

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Linköping
Bostadsrättsförening	RB BRF
	Vikingstadshus Nr 1
Lägenhet nr	0033
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med brun fasad och ljusa detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Linköping	Bostadsrättshavare	F-1158-25-05
Bostadsrättsförening	RB BRF Vikingstadshus nr 1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0033	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Torsgatan 12B lgh 1102 583 72 Vikingstad	Besiktningstidpunkt	2025-05-22

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	73 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vikingstad 11 km från centrala Linköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, skola samt småhus. Förskola och skola finns närheten. Närmaste hälsocentral finns i Linköping/Lambohov ca 7,7 km från bostaden. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar. Universitet finns i Linköping ca 7,7 km från bostaden.
Månadsavgift	5 146 kr/mån. I avgiften ingår kabel-tv enligt lämnade uppgifter från ägaren. Kostnad för hushållsel samt bredband faktureras som tillägg på månadsavgiften. Parkering samt garageplats finns att hyra.

Marknadsvärde

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

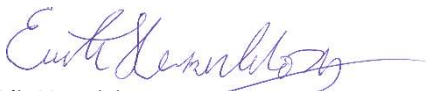
1 250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 325 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 123 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-05-28

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	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 Dennis Gunnar tillsammans med Andrea Kollberg i 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 0033/1102
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1967
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard, äldre skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro-Helios), fläkt (Futurum), kyl/frys (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, laminat, plastmatta samt klinkers
	Vägg	Tapet, målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns ett förråd som är beläget i direkt anslutning till lägenheten. Ingång via trapphus.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Något äldre ytskikt samt äldre kök.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		RB BRF Vikingstadshus nr 1
Fastighetsbeteckning		Linköping Bankeberg 14:80
Byggnader		3 flerbostadshus i 1-2 våningar
		Totalt 34 st lägenheter och 7 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 273 kvm
	Lokaler	150 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, gym, gästrum att hyra samt samlingslokal
	Garage	19 st
	P-platser	13 st

Taxeringsvärde	18 181 000 kr	Tax. År: 2022
Långfristiga skulder	5 842 348 kr, motsvarende ca. 2 521 kr/kvm totalyta (2023-06-30)	
Yttre fond	450 672 kr (2023-06-30)	
Underhåll	2021: Takrenovering, Fönsterbyte samt Byte UC. 2023: Ventilationssystem kanalrensning samt översyn radonfläktar.	
Höjning av avgift	Uppgift saknas	
Övrigt		
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning	

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-05-13. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade samt belamrade med diverse saker. 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 3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2020-06-04 och framåt med en boarea mellan 70 och 78.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 100 000 – 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 31 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

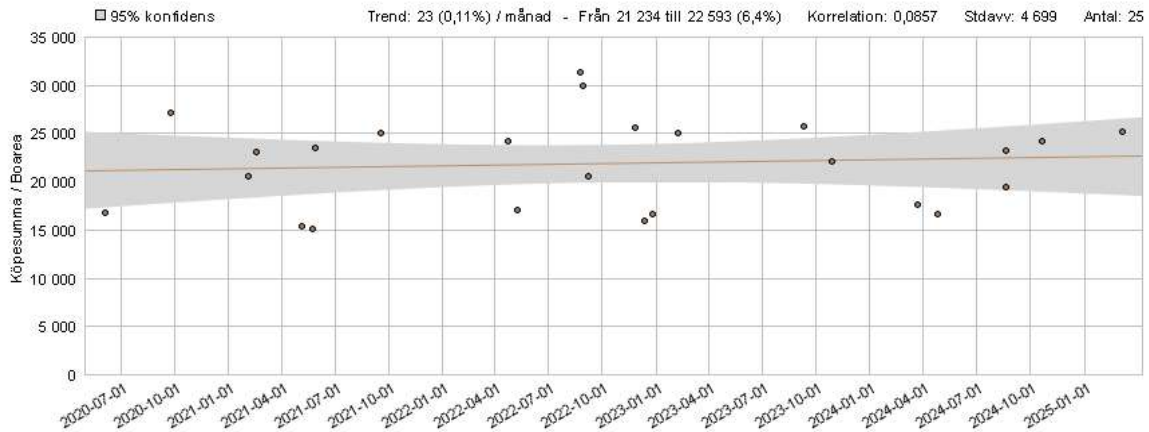


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 3 RoK och en boarea på 73-78 m² sålts i intervallet ca 1 300 000 – 1 425 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 340 000 kr.

Adress	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris	Balkong
Torsgatan 14a	2024-03-22	73,5	3,0	2,0	5 001	1 300 000	17 687	
Torsgatan 16A	2024-04-25	77,5	3,0	2,0	5 301	1 295 000	16 709	
Torsgatan 12B	2024-08-21	73,0	3,0	2,0	5 146	1 425 000	19 520	Ja

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är något äldre med normal standard. Ej renoverat i närtid, normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, vy från väster



Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam gård.

Kartor



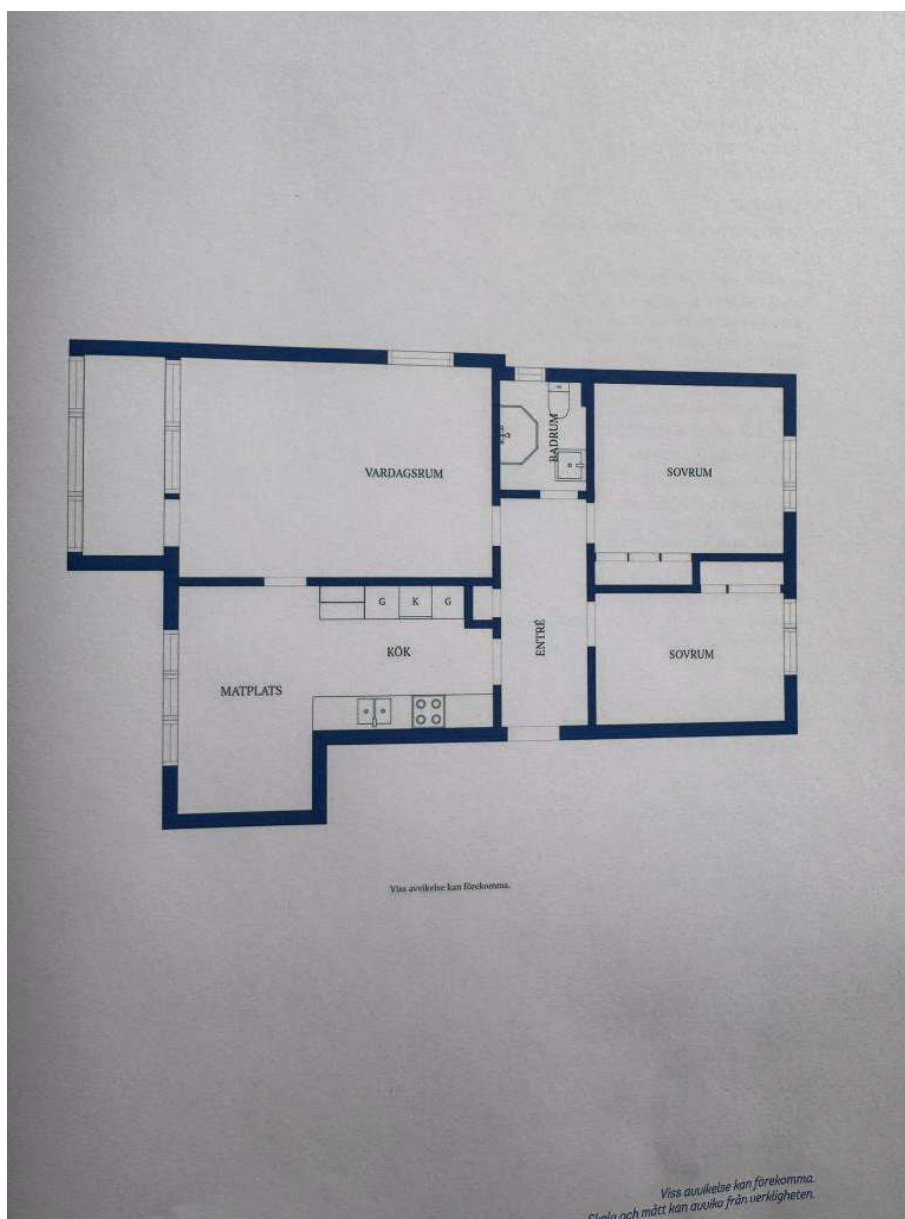
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Linköping Bankeberg 14:80	UUID: 909a6a4d-a4e7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1997-05-14
Nyckel: 050103871	Län- och kommunkod 0580	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-10-28
Distrikt Vikingstad Socken: Vikingstad	Distriktskod 108048	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-21

Adress

Adress

Torsgatan 12A-B, 14A-B, 16A-B
583 72 Vikingstad

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6471102.6	525464.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0289 kvm	1 0289 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
722000-2880	1/1	1967-02-08	67/156
Riksbyggen Bostadsrättsförening Vikingstadshus Nr 1			
Box 1515 581 15 Linköping			
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Vikingstadshus Nr 1			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1966-01-27 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 8.468.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.434.000 SEK	1989-07-26	89/9631
2	150.000 SEK	1989-07-26	89/9632
3	610.000 SEK	1989-07-26	89/9633A
Anmärkning: Utbyte 99/9569			
4	190.000 SEK	1989-07-26	89/9633B
Anmärkning: Utbyte 99/9569			
5	334.000 SEK	1999-09-23	99/9567
6	2.033.000 SEK	2003-04-29	03/11560
7	867.000 SEK	2003-06-18	03/17401
8	535.000 SEK	2016-12-14	D-2016-00568593:1
9	2.315.000 SEK	2020-10-27	D-2020-00445567:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0580-97/22.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Bankebergs skola m m	1966-06-20	05-VIK-339 Akt

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
395504-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	18.181.000 SEK	14.159.000 SEK	4.022.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
722000-2880 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vikingstadshus Nr 1 Box 1515 581 15 Linköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 074845106.

Taxeringsvärde 3.976.000 SEK	Riktvärdeområde 0580062
Byggrätt ovan mark 2 840 kvm	Riktvärde byggrätt 1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 074846106.

Taxeringsvärde 46.000 SEK	Riktvärdeområde 0580062
-------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 71 kvm	Riktvärde byggrätt 650 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 074843106.		
Taxeringsvärde 14.000.000 SEK	Bostadsyta 2 273 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.046.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1967
Värderingsenhet lokaler 074844106.		
Taxeringsvärde 159.000 SEK	Lokalyta 417 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 53.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1967

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-11-25	05-VIK-341 Akt
Ledningsåtgärd	1997-05-14	0580-97/22 Akt

Ursprung

Linköping Bankeberg 14:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Vikingstad Bankeberg 14:80	1992-02-26	0580-91/91 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63