



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	MOTALA
Bostadsrättsförening	BRF MOTALAHUS
Lägenhet nr	16-3098-7-122
Värdetidpunkt	2025-12-19



Balkongen i mitten är värderingsobjektet.

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 Fastighetsutdrag	17

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 2025-12-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	MOTALA
Bostadsrättsförening	BRF MOTALAHUS
Lägenhet nr	16-3098-7-122
Adress	Storgatan 25D 59138 Motala
Område	Motala
Bostadsrättshavare	D-nr F-1085-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 16-3098-7-122 i BRF MOTALAHUS i Motala kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 37,5 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 3 327 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 200 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 000

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 ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-19 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren och personal från Kronofogden. 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

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 16-3098-7-122, Skatteverkets lgh nr 1101
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök och vardagsrum/sovrum
Boarea	38 m ² Fördelat på 1 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd, köksfläkt (Juno), kyl/frys Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 327 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 200 kr. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MOTALAHUS, orgnr 724000-0138
<i>Fastighetsbeteckning</i>		PRELATEN 12 mfl
<i>Ålder</i>		Byggår 1941
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 135 st lägenheter och 9 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 140 m ²
	<i>Lokaler</i>	301 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		
	<i>Garage</i>	26 st
	<i>P-platser</i>	66 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	44 631 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	18 364 116 kr, motsvarande ca 3 357 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	0 kr
<i>Underhåll</i>	2 023 . Installation av 6st laddningsplatser för elbilar. Nya entrétak Storgatan 19 o 21.
<i>Höjning av avgift</i>	4 % 2025-01-01 (enligt årsredovisning 2024)
<i>Kontaktperson BRF</i>	Caudine Pettersson

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

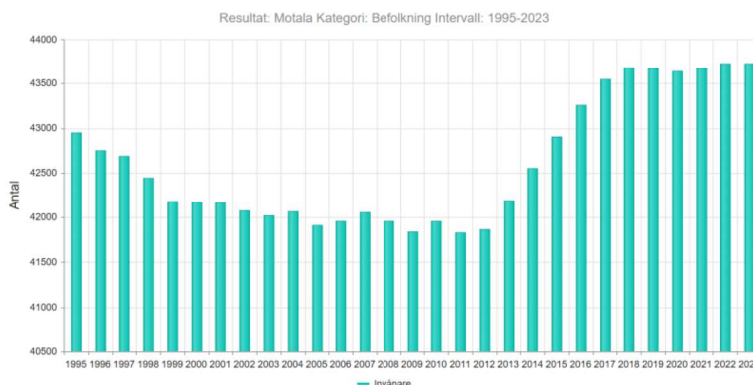
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

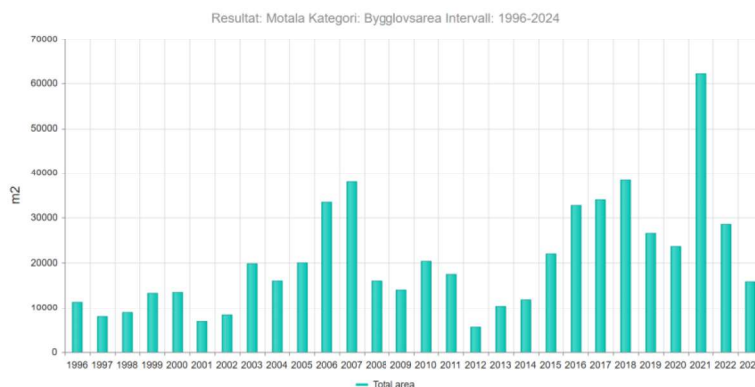
Motala har goda kommunikationer genom sitt väg- och järnvägsnät. E4:an nås enkelt via riksväg 50, som löper genom kommunen och kopplar Motala till Linköping, Örebro och Jönköping. Järnvägsstationen i Motala har regionalstågsförbindelser till bland annat Mjölby, Hallsberg och Norrköping, vilket gör kommunen 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.

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 – 2 rum och kök och boyta 37 – 40 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 360 000 – 615 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 729 – 16 621 kr/m² med medel 13 102 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
BRF Motalahus	Storgatan 25B	2025-01-21	37,5	2	2	1943	3 460	12 933	485 000
BRF Motalahus	Storgatan 25C	2024-10-11	37,5	2	2	1943	3 677	11 200	420 000
Brf Motalahus	Storgatan 25A	2024-02-09	39,5	2	3	1943	3 666	11 645	460 000
Brf Motalahus i Motala	Storgatan 25E	2022-11-29	39	2	2	1941	3 264	14 743	575 000
Brf Motalahus i Motala	Storgatan 25B	2022-11-21	37	1	1	1941	3 142	13 513	500 000
Brf Motalahus i Motala	Storgatan 25C	2022-06-23	37	2		1941	3 136	9 729	360 000
Brf Motalahus i Motala	Storgatan 25A	2022-06-20	39	2		1940	3 264	13 333	520 000
Brf Motalahus	Storgatan 25C	2022-05-10	37,5	1	3		3 137	13 200	495 000
Brf Motalahus i Motala	Storgatan 25 A	2022-04-20	39	2	2	1940	3 264	14 102	550 000
Brf Motalahus i Motala	Storgatan 25D	2022-03-22	37	2	1	1943	3 160	16 621	615 000
Medel								13 102	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge samt normal standard. Lägenheten har varierat skick och medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 12 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortsprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 000

Östergötland 2025-12-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong

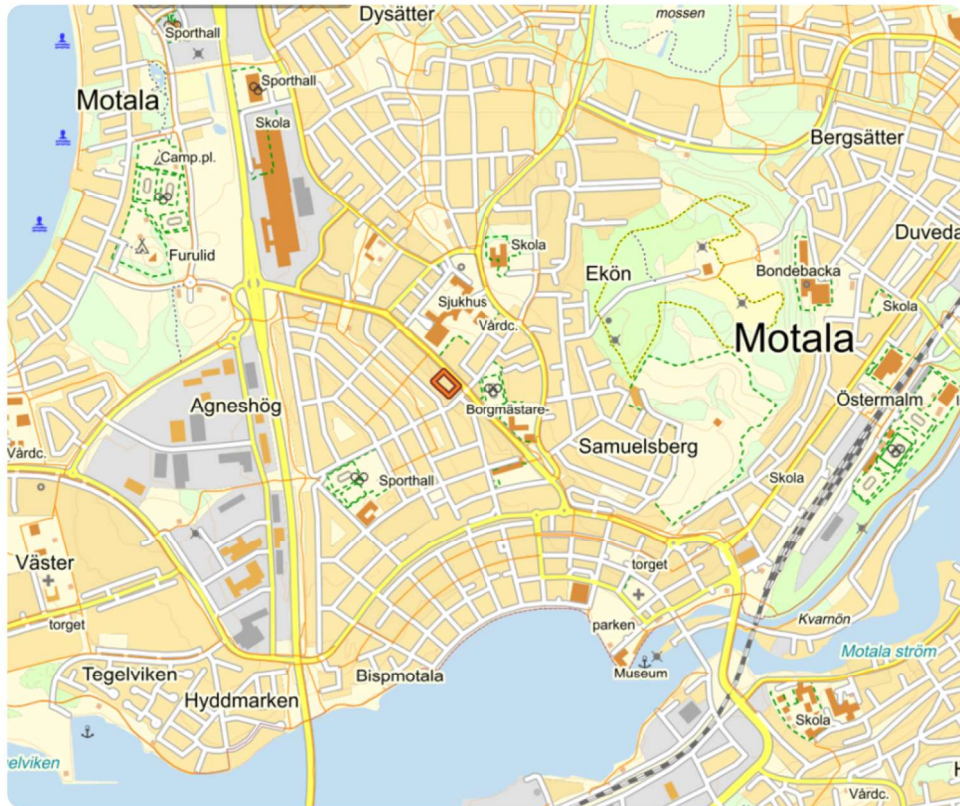


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet

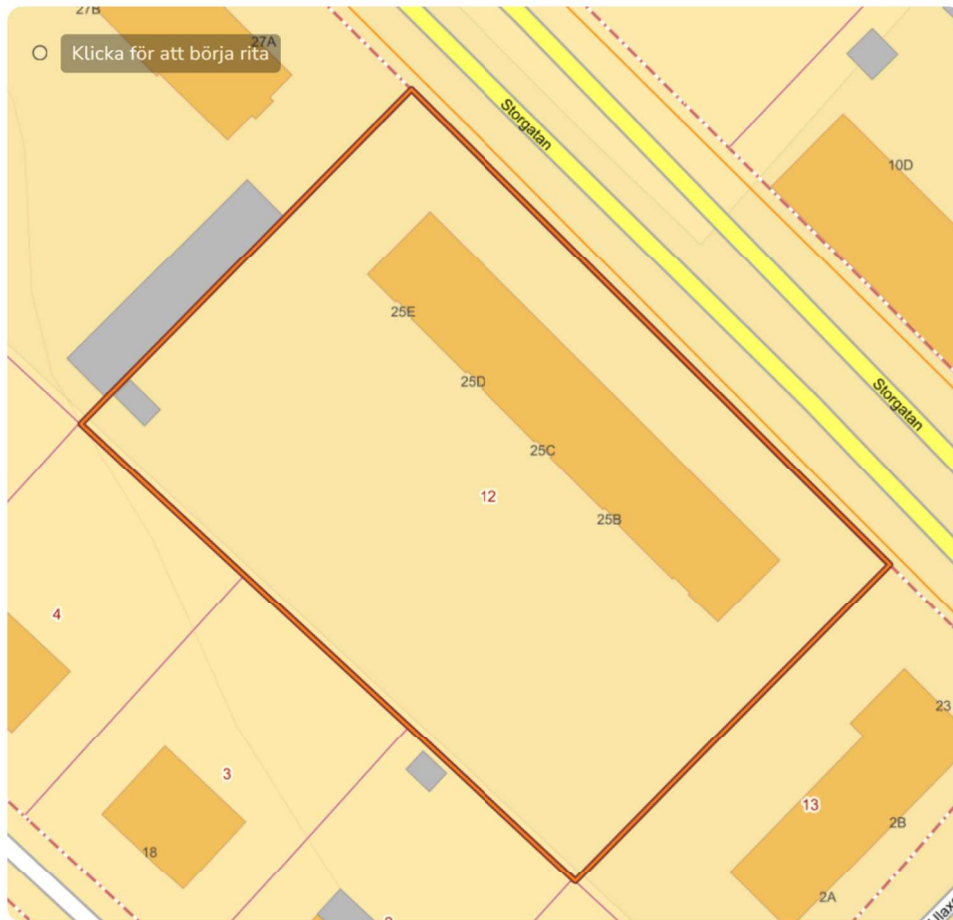


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.
Balkongen i mitten är värderingsobjektet.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Fastighetsutdrag
 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Motala Prelaten 12	UUID 909a6a4c-681f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050022771	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Län- och kommunkod 0583	Distrikt Motala	Distriktskod 108128	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-04-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-23

Adress

Adress
Storgatan 25 A, 25 B, 25 C, 25 D, 25 E
591 38 Motala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 724000-0138 Bostadsrättsföreningen Motalahus Rnx 1993 581 19 Linköping Inskrivet ägarnamn: Brf Motalahus	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1942-03-26	Akt 42/52
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Berört fång
42/52, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1942-03-01
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 4 360 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	166 700 SEK	1941-10-22	41/206
2	70 000 SEK	1942-02-25	42/97A
Anmärkningar Utbyte 42/537			
3	34 900 SEK	1942-02-25	42/97B
Anmärkningar Utbyte 42/537			
4	49 400 SEK	1942-02-25	42/98
5	152 300 SEK	1981-01-21	81/347
6	80 000 SEK	1983-12-07	83/8805

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	2 225 000 SEK	1991-01-04	91/294
8	261 700 SEK	1992-12-29	92/8500
9	1 320 000 SEK	2022-04-04	D-2022-00139735:1
Ajourföraende inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1940-06-14	0583K-12
Zederslund och ostdalen		
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning	1941-09-30	0583K-202
Prelaten		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 305137-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 11 121 000 SEK	därav byggnadsvärde 8 680 000 SEK	därav markvärde 2 441 000 SEK
Taxerade ägare 724000-0138 Bostadsrättsföreningen Motalahus Box 1993 58119 Linköping		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 15997108 (2025)

Taxeringsvärde 2 441 000 SEK	Riktvärdeområde 583078	Byggrätt ovan mark 1 436 kvm	Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301728729 (2025)

Taxeringsvärde 80 000 SEK	Riktvärdeområde 583078	Lokalyta 120 kvm	Hyra 27 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1941	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1941
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 15996108 (2025)

Taxeringsvärde 8 600 000 SEK	Riktvärdeområde 583078	Bostadsyta 1 149 kvm	Hyra 1 263 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1941	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1941
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1941-10-17

Akt

0583K-749

Införd i tomtboken

1941-10-22

Ursprung

Motala Motala 37:225

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6489052.3

E (SWEREF99 TM)

501571.5

Areal

Område

Total

Totalareal

3 704 m²

Därav landareal

3 704 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

E-Motala Prelaten:12

Omregistreringsdatum

1990-09-26

Akt

0583-90/19

Källa: Lantmäteriet

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