



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF HÄRDEN
Lägenhet nr	20-0125-1-25
Värdetidpunkt	2026-06-25



Huvudobjekt. Brun tegelfasad med vita detaljer

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-06-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF HÄRDEN
Lägenhet nr	20-0125-1-25
Adress	Lanhagsgatan 19 lgh 1002 603 64 Norrköping
Område	Borg
D-nr	F-2535-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 20-0125-1-25 i BRF HÄRDEN i Norrköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 109,5 m² fördelat på 5 rok, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 6 182 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
1 750 000 KRONOR
Enmiljonsjuhundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 663 tkr - 1 838 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

15 982

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-06-11 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-10-18, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 20-0125-1-25, Skatteverkets lgh nr 1002	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, 4 sovrum, vardagsrum och 2 hygienrum	
Boarea	109,5 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 5 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (Electrolux)	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, badkar	
Hygienrum 2	WC, golv klinker, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, äldre skick. Generellt äldre skick. Kök och hygienrum av äldre modell.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 182 kr. I avgiften ingår värme och vatten.
Inre underhållsfond	57 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024/2025

<i>Bostadsrättsförening</i>	NORRKÖPINGS KOMMUN, orgnr 212000-0456
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Norrköping Härden 2 & 3
<i>Ålder</i>	Byggår 1962
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus
	Totalt 108 st lägenheter och 14 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 7 515 m ²
	<i>Lokaler</i> 814 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	
	<i>Garage</i> 40 st
	<i>P-platser</i> 84 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	93 863 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	8 000 000 kr, motsvarande ca 960 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	4 924 510 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en utarbetad underhållsplan.
<i>Höjning av avgift</i>	5 % 2026-01-01

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

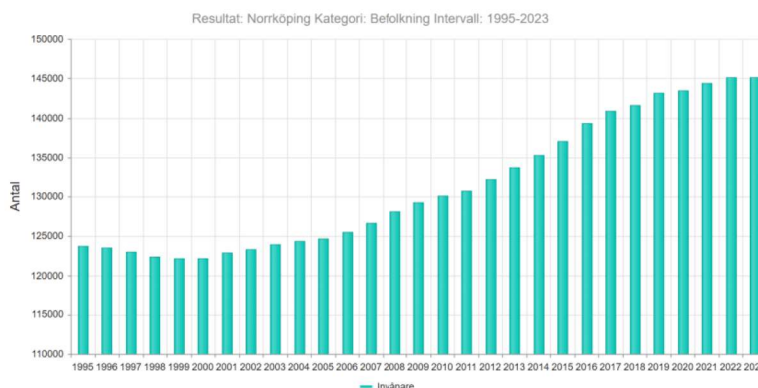
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Norrköpings kommun ligger i nordöstra Östergötlands län och är en av länets största kommuner. Staden Norrköping kallas ofta för "Peking" och har en lång historia som en av Sveriges viktigaste industri- och handelsstäder. Landskapet präglas av kust, skärgård, skogar och bördig jordbruksmark, med Bråviken och Motala ström som viktiga naturresurser. Centralorten Norrköping är den största tätorten, medan andra viktiga orter i kommunen inkluderar Skärblacka, Åby, Jursla och Vikbolandet. Kommunen har en befolkning på cirka 145 100 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

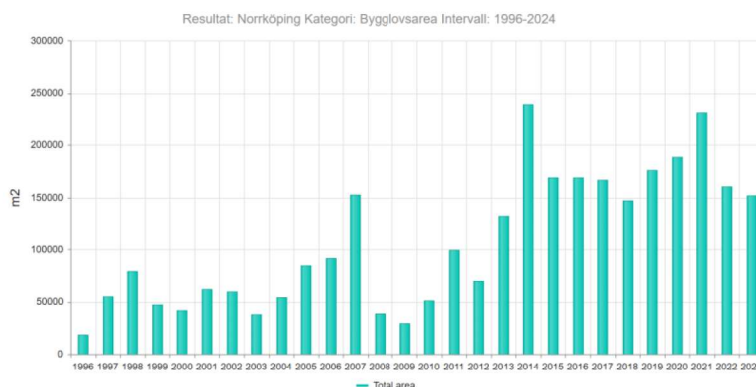
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg, som förbinder staden med Stockholm, Malmö, Göteborg och Linköping. Ostlänken, en planerad höghastighetsjärnväg, kommer ytterligare att stärka stadens roll som transportnav. Norrköpings hamn är en av Sveriges största och mest betydelsefulla för sjöfart och logistik, med godstrafik till både nationella och internationella destinationer. Kollektivtrafiken sköts av Östgötatrafiken, och Norrköping är en av få svenska städer som har ett spårvägssystem, vilket underlättar transport inom stadskärnan. I Norrköping finns även Norrköping Flygplats.

Näringsliv

Norrköping har gått från att vara en klassisk industristad till en modern kunskaps- och tjänstestad, men industrin har fortfarande en stark närvaro. Viktiga branscher inkluderar logistik, teknik, pappersindustri, spelutveckling och utbildning. Det finns ungefär 6 300 registrerade företag i kommunen. Bland de största arbetsgivarna finns Holmen Paper, Stadium, Fiskeby Board, Norrköpings kommun och Region Östergötland. Norrköping är också en universitetsstad, där Campus Norrköping (Linköpings universitet) spelar en viktig roll i stadens utveckling. Turismen har ökat, mycket tack vare Kolmårdens djurpark, Visualiseringscenter C, Industrilandskapet och Norrköpings konserthus. Evenemang som Augustifesten och Ifk Norrköpings fotbollsmatcher lockar även besökare.

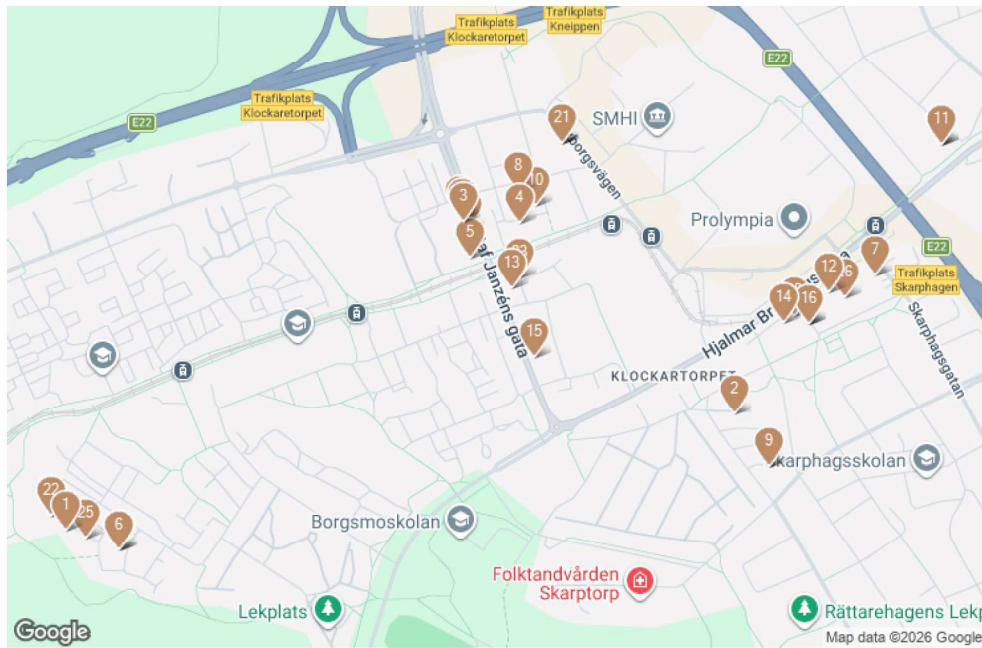
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 150 000 m² (2018) och nästan 250 000 m² (år 2014) (MSCI). Se diagram nedan:

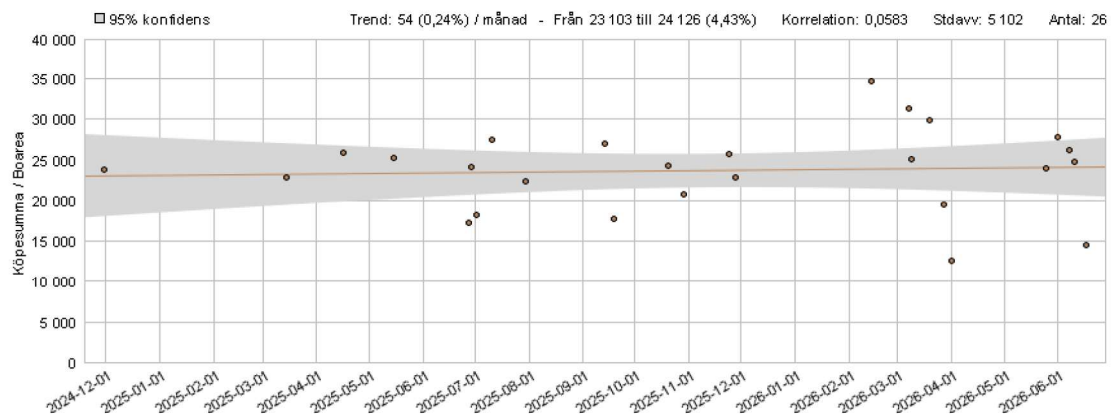


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 4 - 5 rum och kök och boyta 108 - 110 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 600 000 - 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 611 - 19 534 kr/m² med medel 17 505 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Härden	2026-03-27	107,5	4	2	1962	6 597	19 534	2 100 000
HSB BRF Härden	2025-07-02	109,5	5	2	1962	6 351	18 219	1 995 000
HSB Brf Härden i Norrköping	2025-09-19	109,5	5	3	1962	6 351	17 808	1 950 000
HSB BRF Slagverket	2025-06-27	109,5	4		1980	4 796	17 351	1 900 000
HSB Slagverket	2026-06-17	109,5	4		1978	5 035	14 611	1 600 000
Medel							17 505	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge. Bostaden uppvisar normal standard i Äldre skick. Kök och hygienrum av äldre modell. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 750 000 kr, motsvarande 15 982 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

1 750 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 663 tkr - 1 838 tkr

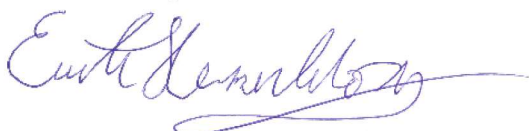
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

15 982

Katrineholm 2026-06-28

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong

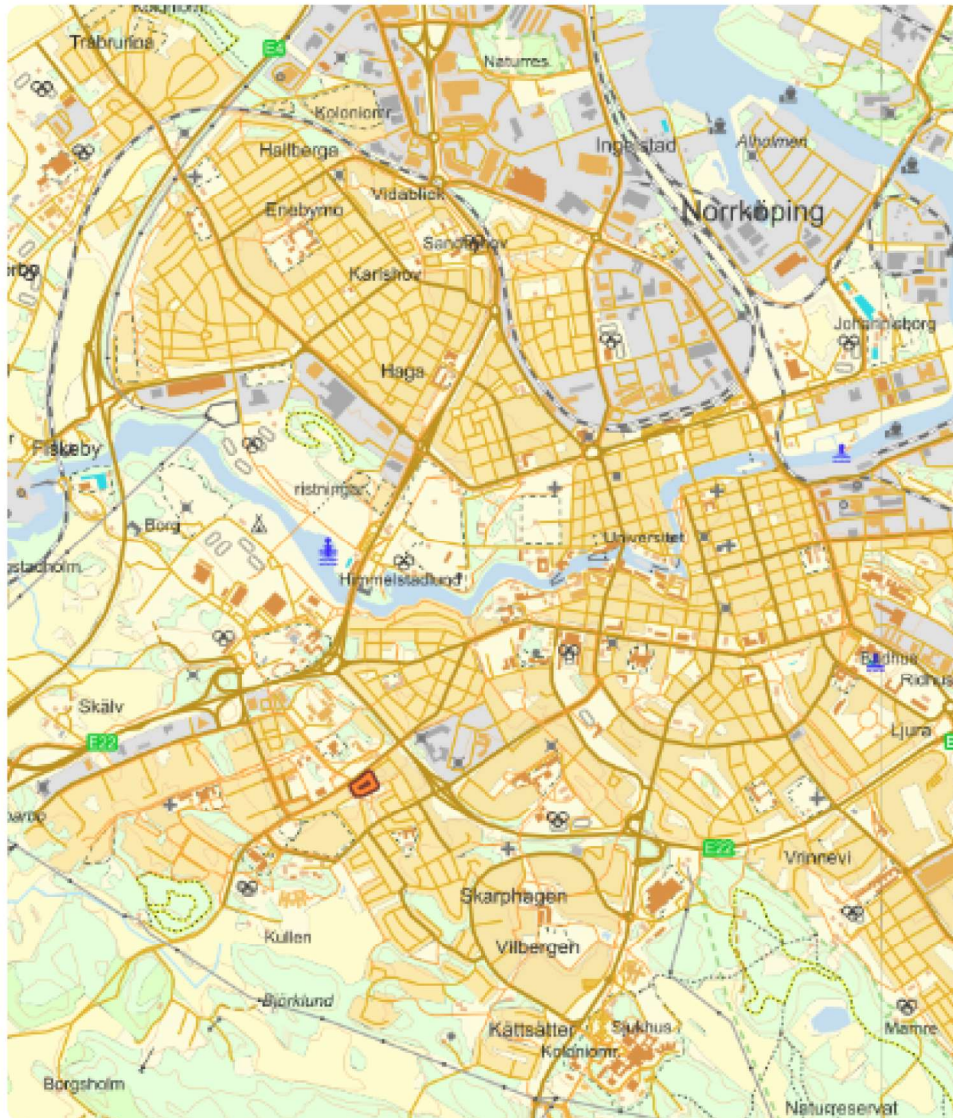


Gemensam innergård

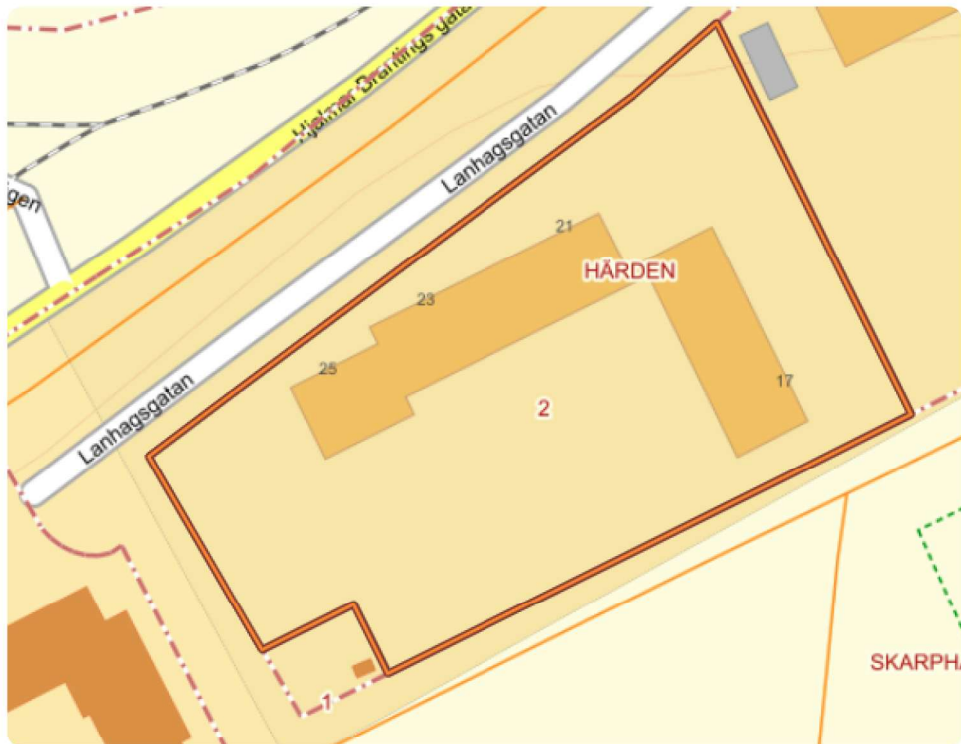


Gemensamma grönytor

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

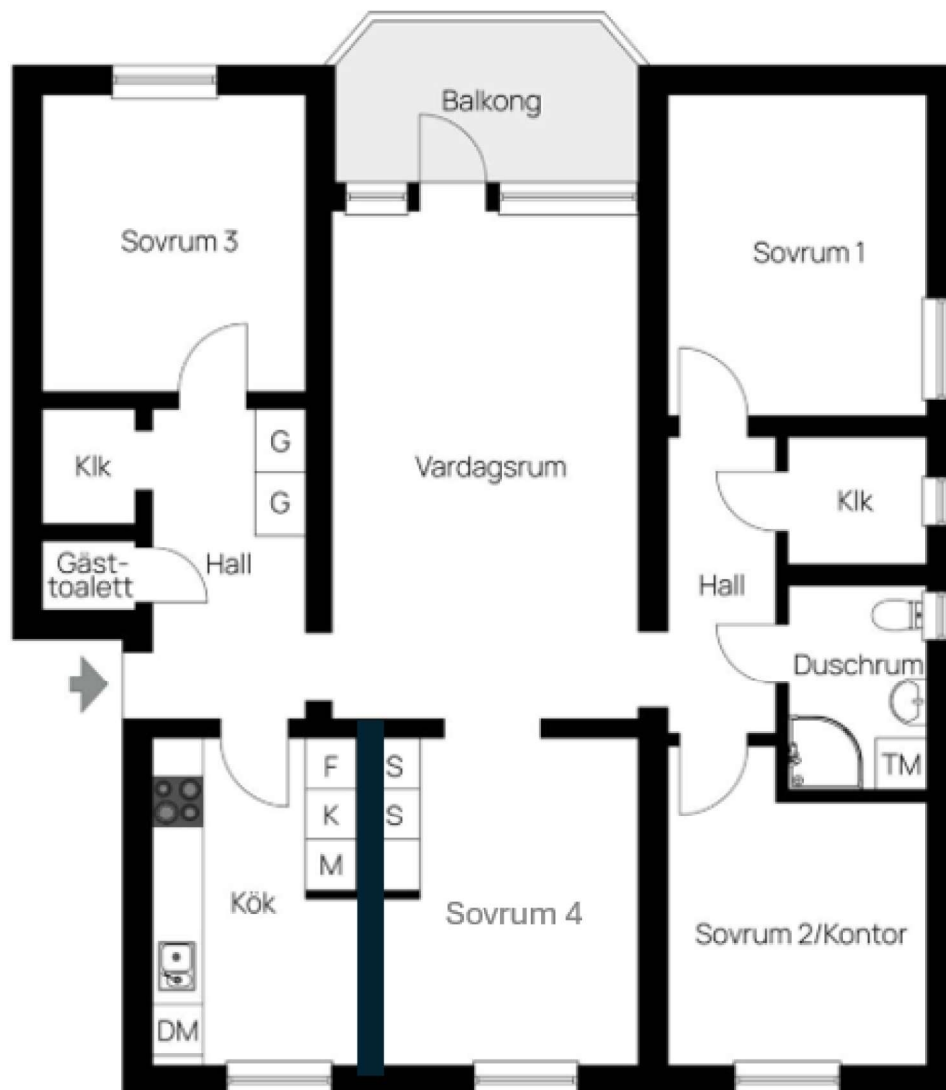


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Norrköping Härden 2	UUID 909a6a4c-a6e8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050038844	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-07-02
Län- och kommunkod 0581	Distrikt Borg	Distriktskod 108135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-12-14
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-20

Adress

Adress
Lanhagsgatan 17, 19, 21, 23, 25
603 64 Norrköping

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 725000-1018 Hsb Brf Härden I Norrköping Box 6901 600 06 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Härden I Norrköping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1962-05-09	Akt 62/137
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
62/137, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1962-04-03
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 93/1540

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1962-05-09	Akt 62/137	Upplåtelsedag 1962-05-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 382 845 SEK	Avgäldsperiod 20 år	Perioddatum från 2023-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2023-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 01/32601
Ny avgäld mm 82/4

Lagfart **maskad**

Ägare 212000-0456 Norrköpings Kommun 601 81 Norrköping Inskrivet ägar namn: Norrköpings Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1906-01-15	Akt 06/5
Berört fång 62/15 Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 06/5 Köp (inklusive transportköp): 1905-10-31 Ingen köpeskillning redovisad		
Anmärkningar Anmärkning 89/2529			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 3 721 800 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500 000 SEK	1962-05-09	62/784
3	500 000 SEK	1962-05-09	62/785
4	300 000 SEK	1962-05-09	62/786
5	12 000 SEK	1964-01-29	64/120
6	51 000 SEK	1964-12-30	64/2439A
Anmärkningar Utbyte 93/17902			
7	558 800 SEK	1995-09-20	95/13409
8	1 800 000 SEK	1995-09-20	95/13410
Anmärkningar Innehavare: 97/18741 Nordbanken AB(Publ), Box 952, 601 19 Norrköping			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1962-05-09	62/783
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan Stadsplan Del av skarphagen		Datum 1961-01-28	Akt 0581K-22A:1009

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Härden	1961-09-26	0581K-22B:1052

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	05-IM1-62/783.1
Beskrivning Värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrköping Härden 3			
Last Norrköping Härden 2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	05-IM1-62/787.1
Beskrivning Värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrköping Härden 2			
Last Norrköping Härden 3			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	100695-3	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Norrköping Härden 2-3			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	93 863 000 SEK	71 175 000 SEK	22 688 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 125085109 (2025)			

Taxeringsvärde 288 000 SEK	Riktvärdeområde 581035	Byggrätt ovan mark 320 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 65774109 (2025)			
Taxeringsvärde 22 400 000 SEK	Riktvärdeområde 581035	Byggrätt ovan mark 9 394 kvm	Riktvärde byggrätt 2 385 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 124850109 (2025)			
Taxeringsvärde 1 175 000 SEK	Riktvärdeområde 581035	Lokalyta 814 kvm	Hyra 350 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 65773109 (2025)			
Taxeringsvärde 70 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581035	Bostadsyta 7 515 kvm	Hyra 8 267 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1961-10-23	0581K-41C:2188
Sammanläggning		1962-02-19	
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Nybyggnadskarta		1961-11-13	0581K-24C:1026
Ursprung			
Norrköping Klockaretorpet 1:1			
Norrköping Skarphagen 1:55			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6493627.7	567011.0
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 927 m ²	5 927 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Norrköping Härden:2	1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige