PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**MOTALA**
Fastighetsbeteckning	**TORORP 1:21**
Värdetidpunkt	**2026-02-16**



Huvudobjekt, vit fasad med vita detaljer.

Företag	ValueringsInstitutet 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 6
5 Beskrivning värderingsobjekt 7
6 Värderingsteorier och -metoder 10
7 Ekonomiska data 11
8 Marknadsvärdebedömning 12
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 18
Bilaga III Planritning 20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	MOTALA TORORP 1:21
Adress	Slättgårdsvägen 1 59178 Klockrike
Område	Klockrike
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2557-25-05
Nybyggnadsår	1955
Värdeår	1955
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TORORP 1:21 i Motala kommun ligger 16 km från centralorten och med 8 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus och gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad eternit, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 73 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 65 m².

Markarealen uppgår till 921 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**16 438**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,07**

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-28 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

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 inom planlagt område.

Detaljplan

Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1996-01-17	0583-P96/9
VILLAOMRÅDEN I KLOCKRIKE	Laga kraft: 1996-02-13	
Anmärkningar		
URSPRUNGLIGA PLANER SE AKT 05-KLO-230,05-KLO-283		
Genomf. start: 1996-02-14, Genomf. slut: 2001-02-13		
Plan		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1968-08-27	05-KLO-283
DEL AV KLOCKRIKE	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 0583-P96/9		

Bygglov

Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	921 m²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Rad/par/kedjehus och gles bebyggelse
Avstånd	16 km till kommunens centralort
	Förskola, skola samt hälsocentral finns i Borensberg, ca 8 km från objektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
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 1955	*Källa: Metria*
Boarea	73 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	65 m²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, hobbyrum, garage och tvättstuga	
Entrévåning	Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum och hygienrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Eternit	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (IVT).	
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Senz)	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/bad på entrévåning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, Äldre skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (Okänd)	
	Golv betong, väggar målade	

	Normal standard, äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick. Delvis bristande underhåll.

5.5 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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.

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 del-marknad, 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 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 2025-10-21, 551 768 kronor, 12255248671: 2025-10-23, D-2025-00385304:1
Utmätning 2025-10-21, 551 768 kronor, 12255248580: 2025-10-23, D-2025-00385288:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 879 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	15 400 kr	1954-09-15	54/1271	
		Innehavare: 56/1196 SPARBANKEN ALFA, BOX 113, 591 22 MOTALA		
2	16 600 kr	1954-09-15	54/1272	
3	665 000 kr	2013-06-17	13/13590	
4	182 000 kr	2016-04-07	D-2016-00150952:2	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	05-KLO-227.1

Bildningsåtgärd
AVSTYCKNING

Beskrivning
OMRÅDET ÄGER RÄTTIGHET ATT FÖR UTFART TILL ALLMÄNNA VÄGEN KLOCKRIKE-SKÄNNINGE ANVÄNDA DEN STAMFASTIGHETEN TILLHÖRIGA, OMRÅDET ANGRÄNSANDE GATAN, VILKEN REDAN ÄR DELVIS ANLAGD Å MARKEN OCH Å KARTAN UTMÄRKT MED A.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: Motala TORORP 1:21
Last: MOTALA STORA BERGA 18:1

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 120 000 kr
varav byggnad	632 000 kr
varav mark	488 000 kr

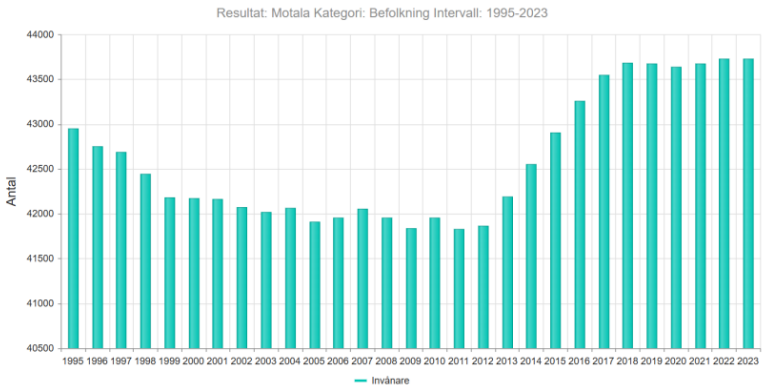
Källa: Metria

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

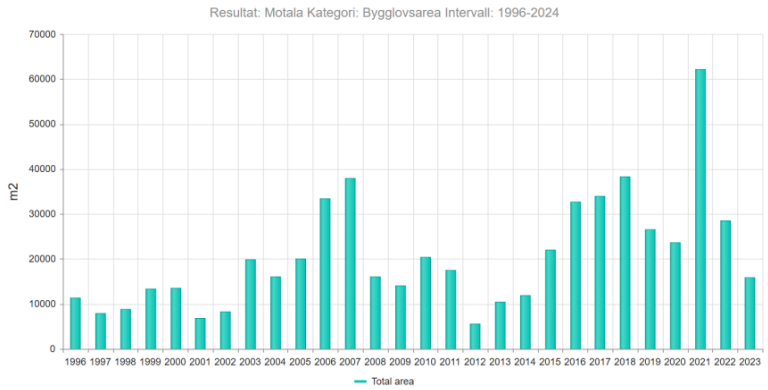
Motala har goda kommunikationer genom sitt väg- och järnvägsnät. E4:an nås enkelt via riksväg 50, som löper genom kommunen och kopplar Motala till Linköping, Örebro och Jönköping. Järnvägsstationen i Motala har regionaltågsförbindelser till bland annat Mjölby, Hallsberg och Norrköping, vilket gör kommunen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

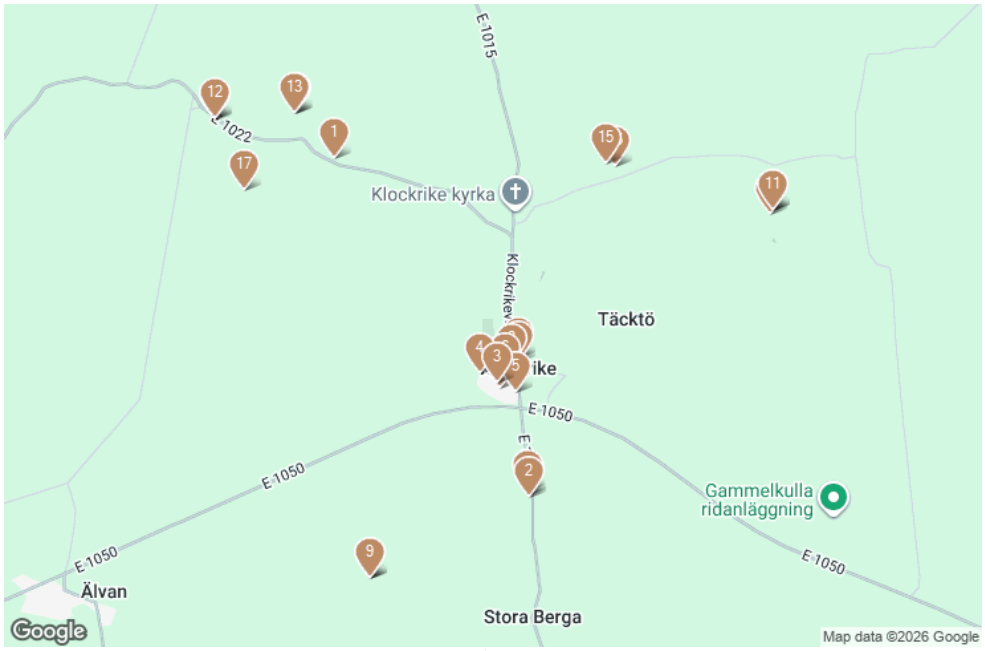
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan drygt 10 000 m 2 (2014) och över 60 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

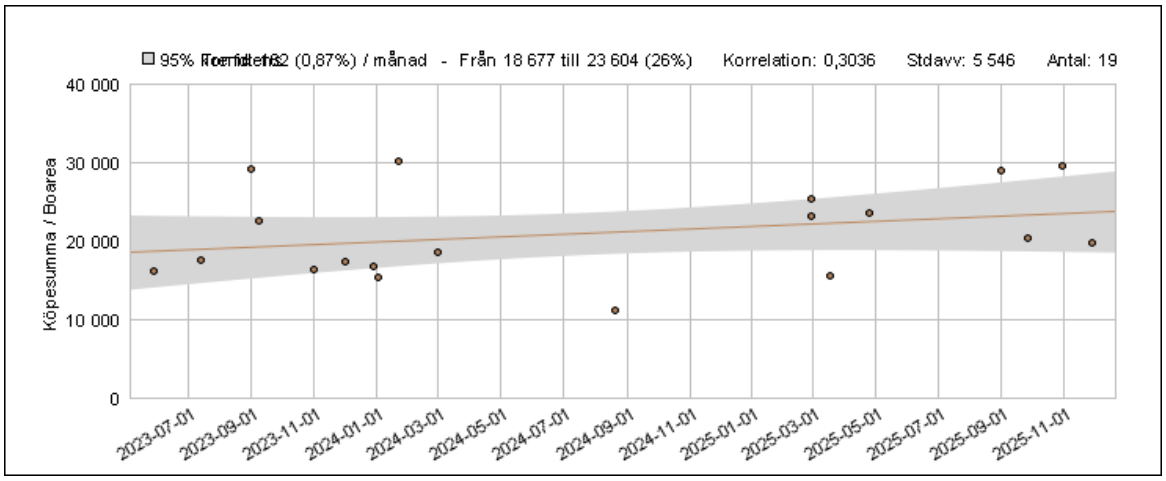


8.2 Ortsprisanalys

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.



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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 53 - 85 m², standardpoäng 15 - 37, byggår 1909 - 1997, areal tomt 1 007 - 22 286 m² under perioden 2023-07-14 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 645 000 - 2 520 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 120 - 30 241 kr/m² med medel 20 902 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,7 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Motala	Opphem 1:1	2025-11-28	53		21	1909	10 209	E	L	1,1	19 811	1 050 000
Motala	Stora Berga 7:7	2024-08-20	58		15	1909	1 185	E	L	1,4	11 120	645 000
Motala	Ekenberg 1:1 M.f.	2023-11-01	60		16	1909	22 286	E	L	1,5	16 416	985 000
Motala	Täktö 4:8	2024-01-22	62		25	1997	1 979	E	L	1,9	30 241	1 875 000
Motala	Täktö 4:9	2023-07-14	74		27	1972	2 679	E	L	1,3	17 567	1 300 000
Motala	Tororp 2:28	2024-03-01	75	75	31	1950	1 007	E	L	1,0	18 666	1 400 000
Motala	Skvalbäckskärret 1:2	2024-01-02	78	20	17	1909	1 720	E	L	1,8	15 384	1 200 000
Motala	Skvalbäckskärret 1:6	2023-09-01	82		18	1944	1 965	E	L	3,7	29 268	2 400 000
Motala	Hanorp 2:4	2025-10-30	85	63	37	1948	1 340	E	L	1,5	29 647	2 520 000
Medel										1,7	20 902	

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

Värederingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge med normal standard i Äldre skick. Äldre ytskikt exteriört och interiört samt delvis bristande underhåll medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 16 438 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**16 438**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,07**

Katrineholm 2026-02-16

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt

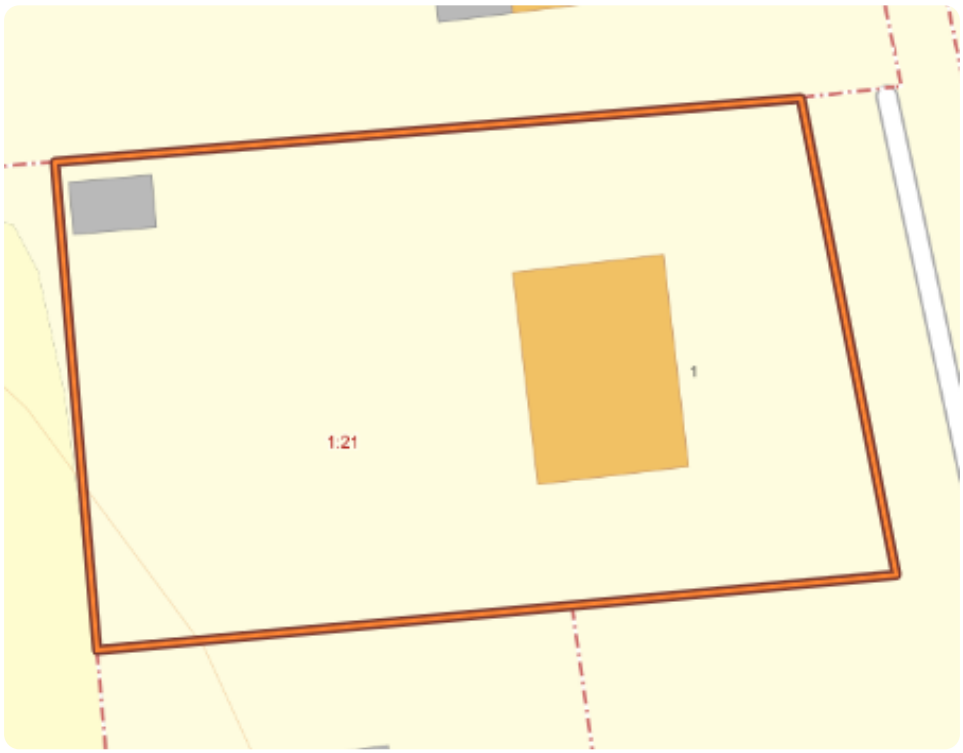

Vy från baksida


Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

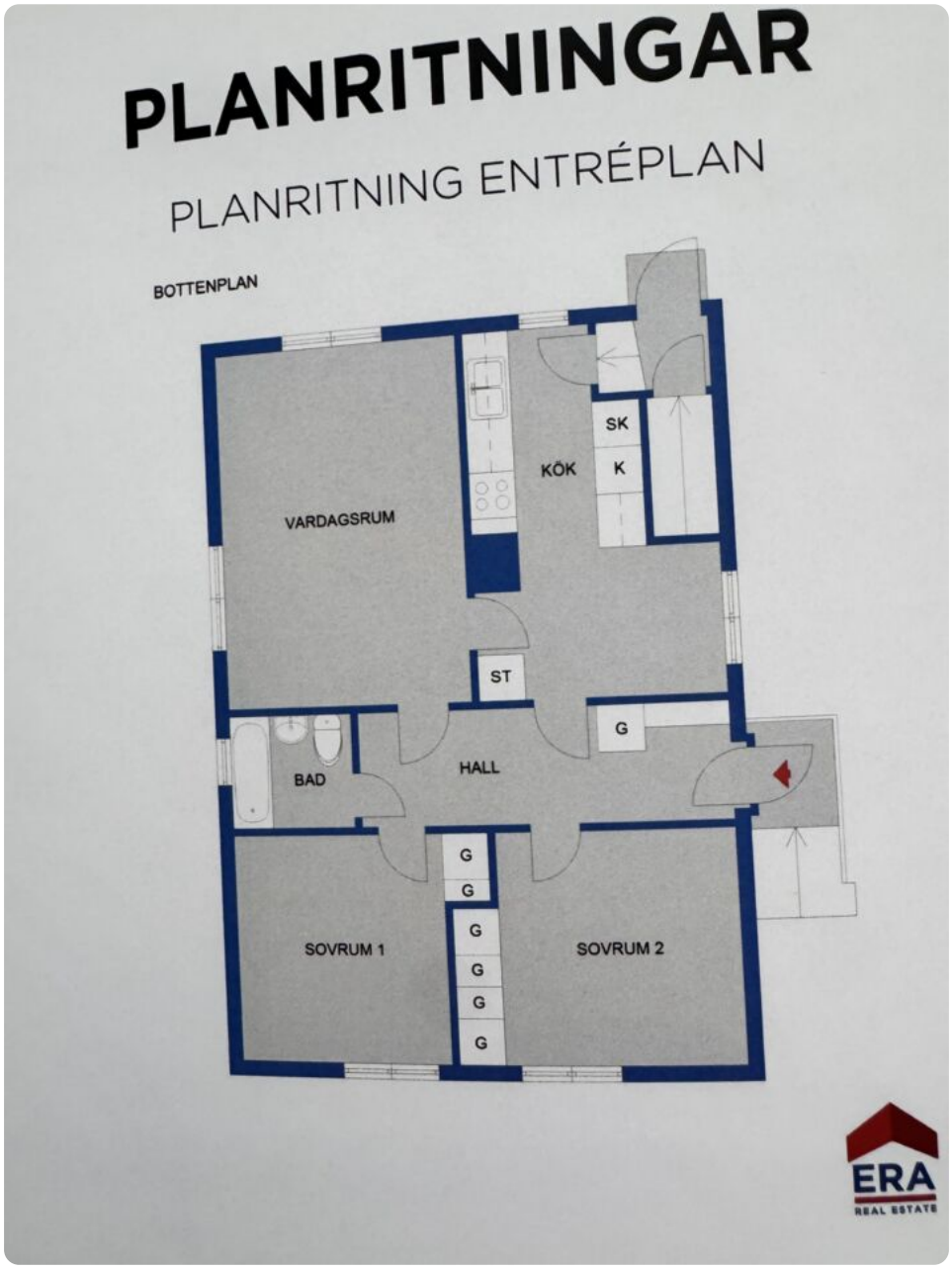


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, vissa avvikelser kan förekomma.