



F-1779-25-08
VBnr: 26407

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Borgholm Ranstad 5:48



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Borgholm Ranstad 5:48
 Adress: Hasselvägen 5, 387 72 Löttorp
 Kommun: Borgholm
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-25 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

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, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1265 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, belysning och staket.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i utkanten av Löttorp, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vattenbehandlingsanläggning finns för kalk, enligt uppgift. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1975. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde Löttorps-hornsjön. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Borgholm Löttorp GA:1, vars ändamål är vägar. Förvaltningen sköts av Löttorps vägförening. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1973, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 165 resp 100 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, groventré, pannrum, toalett, vardagsrum, badrum, ett rum, allrum.**Övervåning:** Hall, tre rum, toalett.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund. Värmeslinga finns enligt uppgift.

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Linoleum/plastmatta, parkett, laminat

Tak

Träpanel, målat

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl. Vitvaror bedöms överlag som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Tapet

Kakel

inredning

WC, tvättställ

WC, tvättställ, badkar, elburen
golvvärme

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Gott. Renoverades 2018

Våtrum

Övervåning

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

WC, tvättställ

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, frysbox

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemVedpanna med ackumulatortank och expansionskärl.
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Bedöms finnas visst in- och utvändigt upprustningsbehov. Kraftigt sviktande golv noterades. TV-antenn och parabol. 12 st solceller på taket, okänd ålder. Förberett för dusch i pannrummet, enligt uppgift. Trädäck delvis under plasttak med öppen spis, ej godkänd enligt uppgift.

Garage Vidbyggt garage med träfasad, plåttak och gjuten betongplatta. El, belysning, 2-glasfönster och trefasuttag. Förrådsutrymme samt ett rum med vattenburen golvvärme, enligt uppgift.

Uthus Mindre kallförråd med träfasad, plåttak och gjuten betongplatta. Bedöms vara något eftersatt.

Friggebod på plintar med träfasad och plåttak. Plastgolv invändigt och skivor i tak. 2-glasfönster och el finns. Bedöms vara i normalt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkanten av villaområde.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	338.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.436.000 kr</u>
Totalt	1.774.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 12 st. Totalt 1.500.300 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 100 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Borgholm Ranstad 5:48** har vid
värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

EN MILJON ÅTTAHUNDRA TUSEN KRONOR (1 800 000 kr)

Kalmar 2025-12-08
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial
Bilaga 5: Planritning

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

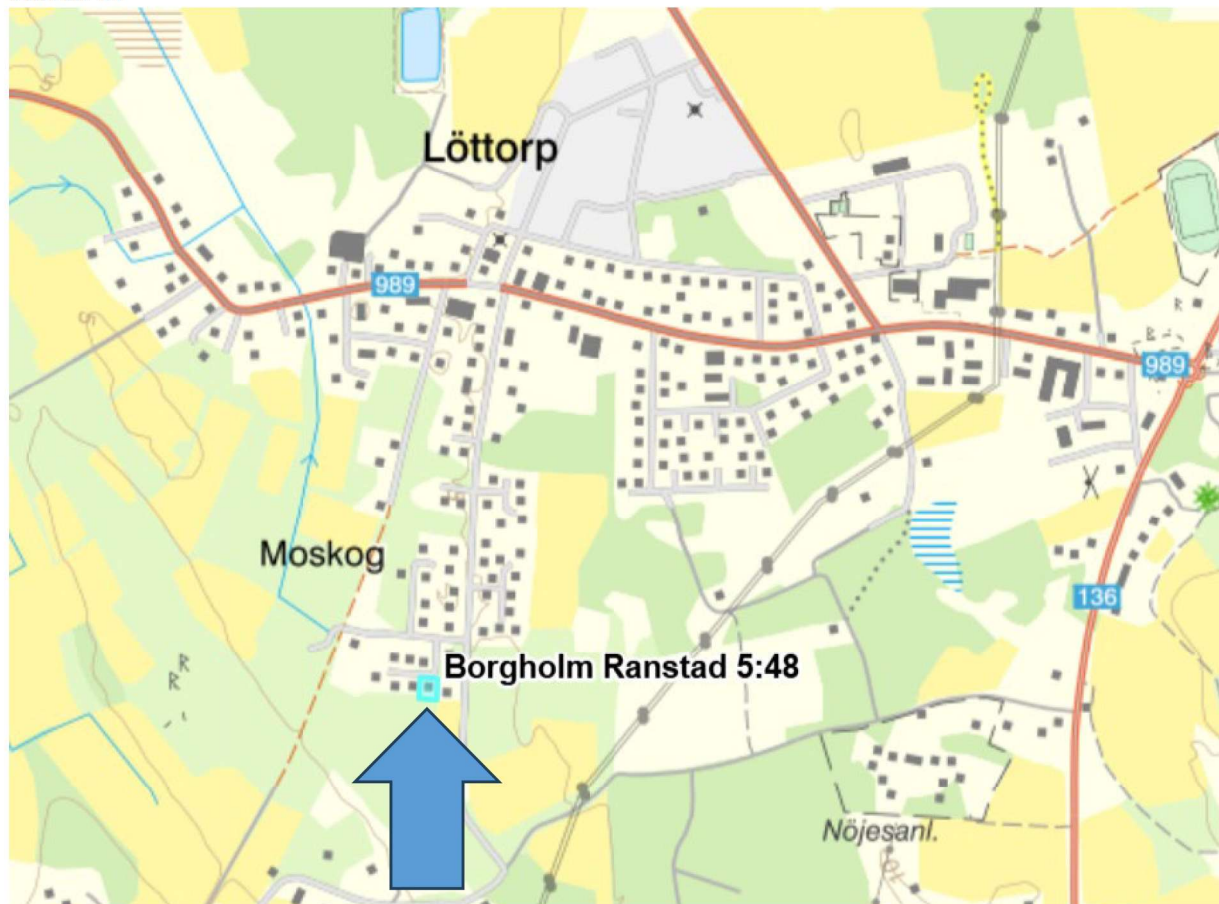
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

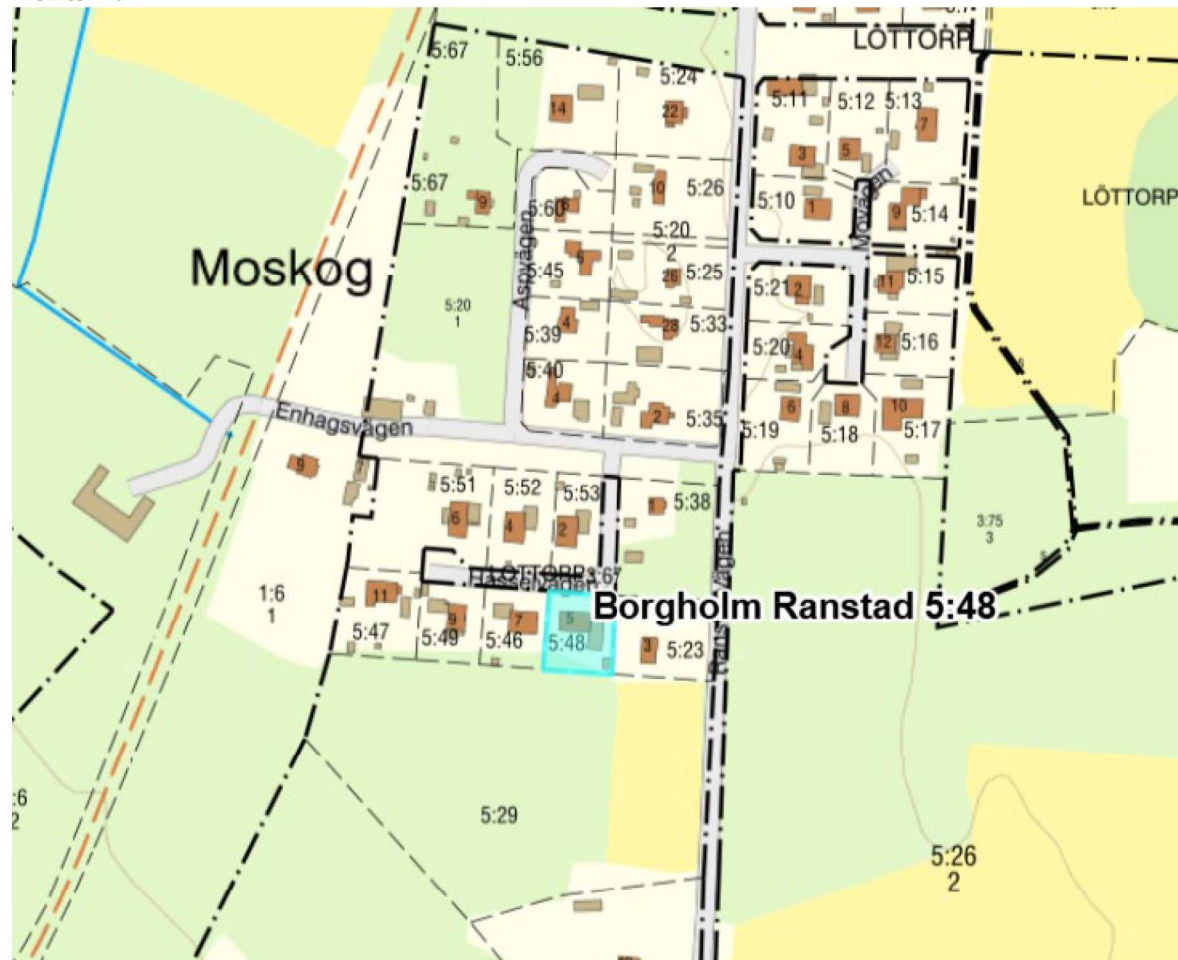
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Borgholm Ranstad 5:48	909a6a53-9eb0-90ec-e040-ed8f66444c3f	080012393	2005-01-12
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0885	Högby Socken: högby	103033	2025-07-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-10-28

Adress

Adress

Hasselvägen 5
387 72 Löttorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag Akt

1/1

2016-04-07

D-2016-
00150510:1

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):

2016-03-23

Köpeskillning: 500 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2016-00150510:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 20250630, 1 512 199 sek, jämte ränta och kostnader,
utslagsnummer 01-352802-25

2025-07-02

D-2025-00235172:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 73/11433		
Avser inteckning 73/11434		
Avser inteckning 73/11435		
Avser inteckning 77/3370		
Avser inteckning 82/4607		
Avser inteckning 12/17992		
Avser inteckning D-2016-00150510:2		
Avser inteckning D-2016-00476250:1		
Avser inteckning D-2020-00180592:1		
Avser inteckning D-2021-00236880:1		
Avser inteckning D-2022-00113608:1		
Avser inteckning D-2023-00096866:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 1 500 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 400 SEK	1973-11-28	73/11433
2	22 000 SEK	1973-11-28	73/11434
3	11 000 SEK	1973-11-28	73/11435
4	20 000 SEK	1977-06-08	77/3370
5	20 000 SEK	1982-04-28	82/4607
6	280 000 SEK	2012-09-05	12/17992
7	297 000 SEK	2016-04-07	D-2016-00150510:2
8	178 000 SEK	2016-10-18	D-2016-00476250:1
9	71 600 SEK	2020-05-07	D-2020-00180592:1
10	55 000 SEK	2021-06-03	D-2021-00236880:1
11	291 300 SEK	2022-03-18	D-2022-00113608:1
12	154 000 SEK	2023-03-27	D-2023-00096866:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Borgholm Löttorp GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

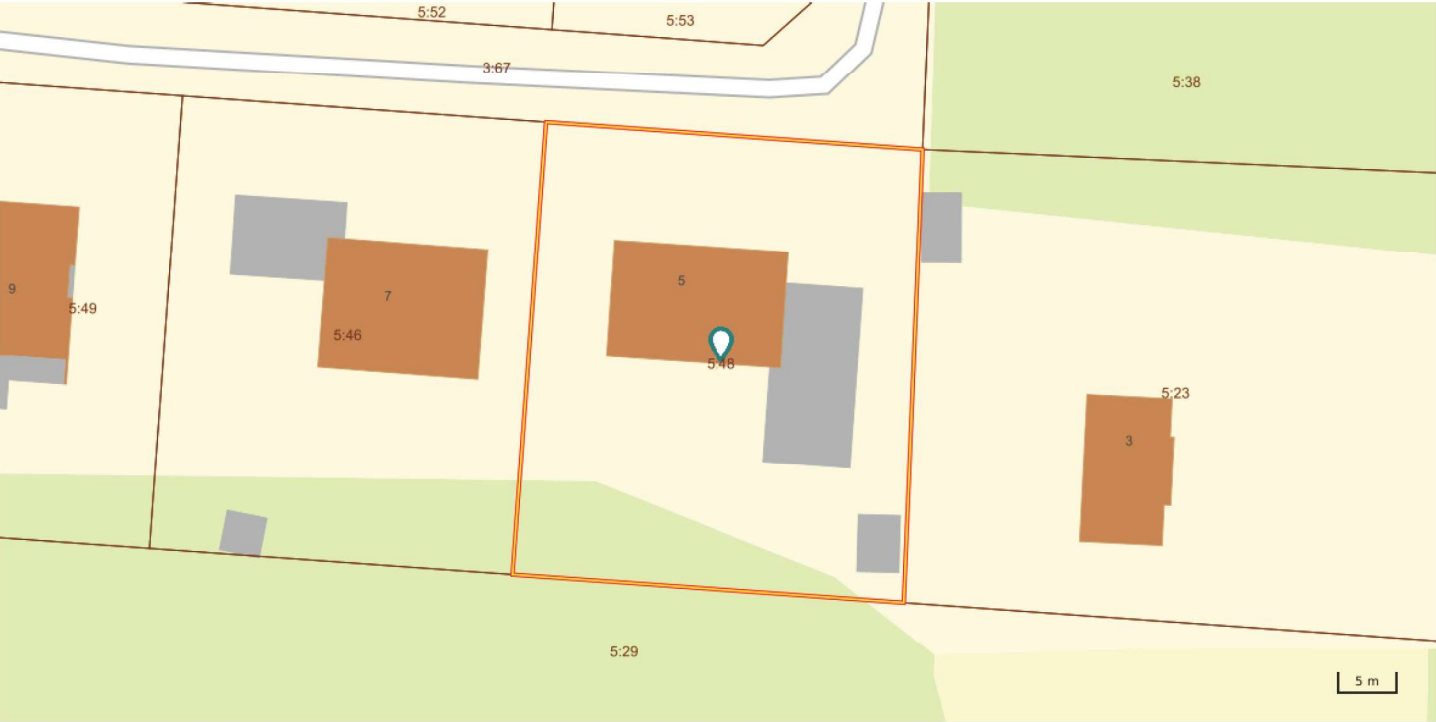
Plan

Plan Byggnadsplan Löttorps samhälle		Datum 1975-04-14	Akt 08-HÖG-1485
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Naturvårdsbestämmelser			
Bestämmelse Vattenskyddsområde Löttorp-hornsjön		Datum 1999-12-02 Laga kraft: 2000-02-01	Akt 0885-P314
Anmärkningar Berör även samfällid mark			
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 462253-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 774 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 436 000 SEK	därav markvärde 338 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 21338158 (2024)			
Taxeringsvärde 338 000 SEK	Riktvärdeområde 885004	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1265 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21339158 (2024)			
Taxeringsvärde 1 436 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 165 kvm
Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 185 kvm	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår
Värdeår 1973	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning		Datum 1973-06-14	Akt 08-HÖG-1366

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Anläggningsåtgärd		2005-01-12	0885-2937
Ursprung			
Borgholm Löttorp 3:73			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6336907.9	620375.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 265 m ²	1 265 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
H-Högby Ranstad 5:48	1987-09-09	0880-113	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

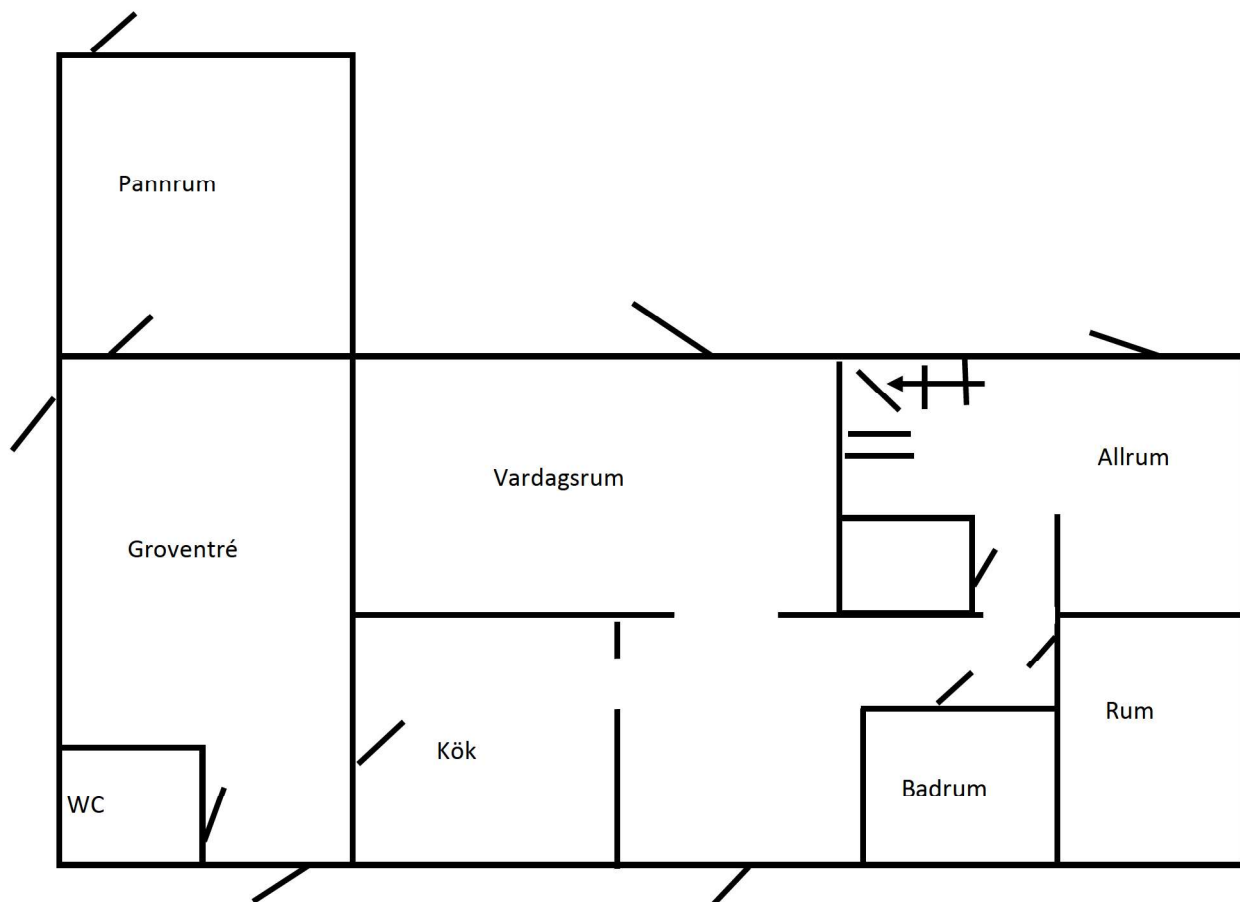


Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Borgholm	0885004	SKRIKETORP 2:55	220	1475	128	134	1967	1970	27	04	1800	2024-12-03	14063	1.30
2	Borgholm	0885004	SKRIKETORP 1:33	220	1261	136	156	1981	1981	32	04	1850	2024-11-28	13603	1.01
3	Borgholm	0885004	HAGABY 5:16	220	1300	135	135	1977	1977	29	04	2200	2024-11-04	16296	1.47
4	Borgholm		RANSTAD 5:49	220	1195	145	158	1973	1973	30	04	1600	2021-12-28	11034	0.99
5	Borgholm		SKRIKETORP 2:48	220	1450	148	159	1970	1972	33	04	1800	2021-06-15	12162	
6	Borgholm		HAGABY 5:16	220	1300	135	135	1977	1977	29	04	1050	2020-04-27	7778	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenligt - avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

