



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LINKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF VASATORGET
Lägenhet nr	1431
Värdetidpunkt	2025-10-04



Flerbostadshus i 5 våningar. Grå fasad 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 2025-10-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LINKÖPING
Bostadsrättförening	BRF VASATORGET
Lägenhet nr	1431
Adress	KROUTHÉNS GATA 7 582 55 LINKÖPING
Område	Linköpings domkyrkodistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1525-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 1431 i BRF VASATORGET i Linköping kommun ligger i centralorten och med 1,8 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 78,5 m² fördelat på 3 rok, på våning 3 av 5.

Månadsavgiften är 5 975 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende hushållsel samt bredband på 423 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

2 650 000 KRONOR

Tvåmiljonersexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 518 tkr - 2 783 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

33 758

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 2025-10-02 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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 2029-06-12, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1431, Skatteverkets lgh nr 1201	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 5. Hiss finns	
Planlösning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, kök och hygienrum	
Boarea	79 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Parallellt ljus kök med matplats. Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 975 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: Representant för bostadsrättshavaren Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende hushållsel samt bredband på 423 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping, orgnr 769629-5430
Fastighetsbeteckning	AUTOMATEN 16
Ålder	Byggår 2016
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 72 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 4 540 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
Garage	Finns
P-platser	Finns
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Förskola samt skola finns i närheten. Hälsocentral finns ca 1,8 km från objektet
Kommentar föreningen	Garageplatser mot hyra nås via hiss. Parkering med laddningsmöjlighet finns, kölista tillämpas

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	157 170 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	18 500 000 kr, motsvarande ca 4 075 kr/m ² totalyta
Yttre fond	2 557 310 kr
Underhåll	Föreningen har en underhållsplan, under året har besiktning av fasaderna genomförts.
Höjning av avgift	Avgiftshöjning skedde 2025-04-01

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.

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.

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

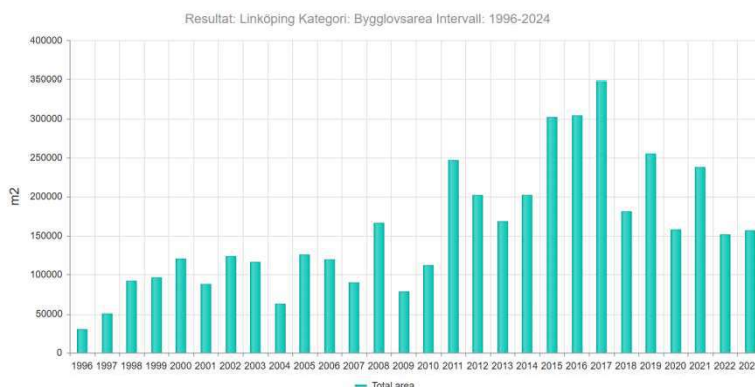
Linköping är en av Sveriges viktigaste transportknutpunkter. E4:an passerar genom kommunen och knyter samman Linköping med Stockholm och Helsingborg. Södra stambanan går genom Linköping och erbjuder snabba tågförbindelser till Stockholm, Malmö och Göteborg. Ostlänken, en ny höghastighetsjärnväg, planeras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

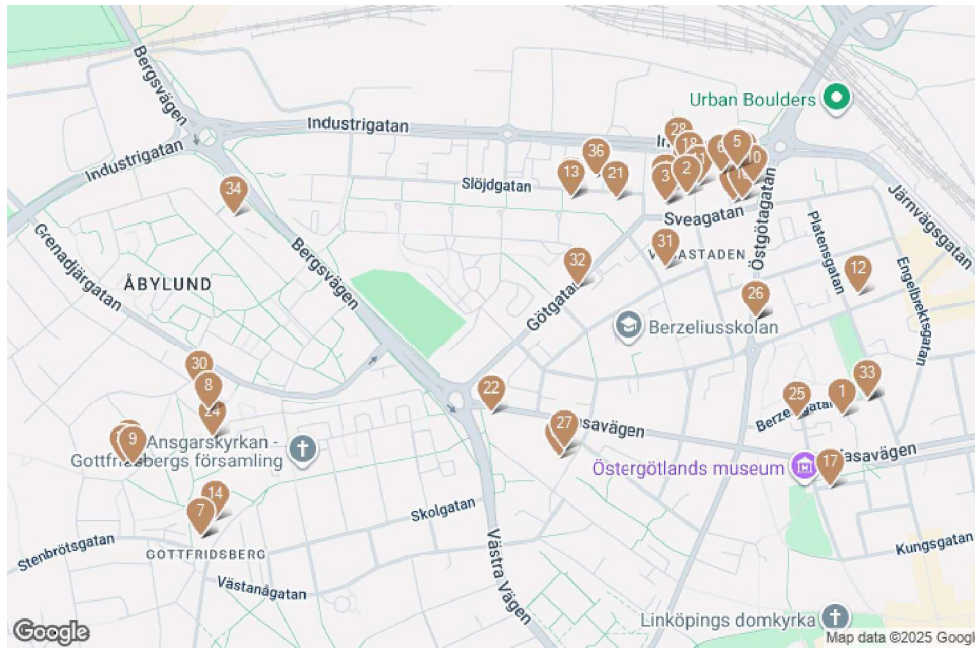
Byggnande i kommunen

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

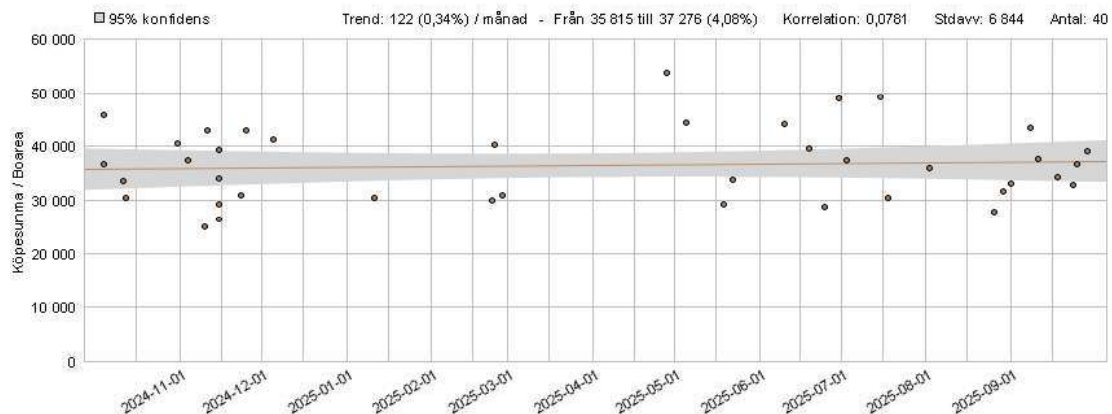


7.2 Ortsprisanalys

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 74 - 87 m².

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 195 000 - 4 075 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 28 846 - 49 096 kr/m² med medel 36 004 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Vasaporten	Sveagatan 33	2025-05-19	75	3	2	2017	6 372	29 266	2 195 000
Brf Vasatorget Linköping	Timmermansgatan 7	2025-06-25	78	3	1	2016	5 937	28 846	2 250 000
BRF Omtanken	Tornhagsvägen 12	2025-08-29	76	3	2	1987	4 378	31 578	2 400 000
BRF Vasagården i Linköping	Krouthéns gata 13	2025-05-22	74	3	3	2016/2017	5 661	33 783	2 500 000
Brf Vasatorget Linköping	Timmermansgatan 7	2025-09-24	78	3	2	2016	5 937	32 948	2 570 000
Brf Vasaporten	Östgötagatan 64	2025-08-02	75	3	5	2017	6 372	36 000	2 700 000
Brf Vasatorget	Timmermansgatan 3A	2025-09-18	78,5	3	3	2016	5 975	34 394	2 700 000
HSB Brf Vasahöjden i Linköping	Vasavägen 46	2025-02-27	87	3	3	2006	5 631	31 034	2 700 000
Brf Vasaparken	Slöjdgatan 6	2025-07-03	77,5	3	3		5 120	37 419	2 900 000
Brf Vasaporten	Sveagatan 31	2025-06-19	74	3	5		5 059	39 662	2 935 000
Brf Vasatorget	Krouthéns gata 7	2025-09-25	87	3	5	2016	6 622	36 724	3 195 000
Brf Berzelii	Birgittagatan 2	2024-11-11	75	3	4	2015	4 379	42 933	3 220 000
Brf Vasaparken	Slöjdgatan 6	2025-02-24	81	3	5	2018	5 384	40 370	3 270 000
Fastighetsaktiebolaget Stiftaden Linköping	Platensgatan 23B	2025-07-15	83	3	2	1924-1926	2 594	49 096	4 075 000
Medel								36 004	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge i centrala Linköping. Normal standard samt gott skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 650 000 kr, motsvarande 33 758 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 650 000 KRONOR

Tvåmiljonersexxhundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 518 tkr - 2 783 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

33 758

Katrineholm 2025-11-05

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

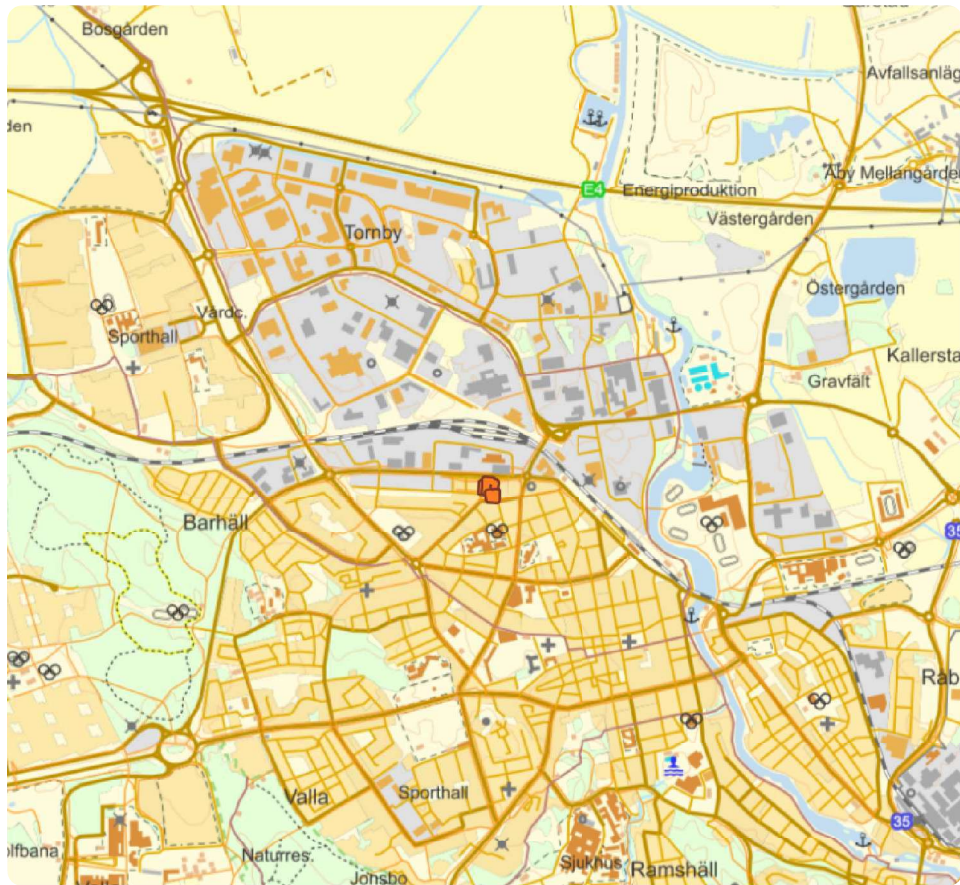


Gemensam innergård

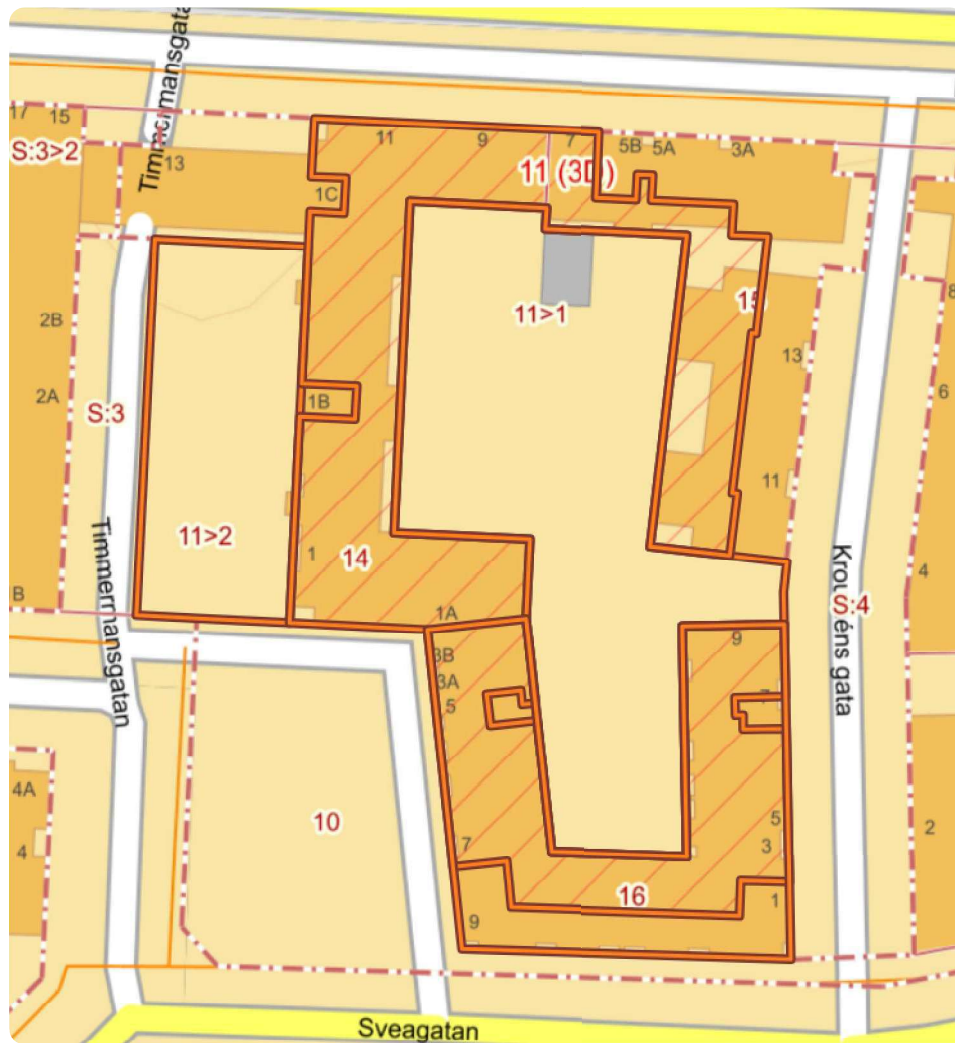


Vy från balkong

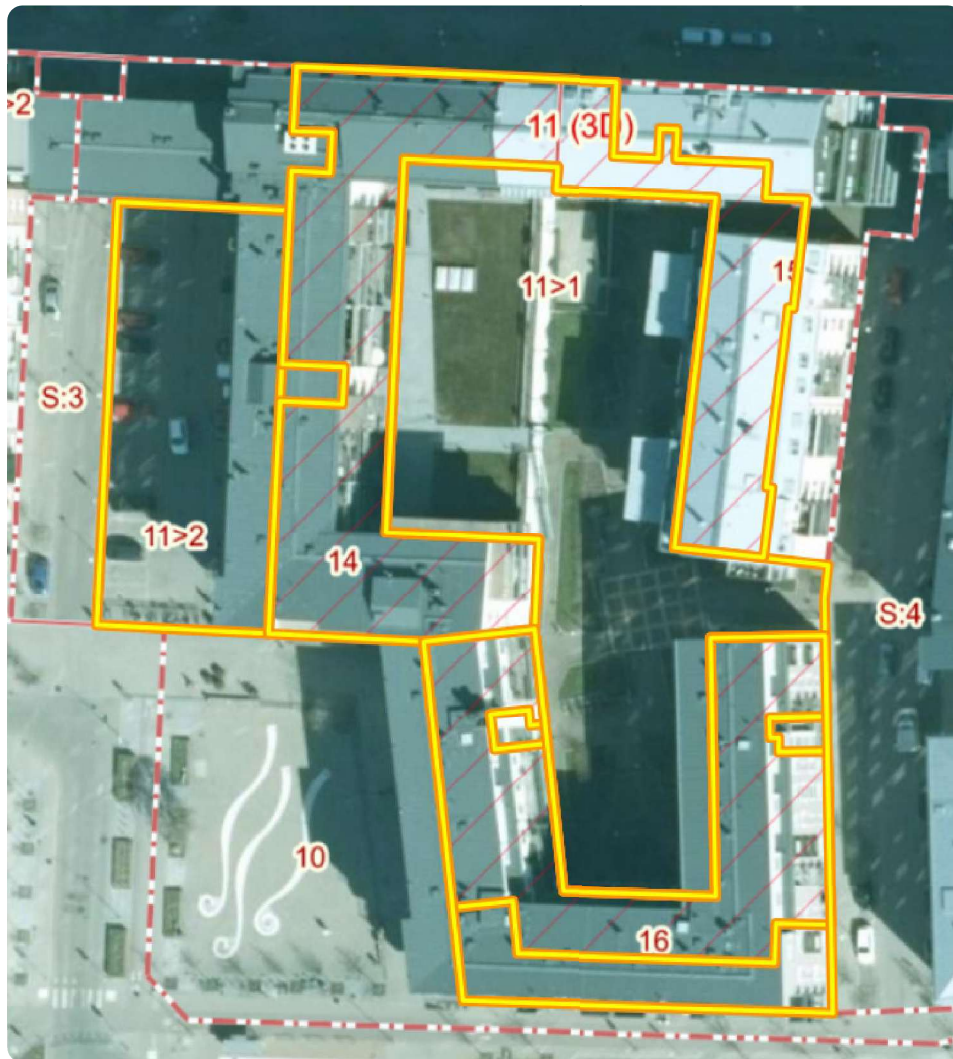
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

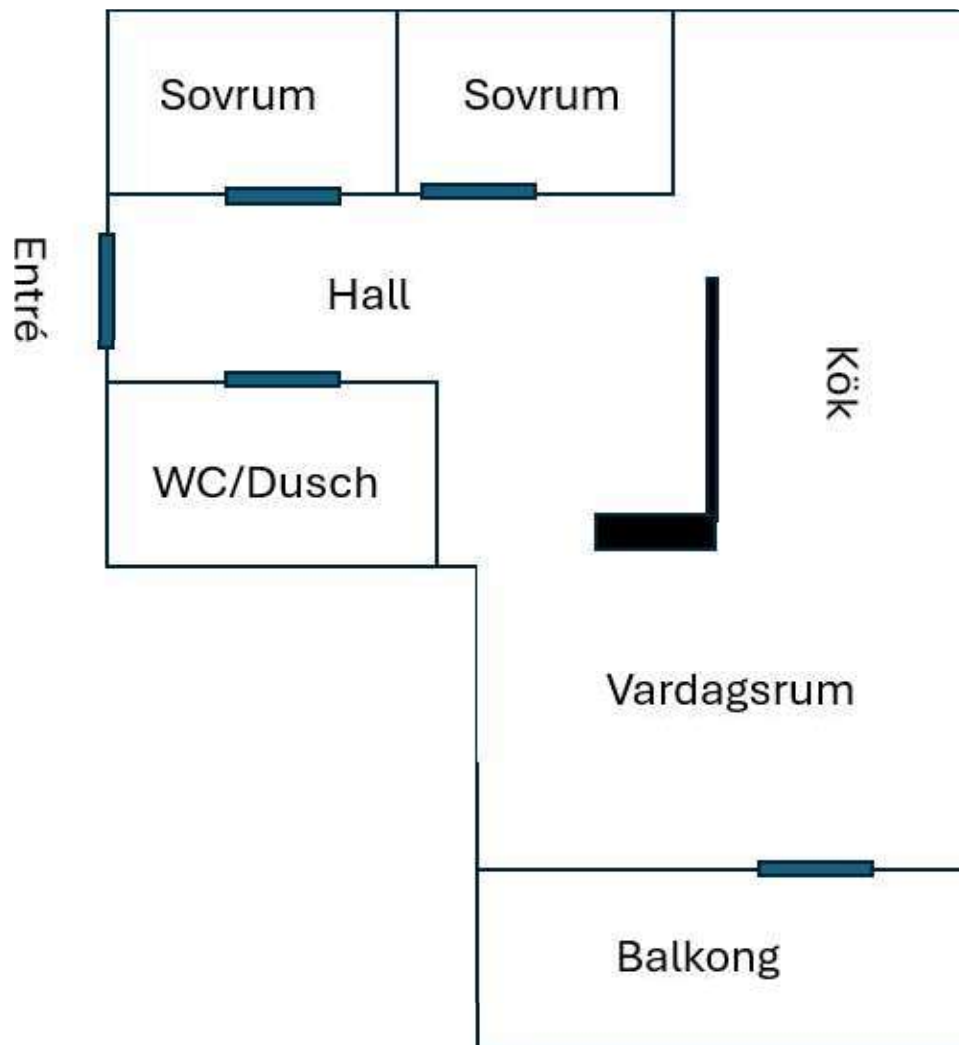


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Linköping Automaten 16	UUID 2997b49b-ab6f-1997-e053-7e44ed8f3cc6	Fastighetsnyckel 050190634	Län- och kommunkod 0580
Distrikt Linköpings domkyrkodistrikt	Distriktskod 108084	3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-02
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-06-07	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29		

Adress

Adress

Krouthéns Gata 1, 3, 5, 7, 9
582 55 Linköping

Timmermangatan 3 A, 3 B, 5, 7, 9
582 55 Linköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769629-5430 Bostadsrättsföreningen Vasatorget I Linköping C/O Frubo AB Apotekaregatan 7 582 27 Linköping Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Vasatorget I Linköping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-07-05	Akt D-2016- 00313234:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2016-04-21 Kopeskillning: 5 395 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll Föreläggande att kontakta tillsynsmyndighet inför planerad schaktning, grävning eller annat arbete i mark, inför planerad ändrad markanvändning , vid ändrade ägarförhållanden.	Inskrivningsdag 2015-12-28	Akt D-2015-00607638:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Belastar Linköping Automaten 11,14-15

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 73 190 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20 700 000 SEK	2016-06-28	D-2016-00299815:5C
Anmärkningar Utbyte undefined, Utbyte undefined			
2	29 490 000 SEK	2016-06-28	D-2016-00299815:5D
Anmärkningar Utbyte undefined, Utbyte undefined			
3	23 000 000 SEK	2016-06-28	D-2016-00299815:5B
Anmärkningar Utbyte undefined			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vvs-installationer	2016-09-14	D-2016-00418674:1
Anmärkningar Lika rätt som undefined			
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: utrymningsvägar	2016-09-14	D-2016-00419356:1
Anmärkningar Lika rätt som undefined			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Linköping Vasastaden S:3-4	Linköping Automaten GA:3-4,6 Linköping Vasastaden GA:4-5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kv automaten och kv alnen(del av)	2012-10-23 Genomf. start: 2014-01-31 Genomf. slut: 2024-01-30 Laga kraft: 2014-01-30	0580K-P1519

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	0580-16/28.11

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt till utrymme för att anlägga, underhålla och förnya kanalisation och ledningar omfattande kraft, belysning, svagström/tele och motordrift.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Linköping Automaten 16

Last
Linköping Automaten 11

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymningsväg	Last	Officialservitut	0580-16/28.4

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att använda trapphus markerade med w1 och w2 som utrymningsvägar, se ka7.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Linköping Automaten 11

Last
Linköping Automaten 16

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Förmån	Avtalsservitut	D201600418517:1.1

Beskrivning
Utrymme

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Linköping Automaten 14-16

Last

Linköping Automaten 11

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kanalisation, ledningar	Förmån	Avtalsservitut	D201600418518:1.1
Beskrivning Kanalisation, ledningar			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Linköping Automaten 16			
Last Linköping Automaten 11			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vvs-installationer	Last	Avtalsservitut	D201600418674:1.1
Beskrivning Vvs-installationer			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Linköping Automaten 11			
Last Linköping Automaten 14-16			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymningsvägar	Last	Avtalsservitut	D201600419356:1.1
Beskrivning Utrymningsvägar			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Linköping Automaten 11			
Last Linköping Automaten 14-16			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vvs installationer	Förmån	Avtalsservitut	D201600419359:1.1
Beskrivning Vvs-installationer			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Linköping Automaten 14-16			
Last Linköping Automaten 11			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 737445-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 157 170 000 SEK	därav byggnadsvärde 127 600 000 SEK	därav markvärde 29 570 000 SEK
Taxerade ägare 769629-5430 Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping C/O Frubo AB Apotekaregatan 7 58227 Linköping		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301390503 (2025)

Taxeringsvärde 570 000 SEK	Riktvärdeområde 580006	Byggrätt ovan mark 439 kvm	Riktvärde byggrätt 1 298 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301390502 (2025)

Taxeringsvärde 29 000 000 SEK	Riktvärdeområde 580006	Byggrätt ovan mark 5 675 kvm	Riktvärde byggrätt 5 110 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301377959 (2025)

Taxeringsvärde 7 600 000 SEK	Riktvärdeområde 580006	Lokalyta 749 kvm	Hyra 1 098 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår	Värdeår 2016
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301377958 (2025)

Taxeringsvärde 120 000 000 SEK	Riktvärdeområde 580006	Bostadsyta 4 540 kvm	Hyra 8 762 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår	Värdeår 2016
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2016-01-19	0580-15/257
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2016-03-09	0580-16/28
Anläggningsåtgärd	2016-06-28	0580-16/96
Anläggningsåtgärd	2019-01-02	0580-2018/89

Ursprung

Linköping Automaten 11

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6475472.7	535774.1

Urholkas av
Linköping Automaten 11 område 3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 366 m ²	1 366 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet