

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Askersund

Fastighetsbeteckning

Stora Forsa 1:71

Värdetidpunkt

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljus träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsyta och naturmark.

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	Askersund Stora Forsa 1:71	Lagfaren ägare	F-370-24-18
Objektets adress	Stora Forsa Forsaviken 115 591 99 Motala	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juli 2025
		Besiktningstidpunkt	2024-03-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1944/2018. Uppförd i 2 våningar samt källare. Omfattande renovering har genomförts som slutfördes 2018.
Boarea	288 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	145 kvm (enligt taxeringen),
Tomtmark	3 810 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, naturmark och berg.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil från centralorten Askersund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd och Vättern. Fastigheten har ett strandnära läge och sjöutsikt. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten Askersund.
Övrigt	Vidbyggt bostadshuset finns en garagebyggnad med gästrum, WC och pentry. Enligt fastighetsägaren finns servitut på brygga, väg, avlopp mm.

Marknadsvärde

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

9 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 8 500 000 – 10 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	33 333 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,58
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-07-14

Värderingsinstitutet Norra A



Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	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 häri 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 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren. 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Enligt fastighetsägaren finns erforderliga bygglov för byggnader och anläggningar på fastigheten. Någon ytterligare information har ej erhållits från kommunen. Enligt muntlig information från fastighetsägaren är bryggan tillåten enligt strandskyddsdispens. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn. Dåligt tryck enligt uppgift från fastighetsägaren. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn med infiltrering enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Enligt kommunen kan närliggande väg bli aktuell att flyttas. Arbete med vägplan pågår, kontakta Trafikverket för mer information. Enligt registerkartan kan delar av trädgården vara belägen utanför tomtgränsen.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1944/2018
Byggt teknik	Grund
	Stomme
	Fasad
	Fönster
	Yttertak
	Värme
	Ventilation
	Källargrund.
	Trä.
	Träpanel.
	3-glas. Nya.
	Papp.
	Vattenburet radiator- och golvvärmesystem anslutet till bergvärme.
	Självdraagsventilation.

	Övrigt	Solcellsanläggning på garagetak.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förrådsutrymmen och panncentral. Entréplan med hall, allrum, WC, tvättstuga, skafferier och kök. Våning 1 trappa med hall, 3 rum och WC/bad.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med köksö. Bra skick i hög Standard. Ljusa skåpluckor. Spis (Miele), fläkt (okänt), kyl/frys (Husqvarna, Samsung)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel/marmor. Golv med klinker/marmor. Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel/marmor. Golv med klinker/marmor. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trägolv/parkett. Tapet/målat. Målat/panel
Standard/skick		Renoverad byggnad med hög standard i bra skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och papptak. Ansluten till huvudbyggnaden. Dubbelgarage och gästrum, pentry och WC/dusch. Hög standard i bra skick. Byggnadsarea ca 80 kvm.
Pool	Uteplats med nedsänkt pool (okänd funktion)

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler. 6 045 000 kr, varav byggnad 4 767 000 kr, Tax.år: 2021 varav mark 1 278 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 600 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1882IM-06/12958.1, Ändamål: väg m.m, förmån Enligt fastighetsägaren avser servitutet: Väg till sjön Nedläggning av jordvärme Egen brygga och badplats Borra för värme och vatten Gräva för avloppsanläggning
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 byggnaden utan normalt möblerad. 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Sökningar har gjorts avseende småhus med delvis strandnära lägen (typkod 220) i närområdet runt Asplunda. Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 427 000 – 6 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 12 200 – 55 000 kr/kvm, med strandnära objekt i den övre kvartilen. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 3,0.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	STD	Byggår	Belägenhet	Tomt areal	Köpe summa	Kvmpris	K/T	Upplåtelse form	Värde år	Kommun del	Typ Taxår kod
Stora forsä 1:102	2025-03-30	115,0			2019		1 293	3 396 500	29 534	1,8	Lagfart			2024 220
SÖDRA KÄRRA 1:21	2024-12-20	55,0		22	1920	Ej strand, mer än 150 m	1 889	750 000	13 636	1,6	Lagfart	1940	Nydalen	2024 220
NYDALEN 1:97	2024-10-01	66,0		25	1990	Ej strand, mer än 150 m	1 086	1 975 000	29 924	1,5	Lagfart	1990	Nydalen	2024 220
STORA FORSA 1:35	2024-07-19	110,0	15,0	29	1929	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	1 990	3 850 000	35 000	1,3	Lagfart	1944	Nydalen	2021 220
STORA FORSA 1:90	2024-05-02	180,0	23,0	37	1969	Ej strand, mer än 150 m	3 771	2 600 000	14 444	1,5	Lagfart	1997	Nydalen	2021 220
SÖDRA KÄRRA 1:24	2024-04-29	60,0		24		Strand, högst 75 m och egen strand	7 061	3 300 000	55 000	3,0	Lagfart	1969	Nydalen	2021 220
NYDALEN 1:37	2024-03-20	157,0		33	1991	Ej strand, mer än 150 m	1 157	1 900 000	12 101	1,2	Lagfart	1991	Nydalen	2021 220
STORA FORSA 1:62	2023-09-08	40,0	2,0	24	1966	Ej strand, mer än 150 m	1 770	600 000	15 000	1,5	Lagfart	1983	Nydalen	2021 220
NYDALEN 1:61	2023-08-30	130,0		31	1992	Ej strand, mer än 150 m	1 029	1 800 000	13 846	1,3	Lagfart	1992	Nydalen	2021 220
Stora Forsa 1:35	2023-06-30	110,0			1929		1 990	4 800 000	43 636	1,6	Lagfart			2021 220
DALMARK 1:17	2023-05-31	92,0	91,0	28	1967	Ej strand, mer än 150 m	1 295	950 000	10 326	1,3	Lagfart	1967	Nydalen	2021 220
STORA FORSA 1:97	2023-03-30	140,0	15,0	29	2012	Ej strand, mer än 150 m	1 451	6 000 000	42 857	2,3	Lagfart	2012	Hammar	2021 220
NYDALEN 1:79	2022-12-16	120,0	10,0	30	1993	Ej strand, mer än 150 m	1 005	2 000 000	16 666	1,1	Lagfart	1993	Nydalen	2021 220
NYDALEN 1:30	2022-12-02	136,0		31	1991	Ej strand, mer än 150 m	1 046	1 850 000	13 602	1,3	Lagfart	1991	Nydalen	2021 220
NYDALEN 1:164	2022-11-30	105,0		33	1992	Ej strand, mer än 150 m	566	2 000 000	19 047	1,7	Lagfart	1992	Nydalen	2021 220
RÅ 1:2	2022-09-08	77,0	77,0	25	1961	Ej strand, mer än 150 m	1 491	1 400 000	18 181	2,5	Lagfart	1961	Nydalen	2021 220
STORA FORSA 3:59	2022-06-03	41,0		16	1969	Ej strand, mer än 150 m	1 273	800 000	19 512	1,2	Lagfart	1969	Hammar	2021 220
STORA FORSA 3:82	2022-06-01	35,0		31	1955	Ej strand, mer än 150 m	1 659	600 000	17 142	1,7	Lagfart	1967	Nydalen	2021 220
NYDALEN 1:60	2022-04-29	138,0	50,0	37	1991	Ej strand, mer än 150 m	1 001	2 750 000	19 927	1,7	Lagfart	1991	Nydalen	2021 220
STORA FORSA 1:63	2022-04-04	35,0	13,0	28	1909	Ej strand, mer än 150 m	1 012	427 000	12 200	1,3	Lagfart	1943	Nydalen	2021 220
STORA FORSA 3:48	2022-01-11	36,0		21	1971	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 548	1 950 000	54 166	1,4	Lagfart	1971	Hammar	2021 220
							Medel	24 083	1,6					

Tabell över sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra, högt och sjönära läge med servitut på brygga m.m. Dock är fastigheten belägen nära trafikerad väg. Byggnaden är renoverad och bedöms huvudsakligen ha hög standard i gott skick. Värdet bedöms återfinnas bland de högre nivåerna.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med ljus fasad med vita detaljer samt gräsmatta.

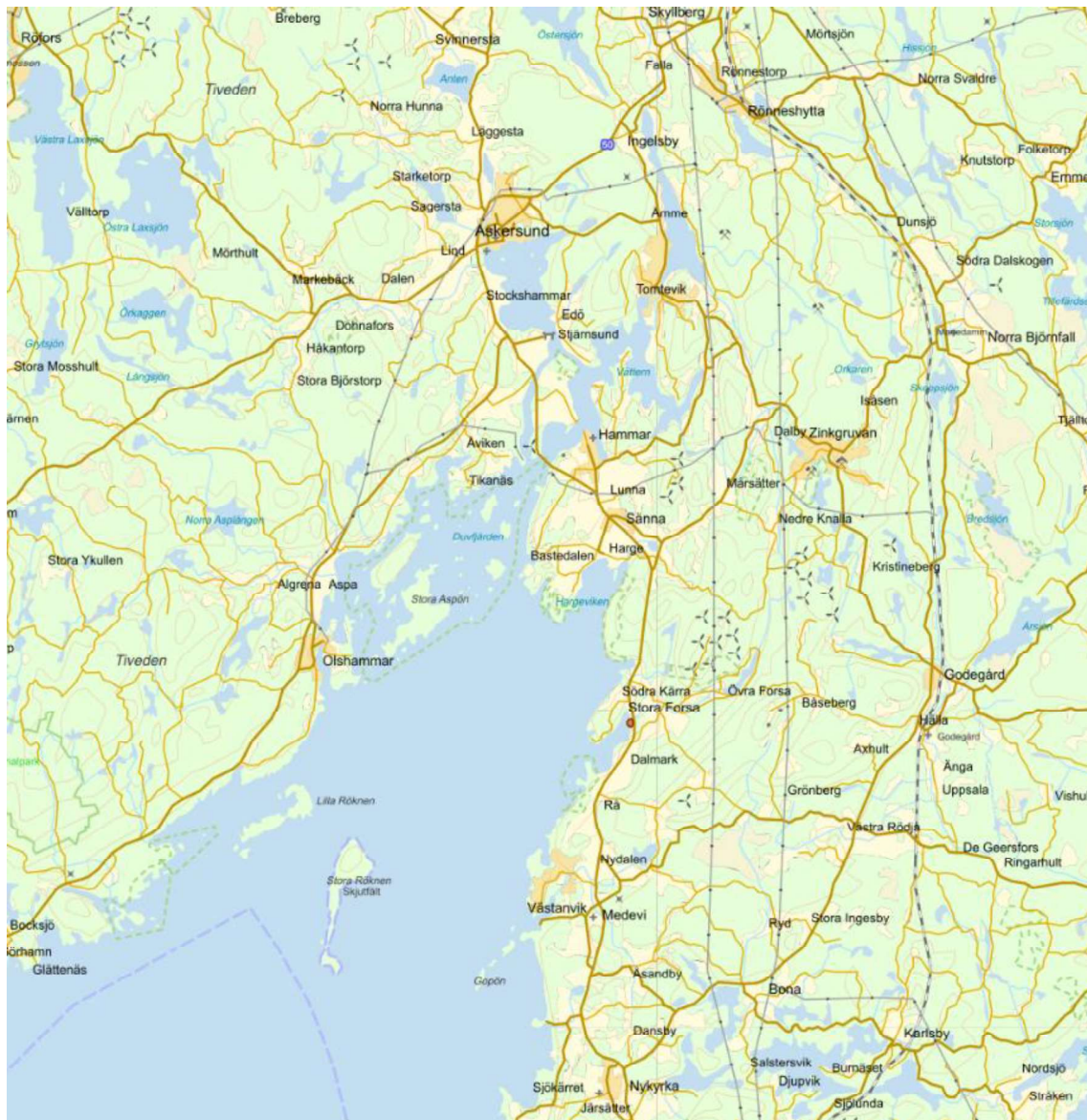


Foto, vy från balkong. Trädgård med gräsmatta, stenbelagd yta samt sjöutsikt.

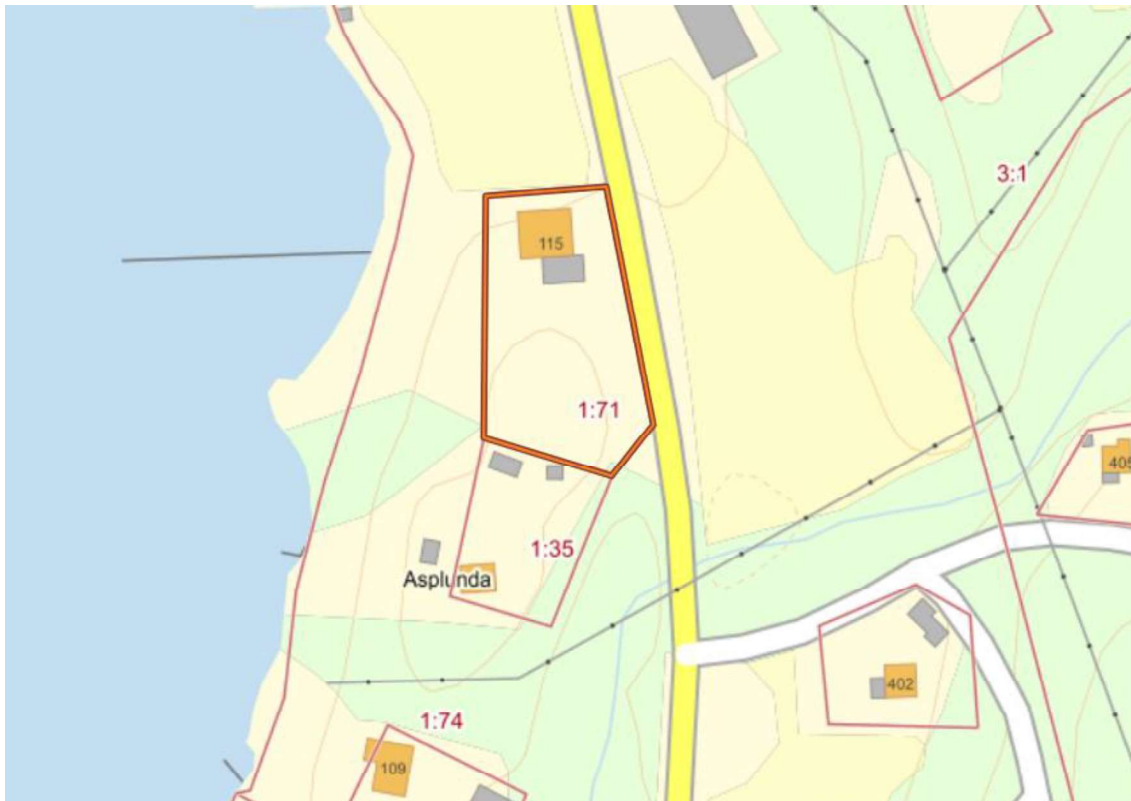


Foto, byggnad. Ljus fasad med vita detaljer samt grusad infart.

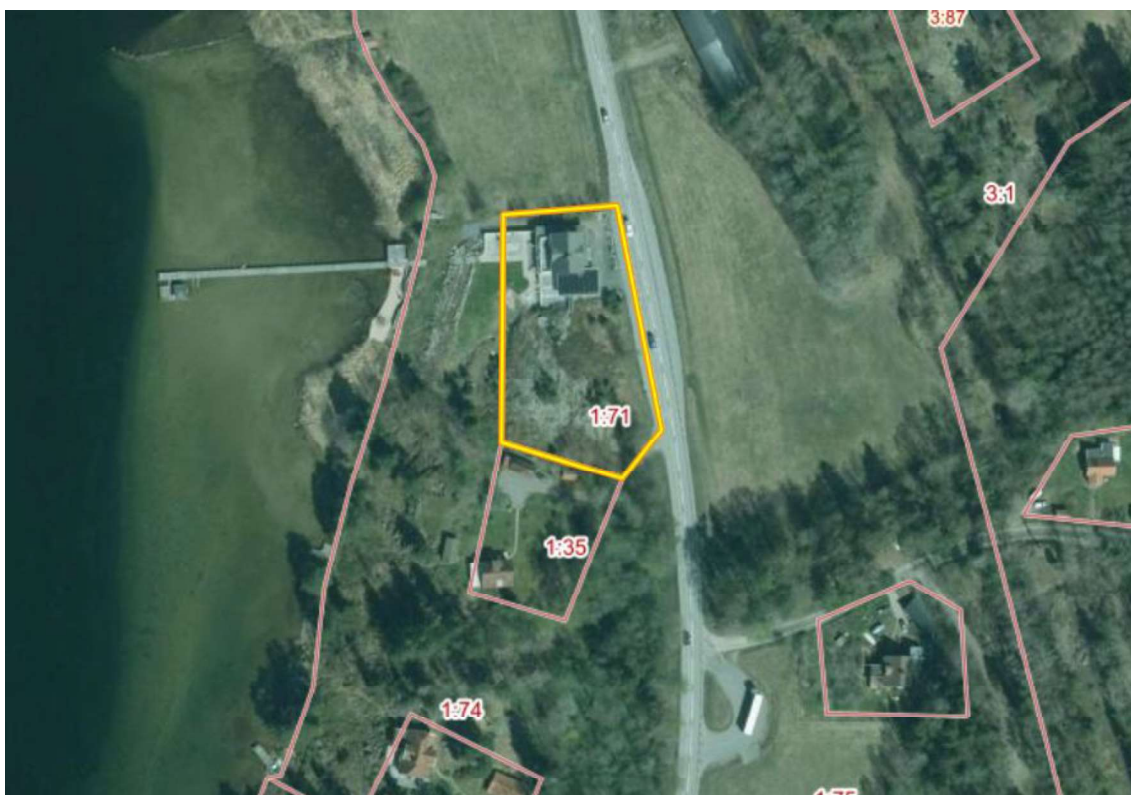
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

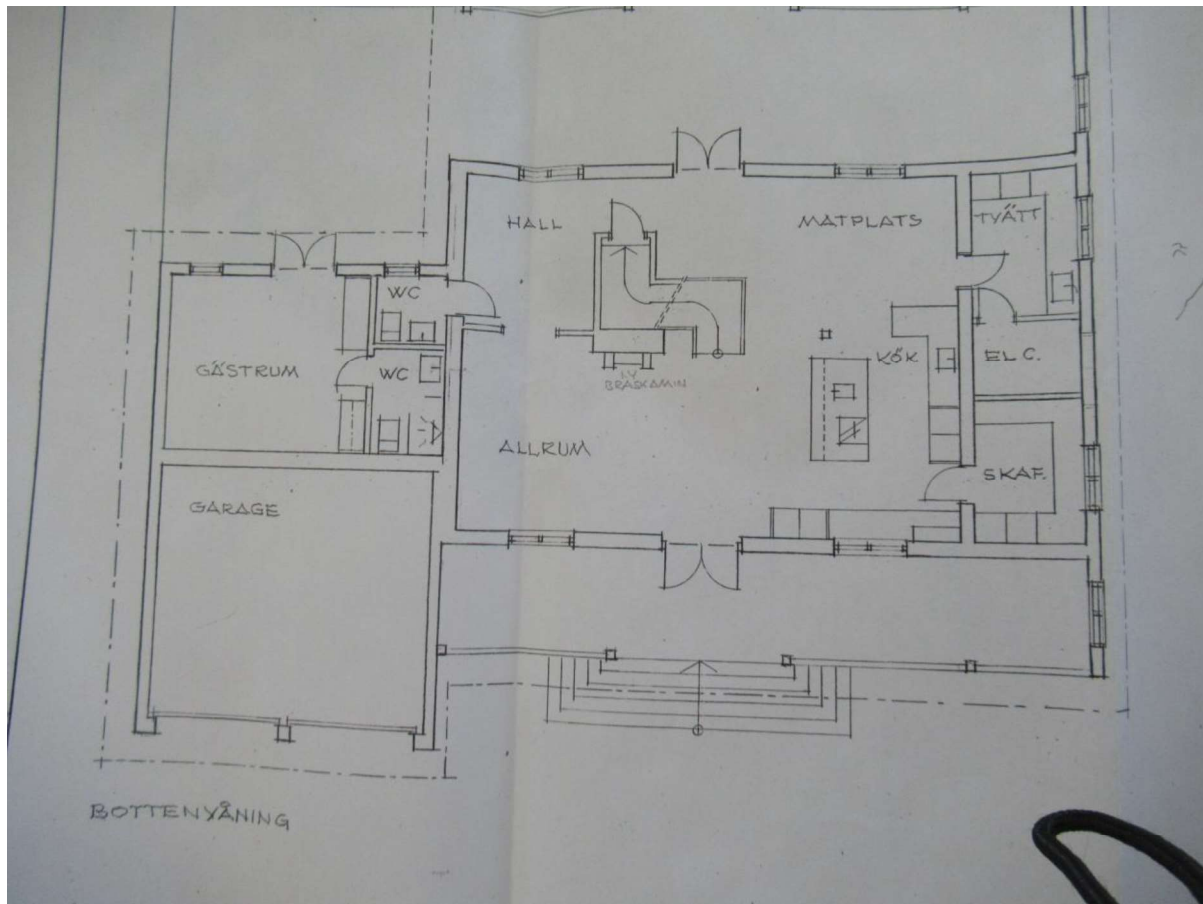


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

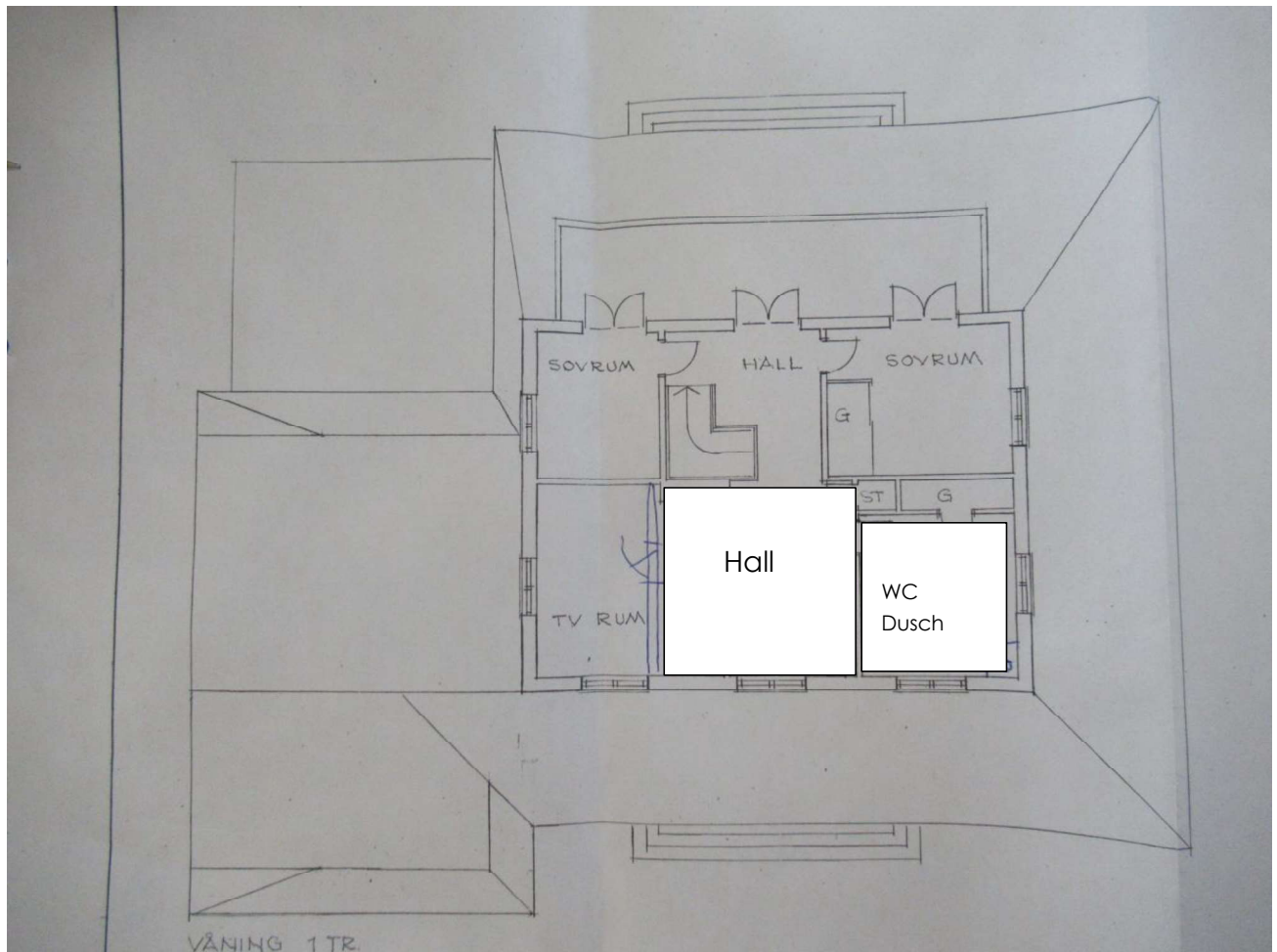


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-14

Fastighet

Beteckning Askersund Stora Forsa 1:71	UUID: 909a6a74-6926-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-12-05
Nyckel: 180093225	Län- och kommunkod 1882	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-02-10
Distrikt Hammar Socken: Hammar	Distriktskod 211001	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-14

Adress

Adress Stora Forsa Forsaviken 115 591 99 Motala	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6510297.6	499108.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 810 kvm	3 810 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2012-08-20 Köpeskilling: 1.900.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-01-09, 7 619 759 sek, beslutsnummer 122347677	2023-01-10	D-2023-00008364:2
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b7da39bf-30c2-46D0-8D0F-D2EAB514FB46 Avser inteckning 12/14603 Avser inteckning 86/2780 Avser inteckning 86/2781 Avser inteckning 90/5244		
Utmätning 2023-01-09, 7 619 759 sek, beslutsnummer 122344278	2023-01-10	D-2023-00008364:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b7da39bf-30c2-46D0-8D0F-D2EAB514FB46		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-02-09	D-2023-00045148:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	1986-03-19	86/2780
2	80.000 SEK	1986-03-19	86/2781
3	100.000 SEK	1990-05-04	90/5244
4	1.170.000 SEK	2012-08-27	12/14603

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	1882IM-06/12958.1
	Beskrivning: Väg mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Vättern örebro	2014-01-30 Laga kraft: 2014-01-30	1882-P2018/2 Akt

Plananmärkning: Ersätter akt 1882-P176.

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler (223)			
320977-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
Taxeringsvärde	Taxeringsår	därav markvärde	
2024	6.045.000 SEK	4.767.000 SEK	1.278.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 040102380.			

Taxeringsvärde 1.278.000 SEK	Riktvärdeområde 1882018	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 810 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	Justeringsorsak Buller
Värderingsenhet småhusbyggnad 040103380.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 4.767.000 SEK	Total standardpoäng 55
Bostadsyta 288 kvm	Biutrymmesyta 145 kvm	Värdeyta 308 kvm
Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1992
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-04-27	18-HAM-503 Akt
Fastighetsreglering	1997-06-04	1882-97/22 Akt

Ursprung

Askersund Stora Forsa 1:18

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Hammar Forsa Stora 1:71	1989-01-18	1861-88/31 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63