



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LINKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF KILLINGEN
Lägenhet nr	01601014
Värdetidpunkt	2026-08-24



Huvudobjekt, flerbostadshus med vit fasad.

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	16
	Bilaga IV 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 2026-08-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LINKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF KILLINGEN
Lägenhet nr	01601014
Adress	Axgränd 3 lgh 1205 582 53 LINKÖPING
Område	Linköpings Sankt Lars
D-nr	152626453

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 01601014 i BRF KILLINGEN i Linköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 54,5 m² fördelat på 2 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 645 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet samt eltillägg på 103 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026 1 475 000 KRONOR Enmiljonfyrahundrasjuttiofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 401 tkr - 1 549 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	27 064
--	---------------

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 2026-08-19 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 2031-07-12, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 01601014, Skatteverkets lgh nr 1205	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Boarea	54,5 m²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och klinker	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (AEG), kyl/frys (Elektro Helios)	
	Normal standard, äldre skick. Bristande underhåll	
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, äldre skick. Bristande underhåll	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare	
Helhetsintryck	Normal standard, äldre samt delvis sämre skick. Renoveringsbehov föreligger delvis.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 645 kr. I avgiften ingår värme, vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet samt eltillägg på 103 + 250.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

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

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILLINGEN, orgnr 722000-2153
Fastighetsbeteckning	Linköping Killingen 2
Ålder	Byggår 1946
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 15 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	
Bostäder	762 m ²
Lokaler	18 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga
Garage	0 st
P-platser	3 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	14 150 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	1 575 160 kr, motsvarande ca 2 019 kr/m ² totalyta
Yttre fond	228 529 kr
Underhåll	Föreningen har en utarbetad underhållsplan
Höjning av avgift	15 % 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

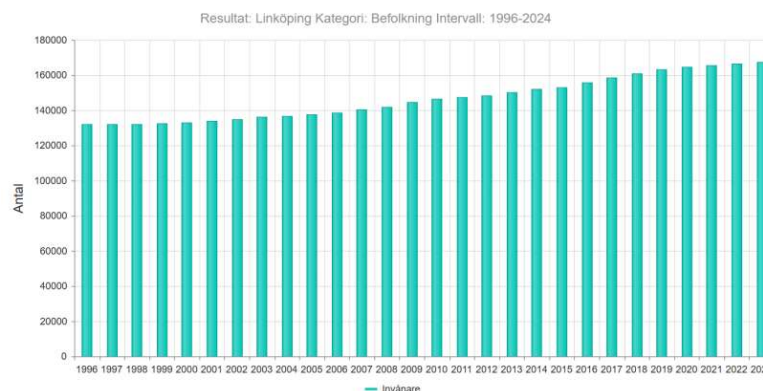
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

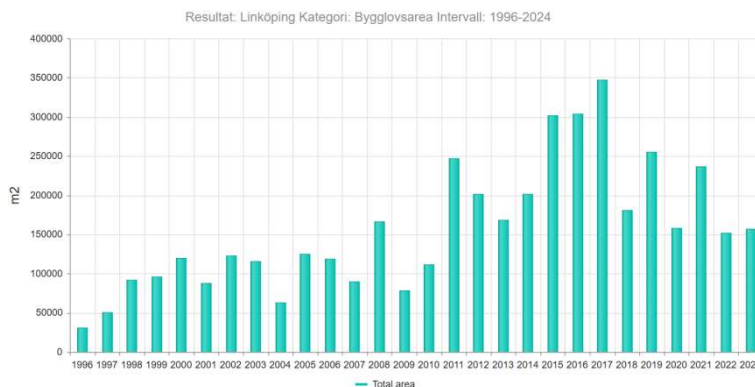
Linköping är en av Sveriges viktigaste transportknutpunkter. E4:an passerar genom kommunen och knyter samman Linköping med Stockholm och Helsingborg. Södra stambanan går genom Linköping och erbjuder snabba tågförbindelser till Stockholm, Malmö och Göteborg. Ostlänken, en ny höghastighetsjärnväg, planeras 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.

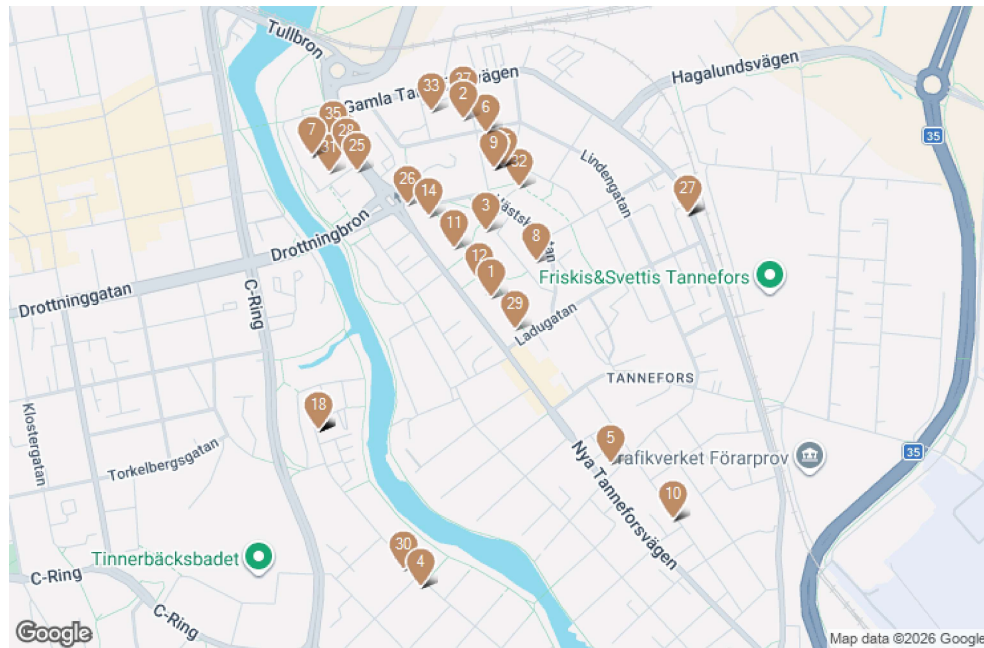
Byggnande i kommunen

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

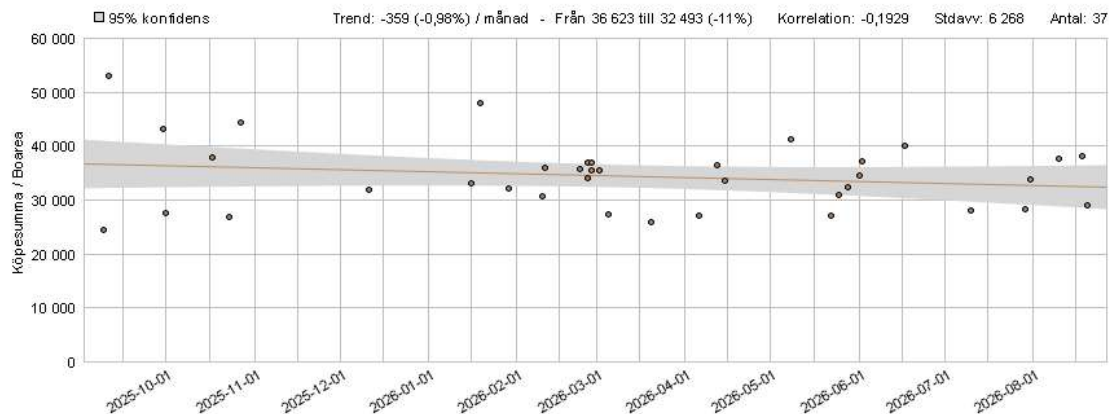


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 53 - 56 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 350 000 - 2 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 24 545 - 44 339 kr/m² med medel 35 148 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brandstationen 3	2025-10-27	53	2	4		3 594	44 339	2 350 000
Brandstationen 1	2026-06-17	55	2	0	2019	4 015	40 000	2 200 000
Brf Kungsberget	2026-02-10	55	2	2	1943	4 336	30 818	1 695 000
Riksbyggen Linköpingshus nr 13	2025-09-09	55	2	2		3 951	24 545	1 350 000
HSB Krigaren	2026-02-11	55,5	2	2	1944	3 670	36 036	2 000 000
Medel							35 148	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge bedöms som bra. Objektet uppvisar normal standard i Äldre samt delvis sämre skick. Bristande underhåll samt föreliggande renoveringsbehov medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 475 000 kr, motsvarande 27 064 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

1 475 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 401 tkr - 1 549 tkr

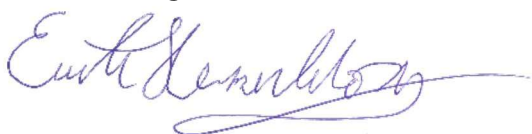
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

27 064

Katrineholm 2026-08-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Gemensama grönytor

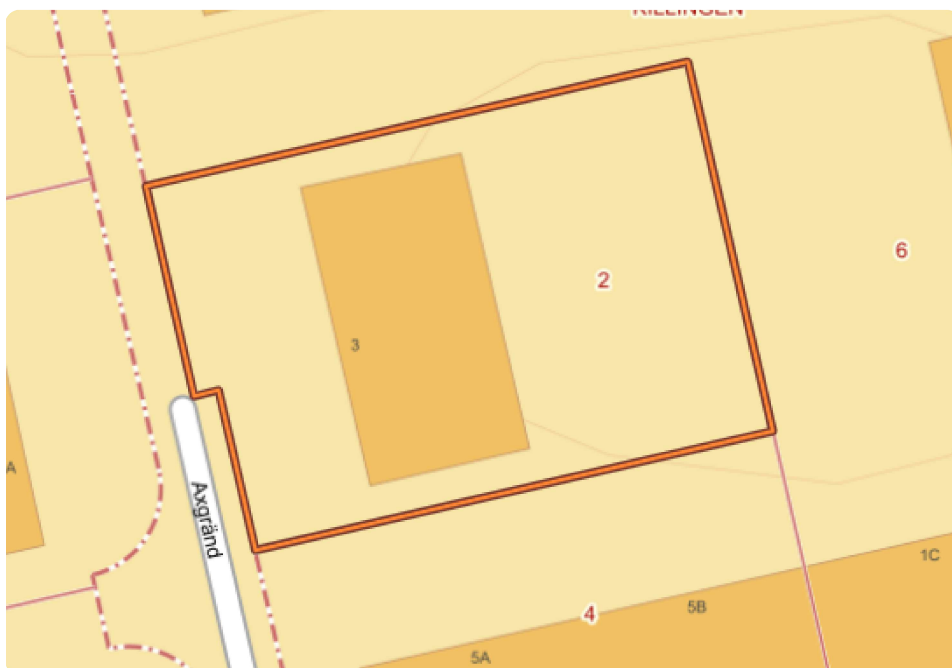


Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

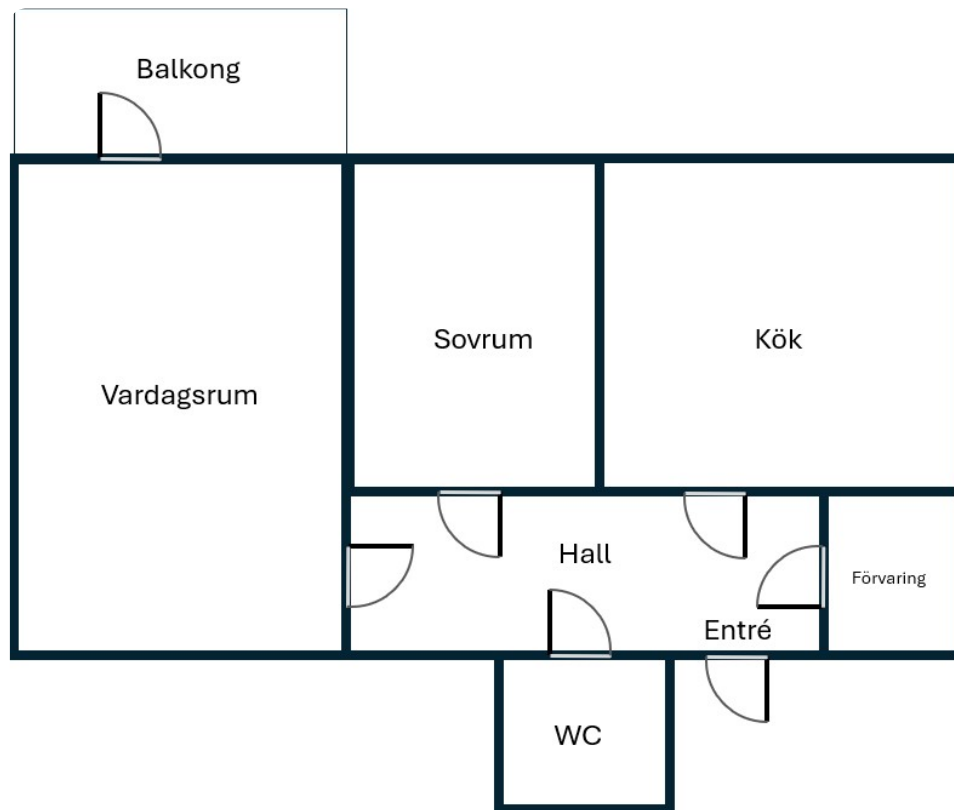


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Linköping Killingen 2	UUID 909a6a4d-ce95-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050114541	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0580	Distrikt Linköpings Sankt Lars	Distriktskod 108087	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-06-18 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-08-21

Adress

Adress
Axgränd 3
582 53 Linköping

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 675 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	183 000 SEK	1987-04-29	87/4119A
Notera Utbyte 97/7930			
2	286 000 SEK	1987-04-29	87/4119B
Notera Utbyte 97/7930			
3	174 000 SEK	1987-04-29	87/4120

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	71 000 SEK	1987-04-29	87/4121
5	81 000 SEK	1987-09-09	87/7421
6	80 000 SEK	1989-12-06	89/7830
7	166 000 SEK	1993-08-27	93/11974
8	468 000 SEK	2019-01-29	D-2019-00073595:1
9	166 000 SEK	2020-06-10	D-2020-00232341:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Del av södra kungsladugårdsgärde

Datum

1944-11-10

Akt

0580K-VII:53

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Killingen

1944-11-20

0580K-500:2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

400450-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

14 150 000 SEK

därav byggnadsvärde

9 200 000 SEK

därav markvärde

4 950 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 87252106 (2025)

Taxeringsvärde

4 950 000 SEK

Riktvärdeområde

580006

Byggrätt ovan mark

952 kvm

Riktvärde byggrätt

5 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 87251106 (2025)

Taxeringsvärde

9 200 000 SEK

Riktvärdeområde

580006

Bostadsyta

762 kvm

Hyra

960 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1946

Tillbyggnadsår

1993

Värdeår

1946

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1944-12-06

Akt

0580K-500:4

Sammanläggning

1944-12-20

Ursprung

Linköping Linköping 2:131-132

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6474754.8

E (SWEREF99 TM)

537232.3

Areal

Område

Total

Totalareal

1 294 m²

Därav landareal

1 294 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

E-Linköping Killingen:2

Omregistreringsdatum

1992-02-26

Akt

0580-91/91

Källa: Lantmäteriet

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