



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LINKÖPING

Bostadsrättsförening

RB BRF LINKÖPINGSHUS NR 9

Lägenhet nr

210

Värdetidpunkt

2025-11-06



Huvudobjekt, flerbostadshus med vit fasad samt röda detaljer

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

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 2025-11-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LINKÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF LINKÖPINGSHUS NR 9
Lägenhet nr	210
Adress	Skedagatan 1 B 582 37 Linköping
Område	Linköpings domkyrkodistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1947-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 210 i RB BRF LINKÖPINGSHUS NR 9 i Linköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 59,5 m² fördelat på 2 rok, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 3 308 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 849

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 2025-10-22 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 2029-05-27, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 210, Skatteverkets lgh nr 1102	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, sovrum, hygienrum och vardagsrum	
Boarea	60 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis, köksfläkt	
	Ej möjligt att besiktiga	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, sämre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Bostaden belamrad med bråte och sopor. Framkomlighet begränsad.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 308 kr. I avgiften ingår värme och vatten.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 9, orgnr 722000-2021
Fastighetsbeteckning	LINKÖPING ORNAMENTET 2
Ålder	Byggår 1952

Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 284 st lägenheter och 33 st lokaler
Ytor	Bostäder	15 891 m ²
	Lokaler	2 044 m ²
Gemensamma utrymmen		
		Garage 51 st
		P-platser 118 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort
		Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	205 984 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	24 894 512 kr, motsvarande ca 1 388 kr/m ² totalyta
Yttre fond	4 148 551 kr
Underhåll	Underhållsplan finns
Höjning av avgift	10 % 2024-08-01

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

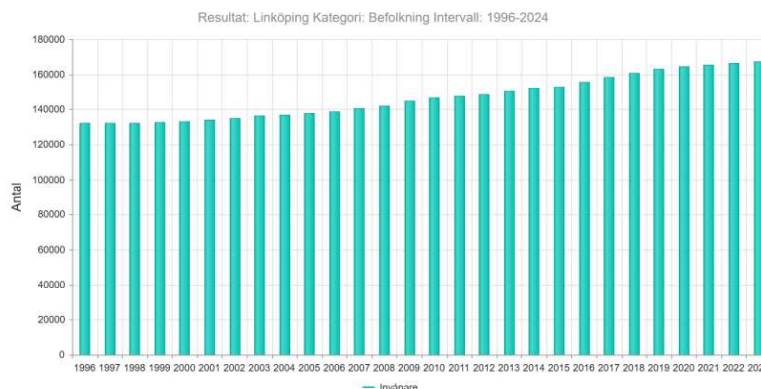
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

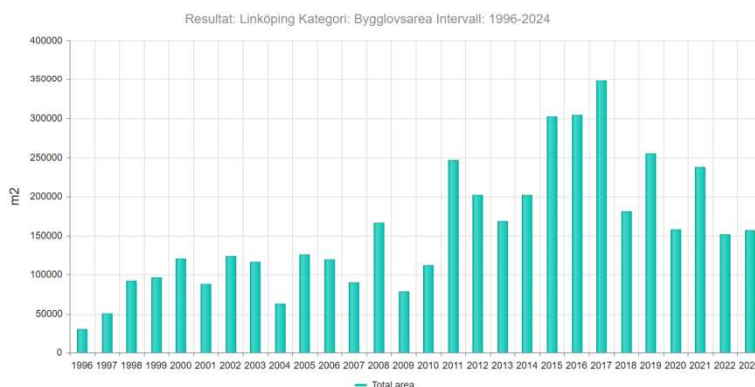
Linköping är en av Sveriges viktigaste transportknutpunkter. E4:an passerar genom kommunen och knyter samman Linköping med Stockholm och Helsingborg. Södra stambanan går genom Linköping och erbjuder snabba tågförbindelser till Stockholm, Malmö och Göteborg. Ostlänken, en ny höghastighetsjärnväg, planeras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

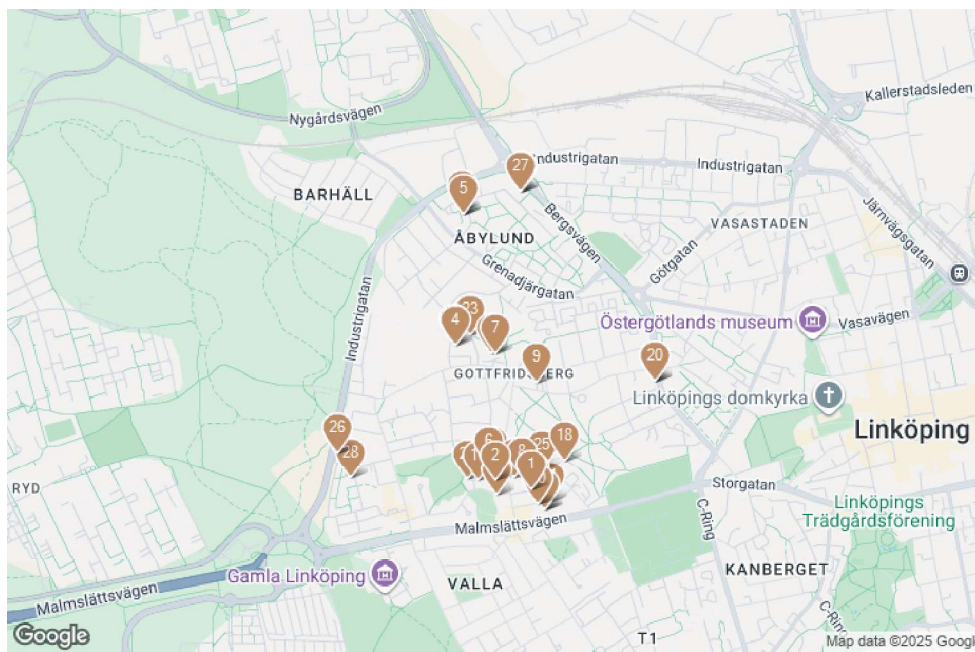
Byggnande i kommunen

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

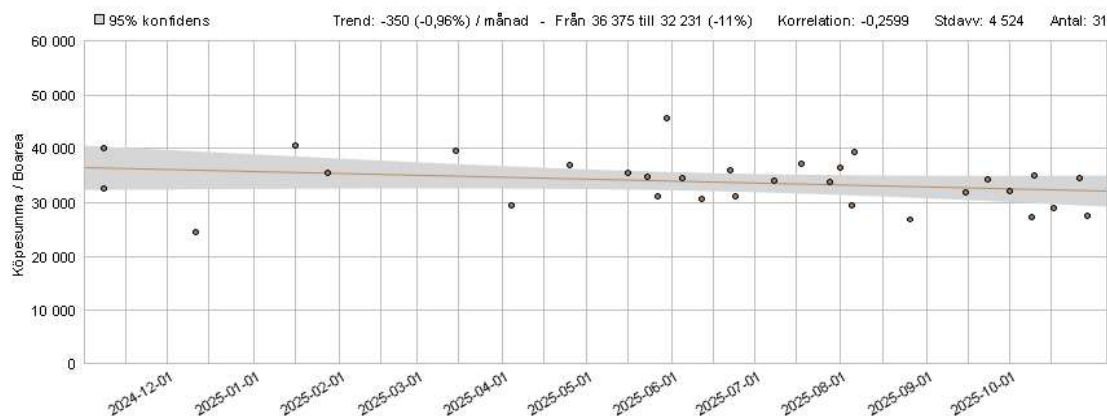


7.2 Ortsprisanalys

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 56 - 60 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 850 000 - 2 020 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 31 092 - 35 438 kr/m² med medel 33 953 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Linköpingshus 9	Vretagatan 17	2025-10-10	55,5	2	3	1952	3 156	35 135	1 950 000
Riksbyggen Linköpingshus nr 9	Skedagatan 1D	2025-09-23	57,5	2	2	1953	3 217	34 260	1 970 000
Riksbyggen Linköpingshus nr 9	Vretagatan 17	2025-07-28	56	2	2	1952	3 043	33 839	1 895 000
Riksbyggen Linköpingshus 9	Skedagatan 1B	2025-05-27	59,5	2	3	1953	3 151	31 092	1 850 000
Riksbyggen Linköpingshus 9	Skedagatan 1B	2025-05-16	57	2	2	1953	3 030	35 438	2 020 000
Medel								33 953	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets bedöms ha ett för orten bra centralt läge. Bostaden har normal standard och var vid besiktnings tillfället i Sämre skick. Sanerings- samt renoveringsbehov föreligger vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 21 849 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 849

Katrineholm 2025-11-13

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

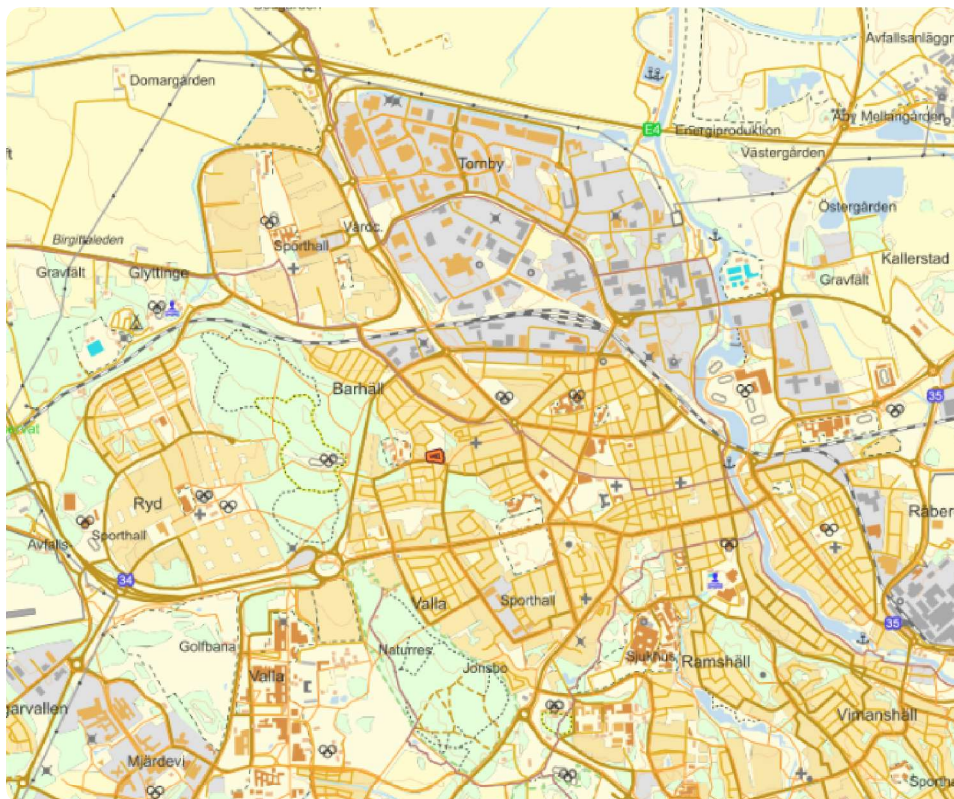


Vy från baksida

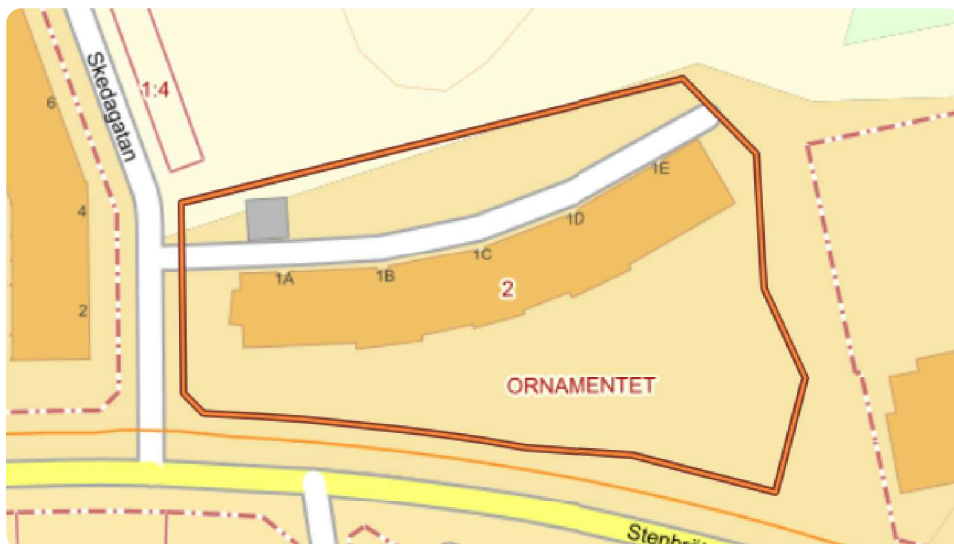


Gemensamma grönytor

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

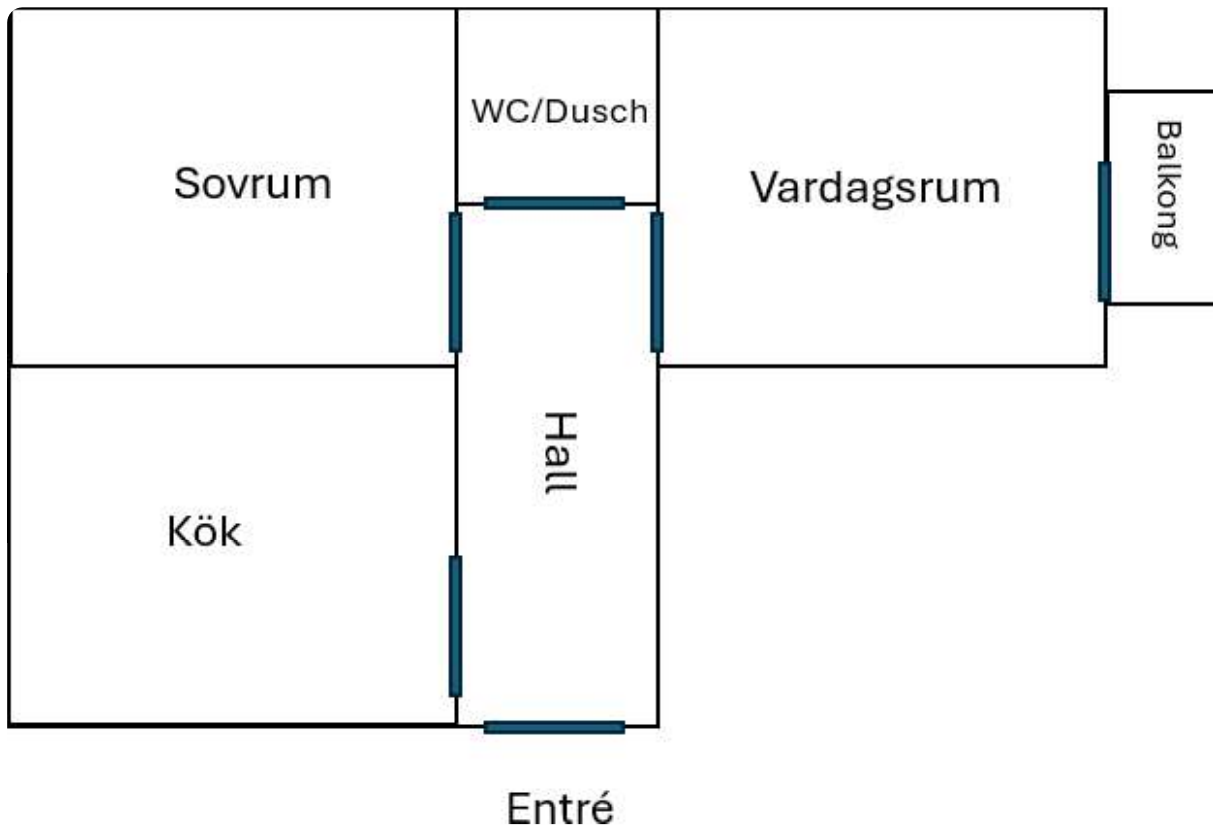


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Linköping Ornamentet 2	UUID 909a6a4d-fd5b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050126515	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Län- och kommunkod 0580	Distrikt Linköpings domkyrkodistrikt	Distriktskod 108084	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-20

Adress

Adress
Skedagatan 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E
582 37 Linköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 722000-2021 Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus Nr 9 Box 1515 581 15 Linköping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Linköpingshus Nr 9	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1953-01-28	Akt 53/35
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1952-09-22 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 6 055 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	589 000 SEK	1991-08-07	91/5337
2	203 000 SEK	1991-08-07	91/5338
3	124 000 SEK	1991-08-07	91/5339
4	495 000 SEK	1991-08-07	91/5340
5	4 644 000 SEK	1994-01-18	94/937

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Eksjö

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Kv ornamentet m m inom tornhagen

Datum

1977-06-08

Akt

0580K-XIII:163

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning
Ornamentet

1979-07-04

0580K-T17/78

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
(321)

Taxeringsenhetsnummer

363956-2

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Linköping Oljeslagaren 2
Linköping Ornamentet 2
Linköping Ottesången 1

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
221 794 000 SEK

därav byggnadsvärde
159 453 000 SEK

därav markvärde
62 341 000 SEK

Taxerade ägare

722000-2021
Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus Nr 9
Box 1515
58115 Linköping

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 95379106 (2025)

Taxeringsvärde
3 341 000 SEK

Riktvärdeområde
580013

Byggrätt ovan mark
2 570 kvm

Riktvärde byggrätt
1 300 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 95378106 (2025)

Taxeringsvärde
59 000 000 SEK

Riktvärdeområde
580013

Byggrätt ovan mark
19 741 kvm

Riktvärde byggrätt
2 989 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 95377106 (2025)

Taxeringsvärde 2 453 000 SEK	Riktvärdeområde 580013	Lokalyta 2 044 kvm	Hyra 555 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1952
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 95376106 (2025)

Taxeringsvärde 157 000 000 SEK	Riktvärdeområde 580013	Bostadsyta 15 891 kvm	Hyra 17 480 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1952
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1949-12-28	0580K-787:2
Införd i tomtboken	1949-12-30	
Fastighetsreglering	1979-11-05	0580K-60/79

Ursprung

Linköping Linköping 1:527

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6474869.5	534804.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 439 m ²	4 439 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Linköping Ordenskorset:1	1979-11-05	
E-Linköping Ornamentet:2	1992-02-26	0580-91/91

Källa: Lantmäteriet