

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	MOTALA
Fastighetsbeteckning	MOTALA FIVELSTAD 2:12
Värdetidpunkt	2025-12-19



Tegelfasad och träpanel, betongtegel och plåt samt grusad uppfart

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	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

Registerbeteckning	MOTALA MOTALA FIVELSTAD 2:12
Adress	Fivelstad 216 59193 Motala
Område	Fivelstad
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2078-25-05
Nybyggnadsår	1968
Värdeår	1968
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MOTALA FIVELSTAD 2:12 i Motala kommun ligger i Fivelstad ca 1,5 mil söder om Motala centrum. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel och trä, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 70 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till ca 100 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd, gäststuga/vedbod och förråd.

Markarealen uppgår till 2 648 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 143
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,33

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-19 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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

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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 648 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Borrad brunn	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1968	Källa: Metria
Boarea	70 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, badrum, 2 sovrum, vardagsrum och kök, tvättstuga, förråd	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel och trä	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita. Nytt ca 2008	

Yttertak	Betongpannor. Ca 2006
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Målade
Tak	Målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer och golvvärme till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd, köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Husqvarna), kyl/frys (Cylinda) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Asko), torktumlare (Elektro Helios) Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Garage/förråd	Träpanel, betongplatta, plåttak, el, vatten Nytt tak på förråd 2018-2019. Finns även ett växthus. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 100 m ² (uppskattad yta)
Gäststuga/vedbod	Träpanel, plintgrund, anslutet till el Låg standard, Enkel Byggnadsarea: 15 kvm m ² (uppskattad yta)
Förråd	Träpanel, betongplatta, plåttak, el Låg standard, Enkel Byggnadsarea: ca 100 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Länsförsäkringar

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-02, 378 810 SEK, beslutsnummer 12254589406: 2025-09-04, D-2025-00313901:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 440 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	110 000 kr	1975-12-29	75/7166	
2	50 000 kr	1975-12-29	75/7167	
3	15 000 kr	1976-06-23	76/4344	
5	225 000 kr	2004-08-16	04/25014	
6	40 000 kr	2011-11-11	11/27244	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

4 Nyttjanderätt 1989-12-13 89/9911 Övrigt ändamål: OMRÅDE

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 904 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 561 000 kr

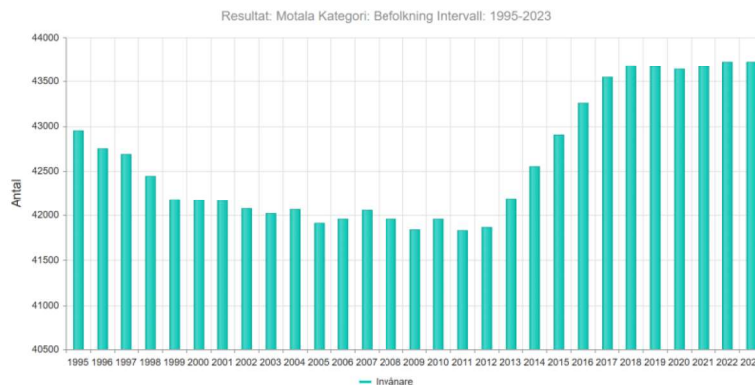
varav mark 343 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

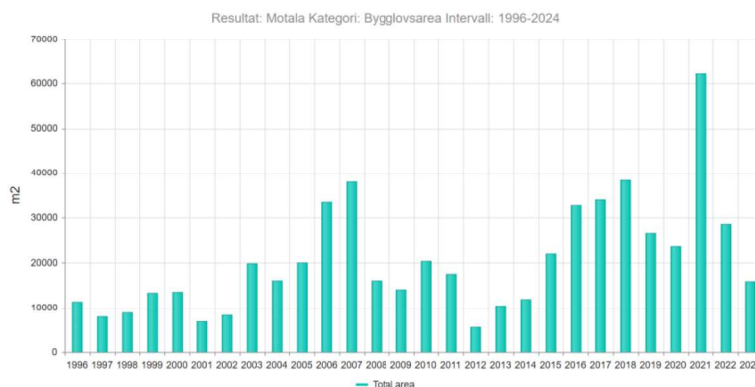
Motala har goda kommunikationer genom sitt väg- och järnvägsnät. E4:an nås enkelt via riksväg 50, som löper genom kommunen och kopplar Motala till Linköping, Örebro och Jönköping. Järnvägsstationen i Motala har regionalstågsförbindelser till bland annat Mjölby, Hallsberg och Norrköping, vilket gör kommunen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



8.2 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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 30 – 116 m², standardpoäng 20 – 34, byggår 1850 – 1909, areal tomt 700 – 3 403 m² under perioden 2021-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 550 000 – 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 790 – 36 666 kr/m² med medel 22 870 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 – 3,2 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Motala	Styra 1:11	2025-10-21	75			1909	1 797	L		1,7	24 000	1 800 000
Motala	Sund 6:2	2024-05-16	30		20	1850	1 193	E	L	2,6	36 666	1 100 000
Motala	Fivelstad 2:9	2023-05-12	80		29	1890	713	E	L	2,3	23 125	1 850 000
Motala	Fivelstad 2:5	2023-01-13	116	10	34	1909	2 106	E	L	1,4	13 793	1 600 000
Motala	Sund 1:14	2022-11-28	40	35	33	1909	2 045	E	L	1,4	28 125	1 125 000
Motala	Fivelstad 1:5	2022-06-16	58		20	1909	3 403	E	L	1,5	13 793	800 000
Motala	Sund 6:2	2021-05-21	30		20	1850	1 193	E	L	3,2	36 666	1 100 000
Motala	Änghemmet 1:2	2021-02-01	81		26	1909	700	E	L	0,9	6 790	550 000
Medel										1,9	22 870	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge söder om Motala centrum samt normal standard och skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 17 143 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortsprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 143
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,33

Östergötland 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



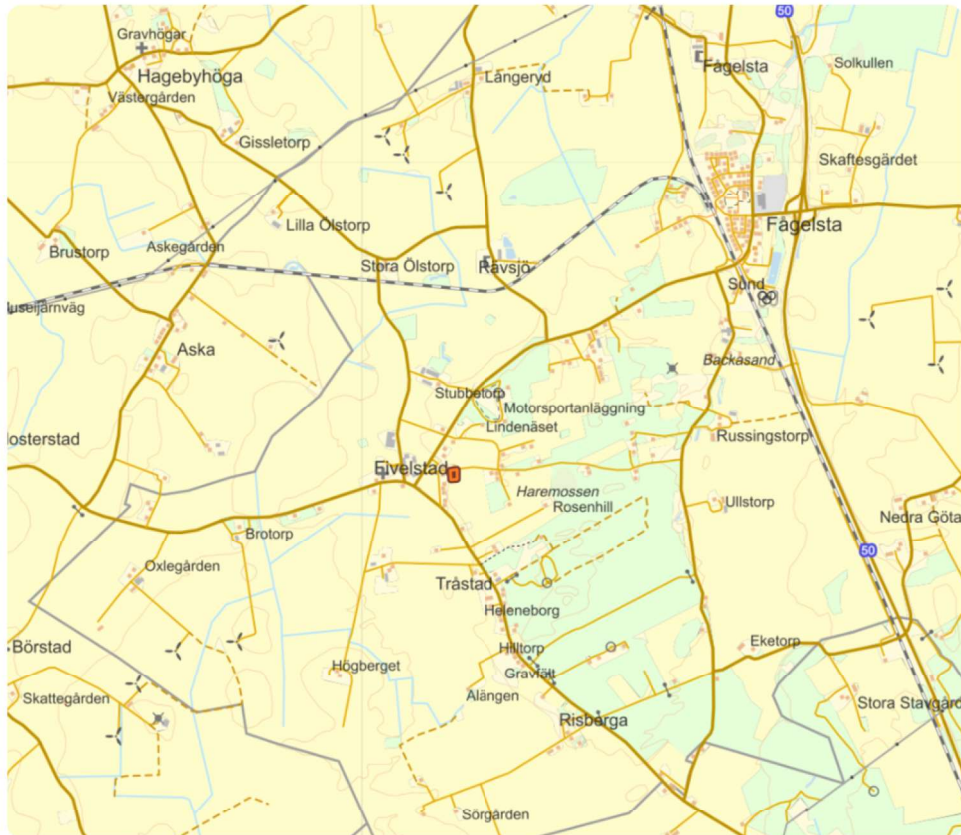
Bilaga I Foton utvändigt



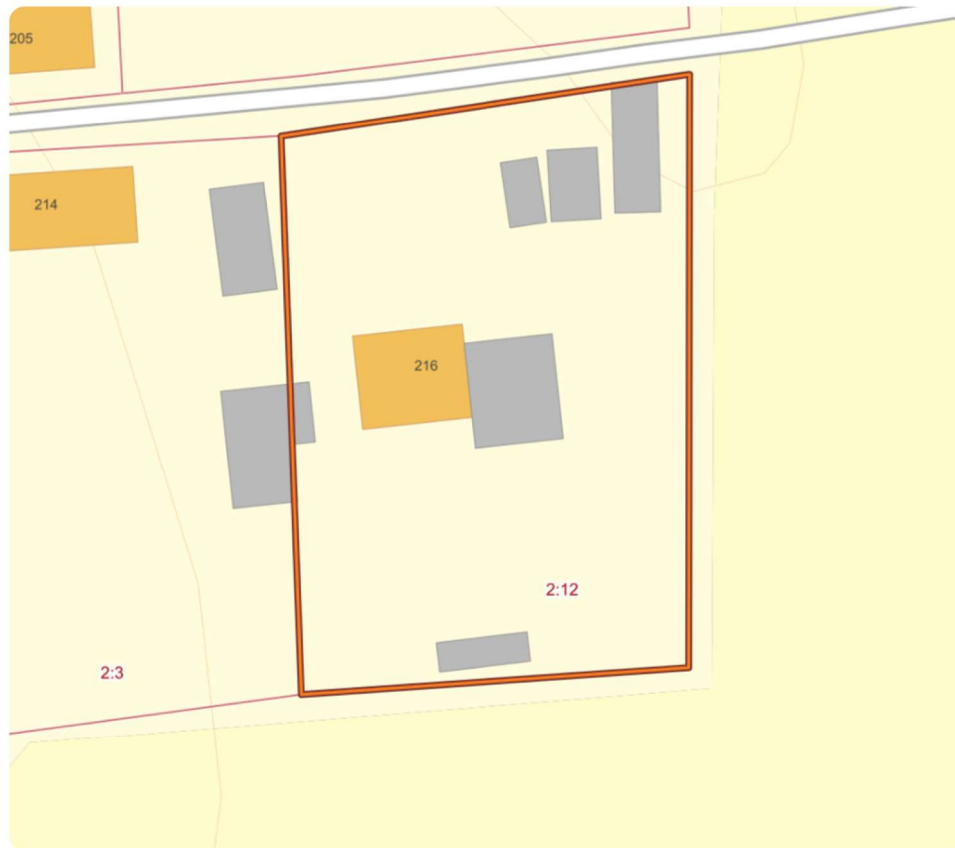
Jordkällare



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria