

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Linköping
Bostadsrättsförening	HSB BRF Klubban
Lägenhet nr	3 / 1002
Värdetidpunkt	Augusti 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med brunputsad fasad och mörka detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Linköping	Bostadsrättshavare	F-1232-25-05
Bostadsrättsförening	HSB BRF Klubban	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 3 / 1002	Värdetidpunkt	Augusti 2025
Objektets adress	Stallgatan 11B 582 54 Linköping	Besiktningstidpunkt	2025-08-19

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong i söderläge
Boarea	59,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Tannefors ca 1 km från centrala Linköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola och skola finns i närheten. Hälsocentral finns ca 2 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	4 186 kr/mån. I avgiften ingår Värme, vatten samt sophantering. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 150 kr/mån.

Marknadsvärde

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

1 550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 620 000 kronor

Kr/kvm Boarea	26 050 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-08-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Dennis Gunnar

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	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. 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	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 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Dennis Gunnar i närvaro av representant för BRF 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	3 / 1002
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Byggår	1945
Planlösning	Hall, wc/bad, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats	Balkong i söderläge.
Kök	Utformning Utrustning
	Parallellt kök med matplats. Äldre skick, normal standard Ljusa skåpluckor. Spis (Sprinter), fläkt (okänt)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning
	Äldre, WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak
	Parkett Tapet samt målade Målat
Övrigt	Till lägenheten finns vindsförråd.
Standard/skick	Äldre lägenhet med normal standard. Kök saknar delvis vitvaror (kyl/frys). Ytskikt slitna, bristande underhåll. Renoveringsbehov föreligger.

Inre underhållsfond	3 514,96 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Klubban
Fastighetsbeteckning		Linköping Kikaren 6 samt Klubban 3
Byggnader		2 flerbostadshus 3 våningar
		Totalt 24 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	1 520 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, övernattningsrum, samlingslokal
	Garage	0 st
	P-platser	24 st

Taxeringsvärde	28 439 000 kr
Långfristiga skulder	Uppgift saknas
Yttre fond	110 187 kr
Underhåll	Fönsterbyte genomfört i närtid
Höjning av avgift	6 % 2025-01-01
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2029-12-09. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2-3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-08-19 och framåt med en boarea mellan X och Y.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 480 000 – 3 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 700 – 46 300 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

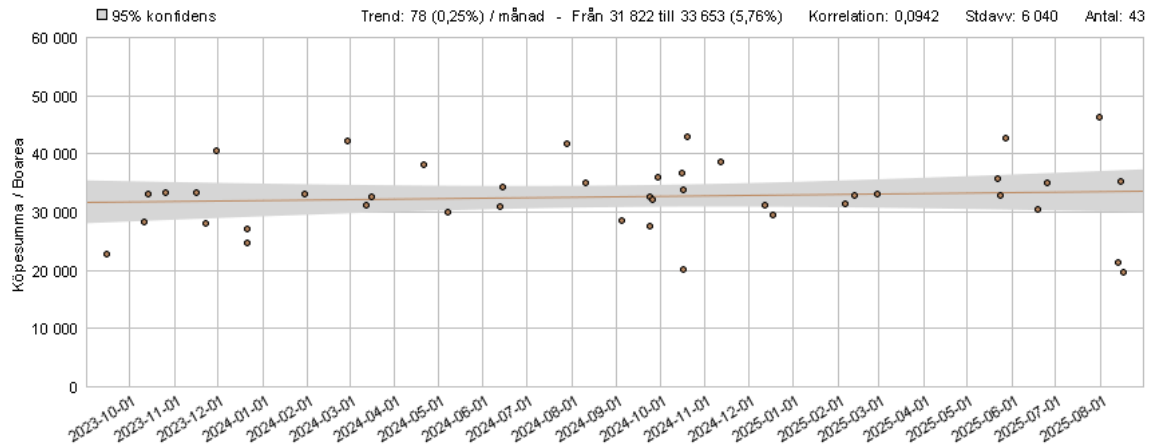


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Under det senaste året har en lägenhet i föreningen på 3 RoK och en boarea på 76 m² sålts för 2 495 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Kök saknar delvis vitvaror (kyl/frys). Ytskikt slitna, bristande underhåll. Renoveringsbehov föreligger. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

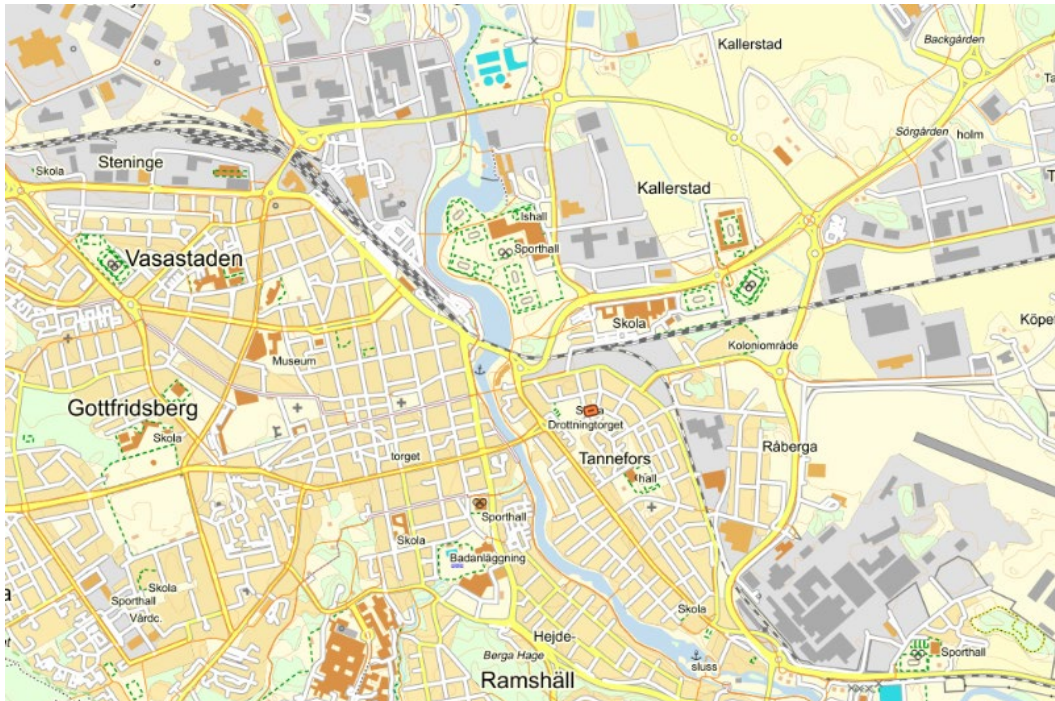


Foto, vy från balkong



Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

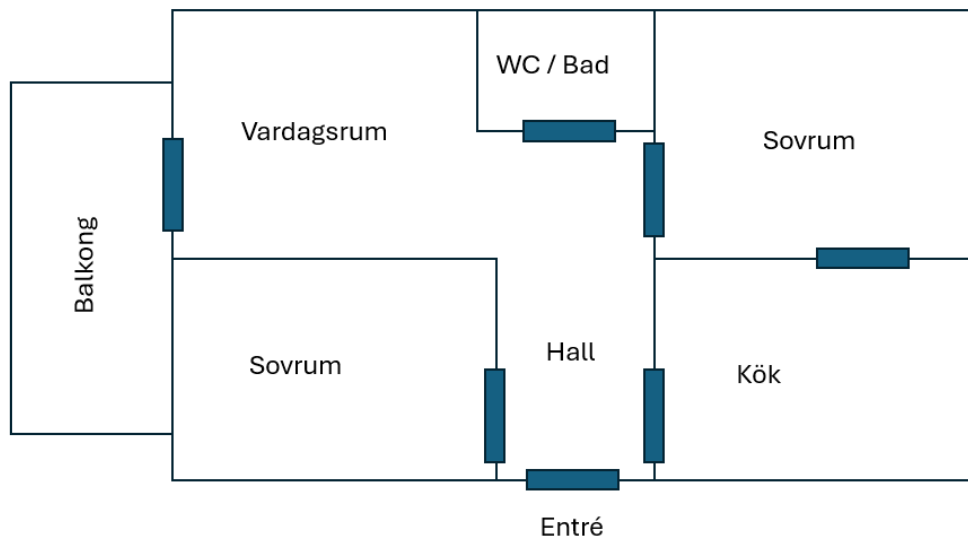


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Linköping Kikaren 6	UUID 909a6a4d-ce92-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050114538	Län- och kommunkod 0580
Distrikt Linköpings Sankt Lars	Distriktskod 108087	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-30
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-15			

Adress

Adress
Stallgatan 11 A, 11 B
582 54 Linköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 722000-1304 Hsb Bostadsrättsförening Klubban I Linköping Box 1993 581 19 Linköping Inskrivet ägarnamn: Hsb BRF Klubban I Linköping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1945-01-10	Akt 45/24
Berört fäng 45/24, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1944- 12-15 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn 00/10240			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 5 910 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	320 000 SEK	1987-04-22	87/3924
Anmärkningar Belastar även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	205 000 SEK	1987-04-22	87/3925
Anmärkningar Belaster även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			
3	66 945 SEK	1987-04-22	87/3926
Anmärkningar Belaster även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			
4	157 055 SEK	1993-08-27	93/11992
Anmärkningar Belaster även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			
5	6 000 SEK	1993-12-02	93/17796
Anmärkningar Belaster även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			
6	1 417 000 SEK	2000-02-28	00/2055
Anmärkningar Belaster även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			
7	3 738 000 SEK	2004-04-02	04/9735
Anmärkningar Belaster även: Linköping Klubban 3 Avsåg ursprungligen även: Linköping Klubban 3			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och förlämningar			
Plan			

Plan
Stadsplan
Del av södra kungsladugårdsgårde

Datum
1944-11-10

Akt
0580K-VII:53

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning
Kikaren

1944-11-20

0580K-499-6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer
363977-2

Samtaxerad
Ja

Typ av fastighet
Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Linköping Kikaren 6
Linköping Klubban 3

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
28 439 000 SEK

därav byggnadsvärde
18 639 000 SEK

därav markvärde
9 800 000 SEK

Taxerade ägare
722000-1304
Hsb Bostadsrättsförening Klubban i Linköping
Box 1993
58119 Linköping

Andel
1 / 1

Juridisk form
Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34211106 (2025)

Taxeringsvärde
9 800 000 SEK

Riktvärdeområde
580006

Byggrätt ovan mark
1 900 kvm

Riktvärde byggrätt
5 158 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300403100 (2025)

Taxeringsvärde
39 000 SEK

Riktvärdeområde
580006

Lokalarea
31 kvm

Hyra
9 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1945

Tillbyggnadsår
2000

Värdeår
1945

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 34209106 (2025)

Taxeringsvärde
18 600 000 SEK

Riktvärdeområde
580006

Bostadsyta
1 520 kvm

Hyra
1 915 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1945

Tillbyggnadsår
2000

Värdeår
1945

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-12-06	0580K-499:8
Sammanläggning	1944-12-20	

Ursprung

Linköping Kikaren 4
Linköping Tannefors 1:90

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6474650.3	537352.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	819 m ²	819 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Linköping Kikaren:6	1992-02-26	0580-91/91

Källa: Lantmäteriet

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