



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	HSB BRF BRUDLYCKAN
Lägenhet nr	20-0115-1-28-7
Värdetidpunkt	2025-11-25



Huvudobjekt, flerbostadshus med ljus putsad fasad.

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 2025-11-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	HSB BRF BRUDLYCKAN
Lägenhet nr	20-0115-1-28-7
Adress	Lindövägen 40 A lgh 1202 60243 Norrköping
Område	Norrköpings Hedvig
Bostadsrättshavare	D-nr F-1625-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 20-0115-1-28-7 i HSB BRF BRUDLYCKAN i Norrköping kommun ligger i centralorten och med 1,9 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 38 m² fördelat på 1 rok, på våning 3 av 4.

Månadsavgiften är 2 829 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

800 000 KRONOR
Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 053

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 2025-11-12 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 2030-05-14, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 20-0115-1-28-7, Skatteverkets lgh nr 1202	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 4. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, hygienrum och vardagsrum	
Boarea	38 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Klinker, laminat och parkett	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl/frys (Bosch) Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, Äldre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 829 kr. I avgiften ingår värme och vatten.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BRF Brudlyckan i Norrköping, orgnr 725000-0994
Fastighetsbeteckning	Brudlyckan 1
Ålder	Byggår 1948
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 143 st lägenheter och 15 st lokaler

Ytor	Bostäder	8 684 m ²
	Lokaler	210 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga	
	Garage	
	P-platser	

Omgivning Flerbostadshus

Avstånd I kommunens centralort

Förskola samt skola finns i närheten. Närmaste
hälsocentral finns ca 1,9 km från objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	117 055 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	13 018 794 kr, motsvarande ca 1 464 kr/m ² totalyta
Yttre fond	5 235 401 kr
Underhåll	Föreningen har en upprättad underhållsplan
Höjning av avgift	10 % 2025-01-01

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

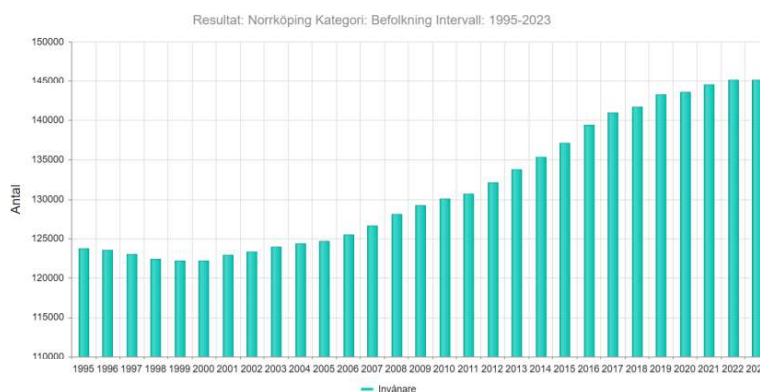
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

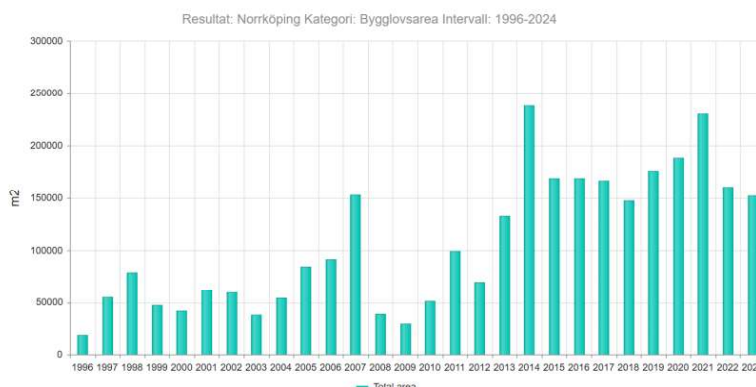
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg,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

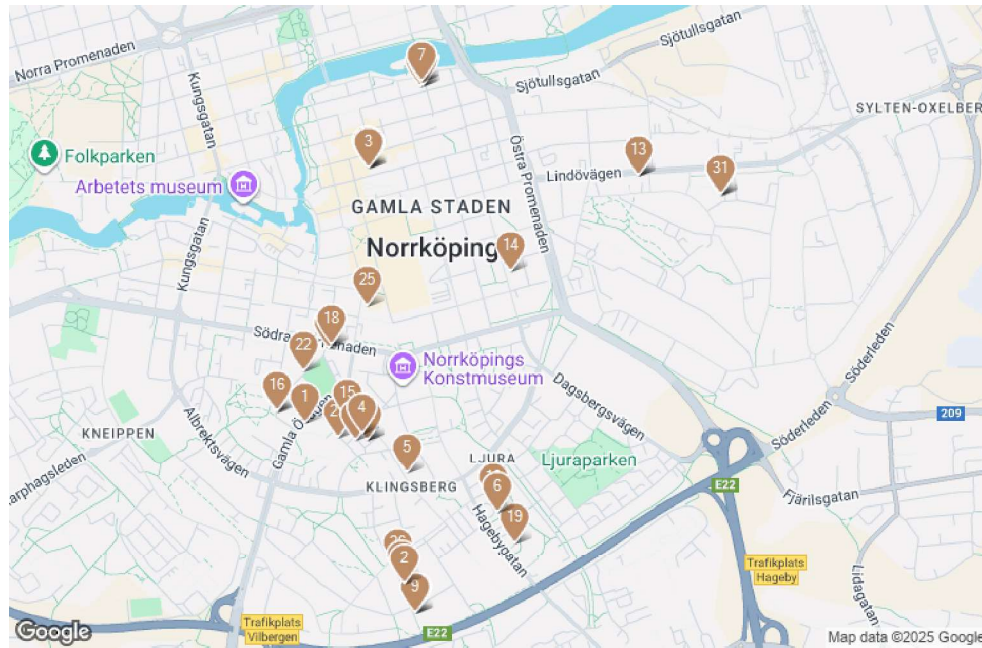
Byggnade i kommunen

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:

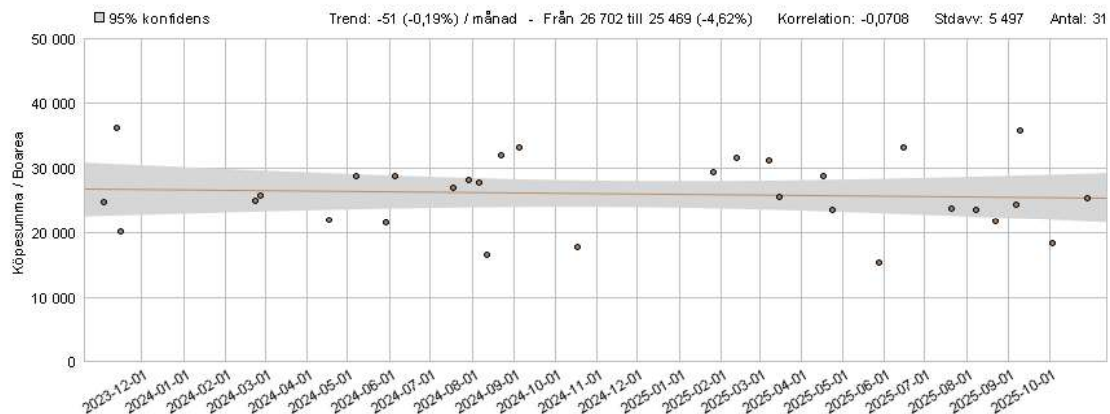


7.2 Ortsprisanalys

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 1 - 2 rum och kök och boyta 38 - 39 m².

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 585 000 - 1 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 394 - 35 714 kr/m² med medel 25 413 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB Brf Ekenäsgrändarna	Eknäsgatan 31	2025-10-03	38,1	1,5	2		3 595	18 372	700 000
Brf Pelikanen 15	Knäppingsborgsgatan 9A	2025-09-09	38,5	1	5	1903-1938	2 339	35 714	1 375 000
HSB Brf Söderhöjden	Petter Swartzgatan 13A	2025-09-06	39	1	2	1941	3 655	24 358	950 000
Brf Nygård	Trozelligatan 37	2025-08-22	38	1,5	2	1938	2 646	21 710	825 000
Riksbyggen BRF Stjärnhusen	Hagebygatan 47	2025-08-08	38	1	4	1952	2 700	23 552	895 000
HSB BRF Söderhöjden i Norrköping	Petter Swartzgatan 15A	2025-06-15	39	1,5	3	1938	3 673	33 205	1 295 000
HSB Brf Ekenäsgrändarna	Eknäsgatan 45	2025-05-28	38	1	2	1943/1944	3 376	15 394	585 000
Riksbyggen Brf Stjärnhusen	Hagebygatan 43	2025-04-24	38	1	4	1952	2 593	23 552	895 000
HSB brf Söderhöjden	Petter Swartzgatan 13C	2025-03-16	39	1	4		3 515	25 641	1 000 000
Brf Askeby	Askebygatan 5	2025-01-26	39	1	4	1956	2 120	29 487	1 150 000
HSB Brf Björkdungen i Norrköping	Södra Promenaden 78 A	2024-08-22	39	1	3	1930	3 004	32 051	1 250 000
HSB Brf Björkdungen i Norrköping	Södra Promenaden 78 B	2024-07-29	38	1	3	1930	3 004	28 289	1 075 000
Brf Pelikanen 15	Knäppingsborgsgatan 9A	2024-02-23	38	1	1	1905	1 861	25 000	950 000
HSB Söderhöjden	Nelinsgatan 22	2023-11-15	38,5	1	1	1938	3 596	20 129	775 000
HSB brf Brudlyckan	Husebygatan 3A	2023-11-03	38	1	3	1948	2 484	24 736	940 000
Medel								25 413	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som bra. Bostaden har normal standard med Normalt skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 800 000 kr, motsvarande 21 053 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025
800 000 KRONOR
Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 053

Katrineholm 2025-12-17

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksidan

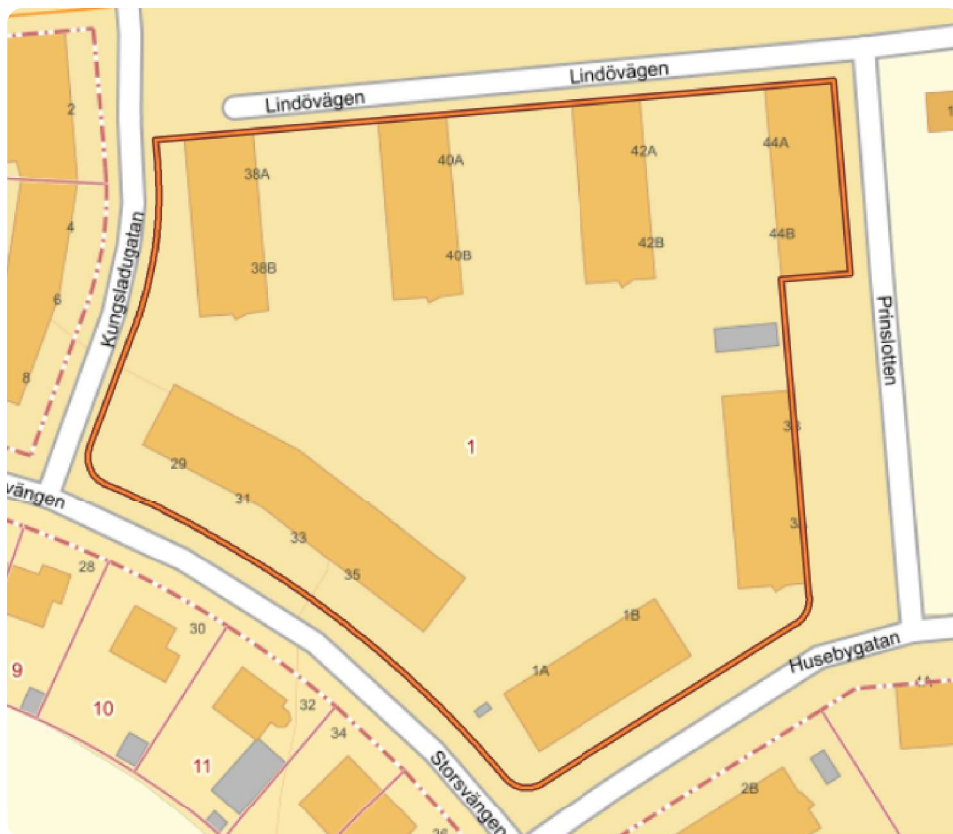


Vy från Balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

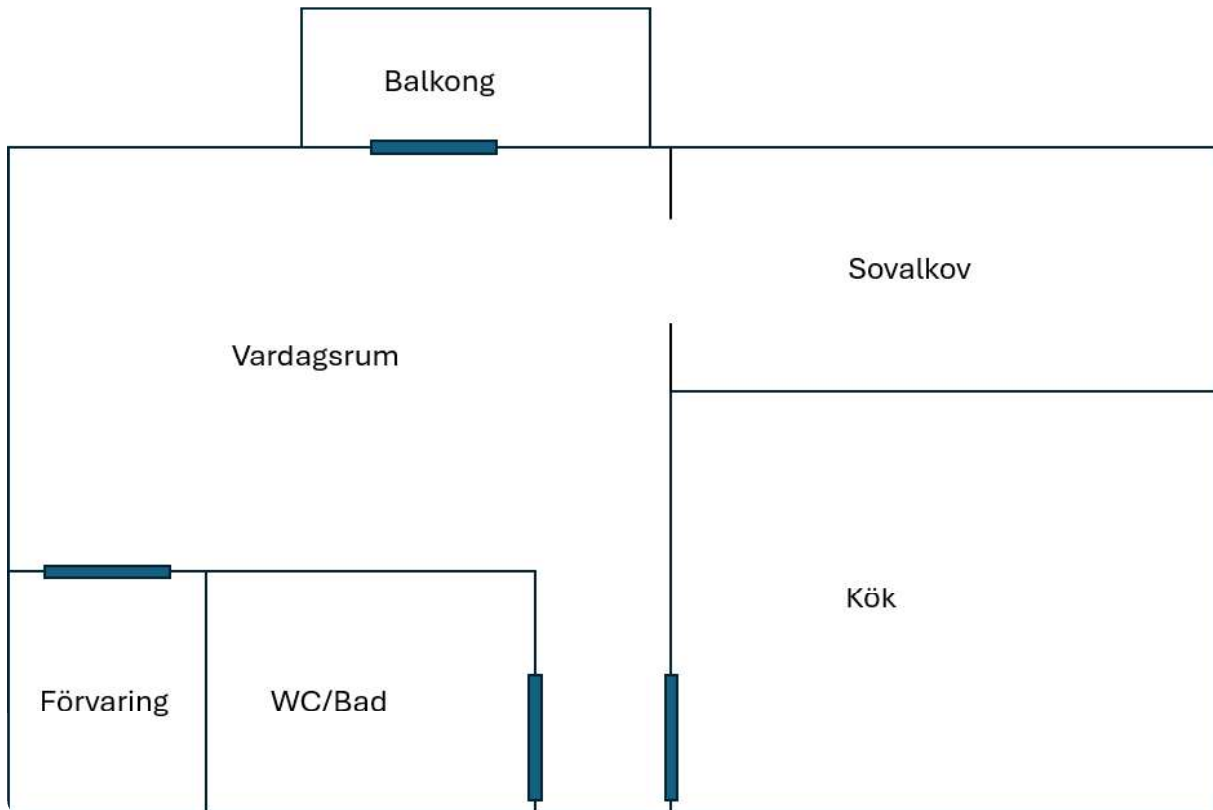


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Norrköping Brudlyckan 1	UUID 909a6a4c-8cd1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050032165	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-03-21
Län- och kommunkod 0581	Distrikt Norrkopings Hedvig	Distriktskod 108143	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-20

Adress

Adress

Husebygatan 1 A, 1 B, 3 A, 3 B
602 44 Norrköping

Lindövägen 38 A, 38 B, 40 A, 40 B, 42 A, 42 B, 44 A, 44 B
602 43 Norrköping

Storsvängen 29, 31, 33, 35, 37
602 43 Norrköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 725000-0994 Hsb Brf Brudlyckan I Norrköping Box 6901 600 06 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Brudlyckan I Norrköping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1947-09-24	Akt 47/160
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1947-09-03 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn 75/1034			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 19 682 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 224 800 SEK	1994-09-20	94/16586
2	1 081 200 SEK	1994-09-20	94/16587

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	279 000 SEK	1994-09-20	94/16588
4	3 161 000 SEK	1994-09-20	94/16590
5	12 293 000 SEK	1996-09-25	96/16378
6	643 000 SEK	2025-05-27	D-2025-00183972:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Eksjö

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv brudlyckan, prinslotten och industrien m fl	1944-10-13	0581K-22A:240

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 125069-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 126 056 000 SEK	därav byggnadsvärde 89 699 000 SEK	därav markvärde 36 357 000 SEK
Taxerade ägare 725000-0994 Hsb Brf Brudlyckan I Norrköping Box 6901 60006 Norrköping	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättstöreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalkommun 61030109 (2025)

Taxeringsvärde 357 000 SEK	Riktvärdeområde 581024	Byggrätt ovan mark 325 kvm	Riktvärde byggrätt 1 098 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 61029109 (2025)

Taxeringsvärde 36 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581024	Byggrätt ovan mark 10 854 kvm	Riktvärde byggrätt 3 317 SEK/kvm
---	----------------------------------	---	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 61028109 (2025)

Taxeringsvärde 699 000 SEK	Riktvärdeområde 581024	Lokalyta 277 kvm	Hyra 187 000 SEK/år
--------------------------------------	----------------------------------	----------------------------	-------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 61027109 (2025)

Taxeringsvärde 89 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581024	Bostadsyta 8 683 kvm	Hyra 9 552 000 SEK/år
---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1947-04-18	0581K-41C:2079

Införd i tomtboken	1947-04-21
--------------------	------------

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nybyggnadskarta enkel	2007-01-02	0581K-24A:5494

Ursprung

Norrköping Norrköping 4:679

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6494994.4	570347.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 190 m ²	11 190 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
E-Norrköping Brudlyckan:1	1990-09-26		0581-90/55

Källa: Lantmäteriet