PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**Linköping**
Fastighetsbeteckning	**Vistlöt 4:1**
Värdetidpunkt	**Maj 2026**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blåmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård.

Företag	Värderingsinstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB	Hemsida	www.properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm	E-post	norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Linköping Vistlöt 4:1	Lagfaren ägare	F-913-25-05
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Vistlöt Lyckebo 1 585 63 Linghem	Värdetidpunkt	Maj 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän beskrivning	
Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1936. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	144 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	16 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1704 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av Trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från Linghem och 1,5 mil från centrala Linköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, lant- & skogsbruksfastigheter samt skog och åkermark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Linghem ca 5 km bort.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad med vidbyggt förrådsutrymme som nyttjats som garage, stall samt ligghall senaste åren.

Marknadsvärde

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

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 000 – 2 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 889 kr/kvm	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	0,92

Katrineholm 2026-05-13
Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev 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 fastigheten har skett av Dennis Gunnar i närvaro av fastighetsägaren samt personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten, funktion ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp, ej godkänt. Anläggningen belagd med förbud att släppa ut spillvatten. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Uteplats med pool samt förrådsbyggnader i direkt anslutning till tomtgräns ingår inte i fastigheten. Se fastighetskara nedan.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1936
Byggteknik	Grund	Källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	Äldre 2-glas kopplade, vita.
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	Vattenburen via radiatorer genom ved & elpanna. Två öppna spisar finns. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdragsventilation
	Övrigt	Balkong
Planlösning	Källarvåning	Källare med förråd via bostadsdel samt pannrum via enskild ingång
	Våning 1	Entréplan med Kök, Vardagsrum, arbetsrum samt WC.
	Våning 2	Våning 1 trappa med 3st sovrum, WC samt balkong.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre skick med normal standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (IKEA), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum Entréplan	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum 1 trappa	Ytskikt	Äldre WC. Väggar målade. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Tvättstuga Pannrum	Utrustning	Tvättmaskin Samt torktumlare av äldre modell. Ved och elpanna samt ackumulatortank.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta samt trägolv.
	Vägg	Tapet samt målade ytor
	Tak	Målad träpanel samt målade ytor.
Övrigt		Balkong våning 1 trappa samt uteplats entréplan.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Invändiga ytskikt i delvis bra skick. Hygienrum av äldre modell med slitna ytskikt. Utvändiga ytskikt i slitet skick och avlopp ej godkänt. Renoveringsbehov föreligger.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage med vidbyggt förvaringsutrymme	Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som Garage, hönshus samt förvaring. Har tidigare även nyttjas som stall samt ligghall. Äldre standard i slitet skick, renoveringsbehov föreligger. Byggnadsarea ca 80 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd/…
	Taxeringsvärde/år	2 174 000 kr, varav byggnad 1 401 000 kr, varav mark 773 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 11 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 725 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Försäkringbolag ICA enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2020-04-01 och framåt med en boarea mellan 120 och 160, tomtareal 600 samt 5 100.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 300 000 – 5 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 900 – 42 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,7 den senaste tiden.

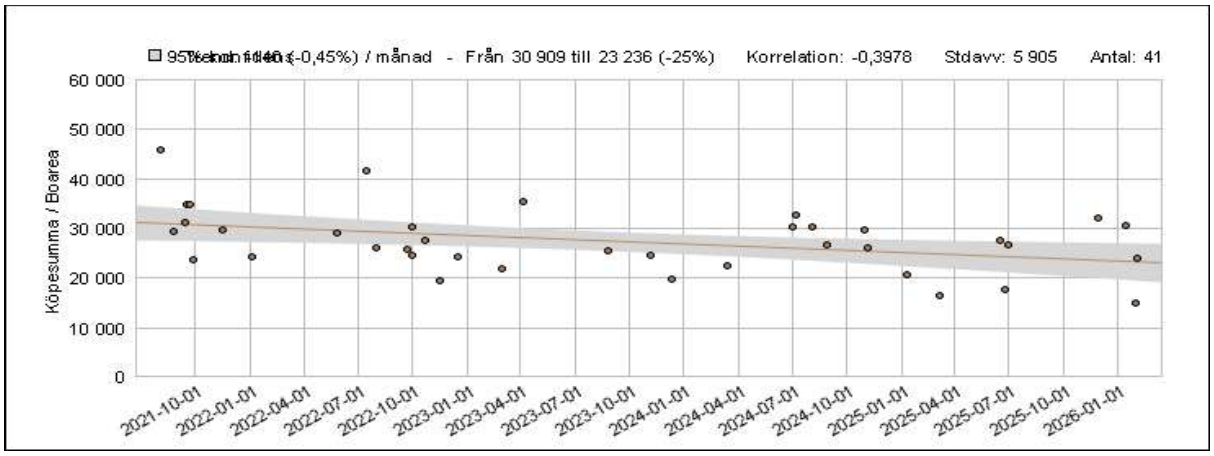


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Direkt anslutning till landsväg. Äldre byggnad med normal standard i delvis slitet skick. Hygienrum av äldre modell med slitna ytskikt. Yttre ytskikt i slitet skick och avlopp ej godkänt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, blå träfasad med vita detaljer samt trädgård



Foto, huvudbyggnad, blå träfasad med vita detaljer samt uteplats och trädgård.

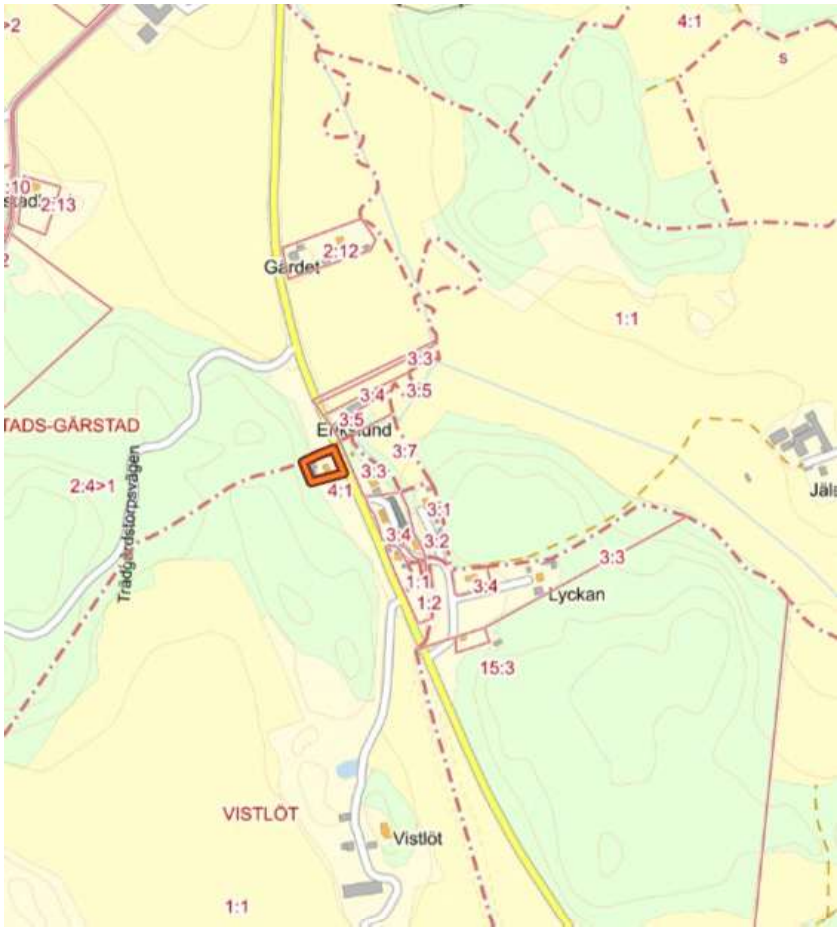


Foto, vy från balkong



Foto, Garage med vidbyggt förvaringsutrymme. Blå träfasad med vita detaljer samt trädgård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

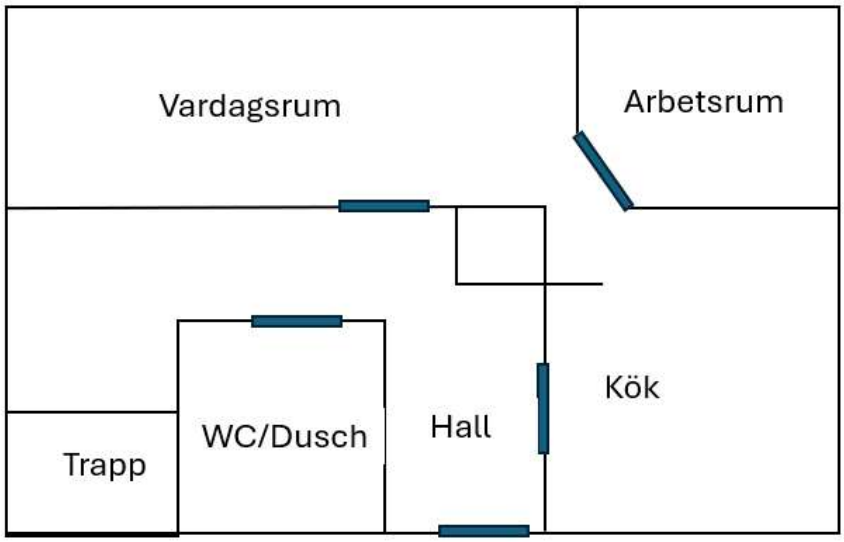


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

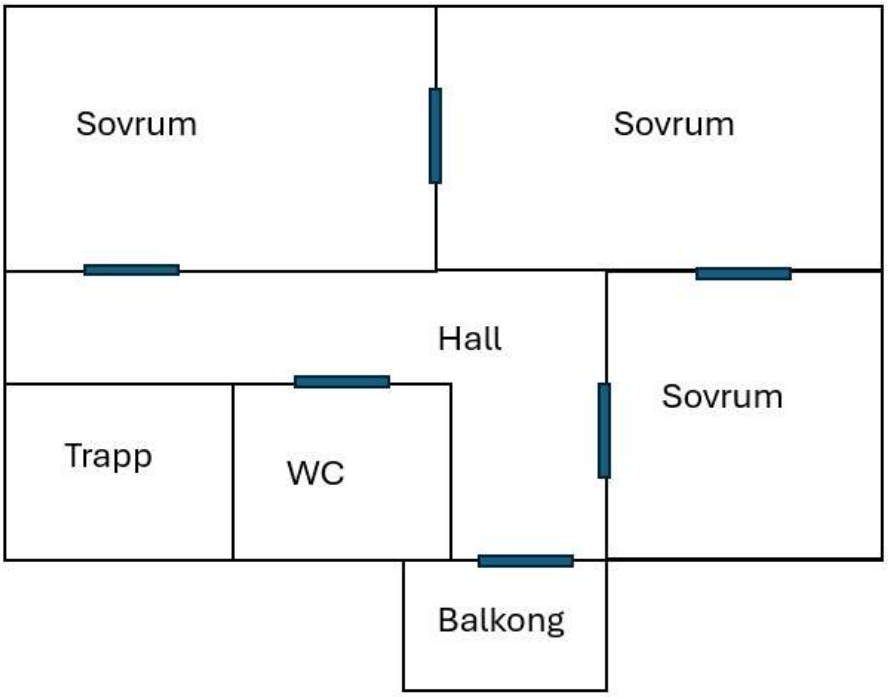


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Linköping Vistlöt 4:1	909a6a4e-29f7-90ec-e040-ed8f66444c3f	

Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
050137935	0580	2025-04-04
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Örtomta Socken: Örtomta	108092	2025-04-25

Adress

Adress	
Vistlöt Lyckebo 1 585 63 Linghem	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6478125.7	551933.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 704 kvm	1 704 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
Vistlöt Lyckebo 1 585 63 Linghem				

Köp (även transportköp): 2011-01-14
Köpeskilling: 1.425.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-28, 319 638 sek, beslutsnummer 1225963097	2025-04-03	D-2025-00116419:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 04/35448 Avser inteckning 05/10122 Avser inteckning 05/17342 Avser inteckning 05/28686 Avser inteckning 05/32800 Avser inteckning 05/40981 Avser inteckning 06/16080 Avser inteckning 06/6895 Avser inteckning 07/18446 Avser inteckning 86/10138 Avser inteckning 88/8745		
Förbud att släppa ut avloppsvatten till den bristfälliga avloppsanläggningen, mk 2022-4509	2024-05-31	D-2024-00170827:1
Anmärkningar: Frist till 2023-06-01 d-2024-00170827:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 1.725.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		150.000 SEK	1986-07-02	86/10138
2		357.000 SEK	1988-08-03	88/8745
3		145.000 SEK	2004-11-03	04/35448
4		40.000 SEK	2005-04-11	05/10122
5		35.000 SEK	2005-06-03	05/17342
6		175.000 SEK	2005-08-31	05/28686
Innehavare: 05/28687 Kronoborg Finans Aps C/o Alm.brand Aps Midtermolen 7 Dk-2100 Köbenhavn Ö 0				
7		118.000 SEK	2005-09-30	05/32800

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Innehavare: 05/32801 Kronborg Finans Aps C/o Alm Brand Bank Aps Midtermolen 7 Dk-2100 Köbenhavn 0				
8		153.500 SEK	2005-11-25	05/40981
Innehavare: 05/40982 Kronborg Finans Aps C/o Alm.brand Bank Aps Midtermolen 7 Dk-2100 Köbenhavn Ö 0				
9		225.500 SEK	2006-02-28	06/6895
Innehavare: 06/6896 Frederiksholm Invest Aps C/o Alm Brand Bank Aps Midtermolen 7 Dk-2100 Köbenhavn Ö 0				
10		161.000 SEK	2006-05-09	06/16080
Innehavare: 06/16081 Frederiksholm Invest Aps C/o Alm.brand Bank Ptb.afd.midtermolen 7 2100 Köbenhavn Ö 0				
11		165.000 SEK	2007-05-25	07/18446
Innehavare: 07/18447 Frederiksholm Inv.aps C/o Alm.brand Bank Ptb.afd.midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn 0				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
404691-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	2.174.000 SEK	1.401.000 SEK	773.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 097769106.

Taxeringsvärde	**Riktvärdeområde**	**Fastighetsrättsliga förhållanden**
773.000 SEK	0580086	Självständig
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
1 704 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 097770106.

Bebyggelsetyp	**Taxeringsvärde**	**Total standardpoäng**
Friliggande	1.401.000 SEK	27
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
144 kvm	16 kvm	147 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1936		1936
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Skattetal

Anmärkning: Andel i enheten:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
Avstyckning	1937-08-16	05-ÖRT-108 Akt

Ursprung

Linköping Vistlöt 1:1, 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Örtomta Lyckebo 1:1	1992-02-26	0580-91/91	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63