



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	MOTALA
Bostadsrättsförening	BRF VAKTELN
Lägenhet nr	16-2052-1-8
Värdetidpunkt	2026-05-18



Huvudobjekt, brun fasad med vita detaljer

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-05-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	MOTALA
Bostadsrättsförening	BRF VAKTELN
Lägenhet nr	16-2052-1-8
Adress	Storgatan 10 A lgh 1102 591 38 MOTALA
Område	Zederslund
D-nr	152612438

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 16-2052-1-8 i BRF VAKTELN i Motala kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 40 m² fördelat på 1,5 rok, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 3 177 kr/mån. I avgiften ingår internet, värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 175 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

320 000 KRONOR

Trehundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 304 tkr - 336 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 000

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-05 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för BRF. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-10-18, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 16-2052-1-8, Skatteverkets lgh nr 1102	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, vardagsrum, rum och kök	
Boarea	40 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1,5 rok	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, kyl/frys (Samsung) Normal standard, sämre skick. Bristande underhåll	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick. Bristande underhåll	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Bristande underhåll. Generellt slitna ytskikt.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 177 kr. I avgiften ingår internet, värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 175 kr. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	1 666 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB BRF Vakteln i Motala, orgnr 724000-06-74
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Lasarettet 11
<i>Ålder</i>	Byggår
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus
	Totalt 30 st lägenheter och 2 (hyresrätt) st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 1 531 m ²
	<i>Lokaler</i> 29 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Samlingslokal, tvättstuga och cykelförråd
	<i>Garage</i> 18 st
	<i>P-platser</i> 13 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	13 173 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	999 000 kr, motsvarande ca 640 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	51 000 kr
<i>Höjning av avgift</i>	6 % 2025-01-01

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

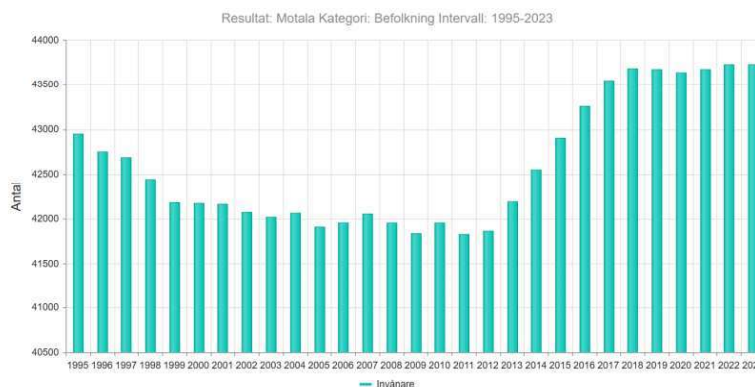
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Motala kommun ligger i nordvästra Östergötlands län, vid Vätterns strand, och är känd som "Göta kanals huvudstad". Kommunens landskap består av sjöar, skogar och jordbruksmark, med Vättern och Motala ström som viktiga naturresurser. Centralorten Motala är den största tätorten, medan andra betydande orter inkluderar Borensberg, Tjällmo och Godegård. Kommunen har en befolkning på cirka 43 700 personer (2023, MSCI), där de flesta bor i Motala, medan resten är fördelad på landsbygden och mindre samhällen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

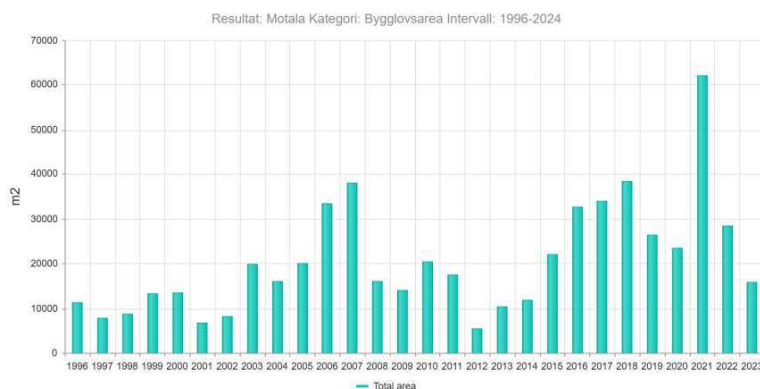
Motala har goda kommunikationer genom sitt väg- och järnvägsnät. E4:an nås enkelt via riksväg 50, som löper genom kommunen och kopplar Motala till Linköping, Örebro och Jönköping. Järnvägsstationen i Motala har regionaltågsförbindelser till bland annat Mjölby, Hallsberg och Norrköping, vilket gör kommunen attraktiv för pendlare. Göta kanal och hamnen i Motala spelar en viktig roll för turism och fritidsbåtliv och har historisk betydelse som en del av Sveriges infrastruktur. Kollektivtrafiken sköts av Östgötatrafiken, med bussförbindelser inom kommunen och till närliggande orter.

Näringsliv

Motala har en lång tradition av industri och mekanisk tillverkning och var tidigare hem för den anrika Motala Verkstad, en av Sveriges äldsta industriverksamheter. Idag är kommunen präglad av små- och medelstora företag inom tillverkningsindustri, teknik, vård och handel. Det finns ungefär 2000 registrerade företag i kommunen. Några av de största arbetsgivarna inkluderar Poppelstadens omsorgsförvaltning, Väderstad AB och Motala kommun. Turismen är en växande näring, där Göta kanal, Varamobaden (Nordens största insjöbad), Motala Motormuseum och naturupplevelser vid Vättern lockar många besökare varje år.

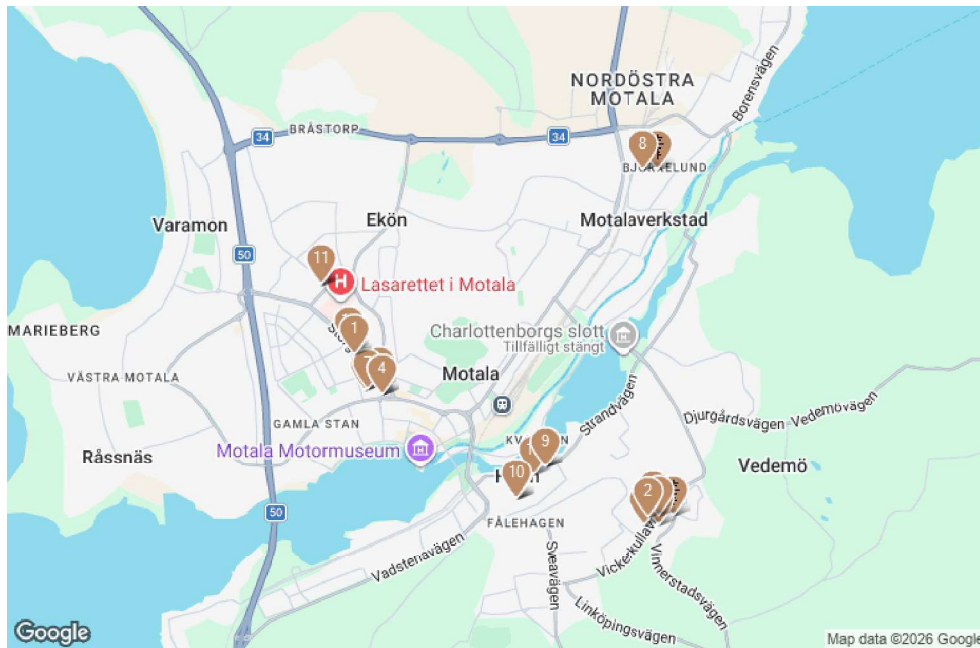
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan drygt 10 000 m² (2014) och över 60 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

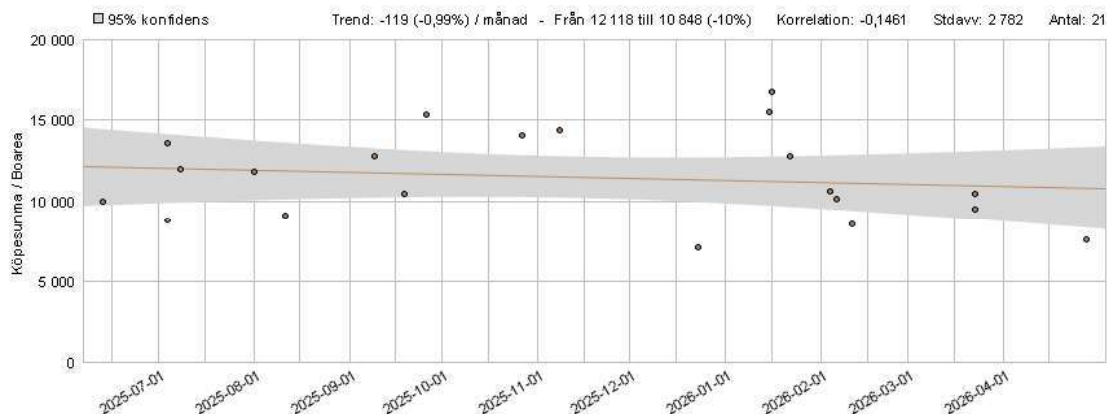


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 - 2 rum och kök och boyta 39 - 42 m².

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 280 000 - 530 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 088 - 13 589 kr/m² med medel 10 913 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Zederslundshus	2026-01-22	39	1	2	1941	2 763	12 820	500 000
HSB BRF Holstensgården	2025-07-04	39	2	1	1949	3 577	13 589	530 000
BRF Viggen 4	2026-02-06	39,5	1	2		2 457	10 126	400 000
HSB BRF Holstensgården	2025-12-23	39,5	1,5	2	1949	3 757	7 088	280 000
BRF Viggen 4	2026-03-23	41,5	1	2		2 562	10 481	435 000
BRF Viggen 4	2026-03-23	41,5	1	2		2 562	9 518	395 000
BRF Viggen 4	2025-09-09	41,5	1	1	1951	2 546	12 771	530 000
Medel							10 913	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra centralt läge. Bostaden uppvisar normal standard i Sämre skick. Slitna ytskikt samt bristande underhåll medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 320 000 kr, motsvarande 8 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026
320 000 KRONOR
Trehundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 304 tkr - 336 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 000

Katrineholm 2026-05-19

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

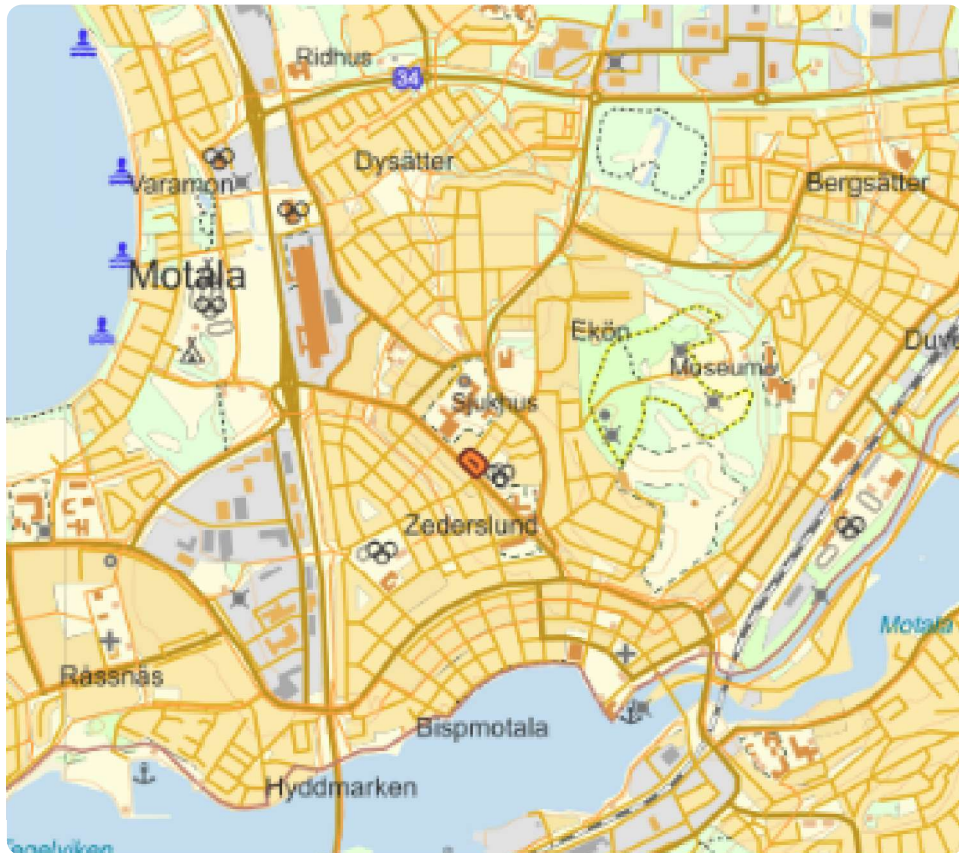


Vy från gatan

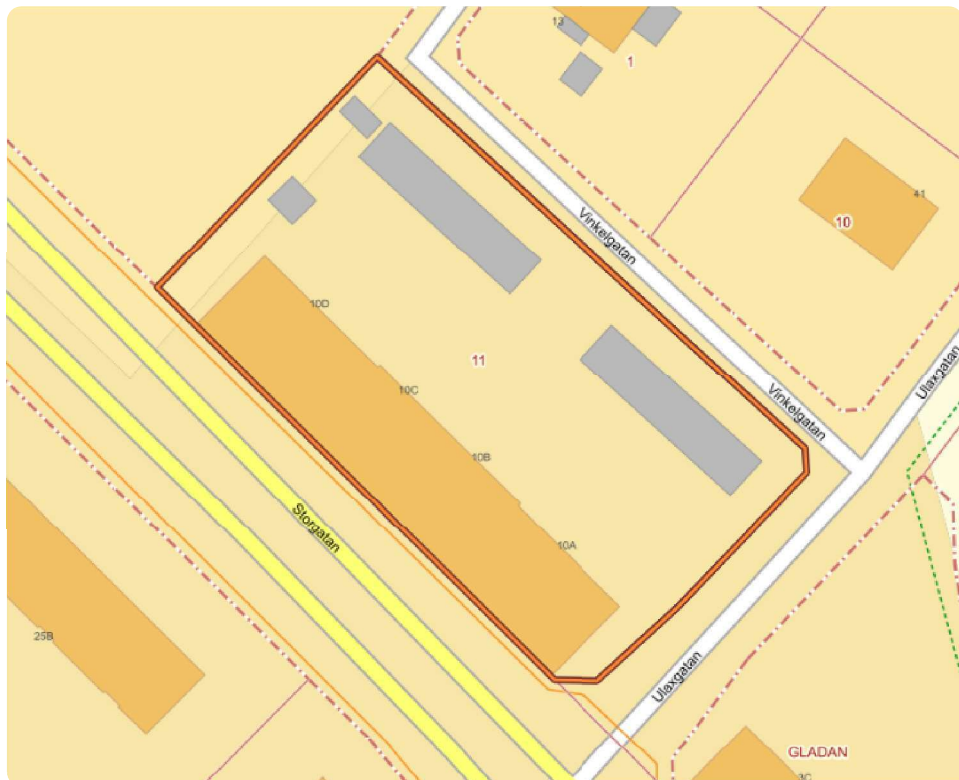


Gemensam innergård

Bilaga II Kartor



Fastighetskartor. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

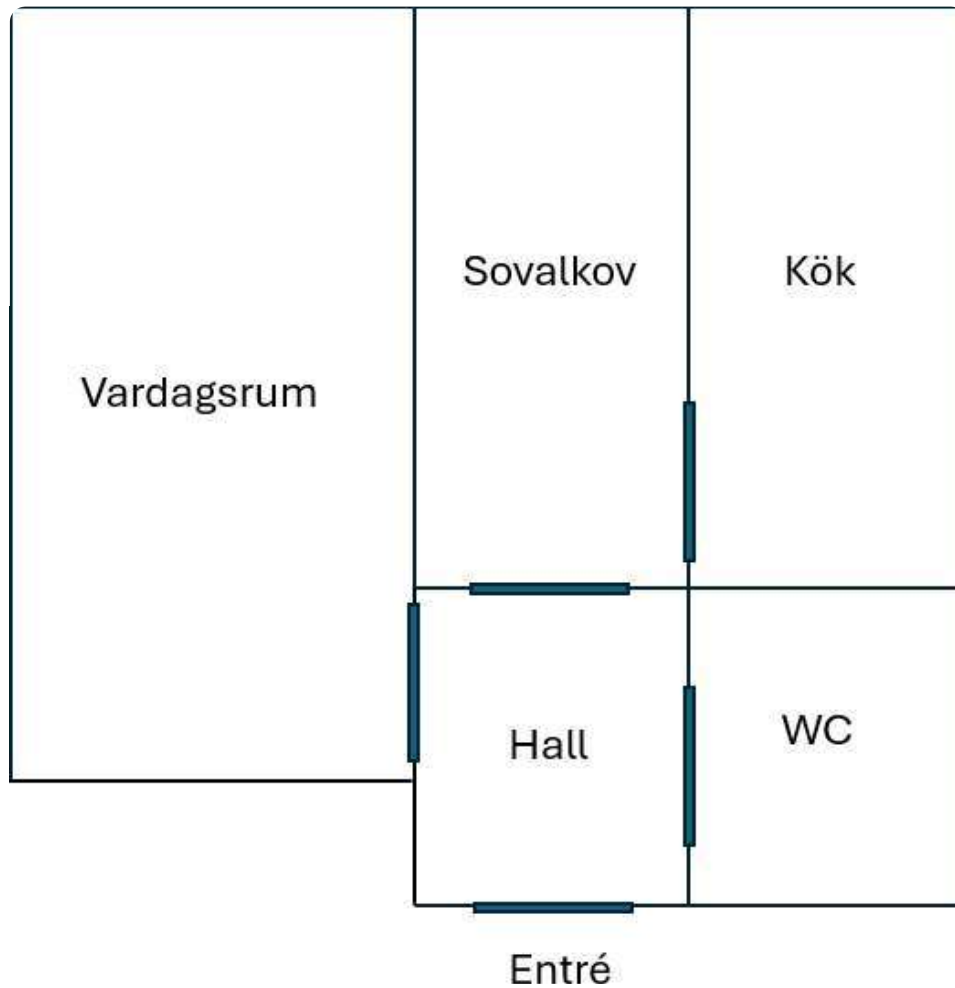


Fastighetskartor. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.