



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF OPALEN
Lägenhet nr	233017009-0559
Värdetidpunkt	2026-08-24



Huvudobjekt, flerbostadshus med tegelfasad.

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	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2026-08-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF OPALEN
Lägenhet nr	233017009-0559
Adress	Pinnmogatan 24 603 86 NORRKÖPING
Område	Vrinnevi
D-nr	152626172

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 233017009-0559 i RB BRF Opalen i Norrköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 86,5 m² fördelat på 3 rok, på våning 0 av 3.

Månadsavgiften är 6 044 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband samt tv avgift på 251 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 330 tkr - 1 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 185

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-08-19 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej bostadsrättshavaren. 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 2028-10-01, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 233017009-0559, Skatteverkets lgh nr 1002	
Läge i byggnaden	Våning 0 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, 2 sovrum, hygienrum, kök, vardagsrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	86,5 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Övrigt	Klädkammare/ Förvaring märkt som sovrum i planritning.	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Whirlpool), ugn inbyggd (Whirlpool), micro inbyggd (Whirlpool), köksfläkt (Whirlpool), diskmaskin (Whirlpool), kyl (Electrolux), frys (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Whirlpool), golvvärme	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 044 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband samt tv avgift på 251 kr. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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

Bostadsrättsförening	NORRKÖPINGS KOMMUN, orgnr 212000-0456
Fastighetsbeteckning	Norrköping Opalen 11
Ålder	Byggår 1968
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 649 st lägenheter och 30 st lokaler
Ytor	Bostäder 52 740 m ²
	Lokaler 5 420 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga
	Garage
	P-platser
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	658 849 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	108 423 830 kr, motsvarande ca 1 864 kr/m ² totalyta
Yttre fond	15 654 027 kr
Underhåll	Föreningen har en utarbetad underhållsplan
Höjning av avgift	3 % 2024-07-01

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

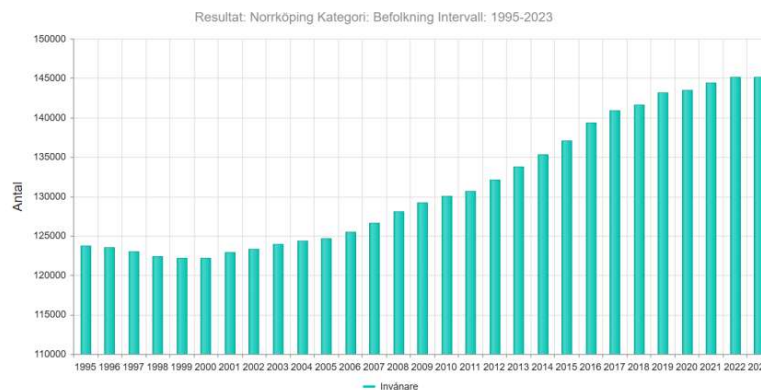
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 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

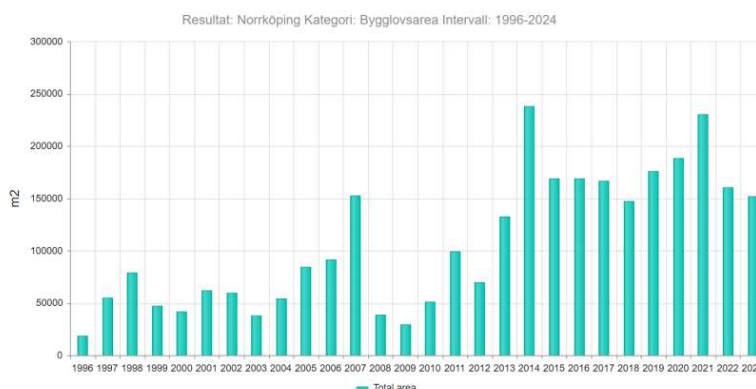
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg, 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.

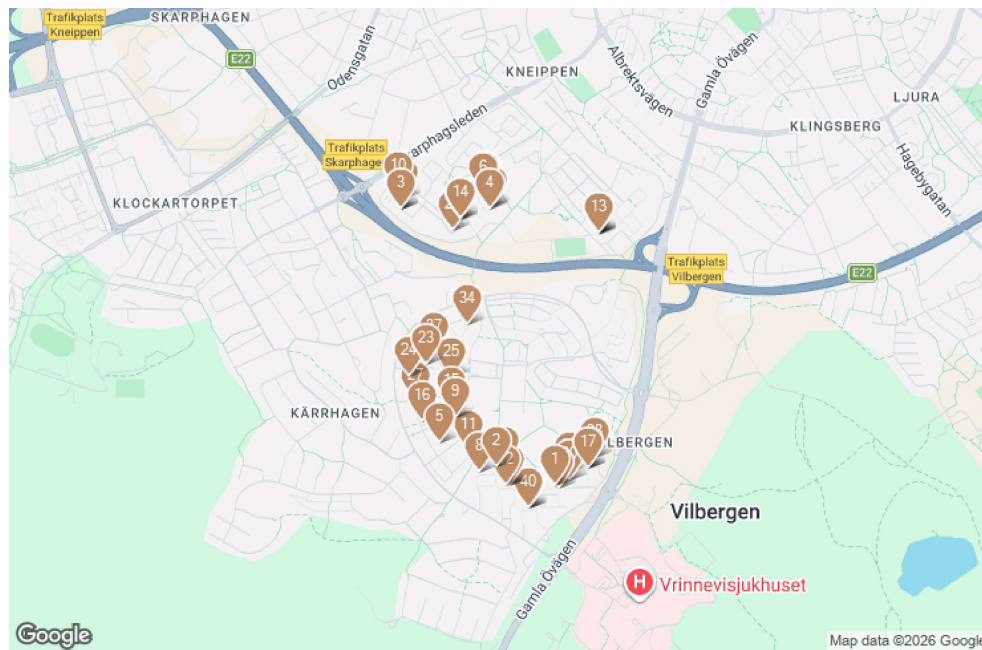
Byggande i kommunen

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:

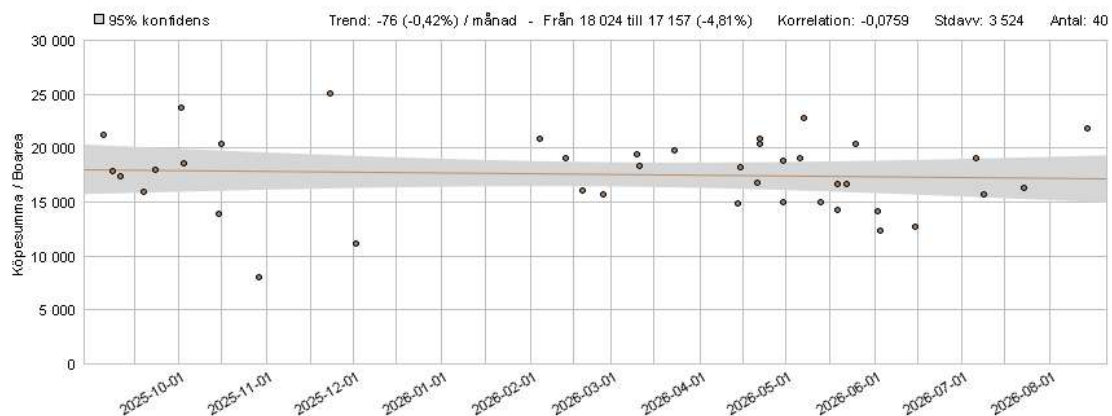


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 86 - 87 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 100 000 - 1 675 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 716 - 19 476 kr/m² med medel 16 623 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Brf Opalen	2026-06-15	86,5	3	3	1968	5 608	12 716	1 100 000
Riksbyggen Brf Opalen	2026-05-22	86,5	3	1	1968	5 565	16 647	1 440 000
Riksbyggen brf Opalen	2026-05-19	86	3	1		5 624	14 244	1 225 000
Riksbyggen Brf Opalen	2026-04-30	86	3	3	1973	6 439	18 895	1 625 000
Riksbyggen Brf Opalen	2026-03-11	86	3	1	1973	5 875	18 313	1 575 000
Riksbyggen Brf Opalen	2026-03-10	86	3	3	1964	5 859	19 476	1 675 000
Riksbyggen Brf Opalen	2026-02-13	86	3	2		5 608	19 127	1 645 000
Riksbyggen Brf Opalen	2025-10-03	86	3	3	1973	6 439	18 546	1 595 000
Riksbyggen Brf Opalen	2025-09-19	86	3	2		5 859	15 988	1 375 000
Riksbyggen Opalen	2026-04-30	86,5	3	2		5 917	15 028	1 300 000
Riksbyggen Opalen	2025-10-15	86,5	3	1		6 455	13 872	1 200 000
Medel							16 623	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge. Objektet uppvisar normal standard i Normalt skick med gott underhåll vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 400 000 kr, motsvarande 16 185 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 330 tkr - 1 470 tkr

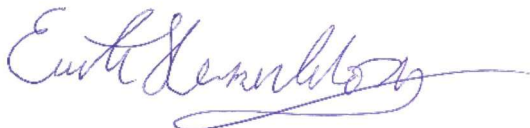
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 185

Katrineholm 2026-08-29

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



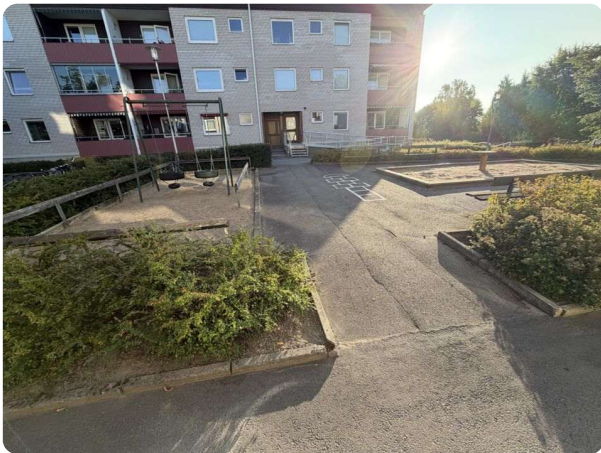
Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksidan

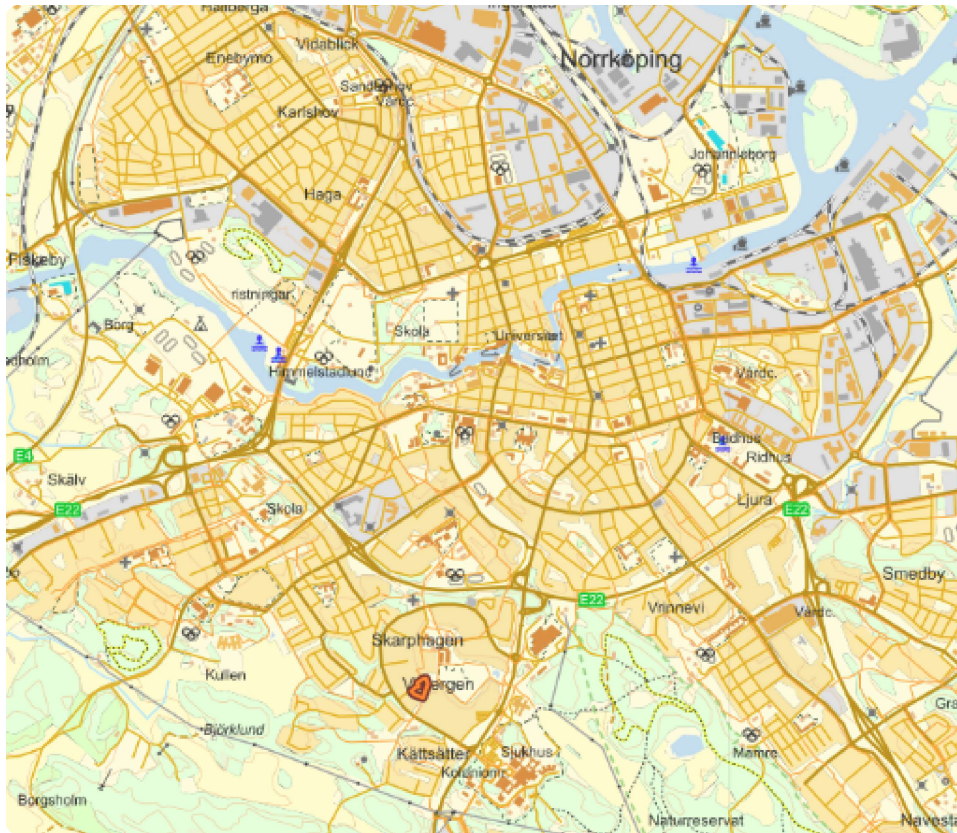


Gemensam innergård

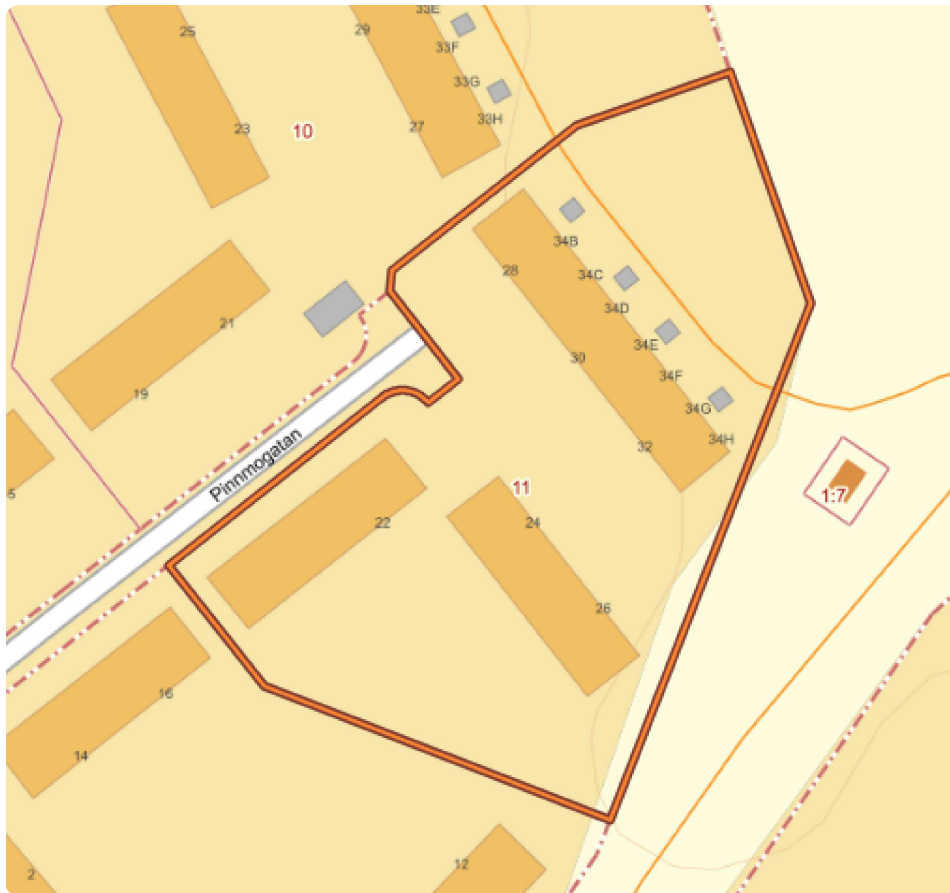


Gemensam lekplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

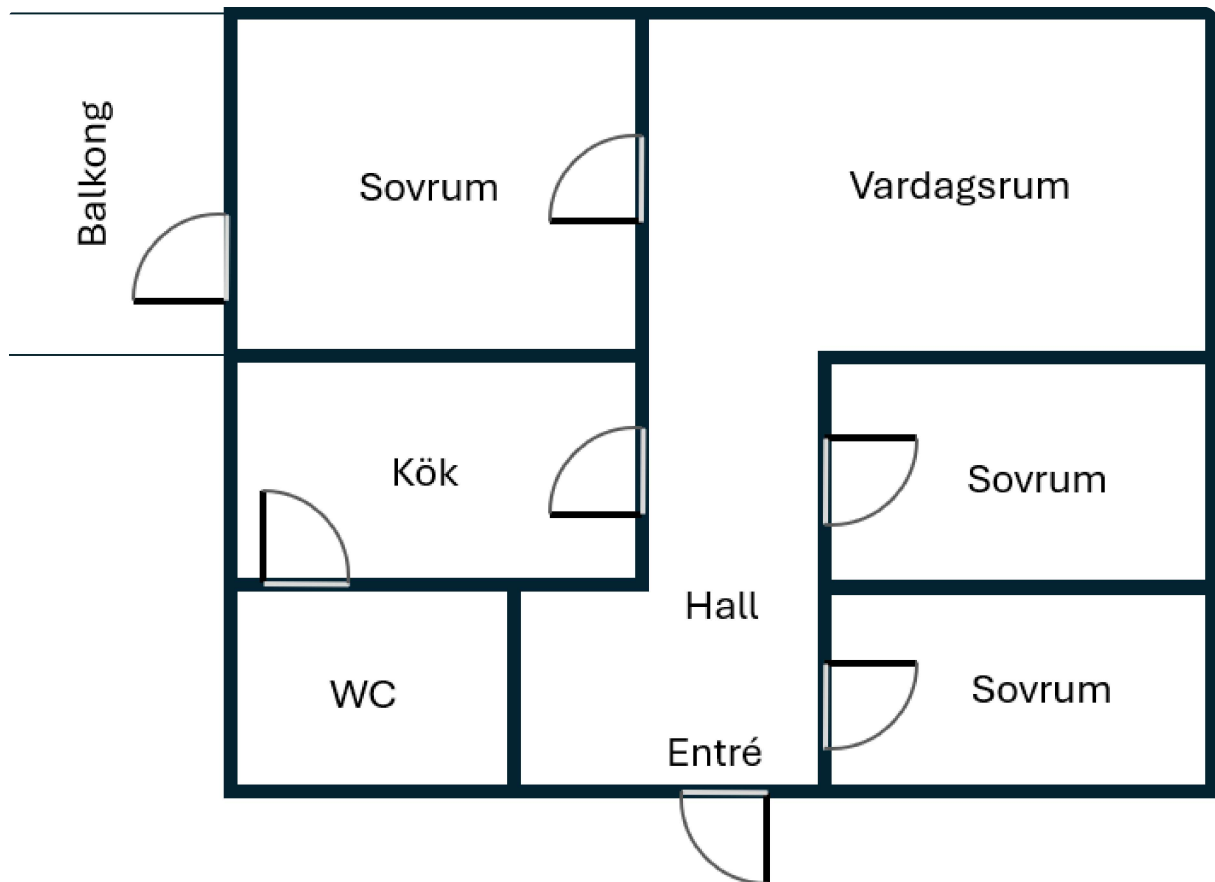


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Norrköping Opalen 11	UUID 909a6a4c-dfa0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050053364	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-05-18
Län- och kommunkod 0581	Distrikt Vrinnevi	Distriktskod 108136	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-09-10
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-08-21

Adress

Adress
Pinnmogatan 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 A, 34 B, 34 C, 34 D, 34 E, 34 F, 34 G, 34 H
603 86 Norrköping

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 725000-3634 Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen Box 914 601 19 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Norrköpingshus Nr 17	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1969-11-26	Akt 69/572
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
69/572, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1969-11-04
Ingen köpeskilling redovisad

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1969-11-26	Akt 69/572	Upplåtelsedag 1969-11-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 150 876 SEK	Avgäldsperiod 20 år	Perioddatum från 1970-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2030-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 09/3362
Ny avgäld mm 88/2479

Lagfart **maskad**

601 81 Norrköping
Inskrivet ägarnamn: Norrköpings
Kommun

Berört fång 03/51 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 07/127 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 66/103 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 09/167 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 03/49 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 66/48 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/187 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 63/17 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 65/357 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 05/5 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 06/122 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 69/117 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 66/9 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 04/176 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 59/421 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 65/292 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 31/368 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 62/388 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 99/45 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 03/10 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 37/336 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 13/65 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 89/24 Köp (inklusive transportköp): 1889-12-01 Ingen köpeskilling redovisad	

Anmärkningar

Anmärkning 89/2529

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 13 392 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	900 000 SEK	1971-04-28	71/2805A
Notera Utbyte 97/7037			
3	1 500 000 SEK	1971-04-28	71/2805B
Notera Utbyte 97/7037			
4	903 000 SEK	1972-03-22	72/2278
5	917 000 SEK	1972-03-22	72/2279
6	310 000 SEK	1973-10-24	73/9129
7	356 000 SEK	1973-10-24	73/9130
8	2 500 000 SEK	1996-12-20	96/22216
9	6 006 400 SEK	2009-09-10	09/26676

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: transformatorstation mm	1969-11-26	69/4210
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1966-11-17	0581K-22A:1021
Kv opalen m m		
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning	1968-01-12	0581K-22B:1111
Opalen		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Transformatorstation mm	Last	Avtalsservitut	05-IM1-69/4210.1
Beskrivning Transformatorstation mm			
Anmärkningar Ledningar och anläggningar för eldistribution till förmån för triangeln 14			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrköping Triangeln 14			
Last Norrköping Opalen 11			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	100747-3	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet Norrköping Opalen 1-3,6-14			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2025	658 849 000 SEK	498 000 000 SEK	160 849 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 101786109 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 849 000 SEK	581035	4 277 kvm	900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 101785109 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
157 000 000 SEK	581035	65 518 kvm	2 396 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 101784109 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
7 000 000 SEK	581035	5 420 kvm	2 089 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1968	2023	1968
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 101783109 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
491 000 000 SEK	581035	52 740 kvm	58 014 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1968	2023	1968
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-02-16	0581K-41C:2291

Sammanläggning	1969-04-29
----------------	------------

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nybyggnadskarta	1968-05-03	0581K-24C:2203

Annan åtgärd enkel bygglovskarta	1986-11-06	0581K-24A:710
----------------------------------	------------	---------------

Ursprung

Norrköping Norrköping 3:917
Norrköping Vilbergen 1:1-3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6492631.5	567882.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 403 m ²	8 403 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
E-Norrköping Opalen:11	1990-09-26		0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

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