

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NORRKÖPING

Bostadsrättsförening

BRF SVAVELSTICKAN

Lägenhet nr

20-0445-1-1304

Värdetidpunkt

2026-01-27



Huvudobjekt, grå fasad med ljusa 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	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 2026-01-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättförening	BRF SVAVELSTICKAN
Lägenhet nr	20-0445-1-1304
Adress	Ljuragatan 10 H lgh 1304 603 49 Norrköping
Område	Norrköpings Sankt Johannes
Bostadsrättshavare	D-nr 15261647

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 20-0445-1-1304 i BRF Svavelstikan i Norrköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 72 m² fördelat på 3 rok, på våning 4 av 4.

Månadsavgiften är 5 016 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband samt tv avgift på 299 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 615 tkr - 1 785 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 611

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 2026-01-27 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för 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 2030-11-11, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 20-0445-1-1304, Skatteverkets lgh nr 1304
Läge i byggnaden	Våning 4 av 4. Hiss finns
Planlösning	Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum och hygienrum
Boarea	72 m ² Fördelat på 3 rok
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Uppgift saknas), ugn inbyggd (Electrolux) Kyl, frys, micro samt diskmaskin saknas Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd, beläget i lägenheten.
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 016 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: Bostadsrättsföreningen Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband samt tv avgift på 299 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		Bostadsrättsföreningen Svavelstikan i Norrköping, orgnr 769632-8751
Fastighetsbeteckning		NORRKÖPING SVAVELSTICKAN 1
Ålder		Byggår 2019
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 27 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	1 773 m ²
	Lokaler	0 m ²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	0 st
	P-platser	14 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.
Kommentar föreningen		Uppgifter om total bostadsyta enligt taxerade uppgifter.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	53 800 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	23 599 000 kr, motsvarande ca kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	172 400 kr
<i>Underhåll</i>	Underhållsplan finns
<i>Höjning av avgift</i>	Uppgift saknas

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

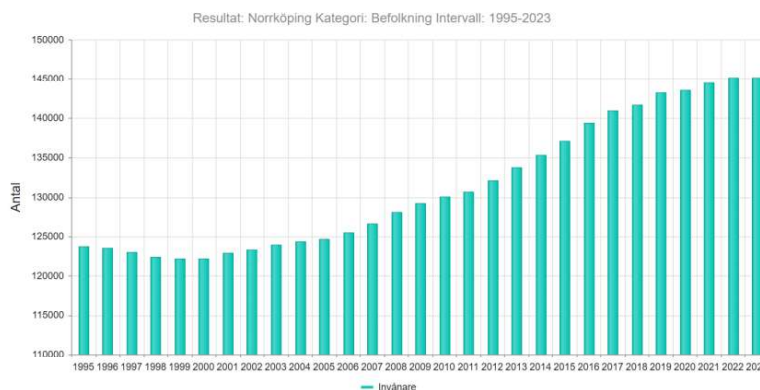
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

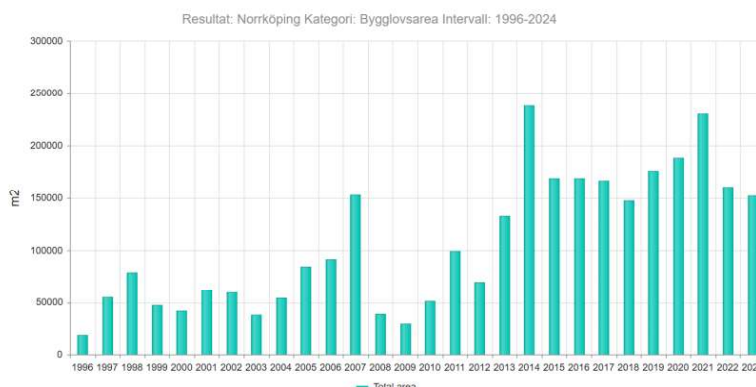
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg,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

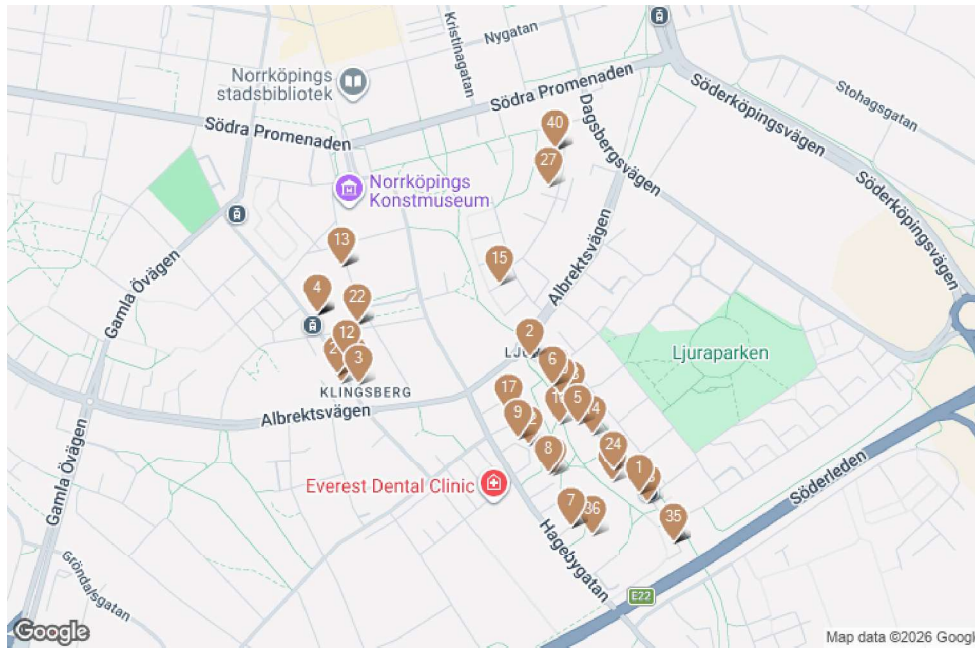
Byggande i kommunen

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:

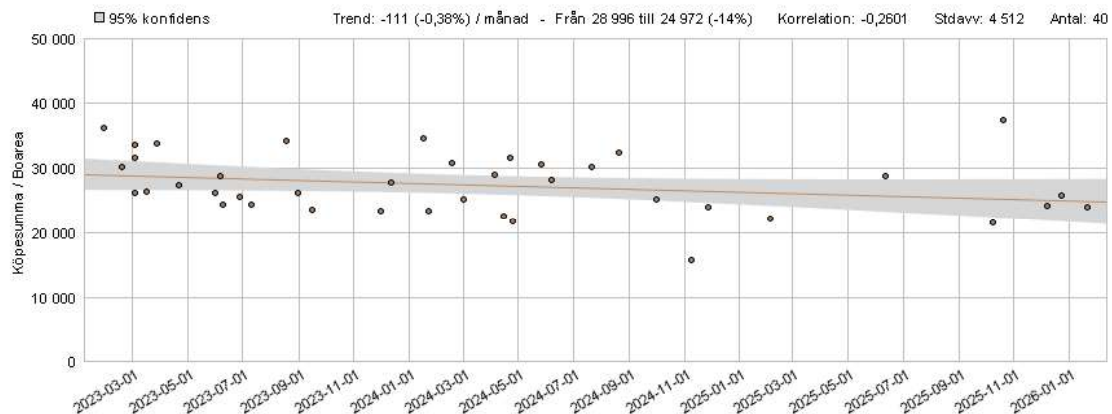


7.2 Ortsprisanalys

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 71 - 76 m².

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 740 000 - 2 570 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 23 355 - 36 197 kr/m² med medel 26 760 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Åkerkroken 2	Lagergrensgatan 12	2023-01-28	71	3	1	1943	3 277	36 197	2 570 000
BRF Svavelsticken i Norrköping	Ljuragatan 10H	2023-03-17	72	3	2	2018	3 978	26 388	1 900 000
Brf Nygården	Trozelligatan 37	2025-12-08	72	3	1	1938	4 459	24 166	1 740 000
Brf S:t Olov	S:t Olofsgatan 18	2023-12-12	74	3	1	1937	3 600	27 702	2 050 000
Riksbyggen Brf Polstjärnan	Fridtunatorget 1	2025-12-23	75,5	3	3	2015	6 330	25 827	1 950 000
Brf Hällristningen	Trozelligatan 38	2024-01-23	76	3	3	1940	4 583	23 355	1 775 000
Brf Hällristningen	Trozelligatan 40	2023-09-16	76	3	2	1939/40	4 583	23 684	1 800 000
Medel								26 760	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderinsjektet bedöms ha ett för orten bra centralt läge. Bostaden har normal standard i Normalt skick. Köksutrustning ej komplett, vitvaror saknas. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 700 000 kr, motsvarande 23 611 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026
1 700 000 KRONOR
Enmiljonsjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 615 tkr - 1 785 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 611

Katrineholm 2026-02-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudobjekt, vy från innergård

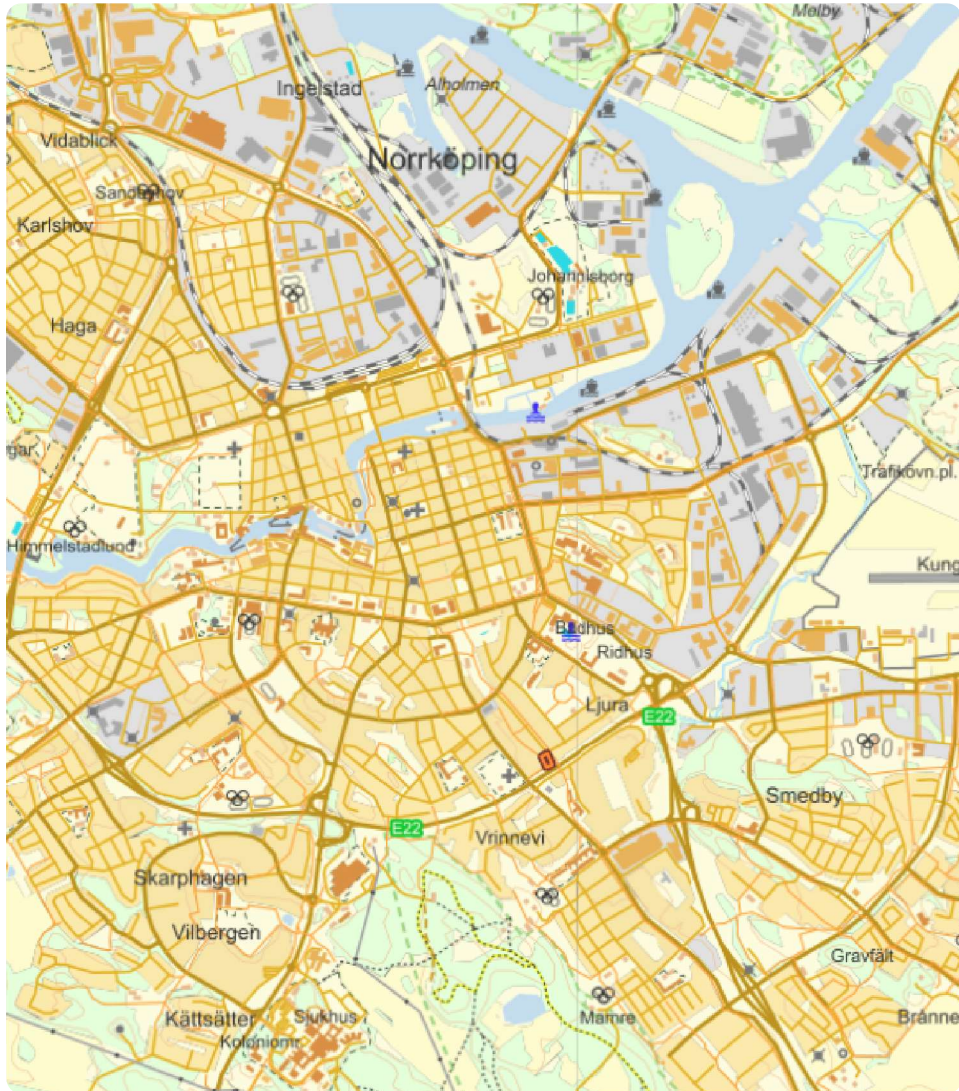


Gemensam innergård

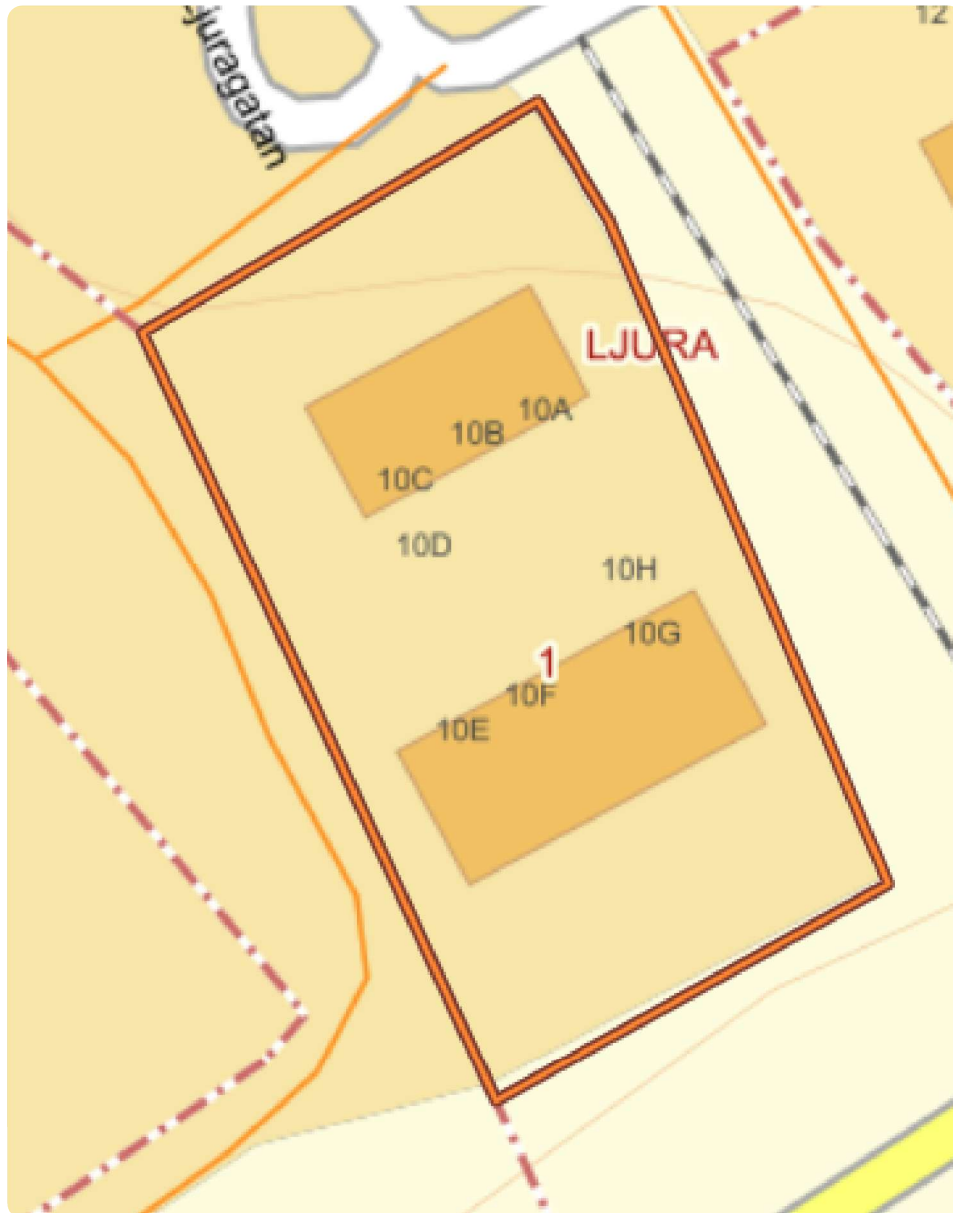


Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

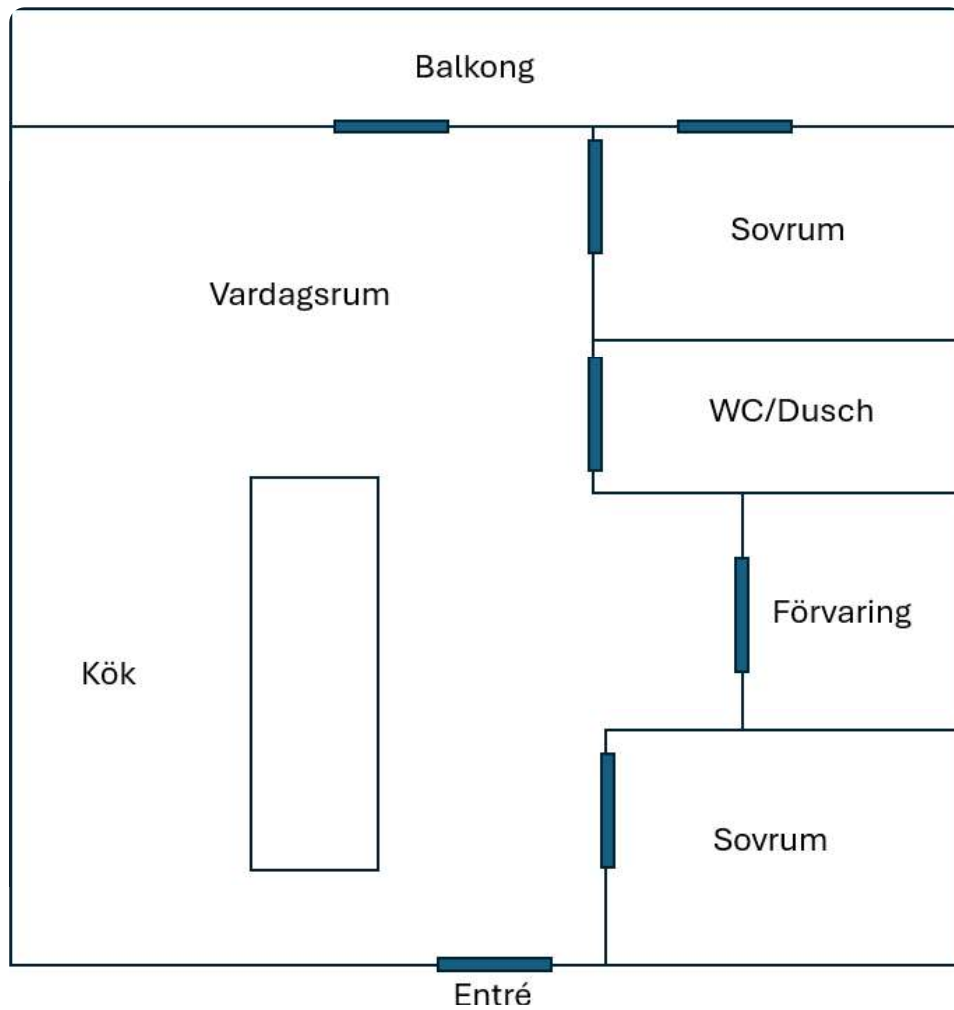


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Norrköping Svavelsticken 1	UUID 3665ccb4-00fe-6ef8-e053-7e44ed8fe378	Fastighetsnyckel 050191183	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-07-25
Län- och kommunkod 0581	Distrikt Norrköpings Sankt Johannes	Distriktskod 108137	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-01-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress
Ljuragatan 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 10 E, 10 F, 10 G, 10 H
603 49 Norrköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769632-8751 Bostadsrättsföreningen Svavelsticken I Norrköping C/O Hsb Östra Box 6901 600 06 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Svavelsticken I Norrköping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-09-15	Akt D-2017- 00478495:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2017-00478495:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-09-01
Köpeskilling: 9 855 533 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 51 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	39 000 000 SEK	2017-07-21	D-2017-00309041:1
3	12 000 000 SEK	2017-07-21	D-2017-00309041:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2017-07-06	D-2017-00283396:1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt tele	2017-12-22	D-2017-00708038:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan		Datum	Akt
Detaljplan		2005-09-13	0581K-P05/31
Ljura 1:1 m fl(ljurfältet)		Genomf. start: 2005-11-01	
		Genomf. slut: 2015-10-31	
		Laga kraft: 2005-10-31	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201700283396:1.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrköping Cisternen 2			
Last Norrköping Svavelstickan 1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	738752-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	53 800 000 SEK	46 000 000 SEK	7 800 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769632-8751		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Svavelstickan I Norrköping			
C/O Hsb Östra			
Box 6901			
60006 Norrköping			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301546542 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
7 800 000 SEK	581029	2 100 kvm	3 714 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301546533 (2025)

Taxeringsvärde 46 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581029	Bostadsyta 1 773 kvm	Hyra 3 333 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-06-30	0581K-16/93

Ursprung

Norrköping Ljura 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6493614.6	569837.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 540 m ²	2 540 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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