

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Linköping
Bostadsrättsförening	BRF Stjärnhuset
	Linköping C
Lägenhet nr	C 1101
Värdetidpunkt	Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus med rödbrun fasad.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Linköping	Bostadsrättshavare	F-1143-25-05
Bostadsrättsförening	BRF Stjärnhuset Linköping C	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	C 1101	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Östsvängen 1 C 582 47 Linköping	Besiktningstidpunkt	2025-06-11

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 6. Balkong i söderläge
Boarea	23 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Gottfridsberg ca 2 km från centrala Linköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och grönområden. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	2 037 kr/mån. I avgiften ingår Värme, vatten och sophantering. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 64 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 395 000 kronor

Kr/kvm Boarea 56 522 kr/kvm

Katrineholm 2025-06-23

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	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	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 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		Lägenhet nr 1101
Läge i byggnaden		Våning 1 av 6. Hiss finns.
Byggår		2021
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardags-/ sovrums, kök.
Balkong/uteplats		Balkong/uteplats i söder
Kök	Utformning	Rakt kök utan matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Franke), kyl/frys (Cylinda), Micro (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch och tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard i bra skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Stjärnhuset Linköping C
Fastighetsbeteckning		Linköping Ormtjusaren 1
Byggnader		1 flerbostadshus i 7 plan
		Totalt 128 st lägenheter och 30 st lokaler (Garage)
Ytor	Bostäder	3 982 kvm
	Lokaler/ Garage	360 kvm
Gemensamma utrymmen		3 st förråd i garage för övrigt, 3 st Barnvagns- & rullstolar, cykelparkering i garage avsett för ca 170 cyklar.
	Garage	1 st
	P-platser	30 st i garage, 6 st utomhus samt 1 st

Taxeringsvärde	106 400 000 kr
Långfristiga skulder	61 434 146 kr, motsvarande ca 14 150 kr/kvm totalyta
Yttre fond	271 520 kr
Underhåll	Utförda: Reparationer, underhåll samt Installationer
Höjning av avgift	20 % 2024-10-01
Övrigt	Lokaler avser i detta fall Garage. Samtliga garageplatser har samma ägare, vilken i sin tur hyr ut platserna.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2023-01-19. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten delvis 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 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-06-01 och framåt med en boarea på 23 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 175 000 – 1 410 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 51 000 – 61 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

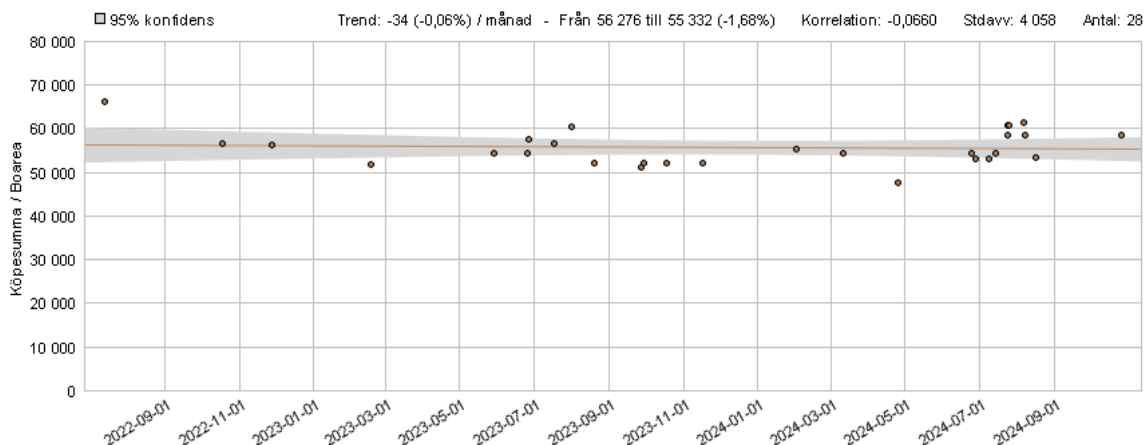


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 23 m² sålts i intervallet ca 1 220 000 – 1 410 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 320 500 kr.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
BRF Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-10-26	23,0	1,0	3,0	2 037	1 350 000	58 695
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-08-08	23,0	1,0	2,0	1 698	1 350 000	58 695
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-08-07	23,0	1,0	1,0	1 698	1 410 000	61 304
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-07-26	23,0	1,0	1,0	1 698	1 400 000	60 869
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-07-25	23,0	1,0	1,0	1 698	1 350 000	58 695
BRF Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-07-25	23,0	1,0	5,0	1 698	1 400 000	60 869
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-07-15	23,0	1,0	2,0	1 698	1 250 000	54 347
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-07-09	23,0	1,0	4,0	1 698	1 225 000	53 260
Brf Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-06-28	23,0	1,0	2,0	1 698	1 220 000	53 043
BRF Stjärnhuset Linköping Centrum	2024-06-25	23,0	1,0	2,0	1 698	1 250 000	54 347

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är modern med normal standard. Byggnadsår 2021 med bra underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från balkong

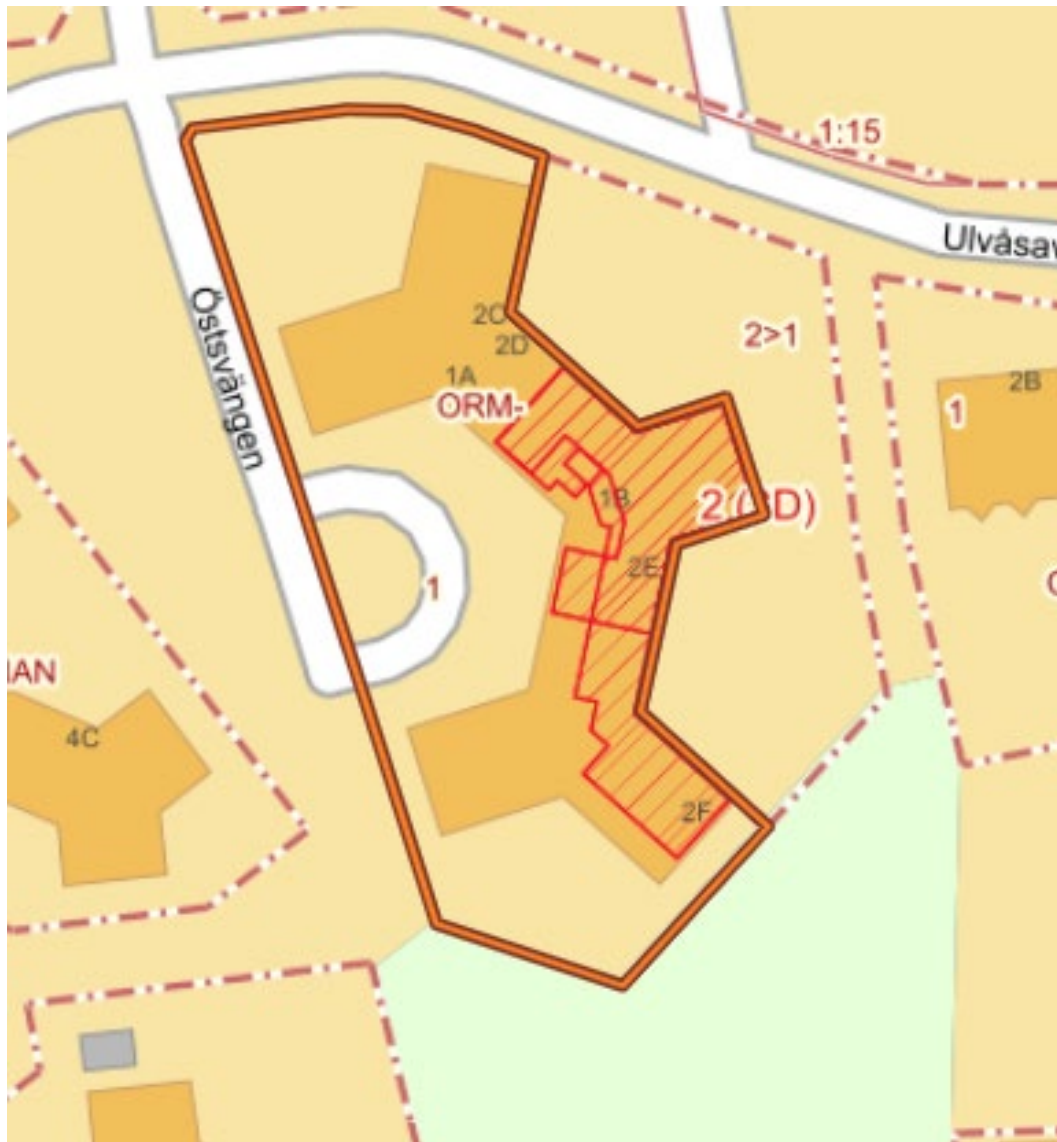


Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



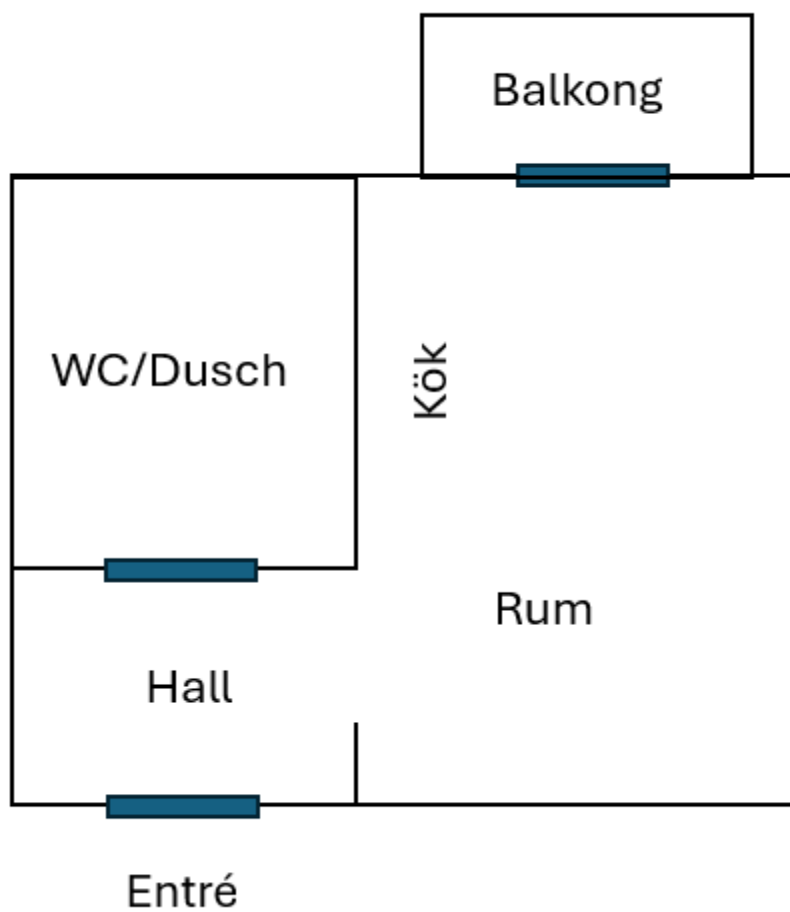
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas egenritad eller erhållen planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Linköping Ormtjusaren 1	UUID: 909a6a4d-fd58-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-06-21
Nyckel: 050126512	Län- och kommunkod 0580	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-09-16
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.		
Distrikt Linköpings Domkyrkodistrikt	Distriktskod 108084	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-13

Adress

Adress Ulvåsavägen 2C-F 582 47 Linköping	
Östsvängen 1A-C 582 47 Linköping	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6474322.3	534769.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Urholkas av

Linköping Ormtjusaren 2 område 2, Linköping Ormtjusaren 2 område 3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 455 kvm	2 455 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769638-6726	1/1	2021-07-01	D-2021-00289781:1
Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
C/O Riksbyggen Box 1515 581 15 Linköping			
Köp (även transportköp): 2021-06-24 Köpeskilling: 20.095.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 62.768.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	62.768.000 SEK	2021-08-30	D-2021-00377179:2

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	0580-16/131.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya området z för väg till och från lokalgata.		
Utfartsväg	Förmån	Officialservitut	0580K-2021/59.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja utfartsväg vid x till och från underjordiskt garage		
Soprum	Last	Officialservitut	0580K-2021/59.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja och underhålla rum y för avfallshantering. dörr ska tillhöra och underhållas av den härskande fastigheten.		
Utrymningsväg	Last	Officialservitut	0580K-2021/59.3 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja utrymningsväg via trapphus z.		
Förråd	Last	Officialservitut	0580K-2021/59.4 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Beskrivning: Rätt att nyttja och underhålla rum u1, u2, u3 för förråd. dörrar och inhägnadsgaller ska tillhöra och underhållas av den härskande fastigheten.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Ormtjusaren 1 m fl	2016-05-18 Laga kraft: 2016-06-28 Genomf. start: 2016-06-29 Genomf. slut: 2021-06-28	0580K-P1556 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
390696-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	106.400.000 SEK	88.000.000 SEK	18.400.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
769638-6726 Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum C/O Riksbyggen Box 1515 581 15 Linköping	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas
Värderingsenhet bostadsmark 301553083.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
18.400.000 SEK	0580013		

Byggrätt ovan mark 5 759 kvm	Riktvärde byggrätt 3.195 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 301725152.		
Taxeringsvärde 88.000.000 SEK	Bostadsyta 3 901 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 6.827.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår	Värdeår 2021

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Linköping Ormtjusaren GA:1, GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1955-07-01	Akt
Tomtmätning	1955-07-01	0580K-798:2 Akt
Fastighetsreglering	1985-05-10	0580K-16/85 Akt
Fastighetsreglering	2016-11-01	0580-16/131 Akt
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2021-06-21	0580K-2021/59 Akt

Avskild mark

Linköping Ormtjusaren 2

Ursprung

Linköping Linköping 2:461

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Linköping Ormtjusaren 1	1992-02-26	0580-91/91 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63