

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	MOTALA
Bostadsrättsförening	BRF MOTALAHUS
Lägenhet nr	16-3098-6-102
Värdetidpunkt	2026-01-21



Huvudobjekt, grå fasad med vita detaljer

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	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	MOTALA
Bostadsrättsförening	BRF MOTALAHUS
Lägenhet nr	16-3098-6-102
Adress	Storgatan 23 59138 Motala
Område	Motala
Bostadsrättshavare	D-nr F-2388-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 16-3098-6-102 i BRF MOTALAHUS i Motala kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 33 m² fördelat på 1 rum, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 3 679 kr/mån. I avgiften ingår internet, vatten och värme.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
300 000 KRONOR
Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 091

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 2026-01-21 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-05-04, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 16-3098-6-102, Skatteverkets lgh nr 1101	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, vardagsrum, sovalkov och kök	
Boarea	33 m²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Vinyl	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Elektro Helios), kyl/frys (Cylinda)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	
	Förberett för Tvättmaskin	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 679 kr. I avgiften ingår internet, vatten och värme.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MOTALAHUS, orgnr 724000-0138
Fastighetsbeteckning	MOTALA PRELATEN 13
Ålder	Byggår 1941

Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 135 st lägenheter och 11 st lokaler
Ytor	Bostäder	5 140 m ²
	Lokaler	3 111 m ²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga
		Garage
		26 st
		P-platser
		66 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	44 631 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	4 831 771 kr, motsvarande ca 586 kr/m ² totalyta
Yttre fond	0 kr
Höjning av avgift	4 % 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

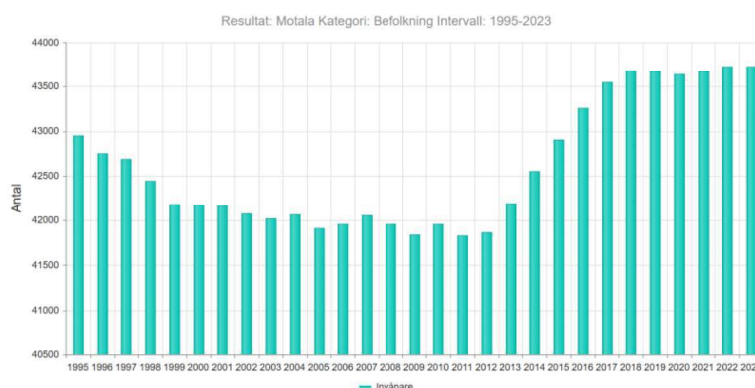
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

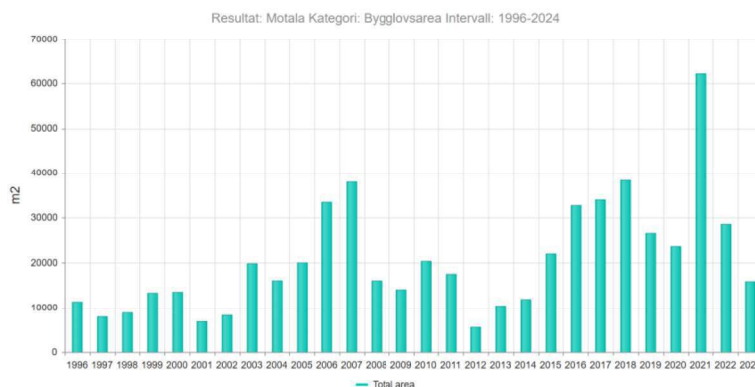
Motala har goda kommunikationer genom sitt väg- och järnvägsnät. E4:an nås enkelt via riksväg 50, som löper genom kommunen och kopplar Motala till Linköping, Örebro och Jönköping. Järnvägsstationen i Motala har regionalstågsförbindelser till bland annat Mjölby, Hallsberg och Norrköping, vilket gör kommunen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

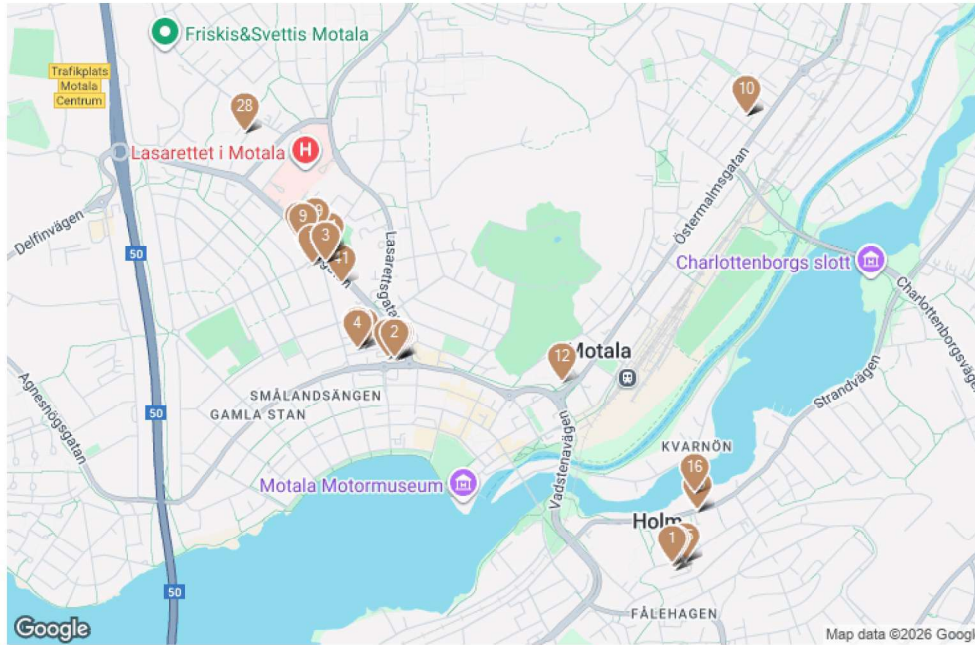
Byggande i kommunen

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:

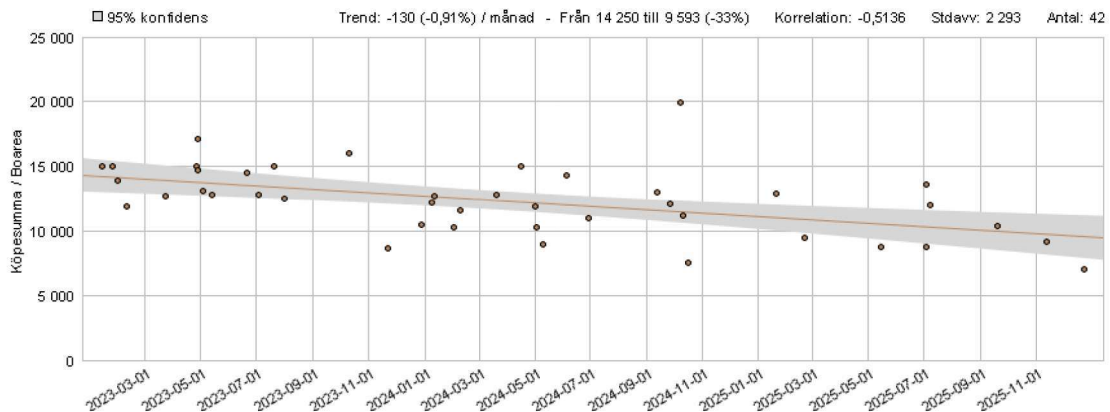


7.2 Ortsprisanalys

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.



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 33 - 39 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 295 000 - 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 666 - 15 000 kr/m² med medel 10 779 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
BRF Motalahus	Borgmästaretorget 1C	2025-05-15	33,5	1	2	1941	3 153	8 805	295 000
BRF Motalahus	Storgatan 23	2024-04-15	33	1	1	1941	3 184	15 000	495 000
BRF Motalahus	Drottninggatan 22B	2023-11-21	37,5	1,5	1	1941	3 084	8 666	325 000
BRF Motalahus i Motala	Drottninggatan 22B	2024-09-12	37	1	3	1941	3 499	12 972	480 000
Brf Motalahus i Motala	Drottninggatan 22A	2024-05-10	39	1	3	1943	3 666	8 974	350 000
Brf Motalahus i Motala	Drottninggatan 22E	2024-02-02	39	1	1	1943	3 642	10 256	400 000
Medel								10 779	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge bedöms som bra samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 9 091 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

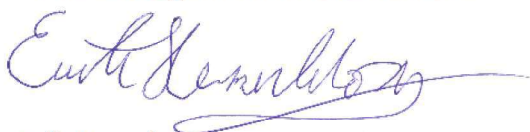
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 091

Katrineholm 2026-02-28

VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

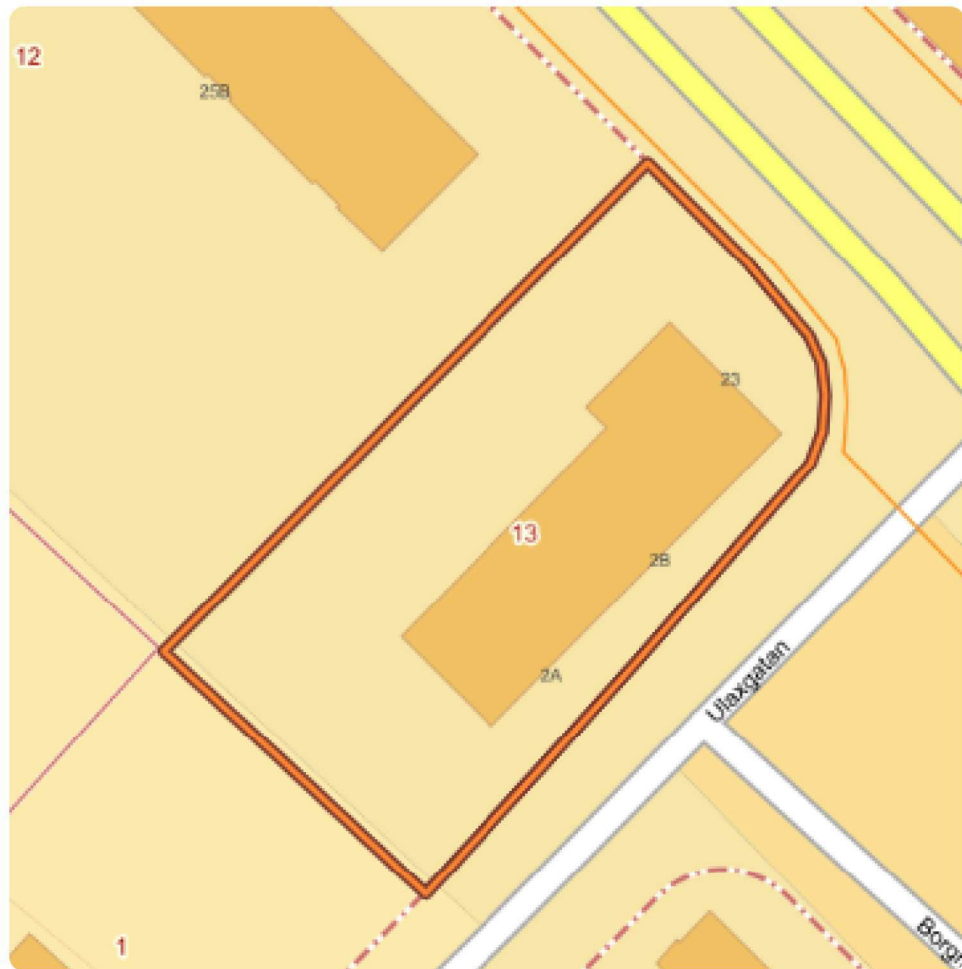
Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

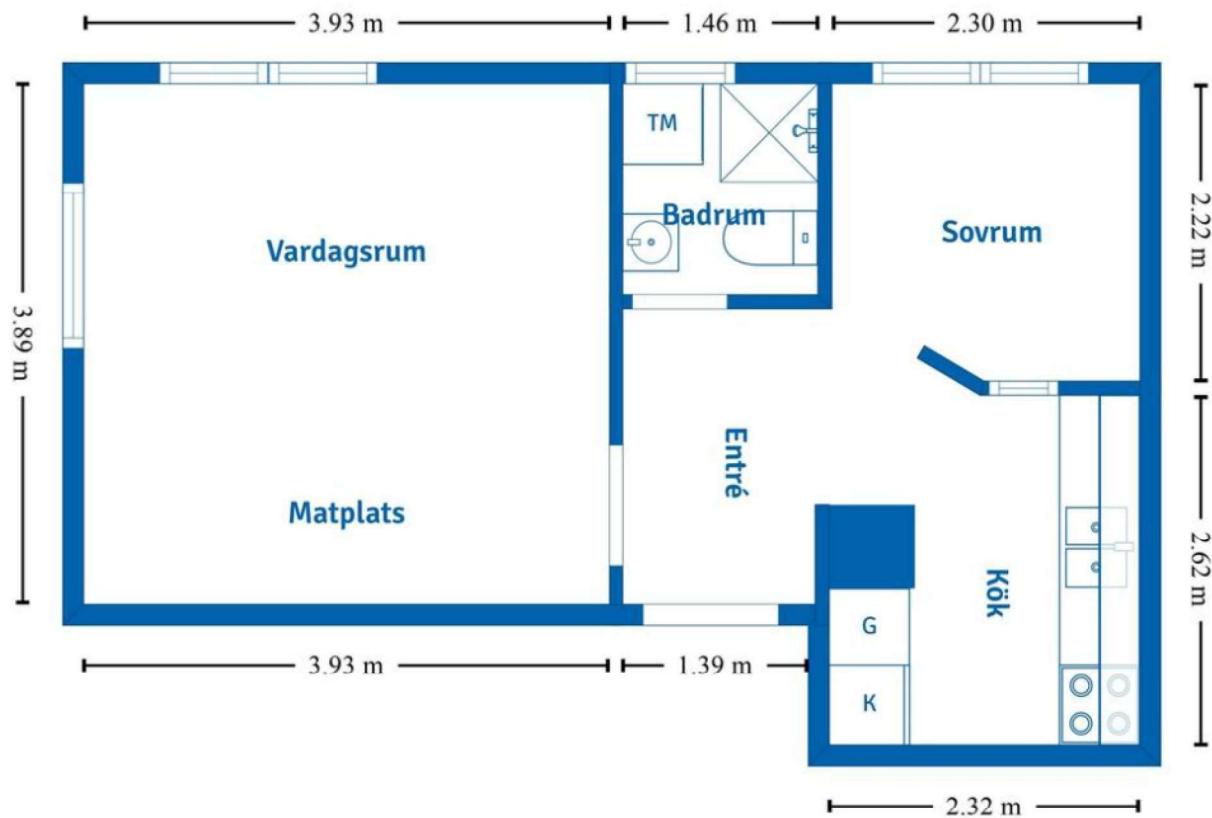


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Motala Prelaten 13	UUID 909a6a4c-6820-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050022772	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Län- och kommunkod 0583	Distrikt Motala	Distriktskod 108128	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-19

Adress

Adress

Borgmästaretorget 2 A, 2 B
591 38 Motala

Storgatan 23
591 38 Motala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 724000-0138 Bostadsrättsföreningen Motalahus Box 1993 581 19 Linköping Inskrivet ägarhamn: 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: 1 685 675 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	98 000 SEK	1941-10-22	41/207
2	40 000 SEK	1942-02-25	42/99A
Anmärkningar Utbyte 42/538			
3	21 725 SEK	1942-02-25	42/99B
Anmärkningar Utbyte 42/538			
4	29 050 SEK	1942-02-25	42/100
5	92 500 SEK	1981-12-23	81/7923

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	39 600 SEK	1981-12-23	81/7924
7	44 300 SEK	1983-12-07	83/8807
8	1 185 000 SEK	1991-01-04	91/296
9	135 500 SEK	1992-12-29	92/8501
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 Zederslund och ost dalen	1940-06-14	0583K-12
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Prelaten	1941-09-30	0583K-202

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 313211-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 5 870 000 SEK	därav byggnadsvärde 4 595 000 SEK	därav markvärde 1 275 000 SEK
Taxerade ägare 724000-0138 Bostadsrättsföreningen Motalahus Box 1993 58119 Linköping		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34925108 (2025)

Taxeringsvärde 1 275 000 SEK	Riktvärdeområde 583078	Byggrätt ovan mark 750 kvm	Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 34924108 (2025)

Taxeringsvärde 17 000 SEK	Riktvärdeområde 583078	Lokalyta 31 kvm	Hyra 6 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1941	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1951
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 34923108 (2025)

Taxeringsvärde 4 578 000 SEK	Riktvärdeområde 583078	Bostadsyta 600 kvm	Hyra 660 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1941	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1951
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1941-10-17	0583K-750
Införd i tomtboken	1941-10-22	
Fastighetsreglering	1973-02-27	0583K-4030

Ursprung

Motala Motala 37:225

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6489018.5	501606.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 156 m ²	1 156 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Motala Prelaten:13	1990-09-26	0583-90/19

Källa: Lantmäteriet

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