

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Linköping

Fastighetsbeteckning

Fåläsa 2:5

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.

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 Fåläsa 2:5	Lagfaren ägare	F-1281-25-05
Objektets adress	Fåläsa 1, 583 91 Vikingstad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-27

Allmän beskrivning

Tomtmark	2 508 kvm markareal utgörs av berg och gräs.
Byggnad	Fastigheten är inte bebyggd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vikingstad ca 1,5 mil västerut från Linköpings centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och åkermark. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Linköping.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	439 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,97
------------------	------------	------------------------------------	------

Västerås 2025-09-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. 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 Erik Laurén i närvaro av utan närvaro av fastighetsägaren. 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	Information ej erhållits
El	El saknas
Vatten	Saknas vatten.
Avlopp	Saknas avlopp.
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år 210 Småhusenhet, tomtmark 558 000 kr, varav mark 558 000 kr som beaktats i värderingen. Tax.år: 2024
Pantbrev	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 572 500 kr.
	Inteckningshavare Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Linköping Fååsa GA:3, GA:7-9. Ändamål: väg, vatten, avlopp Fastigheten har andel i samfällighet Linköping Fååsa S:5
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ledningsrätt. Akt: 0580-13/31.1, Ändamål: Starkström, last
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	Information saknas
Handräckning	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 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en tomtareal 1 827 och 2 850 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 395 000 – 1 800 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 147 - 921 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 515 kr den senaste tiden, se punkter i nedanstående diagram.

Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
Haverland 2:15	2025-09-02	Ej strand, mer än 150 m	1 990	1 525 000	766	1,8	Lagfart
SLYCKE 3:13	2025-04-22	Ej strand, mer än 150 m	2 257	1 200 000	532	1,8	Lagfart
VÄSTERBRÄNNING	2025-03-07	Ej strand, mer än 150 m	1 985	1 400 000	705	1,9	Lagfart
LEDBERG 10:26	2025-01-29	Ej strand, mer än 150 m	1 931	1 500 000	777	2,0	Lagfart
SLYCKE 3:16	2024-12-03	Ej strand, mer än 150 m	1 981	1 050 000	530	2,1	Lagfart
HÄGGEBO 1:22	2024-05-28	Ej strand, mer än 150 m	2 395	500 000	209	2,0	Lagfart
HÄSTHAGEN 2:11	2024-03-19	Ej strand, mer än 150 m	2 678	395 000	147	1,4	Lagfart
LEDBERG 10:23	2024-02-02	Ej strand, mer än 150 m	1 827	1 500 000	821	3,2	Lagfart
HACKERYD 7:6	2023-06-02	Ej strand, mer än 150 m	2 691	900 000	334	1,8	Lagfart
SUNDSHOLM 4:19	2023-02-03	Ej strand, mer än 150 m	2 850	1 000 000	351	1,5	Lagfart
LEDBERG 10:19	2023-01-17	Ej strand, mer än 150 m	1 954	1 800 000	921	3,7	Lagfart
FÅLÅSA 1:53	2022-05-16		2 844	1 200 000	422		Lagfart
FÅLÅSA 2:4	2021-11-10		2 591	1 020 000	394		Lagfart
FÅLÅSA 2:6	2021-10-11		2 504	1 020 000	407		Lagfart
FÅLÅSA 2:7	2021-09-03		2 514	1 020 000	406		Lagfart
Medel:					515	2,1	

Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med närhet till E4. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, tomtmark

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Linköping Fåläsa 2:5	UUID 07df2669-d682-4a75-8d38-88b6324110c3	Fastighetsnyckel 050196723	Län- och kommunkod 0580
Distrikt Räppestad Socken: räppestad	Distriktskod 108079	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-01-17	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-07
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-12			

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-04-02, 1 574 727 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-183650-25	Inskrivningsdag 2025-04-04	Akt D-2025-00118937:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 1 572 500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 572 500 SEK	2022-05-25	D-2022-00222557:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
----------------	--------------------------

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Starkström	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0580-13/31.1
------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Tekniska Verken Linköping Nät AB

Last
Linköping Bankeberg 1:1
Linköping Fåläsa 2:1,7,5, S:5
Linköping Österhagen 2:2,4

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 747684-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 558 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 558 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 301735474 (2025)

Taxeringsvärde 558 000 SEK	Riktvärdeområde 580100	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2508 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anslutning enligt anläggningslagen	2021-07-28	0580K-2020/114
Avstyckning Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2021-07-28	0580K-2020/114
Anläggningsåtgärd	2025-01-17	0580K-2021/160

Ursprung
Linköping Fååsa 2:1

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6472941.0	526418.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 508 m ²	2 508 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet