

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Motala

Oxdansen 7

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blågrå putsad fasad med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Motala Oxdansen 7	Lagfaren ägare	F-816-25-05
Objektets adress	Duvedalsgatan 44 591 60 Motala	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1938. Uppförd i 2 våningar samt källare
Boarea	172 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 7 rum och kök
Biarea	84 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 044 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av parkering och trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från Motala centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 2 km.
Övrigt	Det finns även en äldre förrådsbyggnad och två lekstugor på fastigheten

Marknadsvärde

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

3 250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 000 000 – 3 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 895 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,2
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-04-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**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	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 Emil Larsson i närvaro av hyresgäst. 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)	Information saknas
Övrigt	
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		1938
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Puts 3-glas iso. Nyare. Vita betongpannor vattenburen via radiatorer och golvvärme anslutet till pelletspanna. Öppen spis med insats (ej funktionstestad) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, div. förrådsrum, tvättstuga, badrum samt viss ej tillgänglig yta. Entréplan med hall, sovrum, wc, kök, skafferier, vardagsrum. Takad altan på byggnadens gavel. Våning 1 trappa med allrum, dusch/wc, 4 sovrum, klädkammare. Ett av sovrummen var ej tillgängligt pga stora mängder saker. Balkong i anslutning till allrummet.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats och köksö. Vita skåpluckor. Häll (okänt märke), inbyggd ugn (okänt märke), inbyggd micro(okänt märke), fläkt (okänt märke), integrerad diskmaskin (Whirlpool) kyl/frys (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med panel. Golv med klinker Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel/puts. Golv med klinker Toalett, bad, tvättställ, dusch, handdukstork
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, ho
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trägolvlaminat/klinker Tapet/målade/panel Målat/väv/panel/skivor
Övrigt		Visa utrymmen kunde ej besökas p.g.a. stora mängder saker.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Delvis renoverat på senare år. Vissa renoveringsbehov förekommer dock, både in och utvändigt. Enligt hyresgäst förekommer avloppslukt i ett hygienrum samt vissa problem med elen i delar av byggnaden (ej verifierat)
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Uthus		Byggnad med träfasad och plåttak. Inrymmer div. förvaring. Enkel standard. Ca 20 kvm.
Lekstuga		

Lekstuga	
----------	--

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 754 000 kr, varav byggnad 2 125 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 629 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 12 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 963 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 möblerade. 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

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea på minst 120 kvm.

Köpeskillingarna återfinns till största del i intervallet ca 2,0 – 4,0 Mkr med vissa objekt över och under. Bland de lägre köpeskillingarna finns en något större andel objekt med mindre boyta och/eller lägre taxerade standardpoäng. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 15 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,0. K/T avser till största del taxeringsår 2021. Objekt med taxeringsår 2024 finns huvudsakligen i den lägre nivån (under 1,4).

Den nedre tabellen visar sålda objekt från 2023-01-01 med en taxerad boarea på minst 130 kvm i samma område. Genomsnittspris ca 2,8 Mkr, 19 000 kr/kvm och K/T 1,3, se tabell.

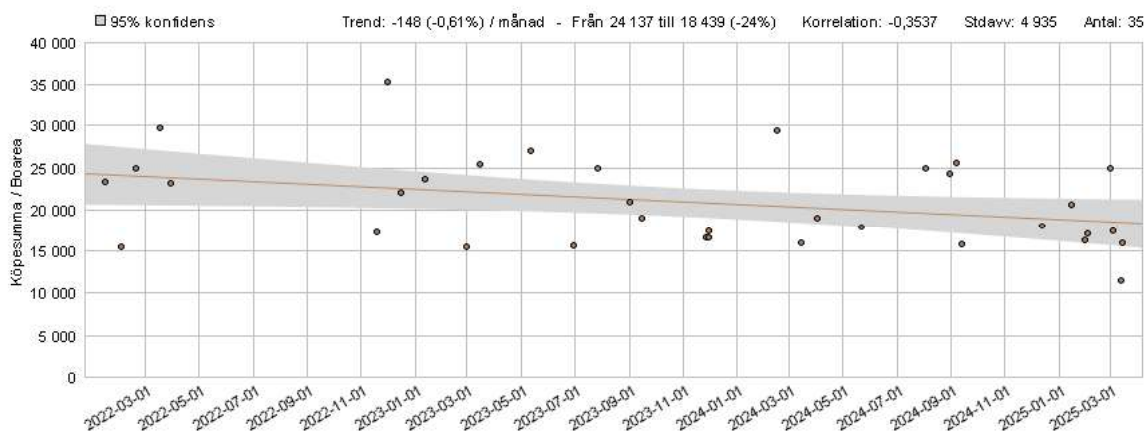


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
MAZURKAN 11	2025-03-14	138,0		30	1976	642	2 200 000	15 942	1,0	2024
DANSERSKAN 7	2025-03-13	130,0	60,0	28	1946	782	1 500 000	11 538	0,8	2024
POLSKAN 5	2025-01-15	150,0	100,0	45	1939	1 115	3 100 000	20 666	1,1	2024
BERGFINKEN 2	2024-12-13	135,0	30,0	31	1977	451	2 450 000	18 148	1,1	2024
OXOKET 2	2024-08-30	153,0	57,0	43	1938	1 045	3 725 000	24 346	1,3	2024
SKÖRDEDANSEN 1	2024-03-15	131,0	10,0	34	1945	741	2 100 000	16 030	1,2	2021
POLONÅSEN 2	2024-02-16	180,0	70,0	40	1931	1 056	5 300 000	29 444	2,2	2021
MAZURKAN 12	2023-11-30	138,0		35	1976	630	2 300 000	16 666	1,2	2021
BERGKRISTALLEN 9	2023-09-15	137,0	27,0	36	1977	618	2 600 000	18 978	1,3	2021
MENUETTEN 7	2023-09-01	130,0	56,0	30	1936	1 008	2 725 000	20 961	1,6	2021
DANSÖREN 2	2023-06-30	178,0	113,0	35	1925	1 000	2 800 000	15 730	1,4	2021
MALMSTÄMMAN 7	2023-03-01	148,0	36,0	32	1979	364	2 300 000	15 540	1,2	2021
BERGFINKEN 4	2023-01-12	135,0	30,0	29	1977	423	3 195 000	23 666	1,8	2021
				34			2 791 923	19 050	1,3	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden är äldre med tämligen stora ytor. Normal standard. Delar av byggnaden har renoverats på senare tid. I övrigt varierande skick. Vissa renoveringsbehov förekommer både in- och utvändigt. Värdet bedöms återfinnas omkring den mellersta nivån i relation till kr/kvm.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus i två våningar med blågrå fasad med vita detaljer samt gräsmatta och buskar.



Foto, byggnad. Bostadshus i två våningar med blågrå fasad med vita detaljer samt gräsmatta och buskar.

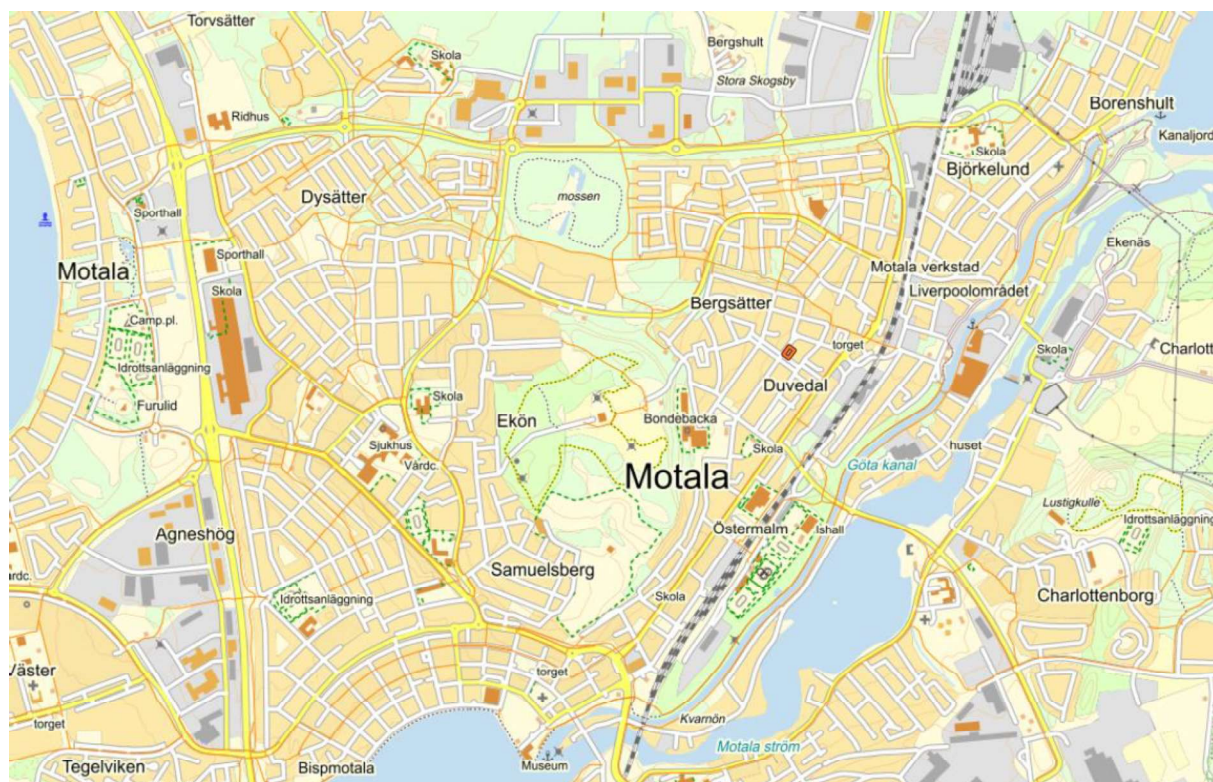


Foto, byggnad. Förrådsbyggnad med gul träpanel och vita detaljer.



Foto, byggnad. Bostadshus med blågrå fasad med vita detaljer, vy från gatan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

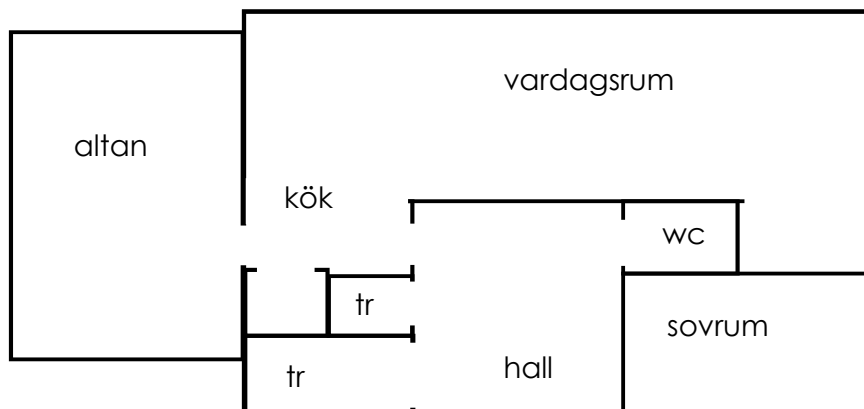


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

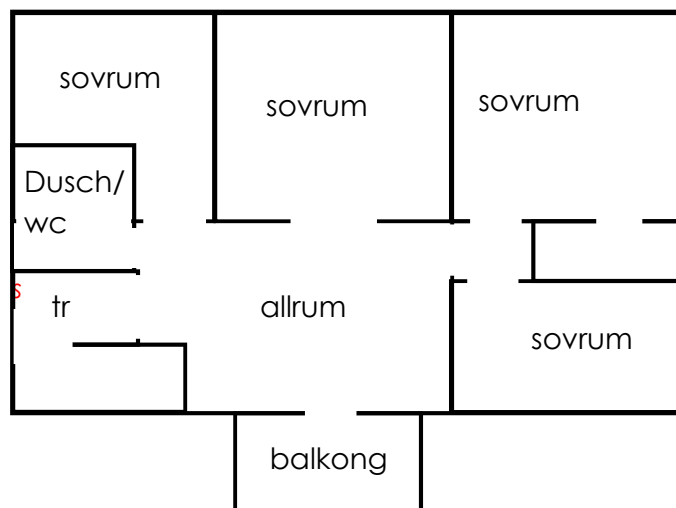


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-14

Fastighet

Beteckning Motala Oxdansen 7	UUID: 909a6a4c-6776-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-05-20
Nyckel: 050022602	Län- och kommunkod 0583	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-25
Distrikt Motala	Distriktskod 108128	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-11

Adress

Adress	
Duvedalsgatan 44	
591 60 Motala	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6489714.4	503247.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 044 kvm	1 044 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-19, 946 534 sek, beslutsnummer 1225837952	2025-03-24	D-2025-00101759:1
Anmärkningar: Avser inteckning 03/8545 Avser inteckning 09/12578 Avser inteckning 12/17852 Avser inteckning 12/17853 Avser inteckning 13/12940 Avser inteckning 86/7942 Avser inteckning 86/7943 Avser inteckning 87/8056 Avser inteckning 94/6157 Avser inteckning 98/5419 Avser inteckning d-2014-00411422:1 Avser inteckning d-2017-00166136:1		
Utmätning 2025-03-19, 946 534 sek, beslutsnummer 1225838331	2025-03-24	D-2025-00101756:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 1.963.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	255.000 SEK	1986-08-06	86/7942
2	45.000 SEK	1986-08-06	86/7943
3	20.000 SEK	1987-12-16	87/8056
4	80.000 SEK	1994-08-31	94/6157
5	28.000 SEK	1998-12-17	98/5419
6	70.000 SEK	2003-03-31	03/8545
7	87.000 SEK	2009-05-12	09/12578
8	350.000 SEK	2012-07-11	12/17852
9	475.000 SEK	2012-07-11	12/17853
10	375.000 SEK	2013-06-10	13/12940
11	63.000 SEK	2014-09-25	D-2014-00411422:1
12	115.000 SEK	2017-04-25	D-2017-00166136:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Område vid östermalmsgatan, Motala	1988-01-28 Genomf. start: 1988-01-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0583K-5224 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
314217-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.754.000 SEK	2.125.000 SEK	629.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel			
Juridisk form			
Ägandetyp			

Värderingsenhet småhusmark 037389108.			
Taxeringsvärde 629.000 SEK		Riktvärdeområde 0583002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 044 kvm		Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
		Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 037390108.			
Bebyggelsestyp Friliggande		Taxeringsvärde 2.125.000 SEK	Total standardpoäng 40
Bostadsyta 172 kvm		Biutrymmesyta 84 kvm	Värdeyta 189 kvm
Nybyggnadsår 1938		Tillbyggnadsår	Värdeår 1938
Under Byggnad Nej		Antal lika 1	
Skattetal			
Skattetal 6/10000		Skattetyper Mantal	
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Ägostyckning ÅC		1925-12-19	05-MOJ-237 Akt
Fastighetsreglering		1996-10-31	0583-96/73 Akt
Ursprung			
Motala Motala-Duvedal 1:60			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
E-Motala Duvedal 1:182		1953-06-05	Akt
E-Motala Stg 3301		1990-09-26	0583-90/19 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet		Kontorbeteckning: Eksjö	
		Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet