

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Motala

Fastighetsbeteckning

Vävstolen 6

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med mindre altan och garage samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Motala Vävstolen 6	Lagfaren ägare	F-587-25-05
Objektets adress	Mossgatan 32 591 32 Motala	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1955. Uppförd i 1 & ½ plan samt källare.
Boarea	90 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	90 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	769 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Mossen i Motala ca 2,2 km väster från Motala centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Motala och Linköping.
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

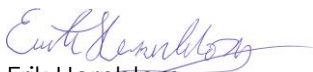
1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 111 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,01
---------------	---------------	------------------------------------	------

Linköping 2025-04-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i närvaro av personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 & ½ våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1955
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä/tegel Tegel 3-glas iso. Vita Betongpannor Värmepump-luft/vatten (el). Vedeldad öppen spis (Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk undersökning godkänd funktion rökkanaler rekommenderas.) Självdraagsventilation
Planlösning	Källare Entréplan Våning 1	Källare med tvättstuga, pannrum, förråd, garage/verkstad Entréplan med hall, 2 sovrum, kök, badrum och vardagsrum Våning 1 trappa med wc, sovrum
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Skick/Standard (normalt)
	Utrustning	Bruna skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt (Silence Tech), helkyl/frys (Electro Helius), diskmaskin (Miele)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, handdukstork, golvvärme
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med målade. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Miele), torktumlare (Whirlpool)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/klinker, betong
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och skick, vissa slitna ytskikt. Renoveringsbehov föreligger delvis, källarfönster trasigt. Underhåll något eftersatt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 874 000 kr, varav byggnad 1 278 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 596 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 600 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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). 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-06-01 och framåt med en boarea mellan 84 och 124, tomtareal mellan 648 och 894.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 500 000 – 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 096 – 33 333 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,41 den senaste tiden.

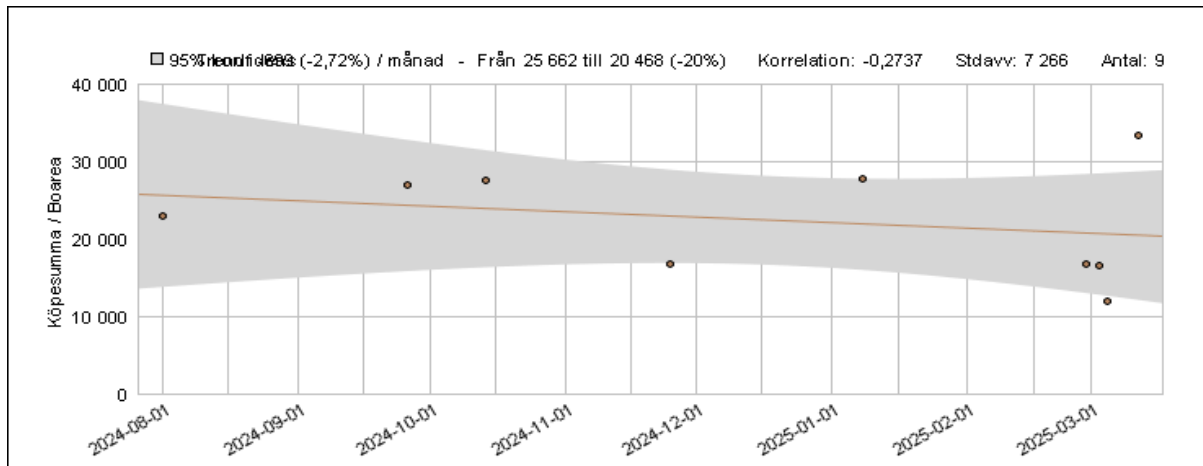


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard vissa slitna ytskikt, ytskikt. Renoveringsbehov föreligger delvis. Underhåll något eftersatt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

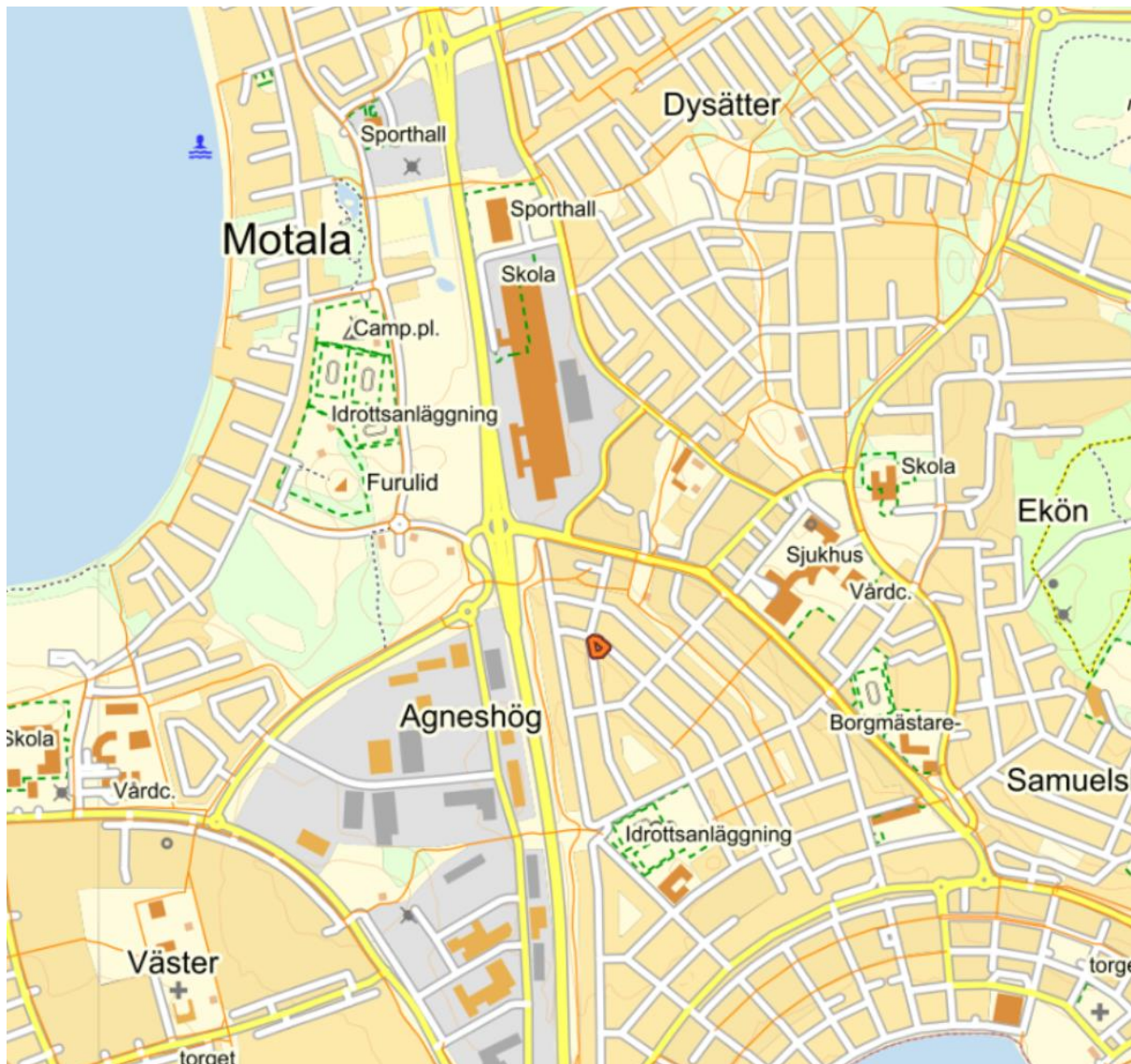
Bilaga 1

Foton

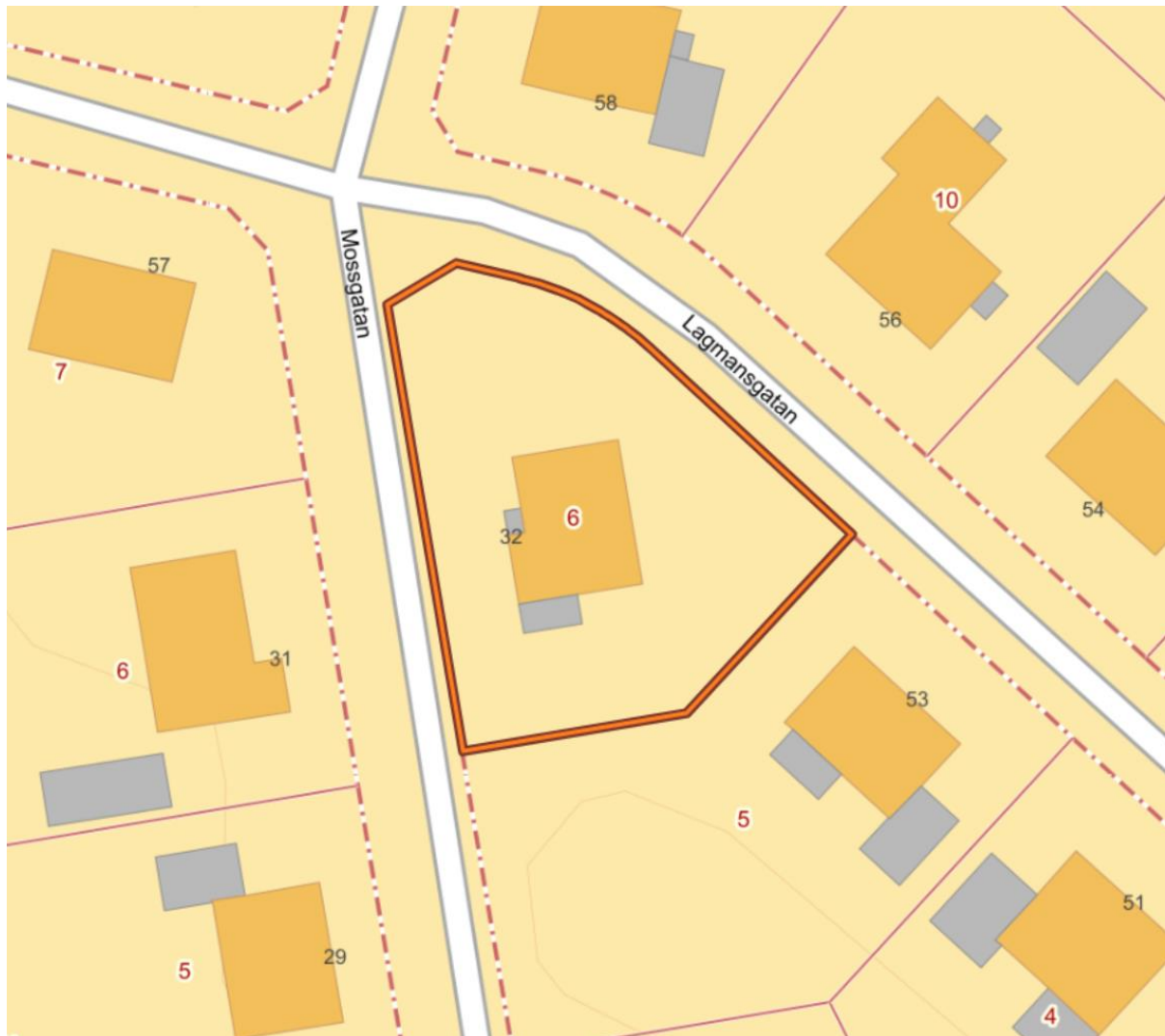


Foto, huvudbyggnad

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

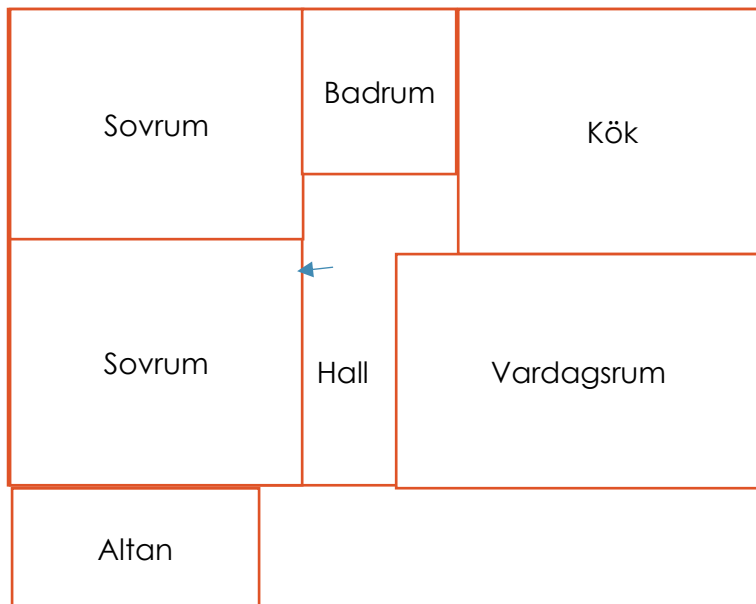


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

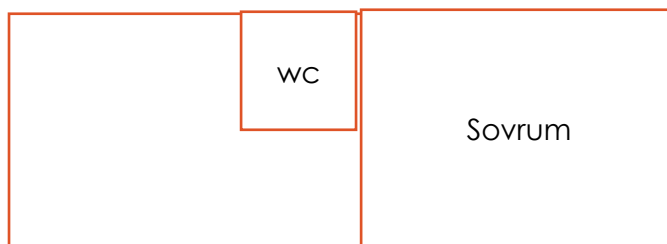


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

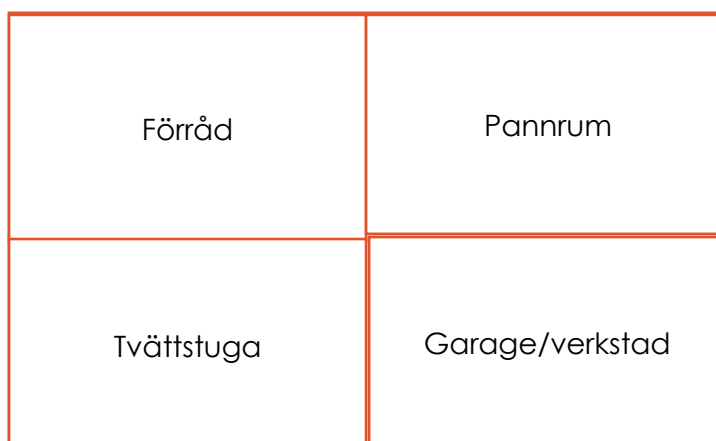
Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 & 1/2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Källare. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-15

Fastighet

Beteckning Motala Vävstolen 6	UUID: 909a6a4c-7e9e-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 050028530	Län- och kommunkod 0583	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-03
Distrikt Motala	Distriktskod 108128	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-14

Adress

Adress Mossgatan 32 591 32 Motala	
--	--

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6489128.7	E (SWEREF 99 TM) 501118.1	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	--

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	769 kvm	769 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 1 516 311, sek jämte ränta och kostnader 01-29205-25	2025-01-17	D-2025-00019549:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 09/18005
Avser inteckning 67/358
Avser inteckning 74/3036
Avser inteckning 90/10513
Avser inteckning 90/10515
Avser inteckning 90/10517
Avser inteckning d-2017-00525073:2

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 1.516.311 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-29205-25	2025-01-31	D-2025-00035932:1
Anmärkningar: Avser inteckning 09/18005 Avser inteckning 67/358 Avser inteckning 74/3036 Avser inteckning 90/10513 Avser inteckning 90/10515 Avser inteckning 90/10517 Avser inteckning d-2017-00525073:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20.000 SEK	1967-04-05	67/358
Anmärkning: Ny handling utfärdad 96/6850			
2	30.000 SEK	1974-05-22	74/3036
Anmärkning: Ny handling utfärdad 96/6851			
3	288.000 SEK	1990-12-12	90/10513
4	103.000 SEK	1990-12-12	90/10515
5	134.000 SEK	1990-12-12	90/10517
6	574.500 SEK	2009-06-25	09/18005
7	450.500 SEK	2017-10-12	D-2017-00525073:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Lyckorna	1944-09-30	0583K-21 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
304762-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde
Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1.874.000 SEK

därav
byggnadsvärde

1.278.000 SEK

därav
markvärde

596.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 015176108.

Taxeringsvärde

596.000 SEK

Riktvärdeområde

0583002

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

769 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 015177108.

Bebyggelseyp

Friliggande

Taxeringsvärde

1.278.000 SEK

Total standardpoäng

33

Bostadsyta

90 kvm

Biutrymmesyta

90 kvm

Värdeyta

108 kvm

Nybyggnadsår

1955

Tillbyggnadsår

Värdeår

1955

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Tomtmätning

1949-09-26

0583K-1015 [Akt](#)

Införd i tomtboken

1949-11-28

[Akt](#)

Ursprung

Motala Innerstaden 1:94

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Motala Vägstolen 6	1990-09-26	0583-90/19	Akt

Ajourföra inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet