

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Linköping
Bostadsrättsförening	BRF Linköpingshus nr 19
Lägenhet nr	1101
Värdetidpunkt	Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gul tegelfasad och vita och blå detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Linköping	Bostadsrättshavare	F-2180-24-05
Bostadsrättsförening	BRF Linköpingshus nr 19	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	1101	Värdetidpunkt	Februari 2025
Objektets adress	Järdalavägen 76 A, 589 21 Linköping	Besiktningstidpunkt	2025-02-17

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 2. Balkong.
Boarea	67 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Ekholmen ca 6 km från söder om Linköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola, universitet och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Linköping. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar, pendel mm.
Månadsavgift	3 522 kr/mån. I avgiften ingår vatten och värme (enligt stadgar). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-tv och bredband på 130 kr/mån (enligt representant från bostadsrättsföreningen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	16 418 kr/kvm
---------------	---------------

Linköping 2025-02-18

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Erik Laurén

Ekonom / Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén utan närvaro av bostadsrättshavaren.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		1101
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1969
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök/matplats och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (Normalt)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (IKEA), Ugn (Whirlpool), fläkt (Franke), kyl/frys (Samsung), diskmaskin (Bosch), Mikro (IKEA)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Duschkabin. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, torkskåp (Futurum), tvättmaskin (Husqvarna)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Renoveringsbehov föreligger, vissa slitna ytor. Underhåll något eftersatt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Linköpingshus nr 19
Fastighetsbeteckning	Riket 10, 11, 14, 17-19
Byggnader	16 flerbostadshus i 0-2 våningar
	Totalt 280 st lägenheter
Ytor	21 380 kvm (enligt årsredovisning och taxeringsuppgifter)
Bostäder	
Lokaler	2 607 kvm (enligt taxeringsuppgifter)
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, föreningslägenhet som går att hyra.
Garage	Finns, antal saknas
P-platser	Finns, antal saknas

Taxeringsvärde	279 661 000 kr
Långfristiga skulder	10 360 060 kr, motsvarande ca 432 kr/kvm totalyta
Yttre fond	11 180 040 kr
Underhåll	Systematiskt brandskyddsarbete har påbörjats. Laddstolpar har installerats (Enligt 2023 årsredovisning)
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-09-24. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2023-08-01 och framåt med en boarea på 67 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 930 000 – 1 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 13 880 – 23 880 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

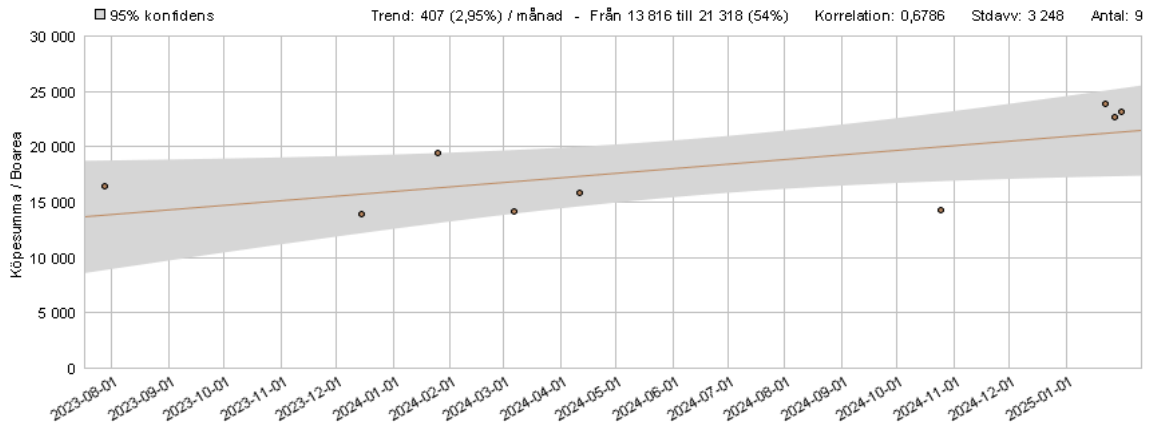


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på 67 m² sålts i intervallet ca 930 000 – 1 550 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på ca 1 200 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre och delvis renoverad med normal standard. Renoveringsbehov föreligger och något eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från balkong

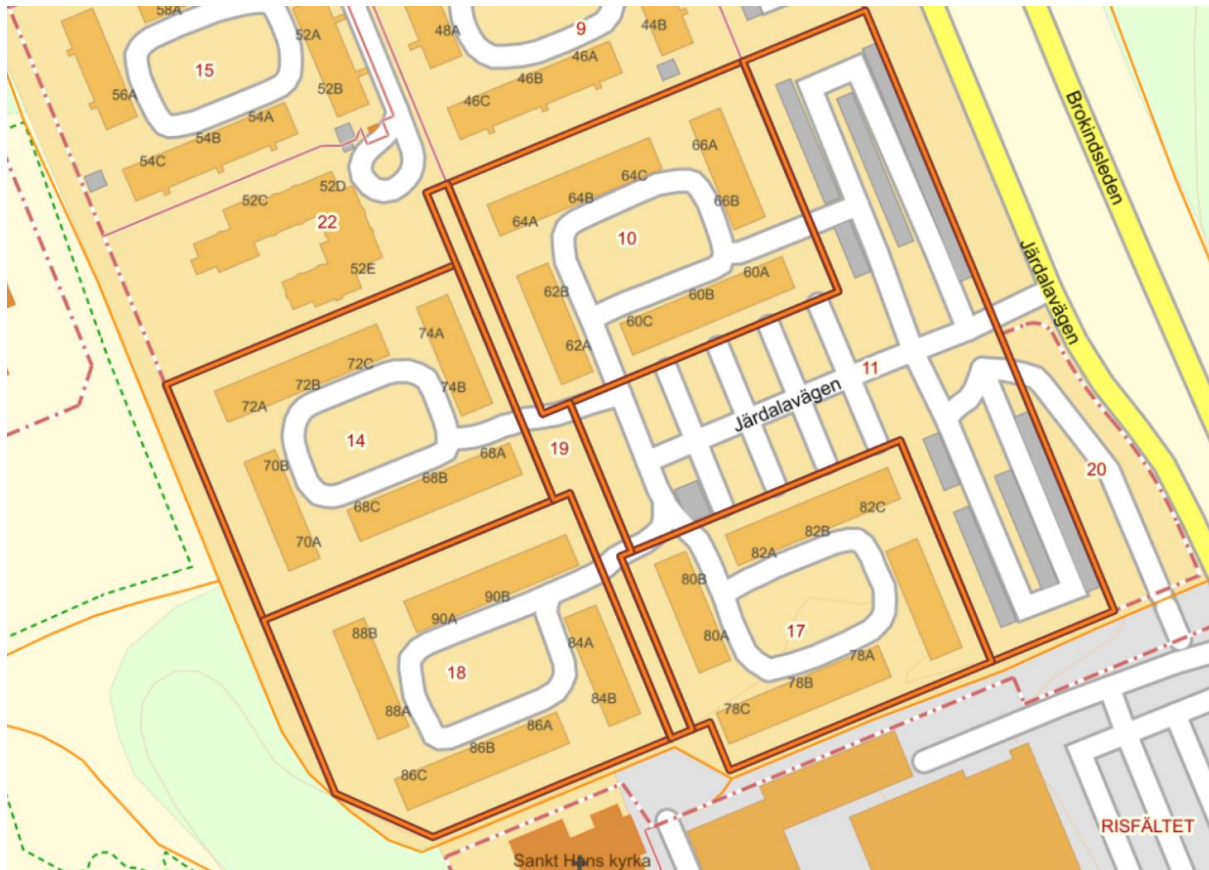


Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

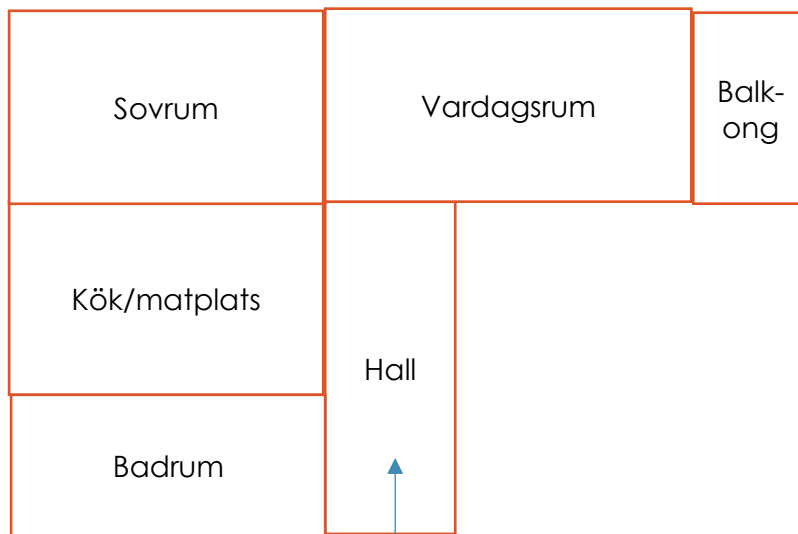


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-18

Fastighet

Beteckning Linköping Riket 17	UUID: 909a6a4e-01dc-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-12-07
Nyckel: 050127668	Län- och kommunkod 0580	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1993-03-31
Distrikt Landeryd	Distriktskod 108053	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-17

Adress

Adress Järdalavägen 76A-B, 78A-C, 80A-B, 82A-C 589 21 Linköping	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6471384.0	539752.8	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 598 kvm	8 598 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
722000-2849	1/1	1969-03-26	69/251

Bostadsrättsförening Linköpingshus Nr 19

C/O Estate Concierge
Box 1122
600 41 Norrköping

Inskrivet ägar namn: Riksbyggens Brf Linköpingshus Nr 19

Köp (även transportköp): 1969-01-31
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 7.974.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.687.000 SEK	1973-04-11	73/2567
2	1.280.000 SEK	1973-04-11	73/2568
3	497.000 SEK	1973-04-11	73/2569
4	10.000 SEK	1982-02-17	82/1108
5	2.500.000 SEK	1993-03-31	93/4622

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Del av ekholmen(omr f1 enl dispositionsplanen)	1967-04-03	0580K-VII:279 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Del av ekholmen(omr c enligt dispositionsplanen)	1970-01-30	0580K-XIII:29 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Riket	1970-06-30	0580K-67/70 Akt
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Råberga	2018-03-15	0580K-P18/3 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
364033-2				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	279.661.000 SEK	190.901.000 SEK	88.760.000 SEK	
Samtaxering för registerenhet				
Linköping Riket 10, 11, 14, 17-19				

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
722000-2849 Bostadsrättsförening Linköpingshus Nr 19 Järdalavägen 86 A 589 21 Linköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 067235106.			
Taxeringsvärde 85.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0580013		
Byggrätt ovan mark 26 800 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 067236106.			
Taxeringsvärde 3.760.000 SEK	Riktvärdeområde 0580013		
Byggrätt ovan mark 2 686 kvm	Riktvärde byggrätt 1.400 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 067233106.			
Taxeringsvärde 189.000.000 SEK	Bostadsyta 21 380 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 20.311.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1969	
Värderingsenhet lokaler 067234106.			
Taxeringsvärde 1.901.000 SEK	Lokalyta 2 607 kvm		

Årtal för hyresnivå	Hyra 390.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1969

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1967-07-21	Akt
Tomtmätning	1967-07-21	0580K-236/67 Akt
Ägoutbyte	1970-09-11	0580K-224/70 Akt
Ägoutbyte	1970-09-11	05-LIN-699 Akt

Ursprung

Linköping Linköping 3:554

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Linköping Riket 12	1970-09-15	Akt
E-Linköping Riket 17	1992-02-26	0580-91/91 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet