



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LINKÖPING

Bostadsrättsförening

HSB BRF TENNBÄGAREN

Lägenhet nr

16-2019-1-89

Värdetidpunkt

2026-08-06



Huvudobjekt, ljus tegelfasad med vita detaljer

Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
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	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2026-08-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LINKÖPING
Bostadsrättsförening	HSB BRF TENNBÄGAREN
Lägenhet nr	16-2019-1-89
Adress	Skogslyckegatan 60 lgh 1203 587 27 LINKÖPING
Område	Johannelund
D-nr	152622031

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 16-2019-1-89 i HSB BRF Tennbägaren i Linköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 68 m² fördelat på 3 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 500 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 150 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 529

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 2026-07-02 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 2028-09-05, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 16-2019-1-89, Skatteverkets lgh nr 1203	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum och hygienrum	
Boarea	68 m ²	Källa: Brf
	Fördelat på 3 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och laminat	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys (Gorenge)	
	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 och matkällare	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 500 kr. I avgiften ingår värme och vatten.	
	Källa: Bostadsrättsföreningen	
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 150 kr.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

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 2025

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB Bostadsrättsförening Tennbägaren i Linköping, orgnr 722000-1163				
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Linköping Tennbägaren 7				
<i>Ålder</i>	Byggår 1960				
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 181 st lägenheter och 1 st lokaler				
<i>Ytor</i>	<table><tr><td><i>Bostäder</i></td><td>10 655 m²</td></tr><tr><td><i>Lokaler</i></td><td>850 m²</td></tr></table>	<i>Bostäder</i>	10 655 m ²	<i>Lokaler</i>	850 m ²
<i>Bostäder</i>	10 655 m ²				
<i>Lokaler</i>	850 m ²				
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga				
<i>Garage</i>	56 st				
<i>P-platser</i>	54 st				
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus				
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten.				

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	149 298 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	7 347 480 kr, motsvarande ca 639 kr/m ² totalyta
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en utarbetad underhållsplan
<i>Höjning av avgift</i>	+5% 2026-01-01

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

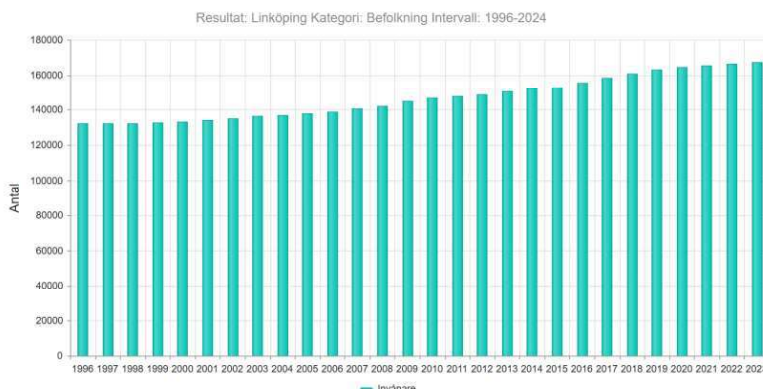
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Linköpings kommun ligger i Östergötlands län och är en av Sveriges största kommuner sett till befolkning och ekonomi. Kommunen är belägen i den bördiga Östgötaslätten, och genomkorsas av Stångån, som spelar en viktig roll i stadens historia. Centralorten Linköping är Sveriges femte största stad och fungerar som ett regionalt centrum för utbildning, teknik och innovation. Andra viktiga orter i kommunen inkluderar Lingham, Vikingstad, Ljungsbro och Sturefors. Kommunen har en befolkning på cirka 167 400 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten Linköping, medan resterande invånare bor i mindre orter och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

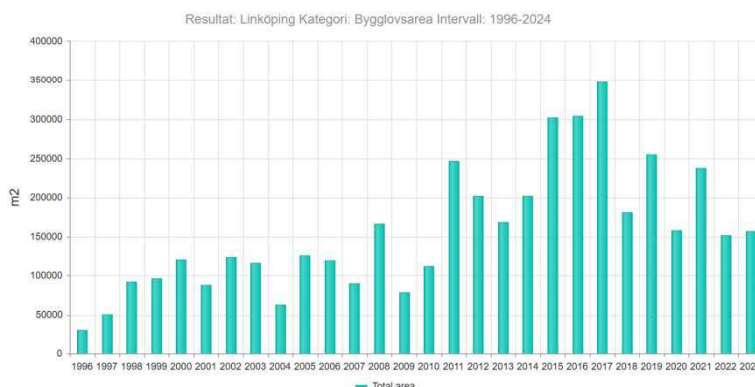
Linköping är en av Sveriges viktigaste transportknutpunkter. E4:an passerar genom kommunen och knyter samman Linköping med Stockholm och Helsingborg. Södra stambanan går genom Linköping och erbjuder snabba tågförbindelser till Stockholm, Malmö och Göteborg. Ostlänken, en ny höghastighetsjärnväg, planeras att förbättra pendlingsmöjligheterna ytterligare. Linköpings stadstrafik drivs av Östgötatrafiken, och kollektivtrafiken är välutvecklad med bussar, tåg och spårvägsplaner för framtiden. Linköping City Airport erbjuder inrikes- och utrikesflyg, och närheten till Skavsta flygplats ger fler resmöjligheter.

Näringsliv

Linköping har ett av Sveriges mest dynamiska näringsliv, med fokus på teknik, flygindustri, IT och utbildning. Saab AB är en av de största arbetsgivarna och utvecklar avancerad flygteknologi och försvarssystem. Linköpings universitet är en av Sveriges ledande högskolor och bidrar till stadens innovationskraft och forskning. Kommunen har ett stort antal små och medelstora företag inom tech, industri och tjänstesektor. Det finns cirka 7 000 registrerade företag i kommunen. Stora handelsområden som I-Huset och Tornby köpcentrum stärker Linköpings roll som en regional handelsstad. Besöksnäringen växer, och staden är känd för sevärdheter som Gamla Linköping, Flygvapenmuseum och Bergs slussar vid Göta kanal. Linköpings kommun satsar på hållbar utveckling och entreprenörskap för att fortsatt vara en av Sveriges mest attraktiva kommuner att bo och verka i.

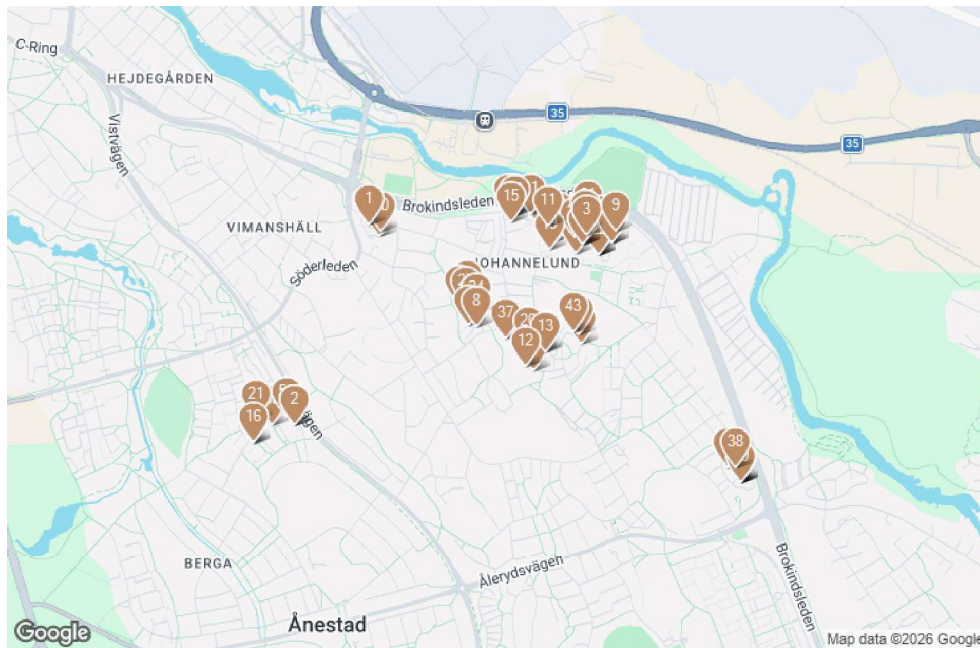
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 150 000 m² (2022) och nästan 300 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

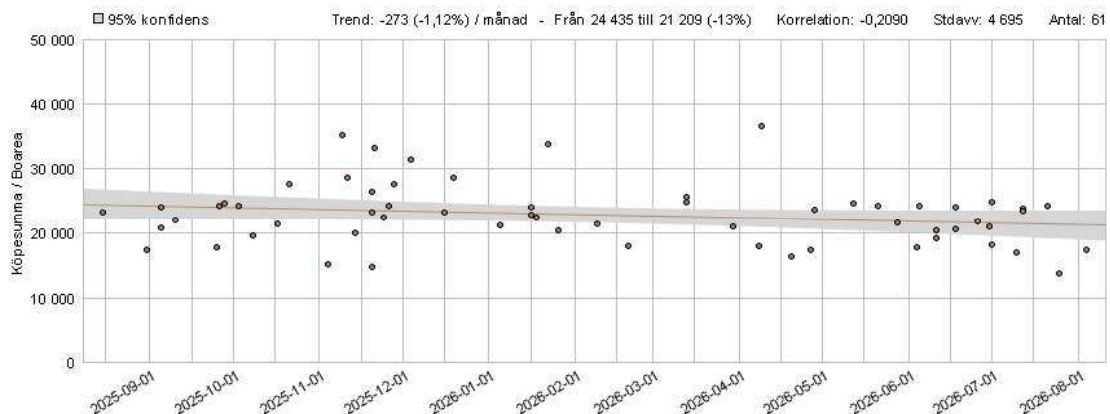


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 68 - 69 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 400 000 - 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 20 588 - 26 470 kr/m² med medel 23 240 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Trumspelaren	2026-01-05	68	3	3	1957	4 126	21 176	1 440 000
Brf Trumspelaren	2025-11-20	68	3	2		4 098	26 470	1 800 000
HSB BRF Takpannan i Linköping	2025-10-17	68	3	2	1959-1960	3 631	21 323	1 450 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren	2025-10-03	68	3	3	1957	4 126	24 264	1 650 000
Riksbyggen Brf Trumspelaren	2026-05-12	68	3	1	1957	4 098	24 632	1 675 000
Riksbyggen Brf Trumspelaren	2025-09-28	68	3	2	1957	4 126	24 558	1 670 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren	2026-06-18	68	3	3	1957	4 126	20 588	1 400 000
Trumspelaren	2025-09-10	68	3	1	1957	4 098	22 058	1 500 000
HSB Takpannan	2026-06-18	68,5	3	2	1964	3 631	24 087	1 650 000
Medel							23 240	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge. Bostaden uppvisar normal standard i Normalt skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 600 000 kr, motsvarande 23 529 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 529

Katrineholm 2026-08-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Gemensam lekplats



Vy från baksidan



Gemensam innergård

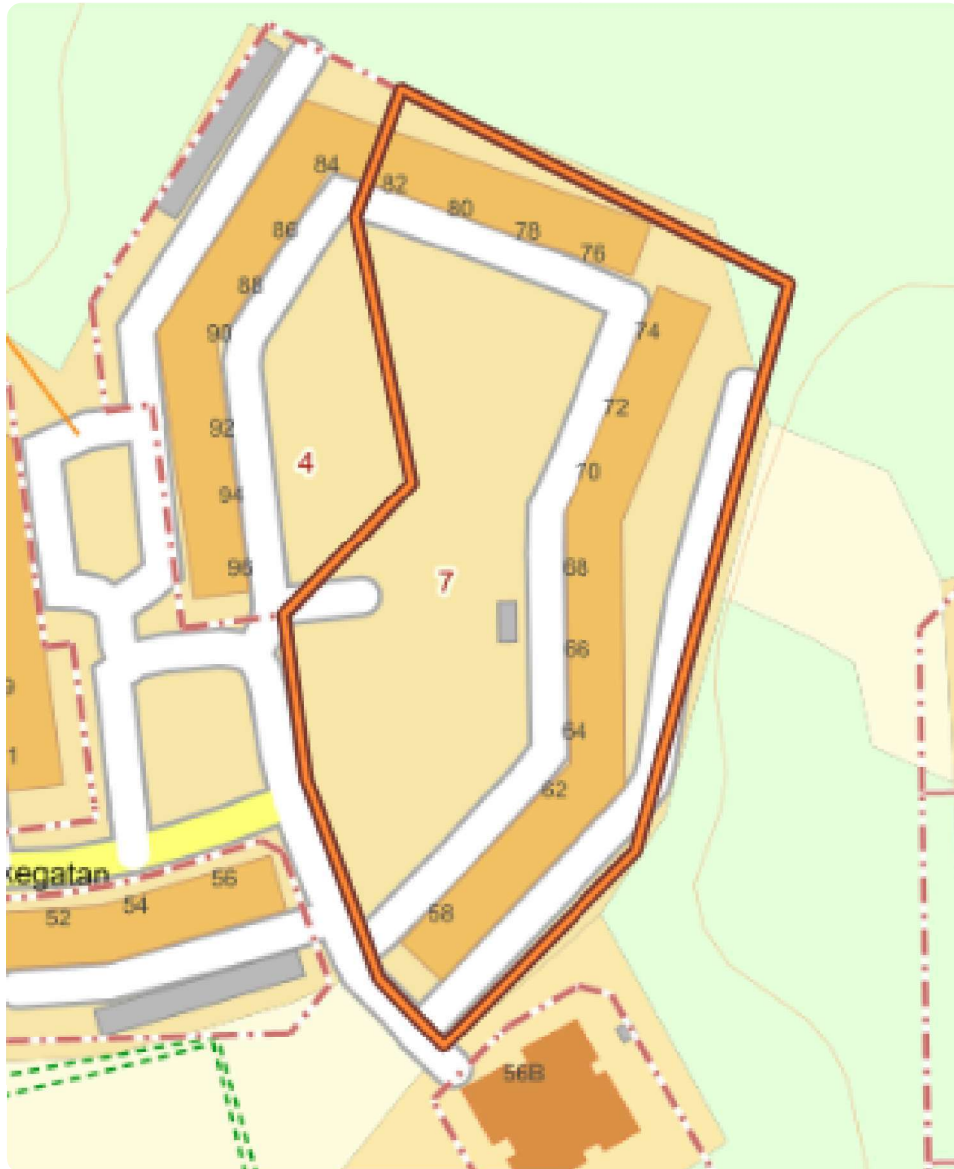


Vy från balkong

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 Linköping Tennbägaren 7	UUID 909a6a4e-1c6a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050134466	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-01-30
Län- och kommunkod 0580	Distrikt Johannelund	Distriktskod 108085	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-08-05

Adress

Adress
Skogslyckegatan 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82
587 27 Linköping

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 13 708 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 536 000 SEK	1985-10-30	85/10314
2	189 000 SEK	1985-10-30	85/10315
3	206 000 SEK	1985-10-30	85/10316
4	1 560 000 SEK	1985-10-30	85/10317
5	181 000 SEK	1985-10-30	85/10318
6	9 036 000 SEK	2003-04-04	03/9297

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut elledning	2024-01-19	D-2024-00019387:1

Ajourtförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Eksjö
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv takpannan och tennbägaren samt del av kv tenndosan i johannelund	1957-09-27	0580K-VII:177

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Tennbägaren	1962-06-28	0580K-73/62
------------------------------	------------	-------------

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Råberga	2018-03-15	0580K-P18/3

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning	Last	Avtalsservitut	D202400019387:1.1

Beskrivning
Elledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Linköping Elen 1

Last
Linköping Tennbägaren 7

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	364822-2	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Linköping Tennbägaren 4,7

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 149 298 000 SEK	därav byggnadsvärde 108 972 000 SEK	därav markvärde 40 326 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 100069106 (2025)

Taxeringsvärde 1 326 000 SEK	Riktvärdeområde 580013	Byggrätt ovan mark 1 020 kvm	Riktvärde byggrätt 1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 53147106 (2025)

Taxeringsvärde 39 000 000 SEK	Riktvärdeområde 580013	Byggrätt ovan mark 13 319 kvm	Riktvärde byggrätt 2 928 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 53146106 (2025)

Taxeringsvärde 972 000 SEK	Riktvärdeområde 580013	Lokalyta 850 kvm	Hyra 205 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2015	Värdeår 1960
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 53145106 (2025)

Taxeringsvärde 108 000 000 SEK	Riktvärdeområde 580013	Bostadsyta 10 655 kvm	Hyra 11 720 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2015	Värdeår 1960
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-08-01	0580K-89/62

Sammanläggning	1962-09-06
----------------	------------

Ursprung

Linköping Tennbägaren 5-6

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6472608.8	E (SWEREF99 TM) 538940.5
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 278 m ²	13 278 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E Linköping Tennbägaren:7	1992-02-26	0580-91/91

Källa: Lantmäteriet

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