

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LINKÖPING
Fastighetsbeteckning	EGEBY 7:9
Värdetidpunkt	2025-09-17



Huvudbyggnad, Röd plåt 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	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritningar	19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LINKÖPING EGEBY 7:9
Adress	Egeby Norrgård 2 58391 Vikingstad
Område	Västerlösa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1217-25-05
Nybyggnadsår	1886
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LINKÖPING EGEBY 7:9 i Linköping kommun ligger i Västerlösa och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel och träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 20 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och lada.

Markarealen uppgår till 2 996 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025
2 850 000 KRONOR
Tvåmiljoneråttahundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 2 708 tkr - 2 993 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	28 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,45

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 2025-09-17 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 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 utom planlagt område.

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	2 996 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	8 km till kommunens centralort Förskola och skola finns i Västerlös ca 2 km bort. Hälsocentral finns i Linköping ca 12 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Enskilt Borrad brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt 3-kammarbrunn	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1886, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	20 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, allrum och vardagsrum	
Våning 1 tr	Sovrum och sovrums	

Grund	Torpargrund
Stomme	Trä
Fasad	Plåt
Fönster	2-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Tegelpannor
Balkong & uteplats	Saknas
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Bosch), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Whirlpool), golvvärme Normal standard, gott skick
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk Finns i garagebyggnad Golv plastmatta, väggar plastmatta
Helhetsintryck	Normal standard, äldre skick. Delvis slitna ytskikt.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Betongplatta på mark trästomme träpanel tegel, el, vatten samt avlopp Fristående garage med tvättstuga samt gästrum. Normal standard, gott skick
--------	---

Byggnadsarea: 40 m² (uppskattad yta)

Lada

Plitar
trästomme
träfasad
plåttak, el

Nyttjas som lada samt förvaring

Normal standard, gott skick

Byggnadsarea: 300 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Länsförsäkringar

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.

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 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 2025-04-04, 1.785.000 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-188662-25 : 2025-04-08, D-2025-00123367:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 10 inteckningar om 1 785 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	10 000 kr	1984-12-12	84/17311	
2	132 000 kr	1984-12-12	84/17312	
3	10 000 kr	1985-11-13	85/13535	
4	20 000 kr	1986-01-29	86/1101	
5	10 000 kr	1988-05-18	88/5032	
6	50 000 kr	1989-07-26	89/9540	
7	50 000 kr	2010-11-24	10/36039	
8	673 000 kr	2012-10-15	12/26414	
9	405 000 kr	2015-05-18	D-2015-00201610:3	
10	425 000 kr	2015-06-22	D-2015-00264675:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG AVLOPP	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	05-VLÖ-309.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Linköping Egeby 7:9			
Last: LINKÖPING EGEBY 3:4			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LINKÖPING MARÅS GA:1

7.5 Taxeringsvärde

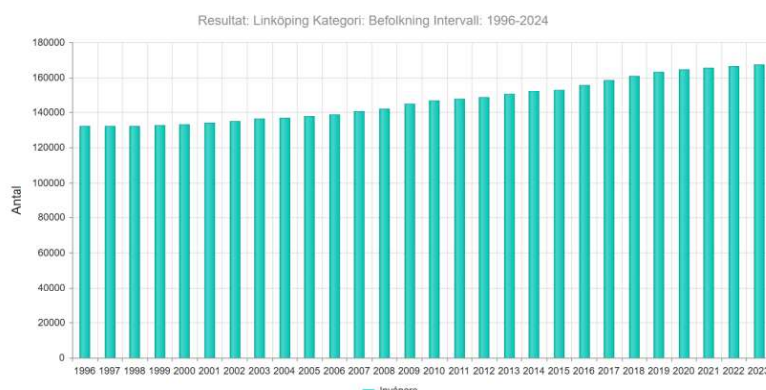
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 970 000 kr
varav byggnad	1 101 000 kr
varav mark	869 000 kr

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 Östgötslätten, 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

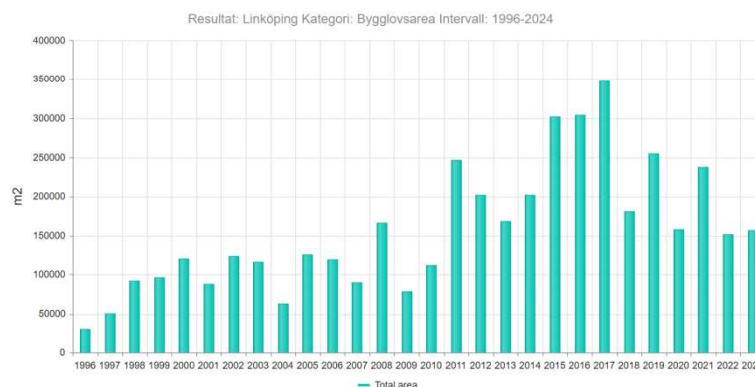
Linköping är en av Sveriges viktigaste transportknutpunkter. E4:an passerar genom kommunen och knyter samman Linköping med Stockholm och Helsingborg. Södra stambanan går genom Linköping och erbjuder snabba tågförbindelser till Stockholm, Malmö och Göteborg. Ostlänken, en ny höghastighetsjärnväg, planeras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

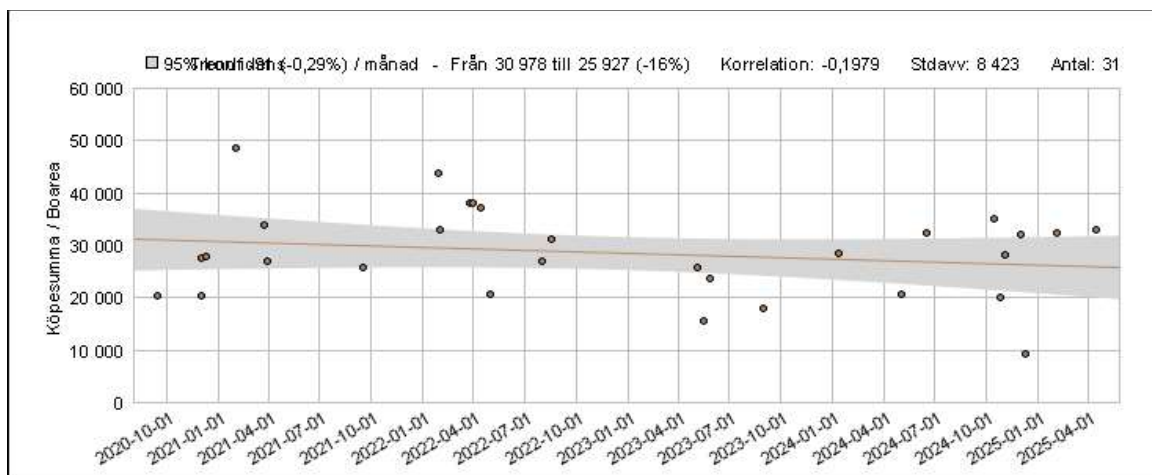


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod - med boyta 80 - 170 m², standardpoäng 31 - 47, byggår 1909 - 1986, areal tomt 0 m² under perioden 2021-03-31 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 142 - 4 897 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 990 000 - 5 450 000 kr/m² med medel 3 675 000 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 27 107,0 - 38 125,0 med medel 33 360,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Linköping	Västerlösa 6:10	2022-03-25	80		37	1909	0	Lagfart	1.	38 125,0	3 050 000	2 790
Linköping	Marås 8:2	2025-04-15	91	90	42	1967	0	Lagfart	1.	33 021,0	3 005 000	1 142
Linköping	Marås 8:2	2022-01-31	91	90	39	1967	0	Lagfart	1.	32 857,0	2 990 000	1 142
Linköping	Marås 5:8	2024-06-17	113	68	31	1950	0	Lagfart	2.	32 300,0	3 650 000	1 144
Linköping	Marås 5:8	2022-04-01	113	68	31	1950	0	Lagfart	2.	38 053,0	4 300 000	1 144
Linköping	Västerlösa 6:18	2021-03-31	121	17	37	1986	0	Lagfart	1.	27 107,0	3 280 000	1 658
Linköping	Västerlösa 6:25	2024-12-02	170	108	47	1956	0	Lagfart	1.	32 058,0	5 450 000	4 897
Medel										33 360,1	3 675 000	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett bra lantligt läge med normal standard i Äldre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 850 000 kr, motsvarande 28 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

2 850 000 KRONOR

Tvåmiljoneråttahundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 708 tkr - 2 993 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	28 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,45

Linköping 2025-09-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
CEO Properate, Jägmästare, Civilekonom
och Auktoriserad fastighetsvärderare



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt

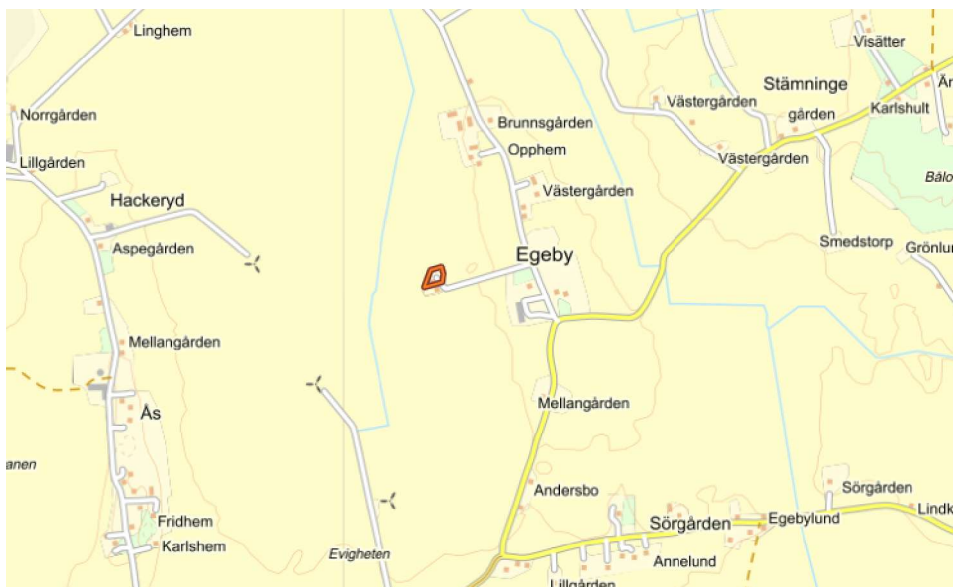


Fristående garade med tvättstuga samt kontor/sovrum

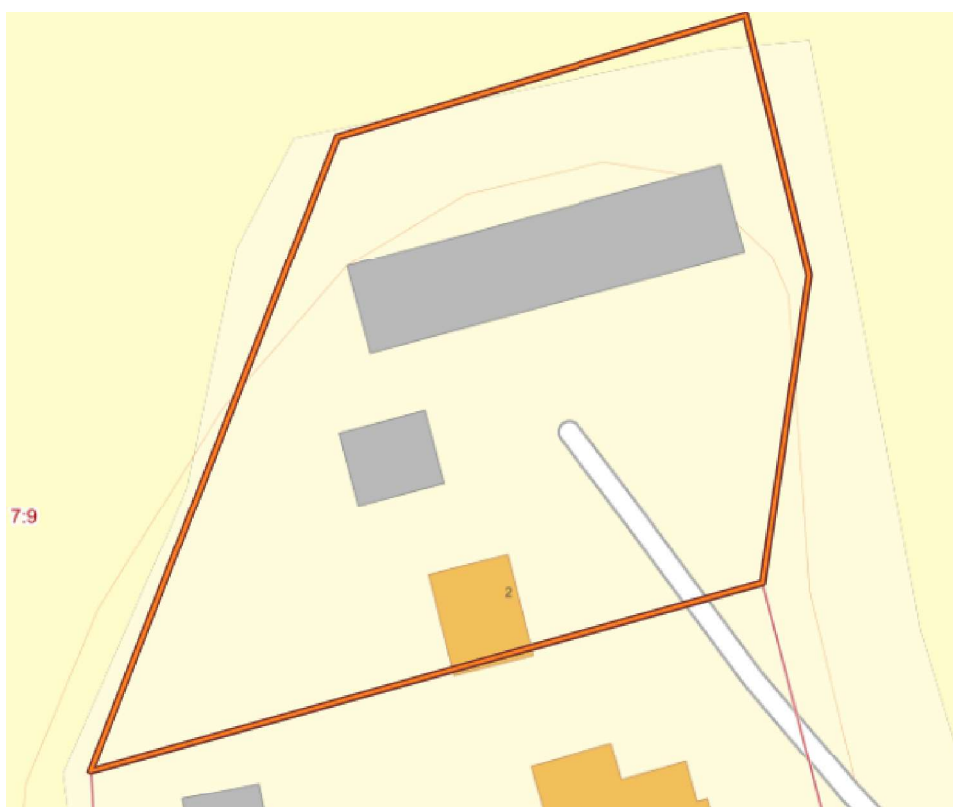


Lada, röd träfasad med svarta detaljer

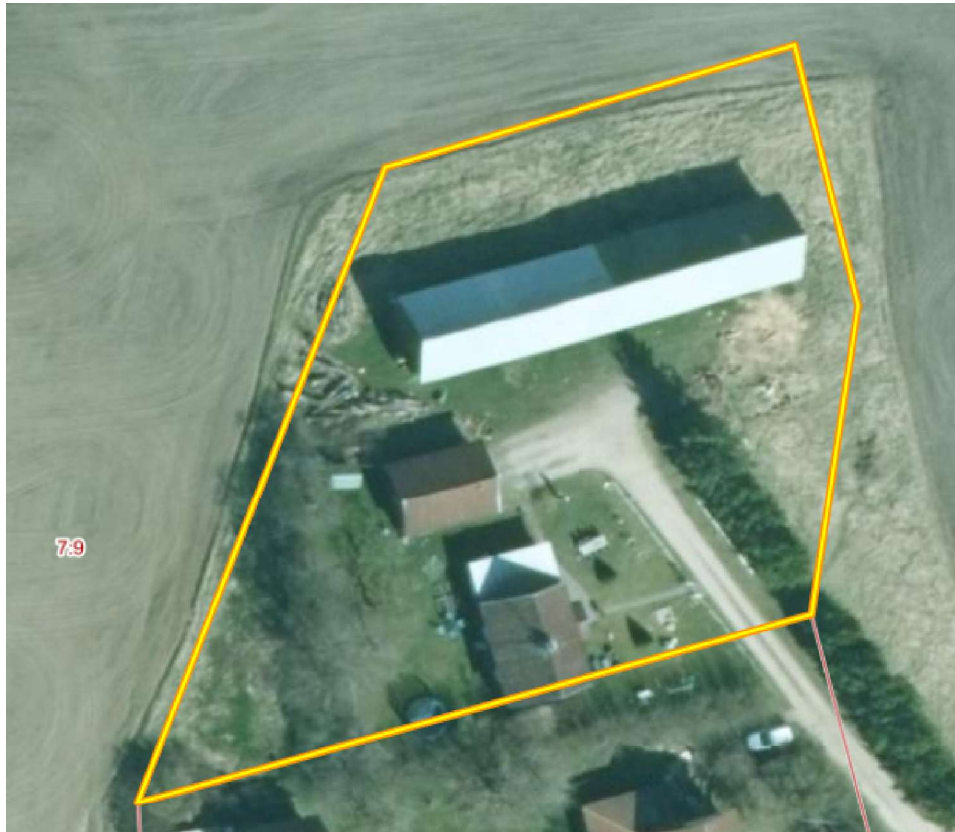
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

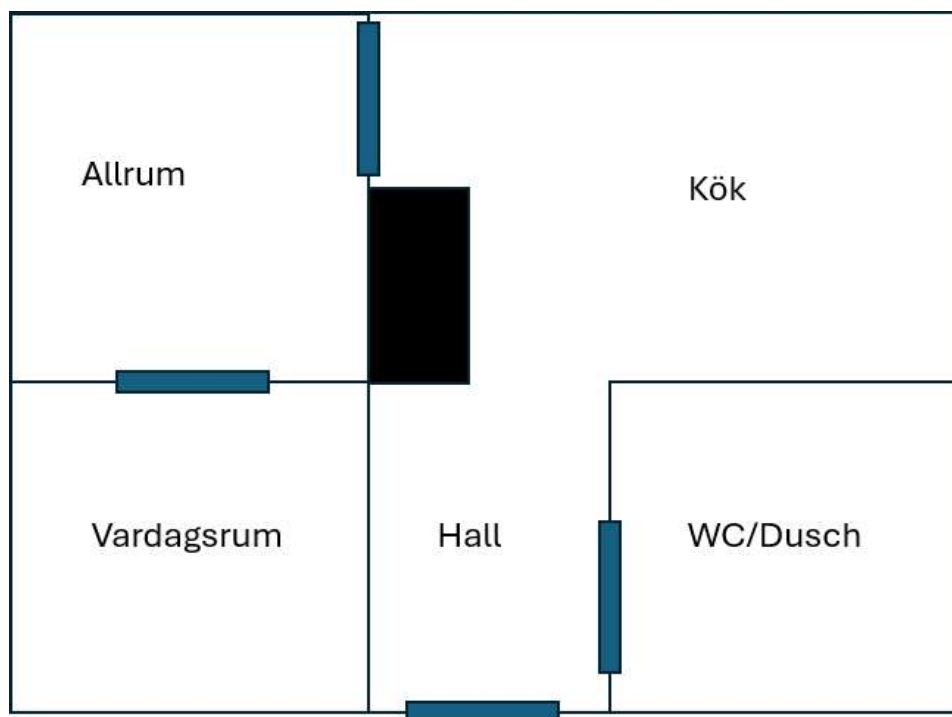


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



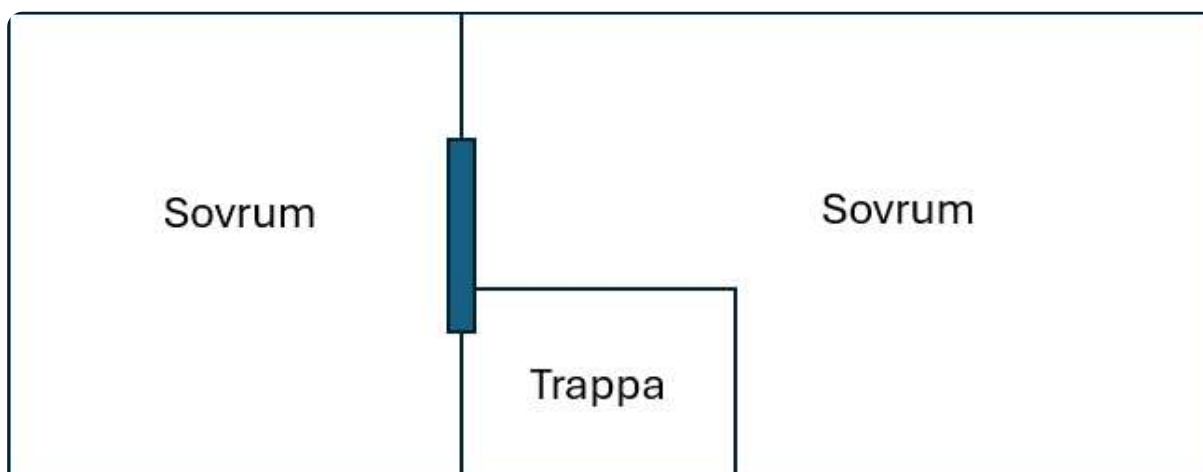
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Entré

Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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