



F-2970-25-08

VBnr: 26496

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Borgholm Legenäs 1:38



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: PLANRITNING

BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Borgholm Legenäs 1:38
 Adress: Vallmogatan 3, 387 70 Löttorp
 Kommun: Borgholm
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Juni 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-06-02 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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 köpares 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	1 090 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med fasadbelysning, gräsmatta, buskar, häck och träd.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Sandvik, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1961. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Borgholm Persnäs-Sandvik GA:1, vars ändamål är vägar, grönområde och vägbelysning. Förvaltningen sköts av Persnäs-sandviks samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har en egen hemsida, sandviksväg.se. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan.

Byggnadsår

1970, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 77 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, två rum, badrum, kombinerat kök/ vardagsrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund/ på plintar enligt uppgift.

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä, målat för ca 4 år sedan enligt uppgift.

Yttertak

Papp, enligt uppgift, bytt för ca 5 år sedan.

Fönster

Tvåglasfönster

Golvbeläggningar

Parkett, trä,

Tak

Träpanel, skivor,

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, mindre spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn samt kyl/frys. Vitvaror bedöms som nyare. I anslutning till köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök renoverades för ca 4 år sedan enligt uppgift.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, badkar, varmvattenberedare, tvätt/torkmaskin – enligt uppgift endast något år gammal

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump, ca 3 år gammal enligt uppgift. Oljefyllda elradiatorer, enligt uppgift. Kamin i vardagsrummet, godkänd för eldning enligt uppgift.

Övrigt

Visst in- och utvändigt upprustningsbehov bedöms finnas. Isolerad enligt uppgift. Altan och tre uteplatser i olika väderstreck finns. Inglasat uterum med plasttak och kamin.

Uthus

Förrådsbyggnad med träfasad. Två utrymmen finns med utvändiga ingångar. Bedöms stå på plintar samt eternittak. El finns. Lucka med förvaring av exv längre brädor finns. Byggnaden bedöms vara i något sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i sommarstugeområde.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt/något eftersatt

Objektet som helhet Mindre småhus, bedöms finnas visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	1.842.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.678.000 kr</u>
Totalt	3.520.000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 2.094.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 4 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms ligga strax under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 4 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Borgholm Legenäs 1:38** har vid
värdetidpunkten juni 2026 bedömts till:

FYRAMILJONER KRONOR (4 000 000 kr)

Kalmar 2026-09-17
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: Planritning
Bilaga 5: Ortsprismaterial

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

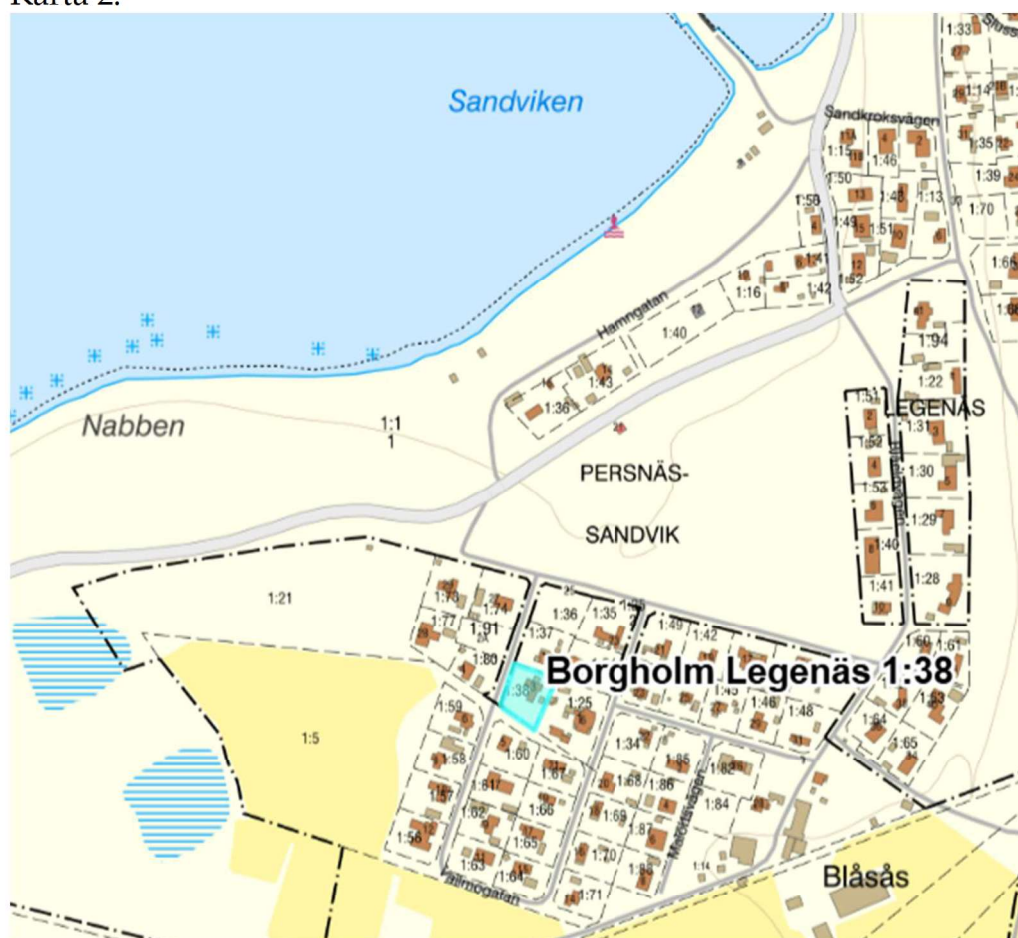
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Borgholm Legenäs 1:38	UUID 909a6a53-92af-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080009320	Senaste ändringen i allmänna delen 2026-02-03
Län- och kommunkod 0885	Distrikt Persnäs Socken: persnäs	Distriktskod 103031	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-18 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-07

Adress

Adress
Vallmogatan 3
387 70 Löttorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1999-03-10	Akt 99/2763
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång D-2016-00250055:1, andel 1/2 Gåva: 2016-05-24 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 99/2763, andel 1/2 Gåva: 1999-03-01 Ingen köpeskilling redovisad
--	--

Anmärkningar

Förbehåll om överlåtelse, pantsättning 99/2763

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-11, 307 615 sek (beslutsnummer: 12255969524)	2025-12-15	D-2025-00463142:1

Anmärkningar

Avser inteckning 72/5242
Avser inteckning 03/6359
Avser inteckning 07/17800

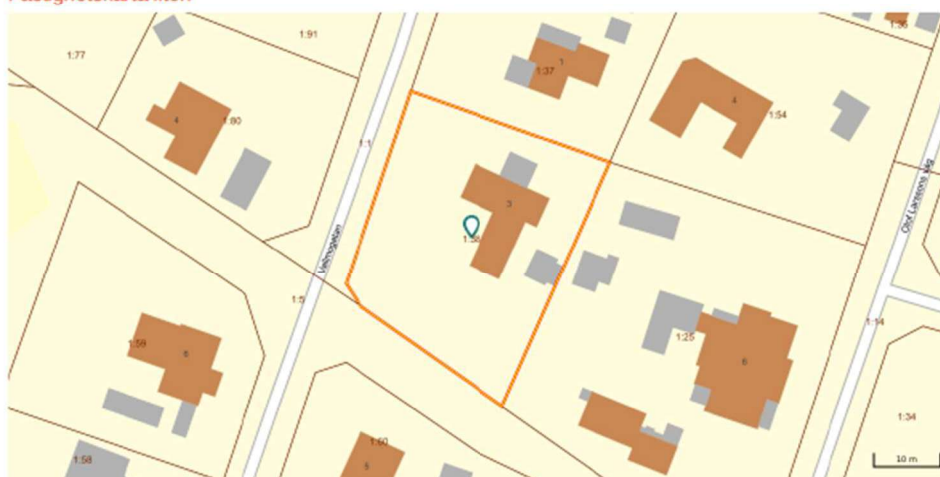
Utmätning 2025-12-15, 307 615 sek (beslutsnummer: 12255969573)	2025-12-15	D-2025-00463143:1
Utmätning 2025-12-15, 957 388 sek jämte ränta och kostnader, 01-660643-25	2025-12-17	D-2025-00468544:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar			
Avser inteckning 71/6061			
Avser inteckning 72/5242			
Avser inteckning 03/6359			
Avser inteckning 07/17800			
Avser inteckning 10/13504			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5			
Totalt belopp: 2 094 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 SEK	1971-09-01	71/6061
Anmärkningar			
Innehavare: 71/6062 Sparbanken Kronan, Box 223, 382 00 Nybro			
2	10 000 SEK	1972-07-19	72/5242
Anmärkningar			
Innehavare: 72/5243 Sparbanken Kronan, Box 223, 382 00 Nybro			
3	680 000 SEK	2003-03-24	03/6359
4	441 000 SEK	2007-07-19	07/17800
5	953 000 SEK	2010-06-14	10/13504
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			
Gemensamhetsanläggningar			
Borgholm Persnäs-Sandvik GA:1			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Byggnadsplan Samhället sandvik	1961-05-08	08-PER-596	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 474619-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 520 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 678 000 SEK	därav markvärde 1 842 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 50117158 (2024)			
Taxeringsvärde 1 842 000 SEK	Riktvärdeområde 885010	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1090 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 50118158 (2024)			
Taxeringsvärde 1 678 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 77 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 77 kvm	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 1989
Värdeår 1978	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1965-05-06	08-PER-628
Ursprung			
Borgholm Legenäs 1:21			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6326202.8	612283.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 090 m ²	1 090 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
H-Persnäs Legenäs 1:38		1987-09-09	0880-113

Källa: Lantmäteriet

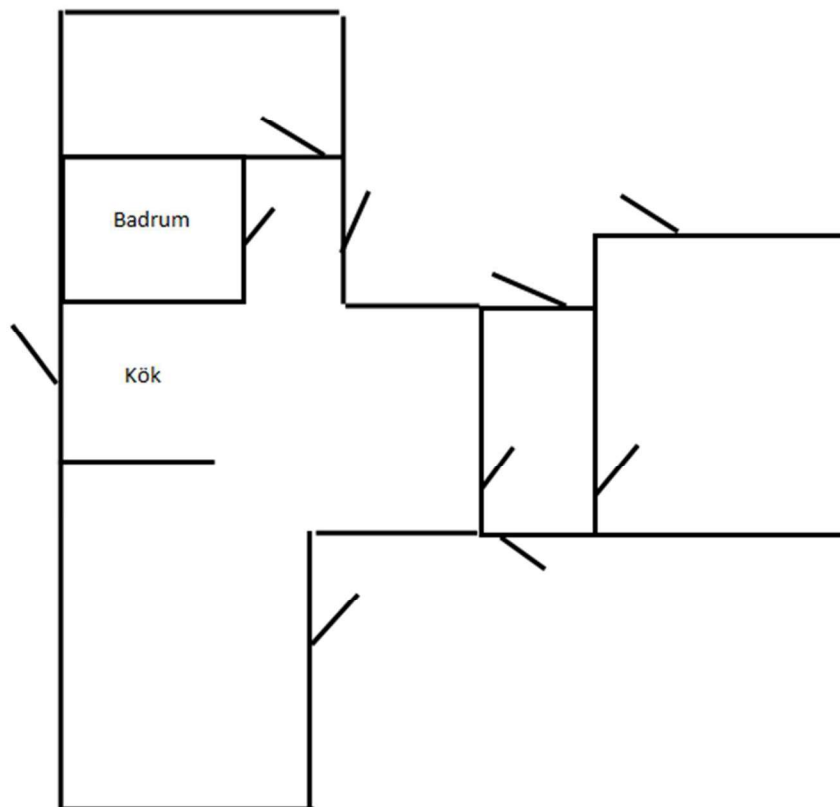
Fastighetskarta liten



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

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- eller skalenlig—avvikelse kan förekomma



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2026-09-17

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
4	Borgholm	0885003	FAGERUM 3:10	220	1075	72	74	1918	1941	25	04	1500	2026-07-14	0	1.25
7	Borgholm	0885006	SÖDERA MUNKETORP 5:11	220	1121	54	54	1967	1967	32	04	2650	2026-01-28	490/4	1.22
9	Borgholm	0885012	VÄSTRA VÄSSBY 1:40	220	1001	66	66	1979	1979	27	04	2550	2025-10-24	38636	1.19
14	Borgholm	0885010	PERSNÄS-SANDVIK 1:45	220	808	70	73	1906	1929	30	02	7500	2025-08-29	107143	2.25
22	Borgholm	0885010	PERSNÄS-SANDVIK 1:31	220	810	79	79	1909	1939	25	03	4050	2025-01-31	51266	1.43
25	Borgholm	0885010	STENNINGE 2:31	220	1120	88	88	1950	1950	25	04	2650	2024-10-04	30114	0.86
27	Borgholm	0885012	LUNDEBYTORP 1:39	220	990	72	72	1980	1980	32	04	2800	2024-09-19	0	0.96
33	Borgholm	0	ÖSTRA HÖNUNGSTORP 1:7	220	1260	60	60	1970	1970	28	04	2240	2023-07-10	37333	1.93
34	Borgholm	0	ÖSTRA GREDA 5:7	220	1185	65	65	1981	1987	31	04	1275	2023-07-07	19615	1.09