

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 12/1012
Brf Löttorp Village 1
Borgholm kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBESKRIVNING.....	5
EKONOMI.....	5
OMDÖME	6
VÄRDEBEDÖMNING	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING	
BILAGA: FASTIGHETSREGISTERUTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Bostadsrätt nummer 12/1012, Brf Löttorp Village 1
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Adress: Kesnäs Fiskareväg 1, 387 73 Löttorp
Kommun: Borgholm
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr
Värdetidpunkt: September 2025
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från bostadsrättsföreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2025-09-24 av undertecknad. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller 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.

FÖRENING

Fastighet	Föreningen äger fastigheten Borgholm Södra Munketorp 1:46, med en total area om 5 884 kvm, enligt fastighetsregisterutdrag.
Byggnad	Stugby. Totalt består bostadsrättsföreningen av 39 lägenheter enligt ekonomisk plan. Enligt årsredovisningen 2024 är antalet stugor 42 st. Byggnadsår 1971 - 74. Föreningens ekonomiska plan anger att samtliga lägenheter är till -och ombyggda under 2013. Fyra st. är nyproducerade 2013 Fasadbeklädnad bestående av grå träpanel. Taket är belagt med plåt. Tvåglasfönster. Plintgrund.
Uppvärmning	Elradiatorer.
Gemensamma utr	Sophantering via samfälligheten anvisad plats.
Parkering	Varje lägenhet har en parkeringsplats i anslutning till lägenheten eller av samfälligheten anvisad plats
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 176 790 kr.
Yttre fond	Ej känd. Enligt den ekonomiska planen ska årliga avsättningar till yttre underhållsfond göras enligt föreningens stadgar, eller i den takt som styrelsen finner lämpligt. Dock alltid minst 0,15 procent av taxeringsvärdet.
Underhållsplan	Ej känd

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Stugan har en boarea på 15 kvm enligt ek. plan och omfattar ett rum med köksdel och ett badrum.
Läge	Markplan, sammanbyggd byggnad Uppställningsplatser för husvagnar i närhet
Förråd	Två separata förråd med varmvattenberedare i ena, från 2024. Noterades mögel/fukt i ett av förråden.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Tapet Laminat Målat
Kök, inredning	Ljusa spårade luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls spis, fläkt, kyl/frys. Äldre vitvaror.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, duschvägg, fläkt. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel
Övrigt	Takförsedd altan under plasttak.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	2,17% enligt ek. plan
Årsavgift	Ca 12 912 kronor helår 2025 enligt uppgift av bostadsrättsföreningen, motsvarade 860 kr/kvm, eller 1 076 kr/mån. Enligt stadgarna så ingår i årsavgiften kostnader för förvaltning, el-förbrukning, vatten, VA, grönyteskötsel samt underhåll av föreningens fastighet. I de fall faktisk el-förbrukning överstiger preliminär beräkning kan extra ersättning debiteras enligt andelstal. Not. Enligt uppgift är avtalet med First Camp Löttorp uppsagt. Uthyrning kan ske via First Camp Löttorp
Avgiftshöjning	Ej känd

OMDÖME

Läge	Stugan är belägen på Löttorps Camping på norra Öland. Nära till bad med sandstrand
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Något eftersatt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Mindre bostadsrätt för fritidsändamål. Visst upprustningsbehov bedöms finnas. Enligt företrädare för föreningen uppfyller stugan inte kraven för uthyrning via First Camp Löttorp. Uteplats i sydöstligt läge under plasttak. Förening med normal ekonomi och utan belåning

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 16 500 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 300 000 kronor.
Marknadsvärde	TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kronor).

2025-10-01
Forum Fastighetsekonomi AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare



BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB 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

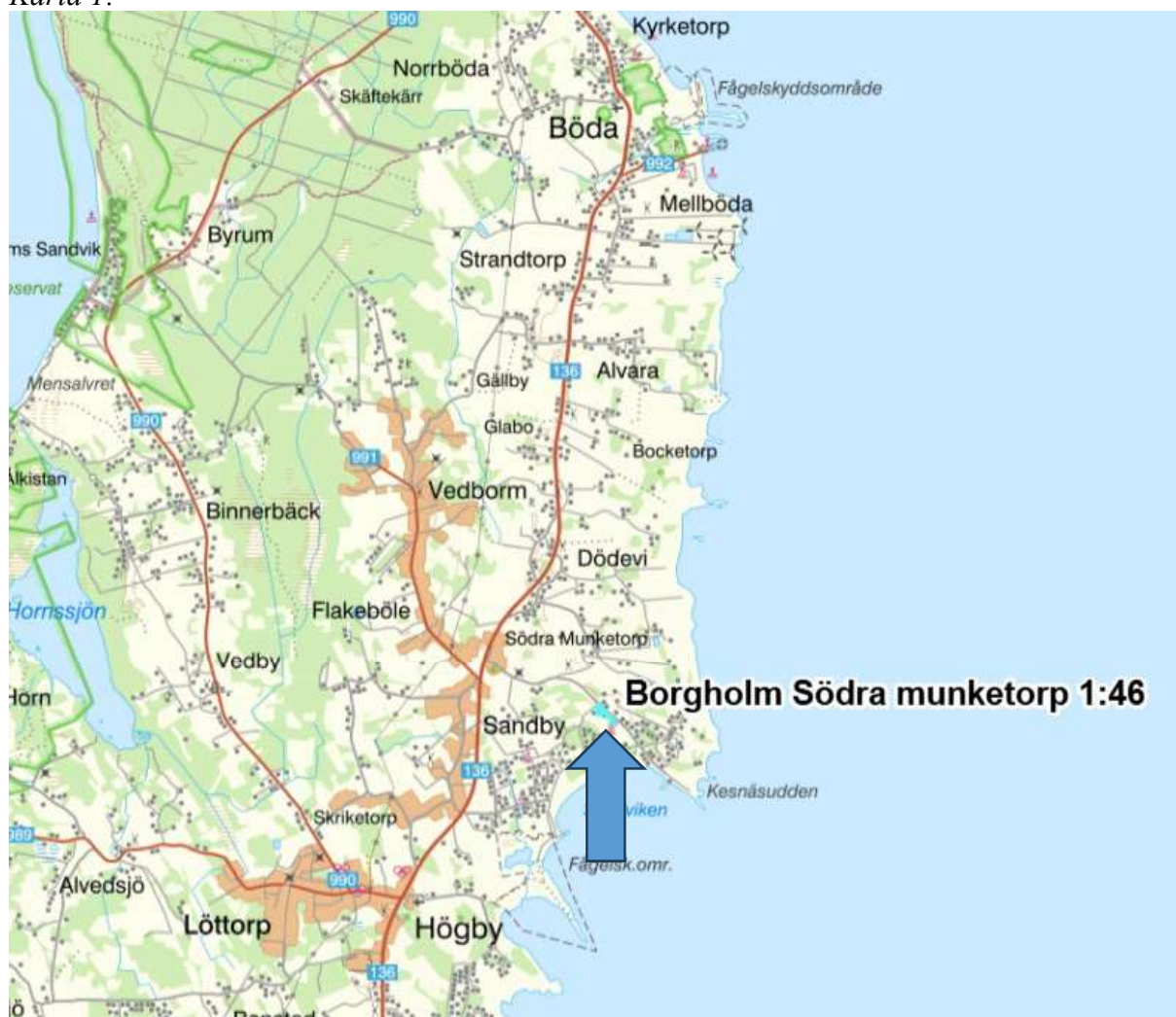
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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:

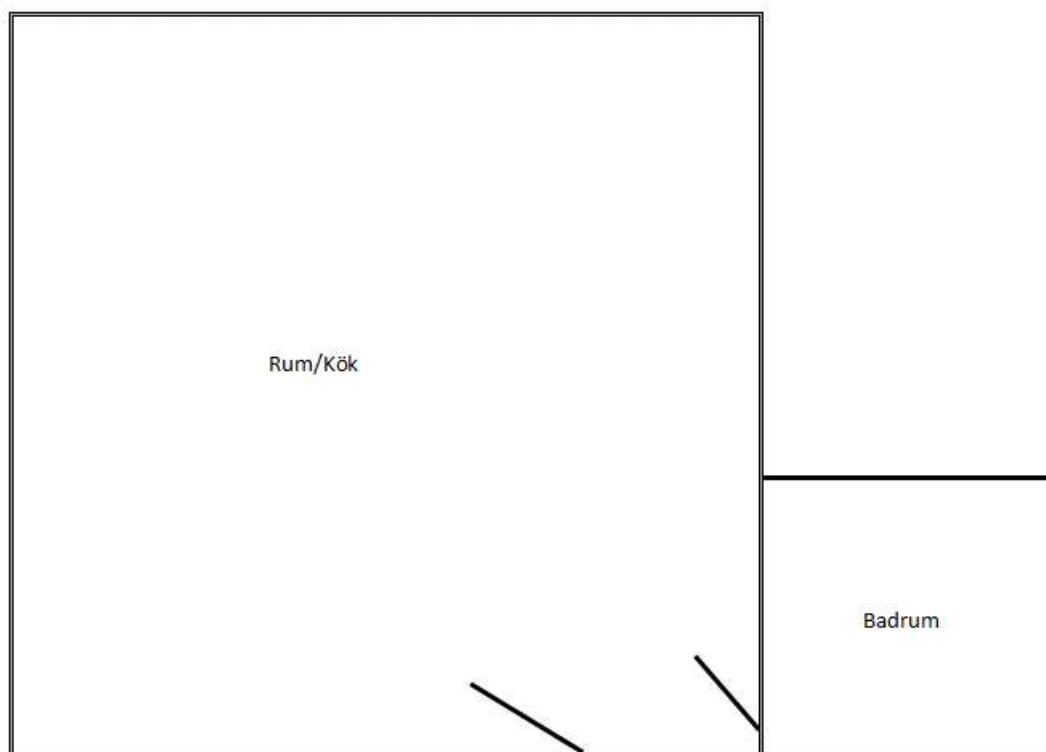


Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma



Beteckningar

Beteckning Borgholm Södra Munketorp 1:46	UUID 16e28b9b-1a4f-5b7f-e053-7e44ed8f0b21	Fastighetsnyckel 080172939	Län- och kommunkod 0885
Distrikt Högby Socken: högby	Distriktskod 103033	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-07-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-11-29
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-24			

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769625-2928 Bostadsrättsföreningen Löttorps Village 1 C/O Christian Bergström Askims Högalid 5a 436 51 Hovås Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Löttorps Village 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-07-03	Akt D-2015-00291923:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2015-05-26 Köpeskillning: 500 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr 1	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: transformatoriosk mm	Inskrivningsdag 1977-03-02	Akt 77/965

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö		
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan För södra munketorp 1:7 m.fl.löttorps camping	2014-11-24 Genomf. start: 2015-01-03 Genomf. slut: 2020-01-02 Laga kraft: 2015-01-02	0885-P445

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Transformatorkiosk mm	Last	Avtalsservitut	08-IM1-77/965.1
Beskrivning Transformatorkiosk mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94			
Last Borgholm Södra Munketorp 1:32,46			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0885-4475.3
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt till väg z och parkering p.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Borgholm Södra Munketorp 1:46			
Last Borgholm Södra Munketorp 1:32			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0885-615.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Last Borgholm Högby-Sandby 1:8,25-26,10,28,38,23, 4:25,3,67, 5:14, 9:15, 11:19,5-8, S:2-3, 6:11, 10:3, 12:3, 16:1, 22:1, 25:1, 2:5 Borgholm Kesnäsudden 1:1 Borgholm Munkegård 1:4 Borgholm Norra Munketorp 1:6,9,17,20,22-24,26,32,44,50-51,55,62,67-68			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 734857-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 21 182 000 SEK	därav byggnadsvärde 7 162 000 SEK	därav markvärde 14 020 000 SEK
Taxerade ägare 769625-2928 Bostadsrättsföreningen Löttorps Village 1 C/O Christian Bergström Askims Högalid 5a 43651 Hovås		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 301256856 (2024)

Taxeringsvärde 3 072 000 SEK	Riktvärdeområde 885006	Fastighetsrättliga förhållanden Kan inte bilda självständig fastighet	Tomtareal 147 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 6	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301299444 (2024)

Taxeringsvärde 4 656 000 SEK	Riktvärdeområde 885006	Fastighetsrättliga förhållanden Kan inte bilda självständig fastighet	Tomtareal 147 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 8	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301299445 (2024)

Taxeringsvärde 6 292 000 SEK	Riktvärdeområde 885006	Fastighetsrättliga förhållanden Kan inte bilda självständig fastighet	Tomtareal 147 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 26	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301299456 (2024)

Taxeringsvärde 1 536 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 16	Bostadsyta 40 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 40 kvm	Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår
Värdeår 1972	Under byggnad Nej	Antal lika 6	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301299461 (2024)

Taxeringsvärde 2 480 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 16	Bostadsyta 49 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 49 kvm	Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår
Värdeår 1972	Under byggnad Nej	Antal lika 8	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301299475 (2024)

Taxeringsvärde 3 146 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 16	Bostadsyta 17 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 17 kvm	Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår
Värdeår 1972	Under byggnad Nej	Antal lika 26	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2015-05-26	0885-4475
Anläggningsåtgärd	2021-07-06	0885-2018/59

Ursprung

Borgholm Södra Munketorp 1:32

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6339592.3	624078.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 884 m ²	5 884 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet



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

BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Firma	Adress	Datum	Byggar	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris	Uppåtelseform
Löttorps village 1	Kesnäs Fiskarvägen 1 (Stuga 17)	2025-09-19			15,0	1,0		350 000	1 076	23 333 Bostadsrätt
Löttorps village 1	Kesnäs Fiskarvägen 1 (Stuga 22)	2025-06-24	1970		20,0	2,0	1,0	550 000	1 076	27 500 Bostadsrätt
Brf Löttorps Village 1	Kesnäs fiskarvägen 1 stuga 5	2025-03-20			15,0	1,0	1,0	395 000	1 076	26 333 Bostadsrätt
BRF Kesnäs Strandby	Kesnäs Fiskarvägen 1 stuga 317	2024-11-04			50,0	4,0	1,0	1 075 000	1 500	21 500 Bostadsrätt
Brf Löttorps Village 1	Kesnäs Fiskarvägen 1 stuga 24	2024-04-27			15,0			400 000	1 076	26 666 Bostadsrätt
Löttorps village 1	KESNÄS FISKARVÄGEN 1, STUGA 5	2023-07-11			15,0	1,0	1,0	450 000	1 076	30 000 Bostadsrätt
Löttorps village 1	Kesnäs Fiskarvägen 1 (stuga 22)	2022-04-27	1970		15,0	1,0	0,0	590 000	556	39 333 Bostadsrätt
Brf Löttorps Village 2	Kesnäs Fiskarvägen 1	2021-08-31			50,0	3,0		1 250 000	1 500	25 000 Bostadsrätt
Brf Löttorps Village 1	Kesnäs Fiskarvägen 1 (stuga 24)	2021-03-28	2014		29,0	1,0	1,0	645 000	900	22 241 Bostadsrätt
Brf Löttorps Village 1	Kesnäs Fiskarvägen 1 (stuga 11)	2021-03-11			29,0	1,0	1,0	645 000	900	22 241 Bostadsrätt
Brf Löttorps Village 2	Kesnäs Fiskarvägen 1 (Stuga 316)	2021-03-08	2017		50,0	3,0	1,0	1 350 000	1 500	27 000 Bostadsrätt