrondering, areal och geografiska läge bedöms all jordbruksmark endast tillföra fastigheten ett marknadsvärde motsvarande betesmark.

Betesmarken bedöms överlag jämförbar med alvarsmark på Öland vars genomsnittliga värdenivå ligger kring 40 000-50 000 kr/ha. Överfört på total areal jordbruksmark (hävdad gräsyta i väster, vindruvsodling och övrig betesmark - totalt cirka 6 hektar) erhålls ett totalt värde om cirka **270 000 kr**. Ortspris jordbruksmark se **bilaga 6**.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Bostadsbyggnad med tillhörande tomtmark och	3 400 000 kr
komplementbyggnader (gästhus och förrådsbyggnad)	
Jordbruksmark	270 000 kr
Summa	3 670 000 kr

6. Marknadsvärdebedömning

Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms fastighetens marknadsvärde slutligen till:

3 700 000 kronor
Tre miljoner sjuhundratusen 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.

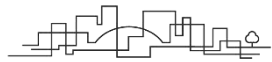
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Kalmar 2023-06-29



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Borgholm Alvedsjö 1:7

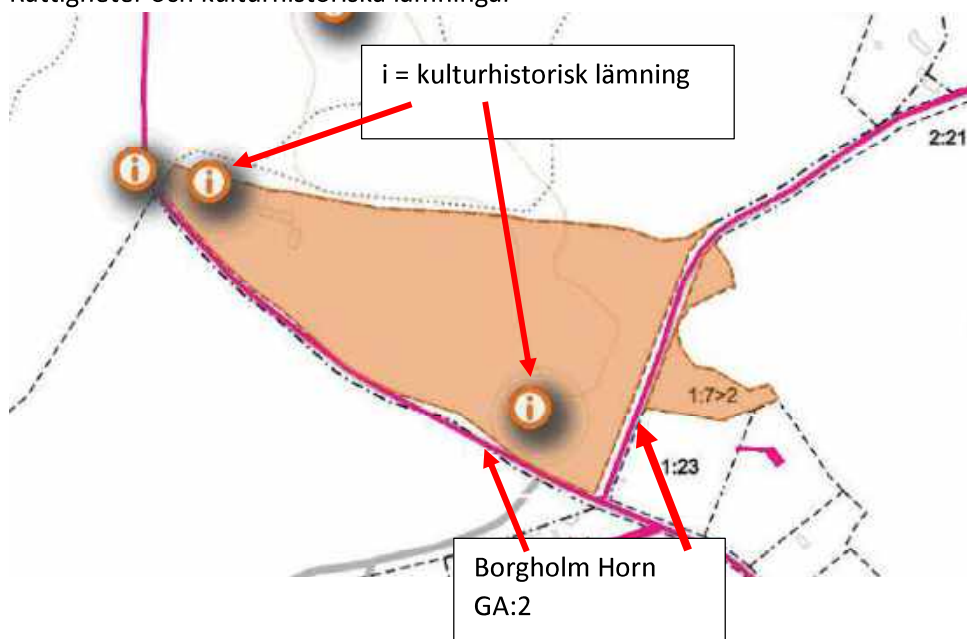
Översiktskarta



Fastighetskarta



Rättigheter och kulturhistoriska lämningar



Indelningskarta



Avd. 1 = stor
hävdad gräsyta
som idag nyttjas
som tomtmark

Avd. 2 =
Tomtmark

Avd. 3 =
Odling vindruvor

Avd. 4 =
Damm
infiltrations-
anläggning

Avd. 5 =
Delvis öppen
delvis igen-
växande bete
med påbörjad
grundläggning för
förrådsbyggnad
inom sydvästra
delen

Avd. 6 =
Igenväxande bete



1:3000
150 m



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2023-06-01

Fastighet

Beteckning Borgholm Alvedsjö 1:7	UUID: 909a6a53-6f2b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-09-01
Nyckel: 080000228	Län- och kommunkod 0885	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-05-30
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Högby Socken: Högby	Distriktskod 103033	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-05-30

Adress

Adress
Hornvägen 44-46
387 72 Löttorp

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6338902.0	617475.2
2	6338831.9	617679.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 3755 kvm	6 3755 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1980-06-04	80/1076

	1/2	2001-11-27	01/25593
--	-----	------------	----------

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2021-08-18, 2 463 066 sek, beslutsnr 12214098175	2021-08-20	D-2021-00365109:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 5ceb3584-5376-4439-8DEC-E8A2A7AD49D2 Avser inteckning 01/8386 Avser inteckning 03/21966 Avser inteckning 06/33070 Avser inteckning 11/24241 Avser inteckning 94/15723 Avser inteckning 94/15725 Avser inteckning 94/15727		
Utmätning 2022-06-01, 2 566 541, sek, 12222495736	2022-06-03	D-2022-00238066:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 5ceb3584-5376-4439-8DEC-E8A2A7AD49D2 Avser inteckning 01/8386 Avser inteckning 03/21966 Avser inteckning 06/33070 Avser inteckning 11/24241 Avser inteckning 94/15723 Avser inteckning 94/15725 Avser inteckning 94/15727		
Utmätning 2022-06-01, 2 566 541 sek, 12222495915	2022-06-03	D-2022-00238647:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 5ceb3584-5376-4439-8DEC-E8A2A7AD49D2 Avser inteckning 01/8386 Avser inteckning 03/21966 Avser inteckning 06/33070 Avser inteckning 11/24241 Avser inteckning 94/15723 Avser inteckning 94/15725 Avser inteckning 94/15727		
Utmätning 2022-06-01, 5 029 607, sek, 12222493780	2022-06-03	D-2022-00238648:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 5ceb3584-5376-4439-8DEC-E8A2A7AD49D2 Avser inteckning 01/8386 Avser inteckning 03/21966 Avser inteckning 06/33070 Avser inteckning 11/24241 Avser inteckning 94/15723 Avser inteckning 94/15725 Avser inteckning 94/15727		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-01-02	D-2023-00000929:1
Utmätning 2023-05-25 362 027 sek, beslutsnummer 12232610720	2023-05-29	D-2023-00166677:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6ed3a620-7339-4121-BA4B-9548C03843B5		
Utmätning 2023-05-25 362 027 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12232610639	2023-05-29	D-2023-00166718:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6ed3a620-7339-4121-BA4B-9548C03843B5 Avser inteckning 01/8386 Avser inteckning 03/21966 Avser inteckning 06/33070 Avser inteckning 11/24241 Avser inteckning 94/15723 Avser inteckning 94/15725 Avser inteckning 94/15727		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 4.500.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		675.000 SEK	1994-07-21	94/15723
2		100.000 SEK	1994-07-21	94/15725
3		225.000 SEK	1994-07-21	94/15727
Innehavare: 94/15728 Föreningsbanken Box 8 38721 Borgholm				
4		500.000 SEK	2001-06-12	01/8386
5		1.000.000 SEK	2003-09-19	03/21966
6		500.000 SEK	2006-12-15	06/33070
9		1.000.000 SEK	2011-11-16	11/24241
11	Skriftligt pantbrev	250.000 SEK	2017-10-03	D-2017-00508153:1
12	Skriftligt pantbrev	250.000 SEK	2017-10-03	D-2017-00508153:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut kraftledning	1970-05-20	70/4379
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 10/399			
8	Avtalsservitut kraftledning	1977-11-23	77/8525
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 10/400			
10	Avtalsservitut kraftledning	2012-07-10	12/14011

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0885IM-12/14011.1
Beskrivning: Kraftledning			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Löttorp-hornsjön	1999-12-02 Laga kraft: 2000-02-01	0885-P314
Plananmärkning: Berör även samfälld mark		
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1958:7321

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

464056-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2020	1.827.000 SEK	1.359.000 SEK	196.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	196.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.359.000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	64.000 SEK	1 ha	
Betesmark	118.000 SEK	5 ha	
Ekonomibyggnad	90.000 SEK		
Övrig mark		0 ha	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
		Juridisk form	Ägandetyyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 300779083.

Taxeringsvärde 196.000 SEK	Riktvärdeområde 0885003
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m
	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 300779085.

Taxeringsvärde 139.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 14
Bostadsyta 60 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 60 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 300779084.

Taxeringsvärde 1.220.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 163 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 163 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet åkermark 300779081.

Taxeringsvärde 64.000 SEK	Riktvärdeområde 0008032	Beskaffenhet Produktionsförmåga sämre (4)
Areal 1 ha	Dränering Otillfredsställande (3)	

Värderingsenhet betesmark 300779082.

Taxeringsvärde 118.000 SEK	Riktvärdeområde 0008032	Beskaffenhet Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området (4)
Areal 5 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 300779080.

Taxeringsvärde 90.000 SEK	Riktvärdeområde 0008032	
Byggnadsyta 90 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Loge, lada och liknande, värdeår 1980- (31)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Borgholm Horn GA:2

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1914-05-06	08-HÖG-AVS4
Fastighetsreglering	2010-01-08	0885-3834
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2014-04-04	0885-4362
Avskild mark		
Borgholm Alvedsjö 1:23, 1:24		
Ursprung		
Borgholm Alvedsjö 1:3		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Högby Alvedsjö 1:7	1987-09-09	0880-113
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet



LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

1 (11)

1999-12-02

247-5313-97



Borgholms kommun
Tekniska nämnden
387 21 Borgholm

Fastställande av skyddsområde och skyddsbestämmelser för yt- och grundvattentäkt - Löttorps vattentäkt, Borgholms kommun.

BESLUT

Med stöd av 6 § Lagen (1998:811) om införande av miljöbalken samt 19 kap 2 § vattenlagen (1983:291), fastställer Länsstyrelsen skyddsområde och skyddsbestämmelser för Löttorps vattenförsörjningsanläggning, Borgholms kommun. Vattenskyddsområde skall vara det område som inneslutits av begränsningslinjer enligt bifogad karta. Området utgörs av en skyddszon för ytvattentäkten samt en inre och en yttre skyddszon för grundvattentäkten.

Länsstyrelsen meddelar följande skyddsföreskrifter att gälla inom området.

Skyddsföreskrifter

Gemensamma bestämmelser för hela skyddsområdet

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter

- 1§ Hantering av petroleumprodukter för annat än bostadsfastighets oljeförsörjning får ej ske utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden. Förvaringstankar, stationära förbränningsmotorer etc. skall vara utrustade eller placerade så att uppkommet läckage, spill eller dylikt snabbt upptäcks och så att risken att förvaringsanordningarna skadas, t ex genom korrosion, är obetydlig.

Andra för yt- eller grundvattnet skadliga ämnen får ej lagras eller tillverkas utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden. Dessa ämnen får ej heller hanteras på sådant sätt att det kan medföra risk för förorening av yt- eller grundvatten.

Vid varje ovan- eller underjordisk cistern för ovan angivna flytande produkter skall det finnas en varningsskylt med upplysning om att cisternen ligger inom skyddsområde för vattentäkt.

Upplysning

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

Kontakt i detta ärende
Miljöenheten
Sven Andersson

Postadress
391 86 Kalmar

Besöksadress
Malmibrogatan 6

Telefon
Växel 0480-820 00
Direkt 0480-822 36

Telefax
0480-821 53

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

2 (11)

1999-12-02

247-5313-97

- 2§ Kemiska bekämpningsmedel samt dammbindande ämnen får användas endast i den omfattning som erfordras för normalt nyttjande av fastigheterna samt för sedvanligt underhåll av vägar. Spridning skall ske med försiktighet och så att det ej påverkar yt- och grundvatten.

Upplysning

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

Industriell verksamhet

- 3§ Etablering av industriell verksamhet erfordrar tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Avledning av spillvatten samt hantering av avfall

- 4§ Avloppsanläggningar med direktutsläpp av renat avloppsvatten till vattendrag får ej anläggas. Infiltrationsanläggningar för hushållsspillvatten och kommunalt dagvatten samt avloppsanläggningar för vatten som använts för kylning får ej anläggas utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Avloppsledningar med tillhörande brunnar skall vara täta, inspekteras regelbundet och vid behov omedelbart läggas om eller renoveras.

- 5§ Sopor eller annat avfall får ej uppläggas, deponeras eller grävas ner.

Jord- och skogsbruk

- 6§ Anläggning för förvaring av gödsel, rötslam, djururin, och dylikt samt ensilageanläggning får ej utföras utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Spridning av stallgödsel och andra organiska gödselmedel skall ske med försiktighet och får ej ske i större omfattning än vad som är normalt med hänsyn till grödans art.

Upplysning

För lagring och spridning av stallgödsel gäller även Statens jordbruksverks föreskrifter SJVFS 1999:79

- 7§ Upplag av skogsråvara eller skogsavfall får ej ligga mer än ett år på samma plats. Timmerupplag får ej bevattnas.

Väghållning

- 8§ Deponering av snö från trafikerade ytor får ej förekomma i större omfattning än vad som erfordras för normal drift av vägar inom området.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

3 (11)

1999-12-02

247-5313-97

Täktverksamhet, schakt- och anläggningsarbeten

- 9§ Husbehovstäkt får ej utföras utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Tillfartsvägar till täktområde skall så långt det är möjligt vara avspärrade. På utbrutna täkter skall snarast ett skyddande vegetationstäckes återställas. Deponering av främmande massor får ej ske. Trädrester och avbanade stubbar inom täkt skall forslas bort från skyddszonen.

Åtgärder skall vidtas för att förhindra oljespill vid täktverksamhet.

- 10§ Schaktningsarbeten, t ex i samband med väggbyggen, får ej ske utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Energianläggningar

- 11§ Anläggning för utvinning av värme ur ytvatten eller mark (ytjordvärme, bergvärme, grundvattenvärme etc) får ej anordnas utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden. Vätskor, som kan skada vattnet vid utläckage, t ex glykol, får ej användas såsom värmebärande i slangsystem.

Information

- 12§ Gator och vägar skall inom skyddsområdet vara skyltade i enlighet med Naturvårdsverkets anvisningar (Naturvårdsverket informerar; utmärkning av vattenskyddsområde).

Allmänna bestämmelser

- 13§ Ägare eller nyttjanderättshavare av fastighet inom skyddsområdet är skyldig tillse att inträffade händelser som kan medföra risk för yt- och/eller grundvattenförorening omedelbart anmäls till tekniska kontoret, räddningstjänsten eller miljökontoret.

Särskilda bestämmelser för ytvattentäktens skyddszon

Vattenbruk

- 14§ Vattenbruk får ej bedrivas utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Jordbruk

- 15§ Tillfälliga mellanlager av gödsel, rötslam, djururin och dylikt samt ensilageanläggning får ej utföras inom ett avstånd av 50 m från dike, bäck eller sjö.

Spridning av stallgödsel och andra organiska gödselmedel får ej ske inom ett avstånd av 50 m från Hornsjön och kanaler markerade på skyddsområdeskartan utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden. Vid spridning skall gödsel omgående nerbrukas alternativt att spridning sker i växande gröda.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

4 (11)

1999-12-02

247-5313-97

Täktverksamhet, schakt- och anläggningsarbeten

- 16§ Grus- och sandtäkt, även s k husbehovstäkt, får inte ske djupare än 2 m över högsta grundvattennivå. Annan täktverksamhet, t ex täkt av lera eller andra finkorniga jordar, får ej ske utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.
- 17§ Maskinella mark- och vattenarbeten i direkt anslutning till Hornsjön som innebär risk för utläckage av bensin, diesel, oljor eller andra kemikalier får ej utföras utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.
- 18§ Rensningsarbeten i Hornsjön och dess tillflöden som innebär risk för grumling får ej utföras utan tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden.

Motorfordonstrafik

- 19§ Trafik med motorbåtar, vattenscootrar o dyl är förbjuden, utom när det gäller innehavare av särskild vatten- eller fiskerätt eller andra avtalade rättigheter.

Körning med motorfordon på is är förbjuden, utom när det gäller yrkesmässig skogsskötsel.

Särskilda bestämmelser för yttre skyddszon för grundvattentäkt

Täktverksamhet, schakt- och anläggningsarbeten

- 20§ Grus- och sandtäkt eller annan täktverksamhet får endast ske som s k husbehovstäkt. Sådan täkt får ej utföras utan tillstånd från till Miljö- och byggnadsnämnden.

Täkt får ej ske djupare än 2 meter över högsta grundvattennivå. Den hittills högsta uppmätta grundvattennivån finns angiven i särskild tabell. Denna tabell uppdateras regelbundet och finns att tillgå hos huvudmannen för vattentäkten.

Särskilda bestämmelser för inre skyddszon för grundvattentäkt

Hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter

- 21§ Hantering av petroleumprodukter, för annat ändamål än bostadsfastighets och mindre industrifastighets oljeförsörjning, får inte förekomma.

Andra för yt- och grundvattnet skadliga ämnen, t ex tjärprodukter, asfalt, oljegrus, fenol, bekämpningsmedel, handelsgödsel, miljöfarliga kemikalier, dammbindnings- och isupptyningsmedel (bland annat sulfatlut och vägsalt), får ej lagras eller tillverkas.

Hantering av kemiska bekämpningsmedel får ej förekomma.

Industriell verksamhet

- 22§ Industriell verksamhet får ej nyetableras.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

5 (11)

1999-12-02

247-5313-97

Jordbruk

- 23§ Hantering av gödsel, rötslam, djururin och dylikt samt ensilage får ej förekomma.

Väghållning

- 24§ Deponering av snö från trafikerade ytor får ej förekomma.

Täktverksamhet, schakt- och anläggningsarbeten

- 25§ Grus- och sandtäkt eller annan täktverksamhet får ej ske.

Energianläggningar

- 26§ Anläggning för utvinning av värme ur mark eller värmelager i grundvatten får ej anordnas.

Övrigt

Ansökan

En ansökan om tillstånd i enlighet med skyddsföreskrifterna skall vara skriftlig och innehålla de uppgifter, ritningar och tekniska beskrivningar som behövs för att bedöma det objekt som ansökan avser. Före ansökan om tillstånd skall sökanden samråda med vattentäktens huvudman. Samrådssvar bifogas ansökan.

Miljö- och byggnadsnämndens tillstånd behövs ej för verksamhet som tillståndsprövas enligt miljölagstiftningen av annan myndighet.

Villkor och undantag

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

Överklagande

Beslut med stöd av skyddsföreskrifterna meddelade av Miljö- och byggnadsnämnden kan överklagas hos Länsstyrelsen. Beslut meddelade av Länsstyrelsen kan överklagas hos Miljödomstolen.

Tillsyn

Tillsyn över efterlevnaden av bestämmelserna utövas av Länsstyrelsen enligt Förordningen (1998:900) om tillsyn enligt Miljöbalken, bilaga A18.

Ansvar

Den som bryter mot ovan meddelade skyddsföreskrifter kan ställas till ansvar enligt 29 kap § 8 p7 Miljöbalken.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

6 (11)

1999-12-02

247-5313-97

Miljö- och byggnadsnämnden

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

Hantering

Med hantering avses enligt Miljöbalken - tillverkning, behandling, förpackning, förvaring, transport, användning, omhändertagande, förstöring, saluförande, underhåll, överlåtelse och därmed jämförliga förfaranden.

Naturvårdsverkets föreskrifter

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

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

Beslutets ikraftträdande

Länsstyrelsens beslut gäller från och med den 1 februari 2000.

ANSÖKAN

Borgholms kommun ansöker om att länsstyrelsen fastställer skyddsområde med skyddsbestämmelser för kommunens vattentäkt i Löttorp i enlighet med tekniskt underlag upprättat av Vatten och Samhällsteknik AB " Borgholms kommun - Löttorps vattenförsörjningsanläggning - Förslag till skyddsområde och skyddsföreskrifter".

REMISSER MM

Ansökan har sänts på remiss till Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun samt till Vägverket och Sydkraft AB. Förslaget till skyddsområde och skyddsföreskrifter har även sänts till fastighetsägarna, som lämnats tillfälle att yttra sig över förslaget.

Ärendet har kungjorts i tidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet den 10 oktober 1998.

Sökanden har beretts tillfälle att lämna synpunkter på inkomna yttranden.

YTTRANDET OCH ERINNINGAR

Vägverket har lämnat följande synpunkter;

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

7 (11)

1999-12-02

247-5313-97

- För det allmänna vägnätets normala drift- och underhåll, ska underhållsåtgärderna bedrivas målinriktat med höjd säkerhet både för trafiksäkerheten och miljön genom skyddsområdet.
- Viktigt är att skyddsområdet markeras och skyltas bra, för snabba och effektiva räddningsinsatser av räddningstjänsten, i händelse av olycka med farligt gods.
- Normalt sker halkbekämpning på väg 136 fram till nuvarande rondell (136/989) och vägen genom Löttorp halkbekämpas de gånger det råder extrem halka.

Miljö- och byggnadsnämnden har i sitt yttrande beslutat att tillstyrka tekniska nämndens förslag under förutsättning att vissa tillägg och ändringar av skyddsföreskrifterna beaktas.

Sydkraft AB har lämnat följande synpunkter;

- Inom yttre skyddszonen har Sydkraft 4 transformatorkiosker med oljefånggropar och 31 transformatorstationer utan oljefånggropar. Sydkraft förutsätter att anläggningarna kan bibehållas i nuvarande utförande och att drift och underhåll kan ske även i fortsättningen på anläggningarna.

[] ifrågasätter om skyddsföreskrifterna innebär att den traditionella majbrasan måste upphöra och att trädgårdskompostering blir förbjuden. Vidare ifrågasätts gränsdragningen av den inre skyddszonen i väster.

[] ifrågasätter om föreskrifterna innebär stopp för vintervägsaltning, föreslår förbud mot användning av kemiska bekämpningsmedel i den yttre skyddszonen, föreslår förbud mot motorbåtar och motorfordon på vinteris, ifrågasätter ansvaret för skyltning samt påpekar risker med befintlig bensinstation, verksamheten vid "Lådbilslandet" samt gammal soptipp.

[] ifrågasätter ansvaret för bortforslandet av nedfallna träd och trädrester samt hur den befintliga infiltrationsanläggningen kan påverkas av föreskrifterna.

[] menar att det blir omöjligt att bedriva rationellt jordbruk med kantzoner på 50 m.

[] menar att jordbruksmarker som ligger inom den inre skyddszonen blir obrukbara och föreslår att dessa löses in av kommunen. De önskar vidare att få en precisering av bestämmelserna om lagring och hantering av petroleumprodukter, bekämpningsmedel och handelsgödsel. Förslaget om förbud mot spridning av stallgödsel och bekämpningsmedel inom 50 m från kanaler får negativa konsekvenser för jordbrukare och markägare inom dessa områden.

[] menar att kommunen måste lösa in deras marker om gödsel inte får användas.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

8 (11)

1999-12-02

247-5313-97

[] menar att ersättning måste utgå, alternativt att kommunen löser in fastigheten, om föreskrifterna innebär ett hinder mot att bedriva ett modernt jordbruk.

[] menar att kommunen måste tillhandahålla containers för trädgårdsavfall om detta inte får lagras och brännas i den årliga majbrasan.

[] önskar en justering av gränsdragningen för ytvattentäkten i den sydvästra delen.

[] menar att 50 m skyddszon längs kanalerna är orimligt bred.

[] anser att ett vattenskyddsområde inte är nödvändigt utan reglering kan ske genom lokala bestämmelser.

[] menar att täkt av lera samt anläggande av vattenreservoarer för jordbrukets behov måste tillåtas.

Tekniska nämnden har med anledning av inkomna yttranden lämnat ett reviderat förslag till skyddsföreskrifter samt en mindre justering av skyddsområdesgränsen för ytvattentäkten.

Ett informationsmöte där Länsstyrelsens förslag till beslut presenterades anordnades den 25 november 1999 på Åkerboskolan, Löttorp.

VATTENTÄKT OCH SKYDDSOMRÅDE

Vattentäkt och vattenbehov

Vattenförsörjningen i samhällena Löttorp, Persnäs och Sandvik med mellanliggande bebyggelse på norra Öland baseras på grundvattentäkten i Löttorp. Även Böda och Köpingsviks distributionsområden är förbundna med Löttorpsnätet. Täkten består för närvarande av 3 st sänkbrunnar och 5 st filterbrunnar. För att förstärka grundvattentillgången infiltreras vatten från Hornsjön via 2 st infiltrationsbassänger. Enligt vattendom får högst 150 000 m³ infiltreras per år. Uttag av infiltrerat och naturligt grundvatten får uppgå till 850 m³/d i medeltal och högst 2 500 m³ under ett och samma dygn.

Vattenförbrukningen inom Löttorpvattentäktens försörjningsområde har vid årsmedeldygn uppgått till 678 m³/d och maxdygn 1 973 m³/d (1989). År 2010 beräknas förbrukningen uppgå till 845 resp. 2 300 m³/d.

Skyddsområde

Skyddsområdet är indelat i en skyddszon för ytvattentäkten samt en yttre och en inre skyddszon för grundvattentäkten. Ytvattentäktens skyddszon omfattar i prin-

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

9 (11)

1999-12-02

247-5313-97

cip hela tillrinningsområde. Motivet att ta med hela tillrinningsområdet är att detta är relativt begränsat samt att eventuella föroreningar snabbt kan nå vattenintaget som är beläget mitt i sjön. Inom skyddszonen för ytvattentäkten finns särskilda skyddszoner på 50 m från öppet vatten med särskilda bestämmelser.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING MM

Inledningsvis vill länsstyrelsen framhålla att det från såväl miljösynpunkt som ett allmänt samhällsintresse är angeläget att säkerställa vattentillgångar som är lämpliga för vattenförsörjningsändamål. Ett led i säkerställandet är att med stöd av vattenlagen (VL) (numera 7 kap Miljöbalken(MB)) fastställa skyddsområden med skyddsbestämmelser som begränsar verksamheter som kan skada vattentäkterna och innebära ett hot mot vattenförsörjningen. Ett sådant skydd kan fastställas för så väl befintliga vattentäkter som för framtida vattentäktsoområden.

Aktsamhetsregel

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

Till skydd för en yt- eller grundvattentillgång som används eller kan komma att användas för vattentäkt får länsstyrelsen besluta om det skyddsområde som behövs. Länsstyrelsen skall då föreskriva de inskränkningar i rätten över att använda fastigheter inom skyddsområdet som behövs för att tillgodose syftet med området. Om skyddsföreskrifter medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller att annans mark tas i anspråk har fastighetsägare eller den som har särskild rätt till fastighet rätt till ersättning enligt VL 19:7 (31 kap. MB) av den som har begärt föreskrifterna hos länsstyrelsen. Den som vill begära ersättning ska då väcka talan hos miljödomstolen inom ett år efter att beslutet om sådana föreskrifter vunnit laga kraft. Föreskrifter som medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller att annans mark tas i anspråk får endast meddelas på ansökan av kommun eller den i vars intresse vattenskyddsområdet fastställs.

För att undvika onödiga inskränkningar i utnyttjandet av fastigheterna inom skyddsområdet måste bestämmelserna i varje fall anpassas efter lokala förhållanden. Det kan därför ifråga om detaljer komma att innebära olika långt gående krav vid olika vattentäkter. Vid fastställande av skyddsföreskrifter delegeras därför till Miljö- och byggnadsnämnden att i viss utsträckning bestämma vilka villkor för en viss verksamhet som skall gälla i de särskilda fallen. Detta sker genom att en tillståndsplikt för vissa åtgärder införs i föreskrifterna.

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

10 (11)

1999-12-02

247-5313-97

Skyddsföreskrifter

De föreskrifter som beslutats gälla inom vattenskyddsområdet utgår från sökandens förslag samt med hänsyn taget till synpunkterna i inkomna yttranden. Länsstyrelsen har därefter gjort en skälighetsbedömning i de begränsningar som föreskrifterna innebär.

Skyddsföreskrifterna har utformats med utgångspunkt från Naturvårdsverkets allmänna råd 90:15. Föreskrifterna har även stöd i annan författning, såsom Naturvårdsverkets föreskrifter om brandfarliga vätskor (SNFS 1990:5,MS:25) och spredning av kemiska bekämpningsmedel (SNFS 1997:2). I skyddsföreskrifterna görs endast en hänvisning till dessa regler och således tas inte krav som följer av dessa regler in som föreskrift.

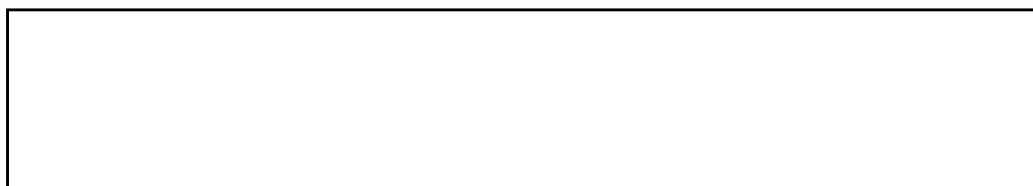
Länsstyrelsen finner sammantaget att de föreslagna skyddsföreskrifterna är relevant utformade med hänsyn till behovet av att skydda vattentäkten och att det därmed är skäligt att de verksamheter som bedrivs inom området ska vidta de skyddsåtgärder och vidkännas de begränsningar som skyddsföreskrifterna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

Länsstyrelsen tar i ärendet ej ställning till huruvida skyddsföreskrifterna innebär att pågående markanvändning försvåras eller att annans mark tas i anspråk i sådan mån att det leder till rätt till ersättning enligt VL 19:7 (MB 31:4). Ersättningsfrågor prövas i förekommande fall av Miljödomstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Miljödomstolen, se bilaga 2.

KUNGÖRELSEDELGIVNING genom annons i ortens tidningar.



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

LÄNSSTYRELSEN
KALMAR LÄN

BESLUT

11 (11)

1999-12-02

247-5313-97

Kopia

Kommunstyrelsen, Borgholms kommun

Miljö- och byggnadsnämnden

Vägverket

Naturvårdsverket

Miljödomstolen, Växjö

Sydkraft AB

Miljöenheten, 4 ex (exp, SA, BN, ST)

Rättsenheten

Samhällsutvecklingsenheten

Länsveterinären

Lantbruksenheten

Lantmäteriet

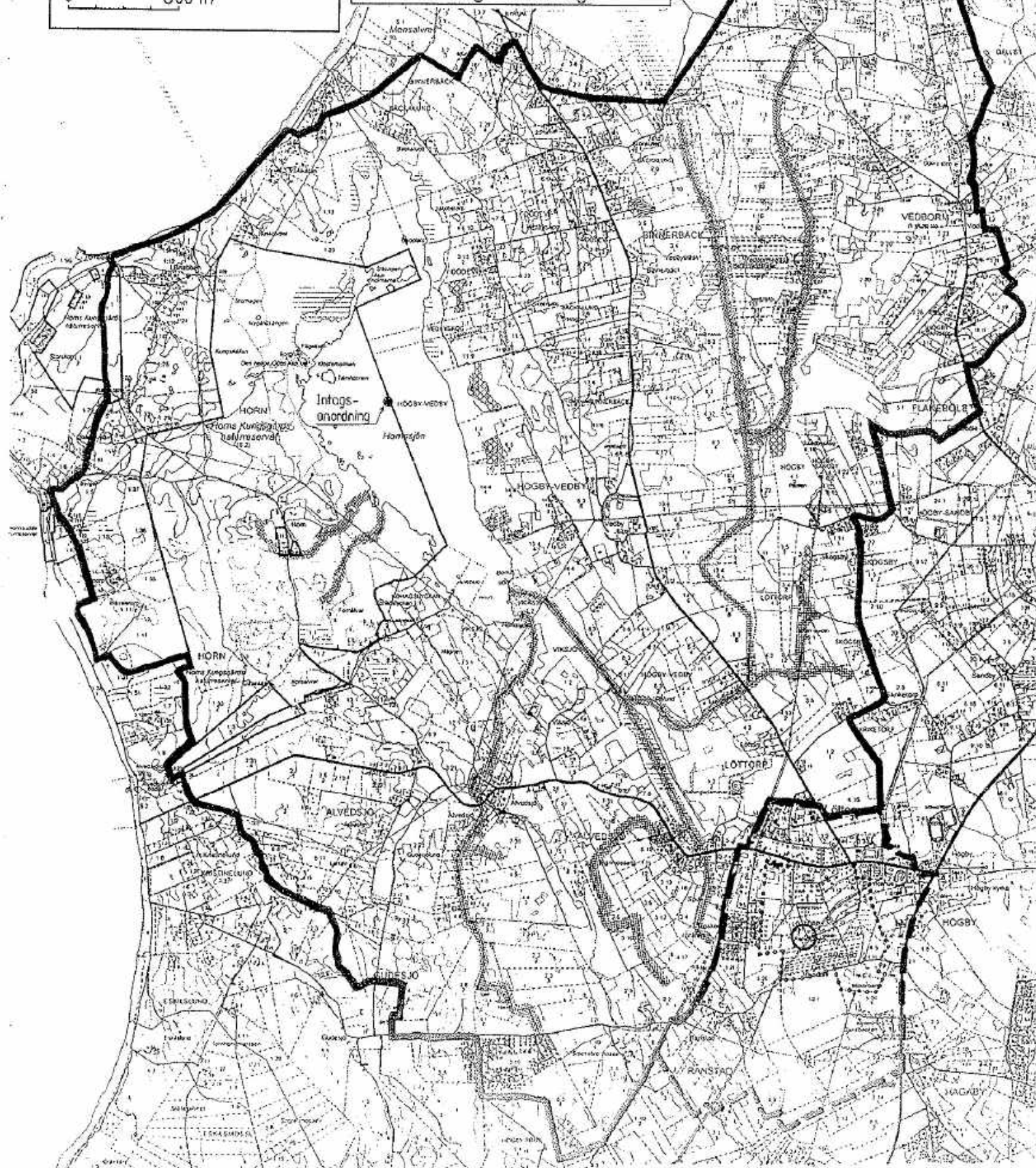


Länsstyrelsen i Kalmar län
Dnr 247 - 5313 - 97
Skyddsområde för
Löttorps vattentäkt
Borgholms kommun

Översiktskarta

0 800 m

-  yttre skyddszon
för ytvattentäkt
-  yttre skyddszon
för grundvattentäkt
-  inre skyddszon
för grundvattentäkt
-  särskild skyddszon (50 m)
längs vattendrag





HUR MAN ÖVERKLAGAR HOS MILJÖDOMSTOLEN

Om ni är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan ni överklaga detta hos Miljödomstolen. Det gör ni genom en skrivelse till Miljödomstolen i Växjö, men ni ska lämna/skicka skrivelsen till Länsstyrelsen i Kalmar län.

- Tala om vilket beslut ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarienummer).
- Tala om varför ni anser att beslutet ska ändras och vilken ändring ni vill ha. Skicka även med sådant som ni anser har betydelse för ärendet.
- Länsstyrelsen måste ha fått er skrivelse inom tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet, annars kan ert överklagande inte tas upp till prövning.
- Underteckna skrivelsen och uppgi namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Om ni anlitar ombud kan istället ombudet underteckna skrivelsen.
- Observera att er skrivelse ska lämnas/skickas till Länsstyrelsen i Kalmar län, Malmbrogatan 6, Kalmar. Postadressen är 391 86 Kalmar.
- För ytterligare upplysningar kan ni vända er till Länsstyrelsen.



**Borgholms
kommun**

Handläggare

Datum
2017-09-11

Ärendenummer
2017-000801

1 (4)

Mottagningsdatum

Delegationsbeslut
DBM 2017-329

Fastighet: Alvedsjö 1:7

Ärende: ENSKILT AVLOPP: TILLSTÅNDSPRÖVNING för anläggande av enskild avloppsanläggning avsedd för WC och BDT-vatten från hushåll.

Beslut

Att meddela tillstånd för anläggande av enskild avloppsanläggning i enlighet med ansökan samt bilagda villkor (2 sidor). Beslutet meddelas med stöd av 13 § Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Ansökt avloppssystem: Trekammarbrunn med 2 m³ våtvolum samt växtreningsverk med efterföljande tät damm som recipient, för ett hushåll (max 5 pe).

- Växtreningsverk: Sandfilter med vass, med horisontell genomströmning, på en yta om minst 25 m²
- Damm: Minst 25 m²

Adm. avgift: 6856:- (Betalas när faktura kommer)

På uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden

BORGHOLMS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

VILLKORÄrendenummer
2017-000801

2 (4)

Bilaga till beslut om anläggande av enskild avloppsanläggning

Villkor gällande beslut om tillstånd för anläggande av enskild avloppsanläggning:

Villkoren meddelas med stöd av 16 kap 2 § Miljöbalken

1. Detta tillstånd gäller i 15 år från och med utskriftsdatum på sid 1 i detta tillstånd. En avloppsanläggnings rening avtar med åren. Om det enskilda avloppet används efter tillståndet upphört att gälla ska fastighetsägaren/verksamhetsutövaren kunna visa att anläggningen uppfyller kraven för hälso- och miljöskydd utifrån den skyddsnivå som gäller på platsen.

Anläggning och placering

2. Avloppsanläggningen ska utföras enligt tillverkarens anläggnings- och installationsanvisningar och enligt HVMFS 2016:17; "Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållsspillvatten".
3. Avloppsanläggningen ska placeras enligt godkänd situationsplan. Om anläggningen placeras närmare än 5 m från fastighetsgräns krävs skriftligt godkännande från grannen. Anläggningen får inte placeras under en elledning.
4. Alla ingående komponenter i anläggningen ska vara täta och följande säkerhetsavstånd ska iakttas. Slamavskiljare/växtreningsverk/damm ska placeras minst 3 meter från vattenledning och minst 20 meter från vattentäkt. Täthetsprovade ledningar ska placeras minst 10 m från vattentäkt och icke täthetsprovade ledningar minst 20 m från vattentäkt.
5. Slamavskiljaren ska vara lätt åtkomlig för tömningsfordon, max 20 meter från plats där fordonet kan framföras. Det ska också finnas en lämplig vändplats för tömningsfordonet. Slamavskiljare ska vara CE-märkt och ett t-rör eller motsvarande ska vara monterat på utloppsröret.
6. Växtreningsverket och dammen ska vara täta och utformas så att avloppsvatten inte kan tränga ut i omgivande mark. Dammen ska utformas, dimensioneras och skötas så att bräddning av avloppsvatten inte kan ske. Om bräddning inträffar ska åtgärder vidtas för att förhindra att det sker igen.
7. Avloppsanläggningen ska utföras så att det är möjligt att ta prov före och efter reningen för att kontrollera anläggningens funktion.
8. Dagvatten och dräneringsvatten får ej ledas till avloppsanläggningen.

Rapportering

9. När avloppsanläggningen är färdigställd ska sökande inlämna en slutrapport till Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholm. Slutrapporten kan fyllas i av entreprenör eller kvalitetsansvarig, men fastighetsägare/sökanden är ansvarig för redovisade uppgifter och att det givna tillståndet för avloppsanläggningen har följts.
10. Anläggandet ska fotodokumenteras enligt slutrapport. Om detta inte sker ska Samhällsbyggnadsnämnden ges möjlighet att slutbesiktiga anläggningen. Detta ska meddelas i god tid och innan övertäckning sker.

Postadress	Telefon	Telefax	E-post	Hemsida
Borgholms kommun Box 52 S-387 21 BORGHOLM	0485-880 00 (vxl)	0485-129 35	sbn@borgholm.se	www.borgholm.se

VILLKORÄrendenummer
2017-000801

3 (4)

Bilaga till beslut om anläggande av enskild avloppsanläggning

Skötsel och kontroll

11. Slamavskiljare med ansluten vattentoalett ska slamtömmas årligen enligt Borgholms kommuns renhållningsföreskrifter. När anläggningen är slutrapporterad enligt ovan kommer detta ske per automatik av Borgholms Energi. Uppstår behov av ytterligare tömning ska detta beställas av fastighetsägaren.
12. Avloppsanläggningen ska skötas genom serviceavtal eller av person med tillräcklig kunskap om anläggningens skötsel samt underhållas enligt tillverkarens anvisningar. Anläggningen ska alltid drivas så att högsta möjliga reningseffekt uppnås.
13. På fastigheten ska det finnas skriftliga drift- och underhållsinstruktioner för avloppsanläggningen. Journal ska löpande föras över egenkontroll. På begäran ska kopia på driftsjournal och egenkontrollprogram kunna lämnas in till Samhällsbyggnadsnämnden.

Begränsningar i tillståndet

OBS! Tillståndet förfaller om anläggningen inte påbörjats inom två år och färdigställts inom fem år.

En avloppsanläggning dimensioneras för motsvarande fem personer/hushåll och med en vattenförbrukning på 170 liter/person och dygn. Belastas anläggningen av fler personer eller om större badkar (> 300l), jacuzzi m.m. kopplas till anläggningen, ska en utredning göras om en utökning av avloppsanläggning behöver utföras. Utökning eller ändring av en enskild avloppsanläggning måste anmälas till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Uppllysning

I övrigt befriar inte beslutet från skyldigheter enligt miljöbalken eller annan lagstiftning och föreskrifter, som bl.a. Borgholm kommuns renhållningsföreskrifter gällande slamtömning och farbar väg, se vidare på Borgholm Energis hemsida.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas enligt bestämmelserna i 2 kap. 10 § kulturminneslagen. Den som leder arbetet ska snarast anmäla till länsstyrelsen att en fornlämning har påträffats.

Bilaga till beslut om anläggande av enskild avloppsanläggning

Hur man överklagar

Om Ni vill överklaga Samhällsbyggnadsnämndens beslut ska Ni ställa skrivelsen till Länsstyrelsen i Kalmar län. Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden. Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnadsnämnden, Box 52, 387 21 Borgholm, inom tre veckor från den dag Ni fick del av detta beslut.



**Borgholms
kommun**

Tel: 0485-88000

Telefon/Besökstid vardagar 8.00–16.00

BORGHOLMS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Ink 2017-05-29

Dnr 2017-801

Ifyllt blankett skickas till
Samhällsbyggnad
Box 52
387 21 Borgholm

Ansökan/anmälan om enskild avloppsanläggning

Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 13 och 14 §§

Fastighet

Fastighetsbeteckning som ansökan avser

Alvedsjö 1:7

Fastighetens adress

Hornvägen 44

Postnummer/Postort

387 72 Löttorp

Sökande

Entreprenör

BORGHOLMS KOMMUN
Tillhör Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut 2017-09-11

Dnr: 2017-801
Sign:

Fastighetsbeskrivning

Fastighetens användning

☐ Permanentbostad

☒ Fritidsbostad

☐ Annat

Finns befintlig avloppsanläggning på fastigheten

☐ Nej

☒ Ja

Om ja, beskriv anläggningen och år för ev tillstånd

Finns borrhål för exempelvis energibrunn för värmesvinnning

☐ Nej

☐ Ja

Om ja, vilken typ

Anmälan/Ansökan avser

Välj ett alternativ

- ☐ Installation av WC till befintlig anläggning
 ☐ Anläggande av avloppsanläggning för WC och bad, disk, tvätt
- ☐ Anläggande av avloppsanläggning för bad, disk och tvätt
 ☒ Ändring av befintlig avloppsanläggning (plats eller utförande)
- ☐ Annan ändring _____

Finns/Planeras installation av badkar större än 300 liter

- ☒ Nej
 ☐ Ja

Typ av toalett (ex vattentoalett, urinseparerande, multitoalett)

WC

Fastigheter som den planerade anläggningen skall användas för

- ☒ Anläggningen skall endast användas av ovan angiven fastighet
 ☐ Anläggningen skall användas gemensamt med andra fastigheter

Om anläggningen är gemensam, ange fastigheter

Anläggningen skall användas för

1 hushåll med sammanlagt 5 personer

Avloppsanläggning

Förbehandling

- ☒ Trekammarbrunn
 Fabrikat _____ Vätvolym 2 m³
- ☐ Tvåkammarbrunn
 Fabrikat _____ Vätvolym _____ m³
- ☐ Annat _____
 Fabrikat _____ Vätvolym _____ m³

Rening

- ☐ Infiltrationsanläggning* yta _____ m²
☐ Tvättad makadam + sand
 ☐ Moduler av fabrikat _____ + sand
- ☐ Markbädd** yta _____ m²
☐ Tvättad makadam + sand
 ☐ Moduler av fabrikat _____ + sand
- ☐ Minireningsverk**
- ☒ Annan rening Växtreningsverk med efterföljande damm som recipient och poleringssteg

Avloppsvattnet renas genom

* För infiltration och markbädd ange spridningsledarnas placering. (ange +/- för placering över respektive under markytan)

I förhållande till markytan _____ m

I förhållande till högsta grundvattenyta _____ m

**För minireningsverk, ange fabrikat och modell

Kommer serviceavtal upprättas

- ☐ Nej
 ☐ Ja

Finns pumpbrunn till den valda avloppstelekriken

- ☐ Nej
 ☒ Ja

Används annan efterbehandling om ja, ange typ och fabrikat

- ☒ Nej
 ☐ Ja

Avloppsanläggningens placering

Avloppsanläggningen skall placeras på

- ☒ Egen mark
 ☐ Annans mark
 ☐ Nej
 ☐ Ja, skriftligt medgivande bifogas

Om Annans mark, har markägaren givit sitt tillstånd till placeringen

Avstånd till brunns

Ange brunns typ

- ☒ Egen brunn 50/50m
☐ Grävd
 ☒ Borrard
 ☐ Sprängd
- ☐ Annans brunn _____ m
 ☐ Grävd
 ☐ Borrard
 ☐ Sprängd

Egen vattenförsörjning

- ☐ Grävd brunn
 ☒ Bergborrad brunn
 ☐ Ytvatten
 ☐ Planerar ny brunn
- ☐ Anslutning till kommunal eller annan gemensam anläggning

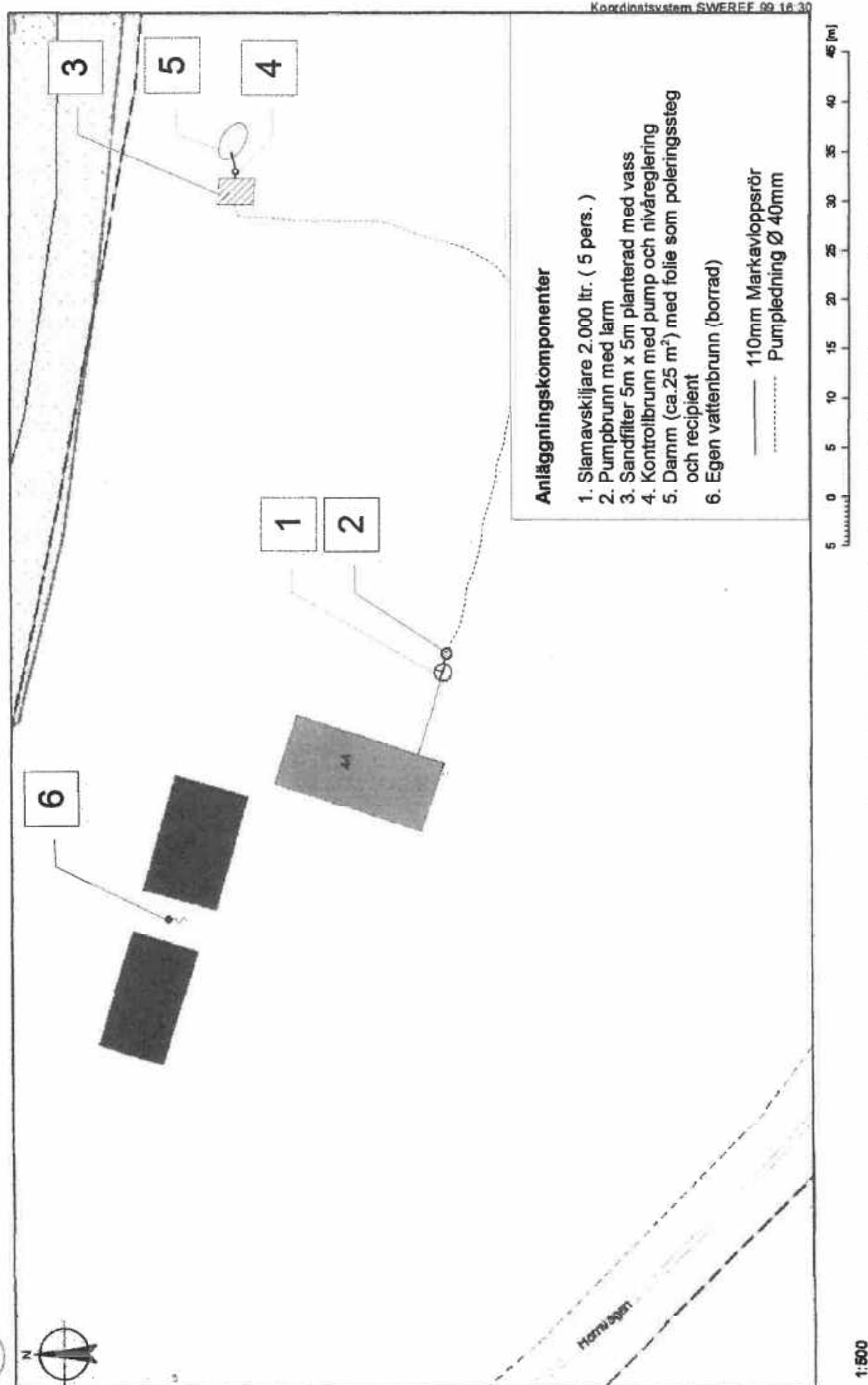
Ange avstånd från tilltill infiltrationsplats till närmaste

- ☐ Kustvattnet _____ m
 ☐ Sjö _____ m
 ☐ Dike/Vattendrag _____ m

Ange avstånd

- Från avloppsanläggningen till närmaste tomtgräns _____ m
 OBS! Placeras avloppsanläggningen närmare än 5 m från fastighetsgränsen krävs skriftligt godkännande från fastighetsägare
- Från slämvaskare till farbar väg för slämtörningsfordon _____ m
 OBS! Avstånd mellan slämtörningsfordon och slämvaskare eller tank får ej överstiga 20 m

Alvedsjö 1:7



Växtreningsverk (Sandfilter) med horisontal genomströmning Alvedsjö 1:7 - 25m²

Tätning

PE-LD Folie 1,5mm

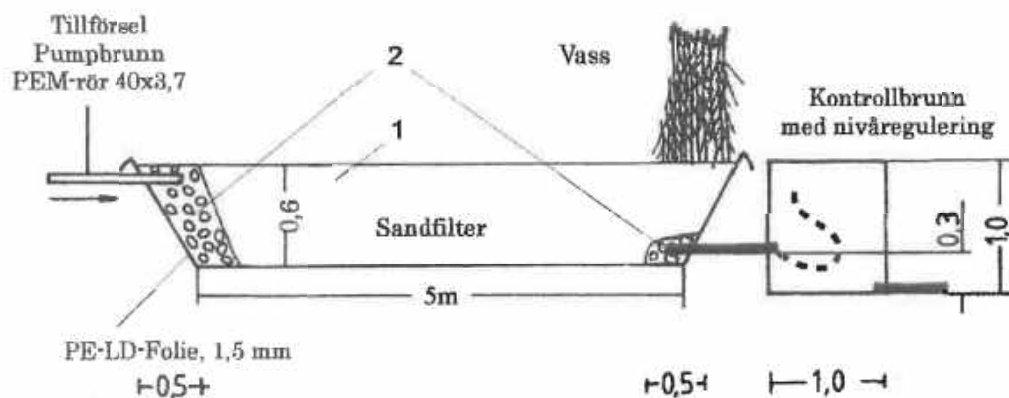
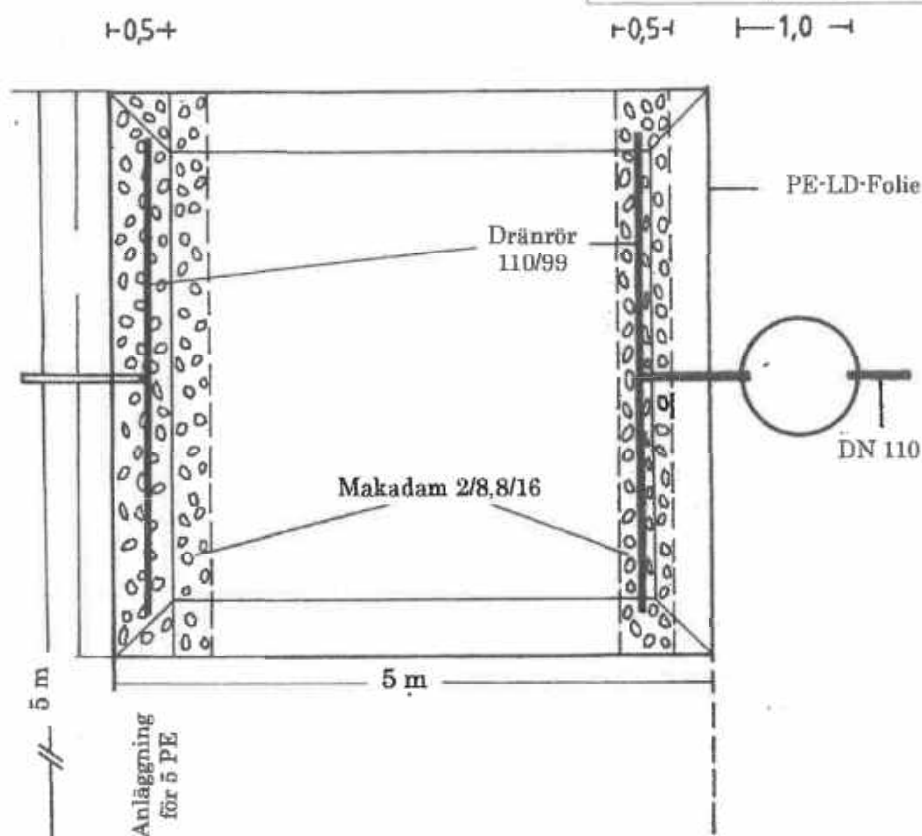
Filtersubstrat

1 tvättad makadam

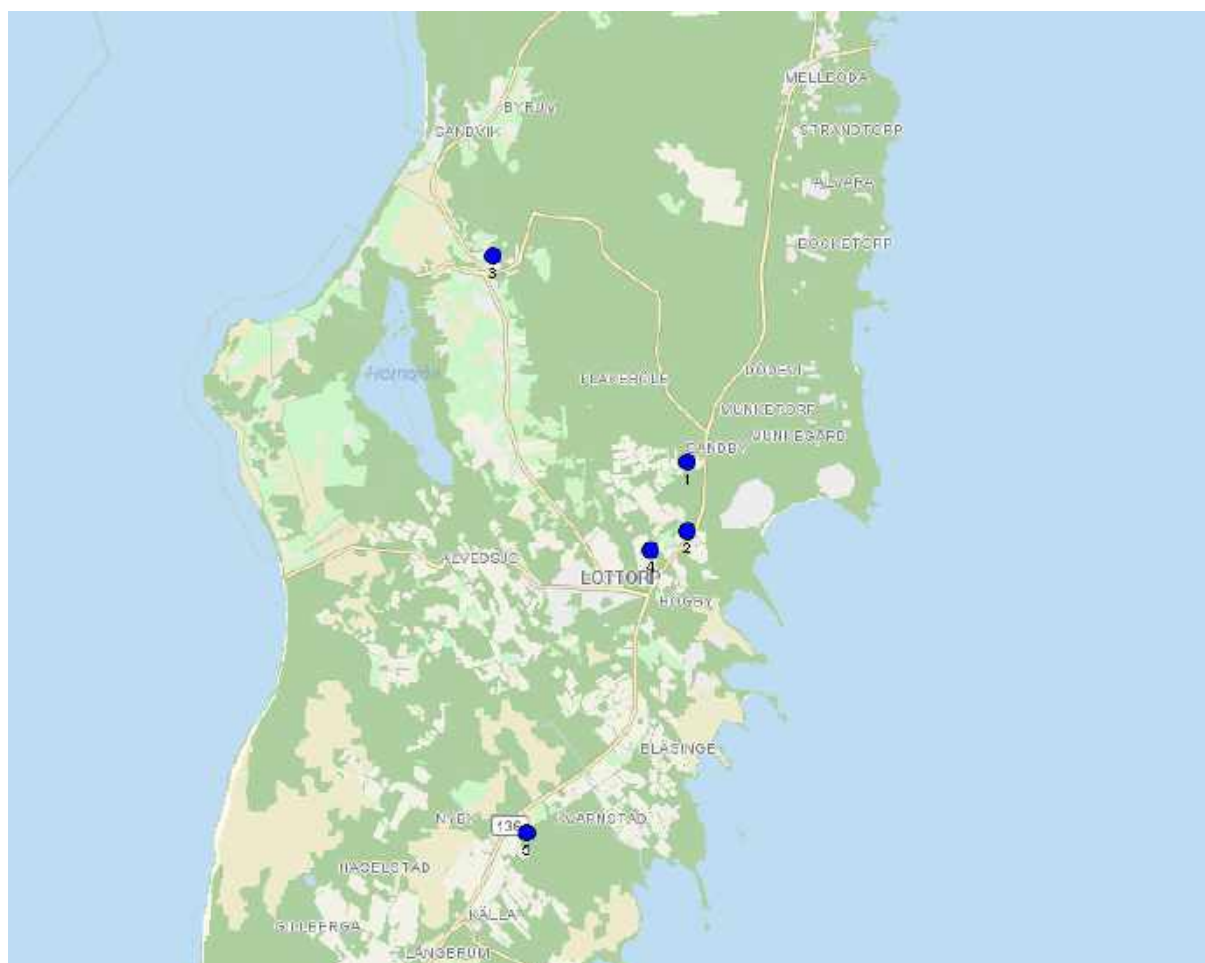
2 tvättad sand

Grundval av dimensioneringenligt DIN 4261 med minst 5m² / PE**Plantering**4-5 plantor per m² (vass)

Invånare (PE)	a	b	Yta m ²
4	4,0	5,00	20
5	4,0	6,25	25
6	4,0	7,50	30
7	4,0	8,75	35
8	4,0	10,00	40
9	4,5	10,00	45
10	5,0	10,0	50
11	5,0	11,00	55
12	5,0	12,00	60
15	6,0	13,00	78



Karta ortspris småghusfastigheter



Ortspris småhus

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Kalmar län	Borgholm	885003	220	HÖGBY-SANDBY 10:20	2023-05-19	1 950	19 500	1,34	8 483	4	104	100	20	1967	1967	35
2	Kalmar län	Borgholm	885003	220	HÖGBY-SANDBY 25:2	2023-04-28	1 650	15 278	1,26	7 415	4	120	108	60	1973	1973	26
3	Kalmar län	Borgholm	885003	220	BINNERBÄCK 1:23	2023-02-15	4 250	32 692	2,51	4 339	4	130	130	0	1992	1992	29
4	Kalmar län	Borgholm	885003	220	HÖGBY-SANDBY 16:5	2022-09-30	5 350	31 287	3,21	10 582	4	191	171	119	1942	1929	32
5	Kalmar län	Borgholm	885003	220	KVARNSTAD 4:20	2022-09-01	1 650	13 866	1,18	1 675	4	119	119	0	1981	1968	30
Medel:						2023-01-18	2 970	22 525	1,90	6 499		133	126	40	1971	1966	30

Resultat

Beräknat taxeringsvärde 1 701 000 kr
 taxeringsår 2021, 2022 och 2023

Markvärde 420 000 kr
 Byggnadsvärde 1 281 000 kr

Uppgifter som du beräknat på



Värdeområde

Värdeområdesnummer 885003

Gemensamma uppgifter om tomtmark och bostadsbyggnad

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

Uppgifter om tomtmark

Tomtstorlek 3 400 m²
 Avstånd till hav, insjö eller vattendrag 151 meter eller längre
 Dricksvatten Enskilt året om
 Wc-avlopp Enskilt
 VA-klass 3

Uppgifter om bostadsbyggnad

Värdeår 1982
 Boyta 163 m²
 Blyta 0 m²
 Värdeyta 163 m²
 Standardpoäng 30

Ortspris jordbruksmark - Borgholm och Mörbylånga kommuner

Län	Kommun	Fastighet	Försäljningsdatum	Areal								Köpeskilling, kr/ha inklusive prisutveckling			
				Åker	Bete	Alvar	Skog	Imp	Övrig mark	Vatten	TOTALT	Åker	Bete	Alvar	
8	85	Södvik 4:6, 4:8	2020-04-29	4,976	0	0	0	0	0,1	0	5,076	260257	0		0
8	85	Nedra Bågby 5:3	2019-09-22	9,2641	10,8705	0	0	0	0,2	0	20,3346	247651	71577,949		0
8	85	Hörlösa 15:1	2021-09-12	3,2	0,35	0	0	0	0,00972	0	3,6472	184916	73507,143		0
8	85	Bläsinge 1:1	2022-02-16	1,15	0	0	0	0,439	0,1	0	1,599	172199	0		0
8	85	Runsten 2:4, 2:8, 5:4, 7:6, 7:8	2020-10-31	15,9829	0	0	2,5	0,3	0,1	0	18,8829	171121	0		0
8	85	Bläsinge 3:28	2022-02-16	62,865	1	0	3,6	1,5	2,05	0,5	71,515	160477	50670		0
8	85	Högenäs 1:4, 1:5, 1:6, 1:7	2019-07-03	11,8449	12,77	0	0	0	0,2		24,8149	156389	54735,833		0
8	85	Loppestad 1:6	2021-04-01	1,069	0	0	0	0	0,1	0	0,169	146703	0		0
8	85	Föra 1:7	2020-10-05	10,1				4,3989	0,5	0	14,9989	142757	0		0
8	85	Bäckalund 1:6	2020-04-28	1,2672	0	0	0	0	0,15	0	1,4172	140534	0		0
8	85	Mellböda 24:1	2022-09-06	4,044	0	0	0	0	0,1	0	4,144	136004	0		0
8	85	Störlinge 2:3	2020-03-28	20,4047	0	0	0	0,6	0,1	0	21,1047	132298	0		0
8	85	Hallnäs 16:3	2018-12-21	0,649	0	0	0	0	0,05	0	0,699	95653	0		0
8	85	Binnerbäck 1:6	2021-07-19	0	1,7	0	13,3297	0	0,1	2	17,1297	0	62076		0
8	85	Mörby 8:4	2020-09-30	0	1,5	0	0	0	0	0	1,5	0	42552		0
8	40	Möllstorp 2:3	2017-04-28	35,195	0	0	0	0	0	0	35,195	413810	0		0
8	40	Kalkstad 5:5	2020-05-14	3,425	0	0	0	0	0,05	0	3,525	377588	0		0
8	40	Södra Bårby 3:7	2020-02-14	23,002	5,022	0,000	1,900	0,000	0,000	0,000	29,924	347544	54335		0
8	40	Mellstaby 2:5	2022-01-18	1,3191	0	0	0	0	0,05	0	1,3691	346702	0		0
8	40	Södra Kvinneby 26:1	2016-02-18	6,6	0	0	0,2	0	0,1	0	6,9	334615	0		0
8	40	Bröttorp 1:6	2016-08-31	2,8	0	0	0,1	0	0	0	2,9	332360	0		0
8	40	Algutsrum 17:2, 7:1	2018-01-21	9,6646	0	0	0	0	0	0	9,6646	330668	0		0
8	40	Kastlösa 11:13	2019-03-15	10,5901	0,0000	3,5000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	14,0901	307101	0	47052,6	
8	40	Gårdby 4:19	2017-02-14	20,1959	0	0	0	0	0	0	20,1959	296149	0		0
8	40	Årsvik 5:14	2017-02-03	30,4	0,6	0	0	0	0,2	0	31,2	282236	63656		0
8	40	Lilla Dalby 1:1 m fl	2019-03-15	59,5863	0,0000	16,2500	1,1500	0,0000	0,7200	0,0000	77,7063	259819	0	47052,6	
8	40	Lilla Frö 15:1	2016-09-30	29,1	0	8,6	1,7	0	0	0	39,4	254503	0	42347	
8	40	Södra Kvinneby 4:1	2017-02-03	6,5538	0	0	0	0	0	0	6,5538	237494	0		0
8	40	Södra Näsby 4:2	2021-03-18	8,2579	15,25	0	0	0	0,4	0	23,9079	229939	47110,5		0
8	40	Runsbäck 1:4	2017-09-08	1,6813	0	0	0,5	0	0	0	2,1813	222702	0		0
8	40	Nedra Ålebäck 2:6, Norra Näsby 1:3	2019-07-16	14,3916	6,052	0	0	0	0	0	20,4436	207671	55400		0
8	40	Övra Segerstad 56:1	2016-01-11	30,5	37,3	31,3	0	0	0	0	99,1	204416	67991	43267	
8	40	Näsby 2:2	2017-02-15	13,9076	3,4	0	0	0	0	0	17,3076	204086	65786		0
8	40	Övra Västrastad 1:2, 1:4	2017-07-03	30,7569	7,7	0	3,5	0	0	0	41,9569	195391	65103		0
8	40	Törnbotten 3:7	2018-11-02	17,3515	18,4502	0	20,403	5,2	0,5		61,9047	170949	62348		0
8	40	Kåtorp 3:9	2016-07-05	6,2	0	0	0	4,1	0	0	10,3	165744	0		0
8	40	Runsbäck 6:2	2016-07-05	35,3	2,6	0	2,9	0,1	0	0	40,9	164511	42651		0
8	40	Dörby 5:2	2020-11-25	5,6446	0	0	0	0	0	0	5,6446	156226	0		0
8	40	Brostorp 5:5 m fl	2018-02-16	22,0872	1,47	0	10,04	0	0	0	33,5972	149282	63772,5		0
8	40	Nedra Segerstad 2:10	2020-03-06	0	0	28,102	0,00	0,0000	0,0000	0,00	28,102	0	0	46314,14134	
8	40	Ekelunda 2:2	2019-10-07	0	1,0684	0	0	0	0	0	1,0684	0	51464,807		0

Bilaga 6:2

8	40 Stora Vickleby 1:18	2018-06-20	0	0	81,2076	0	0	0	0	81,2076	0	0	42376,57559
8	40 Bettorp 1:4	2018-03-07	0	0	0	7,723	0	0	0	7,723	0	0	0
8	40 Björnhovda 3:11	2016-04-01	0	2,4	0	0	0	0	0	2,4	0	63964	0
8	40 Brostorp 3:19	2016-04-22	0	2,3	0	0	0	0	0	2,3	0	53091	0
Medel samtliga objekt:											231624	58515	44735
Medel Borgholm kommun:											165151	59186	
Medel övre halvan Borgholm kommun:											207229		

Bild 1: Bostadshus (från väster)



Bild 2: Bostadshus (från öster)



Bild 3: Bostadshus (från söder)



Bild 4: Bostadshus (från norr)



Bild 5: Gäststuga (från söder)



Bild 6: Gäststuga (från norr)



Bild 7: Förrådsbyggnad (från söder)



Bild 8: Förrådsbyggnad (från norr)



Bild 9: Del av byggmaterial till förrådsbyggnad



Bild 10: Vindruvsodling



Bild 11: Igenväxande, mager betesmark/ alvarsmark



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.