

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LINKÖPING
Fastighetsbeteckning	LEGATEN 4
Värdetidpunkt	2026-02-18



Huvudobjekt, gulputsad fasad med vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-02-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LINKÖPING LEGATEN 4
Adress	Grangatan 4 58245 Linköping
Område	Berga
Upplåtelseform	
D-nr	F-2607-25-05
Nybyggnadsår	1910
Värdeår	1936
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LEGATEN 4 i Linköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad puts, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 226 m², fördelat på 6 rok. Biarean uppgår till 63 m². Objektet var vid besiktnings tillfället uppdelat i två lägenheter med separat ingång.

Det finns även övriga byggnader såsom garage och förråd.

Markarealen uppgår till 1 087 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
9 000 000 KRONOR
Niomiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 8 550 tkr - 9 450 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	39 823
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,19

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-28 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1941-01-24	0580K-VII:38
RAMSHÅLL, BERGA HAGE OCH MUNKGÅRDET	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1943-12-31	0580K-574:4
LEGATEN	Laga kraft: -	

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 087 m²
Obebyggda delar Trädgård
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Rad/par/kedjehus
Avstånd Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber Nej *Källa: Fastighetsägaren*

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1910, om/tillbyggt 1936	Källa: Metria
Boarea	226 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på två lägenheter om 100 kvm resp. 126 kvm uppskattad yta	
	Fördelat på 6 rok	
Biarea	63 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, garage, förråd och pannrum	
Entréväning	Hall, vardagsrum, allrum, 2 hygienrum, kök, 2 sovrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, vardagsrum, 2 hygienrum och sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Murad	
Fasad	Puts	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Okänd), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Whirlpool)	
Kök 2	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Elvta)	
	Lägenhet	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade väv	
	WC, tvättställ	

<i>Hygienrum 2</i>	Duschrum på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv Tvättställ, dusch
<i>Hygienrum 3</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ Lägenhet
<i>Hygienrum 4</i>	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, badkar Lägenhet
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda), tvättbänk
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Objektet var vid besiktnings tillfället utformat som två lägenheter med separata ingångar. Skiljevägg (ej bärande) upprättad mellan lägenheterna. Nyttjas som generations boende.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	El indraget Nyttjas som garage Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	El Nyttjas som förråd samt vedbod Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Länsförsäkringar	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	-------------------------	--------------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-22, 481 929 SEK jämte ränta och kostnader (01-486017-25): 2025-09-24, D-2025-00341787:1
Utmätning 2025-09-24 1 098 584 SEK jämte ränta och kostnader 01-694508-25: 2025-09-26, D-2025-00345179:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 890 600 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	185 000 kr	1988-06-01	88/4049	
2	173 000 kr	1997-04-21	97/7008	
3	67 000 kr	2006-01-13	06/1538	
4	250 000 kr	2006-09-07	06/31831	
5	150 000 kr	2007-06-25	07/22199	
6	320 000 kr	2009-08-17	09/23771	
7	745 600 kr	2013-12-19	13/32130	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 7 540 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 4 172 000 kr

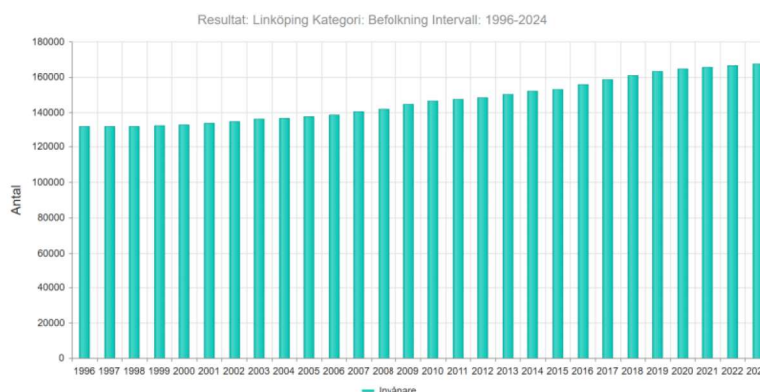
varav mark 3 368 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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 Östgötslädden, 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

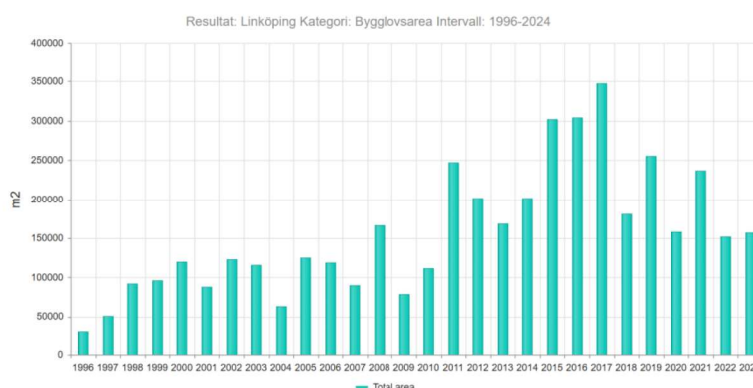
Linköping är en av Sveriges viktigaste transportknutpunkter. E4:an passerar genom kommunen och knyter samman Linköping med Stockholm och Helsingborg. Södra stambanan går genom Linköping och erbjuder snabba tågförbindelser till Stockholm, Malmö och Göteborg. Ostlänken, en ny höghastighetsjärnväg, planeras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

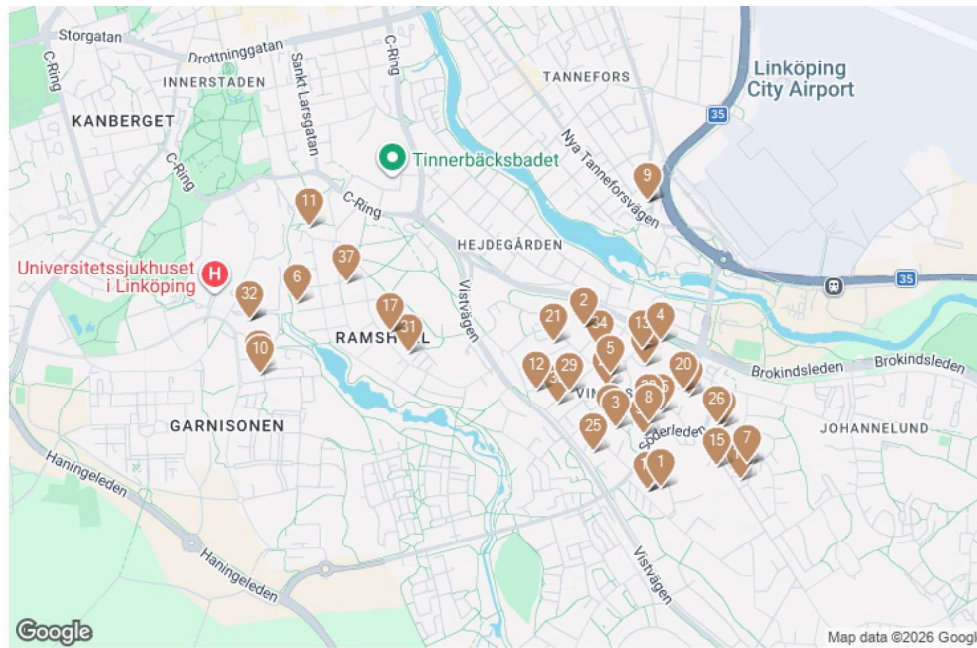
Byggnande i kommunen

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

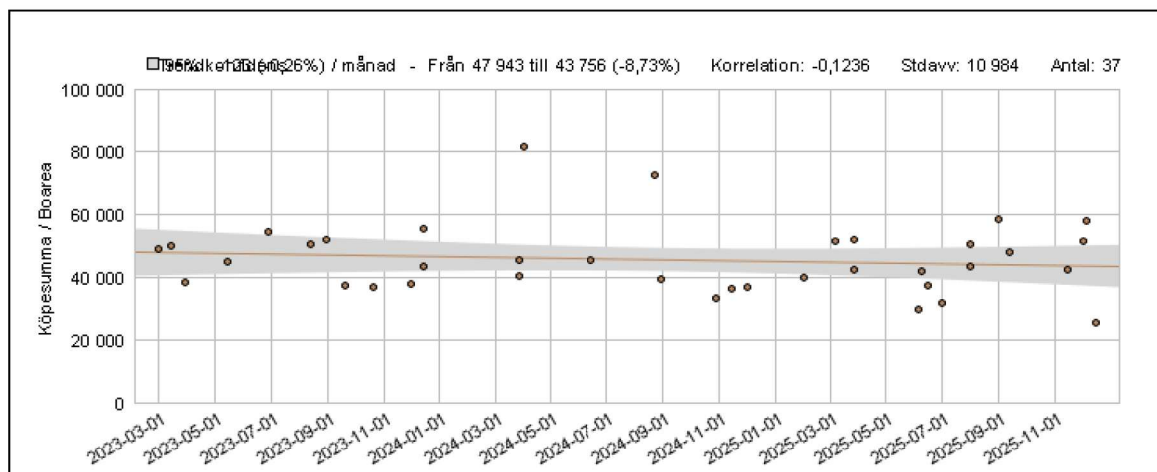


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 180 - 281 m², standardpoäng 28 - 52, byggår 1917 - 2004, areal tomt 318 - 1 494 m² under perioden 2023-03-01 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 6 000 000 - 12 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 25 711 - 48 979 kr/m² med medel 37 549 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Linköping	Etuiet 29	2025-06-16	180		28	2004	318	E	L	1,2	37 750	6 795 000
Linköping	Lansiären 1	2025-06-09	198	60	36	1917	954	E	L	1,1	42 171	8 350 000
Linköping	Talangen 20	2025-06-05	200	30	39	1972	461	E	L	1,0	30 000	6 000 000
Linköping	Tennskeden 4	2024-10-29	202	93	32	1939	1 220	E	L	1,1	33 663	6 800 000
Linköping	Etuiet 28	2024-11-15	210		39	2004	424	E	L	1,1	36 666	7 700 000
Linköping	Tapeten 7	2024-03-28	220	110	52	1951	1 468	E	L	1,8	45 454	10 000 000
Linköping	Lorden 1	2023-03-01	245	133	34	1932	1 026	E	L	1,7	48 979	12 000 000
Linköping	Tomaten 11	2025-12-15	281	44	40	1950	1 494	E	L	1,0	25 711	7 225 000
Medel											1,3	37 549

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra centralt läge med normal standard i Normalt skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 9 000 000 kr, motsvarande 39 823 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

9 000 000 KRONOR

Niomiljonerkronor

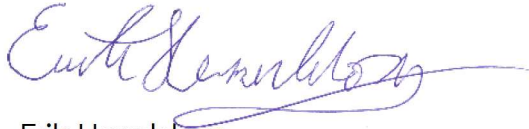
Bedömt värdeintervall 8 550 tkr - 9 450 tkr

Nyckeltal

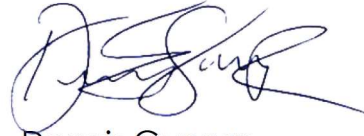
Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	39 823
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,19

Katrineholm 2026-02-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från uteplats



Vy från trädgård



Övrig byggnad, förråd



Övrig byggnad, garage

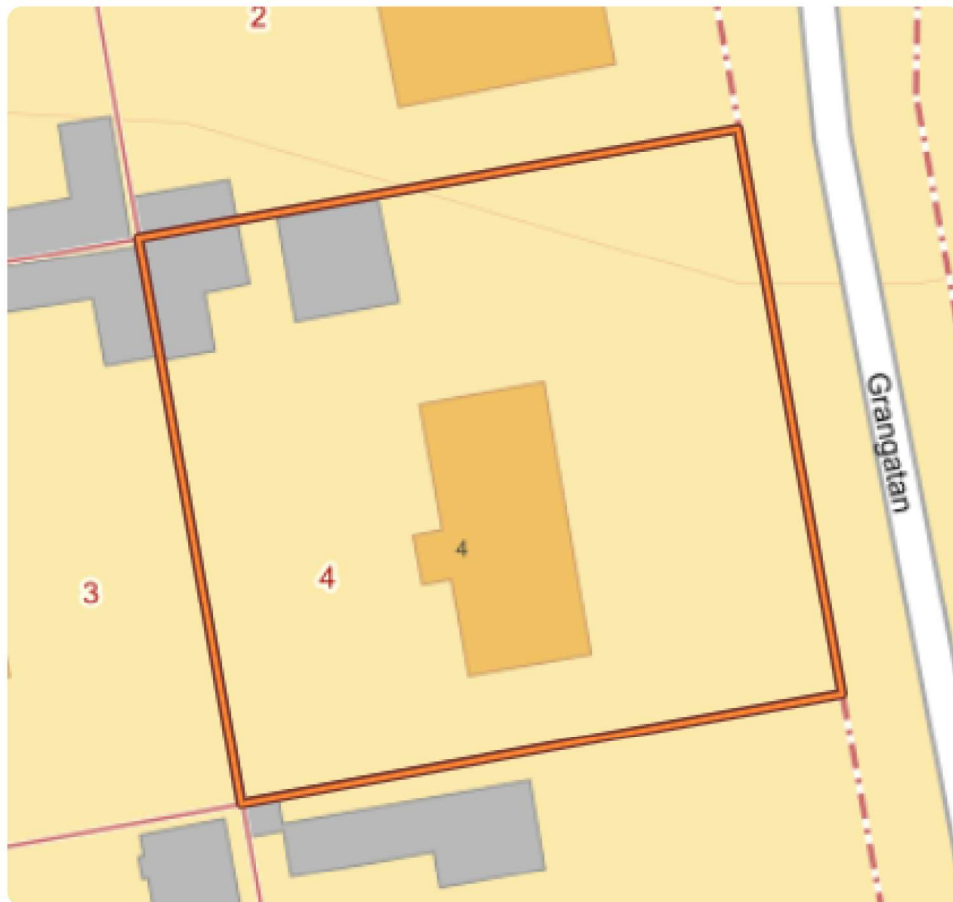


Vy från balkong

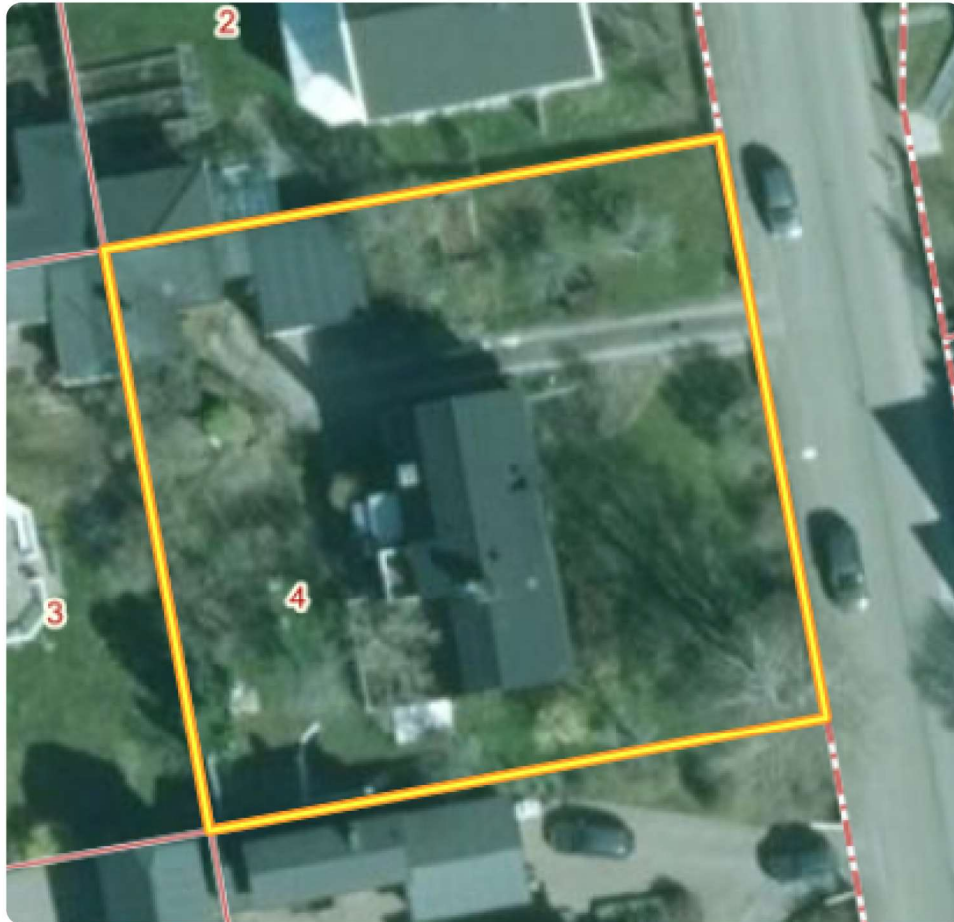
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

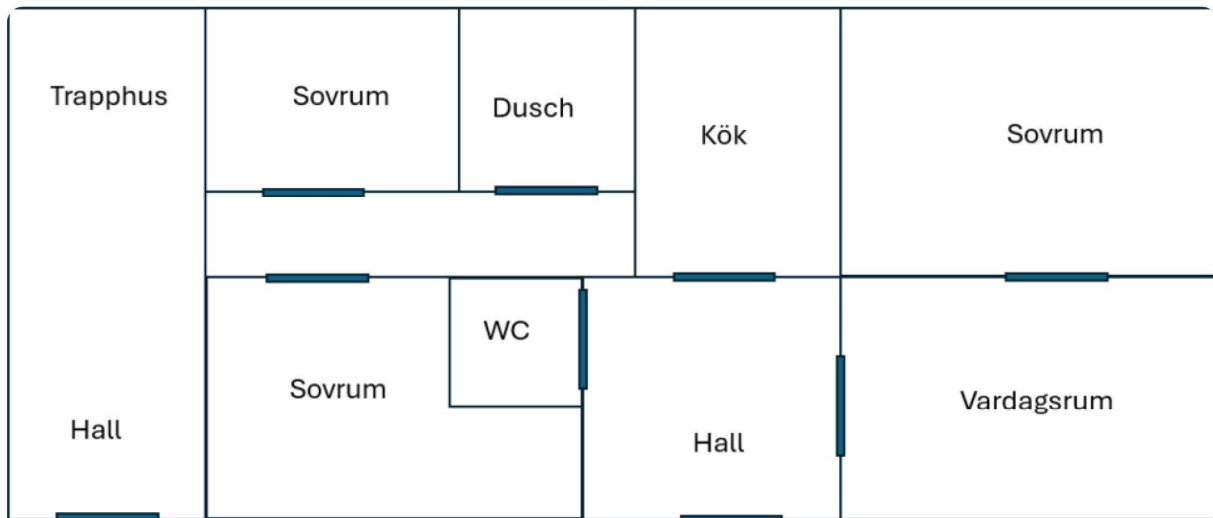


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

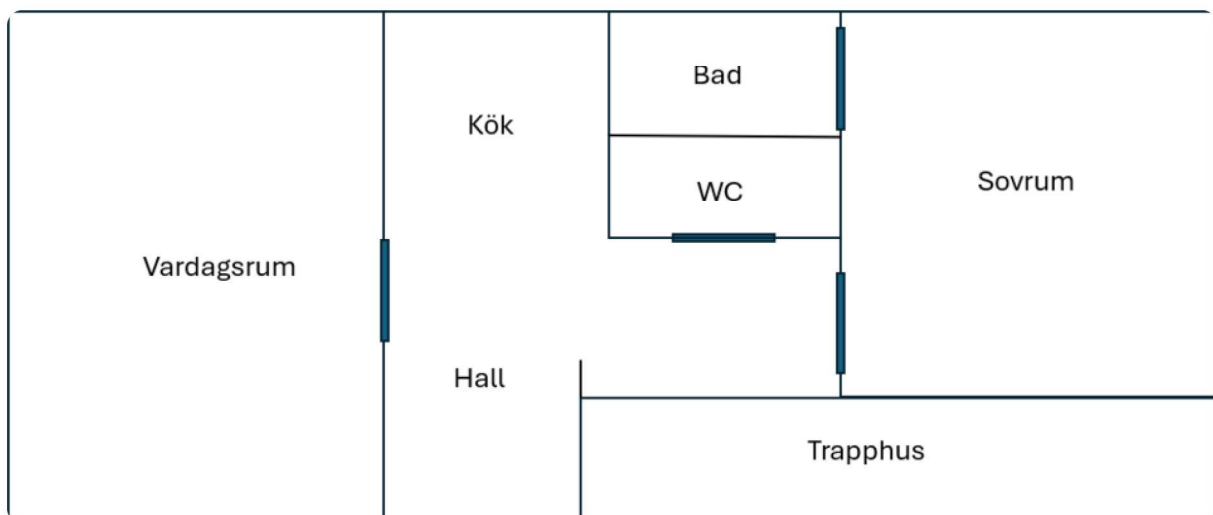


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Entré
Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.