



---

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>NORRKÖPING</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF OPALEN</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>233017009-0578</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-13</b>



Huvudobjekt, vit tegelfasad med vita detaljer

---

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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 2026-01-13.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF OPALEN
Lägenhet nr	233017009-0578
Adress	Pinnmogatan 22 603 86 Norrköping
Område	Vrinnevi
Bostadsrättshavare	D-nr F-2673-25-05

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 233017009-0578 i BRF OPALEN i Norrköping kommun ligger 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 36 m<sup>2</sup> fördelat på 1 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 030 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv på 251 kr/mån.

### 2.3 Marknadsvärde

<p><b>Marknadsvärde per januari 2026</b> <b>600 000 KRONOR</b> <b>Sexhundra tusenkronor</b></p> <hr/> <p><b>Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr</b></p>
---

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>16 667</b>
--	---------------

### **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 2025-12-18 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för brf.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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**

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 233017009-0578, Skatteverkets lgh nr 1202	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, vardagsrum och kök	
Boarea	36 m <sup>2</sup>	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rok	
Balkong & uteplats	Fransk balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Okänd), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Samsung) Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick	

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 030 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv på 251 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	RB BRF Opalen, orgnr 212000-0456
Fastighetsbeteckning	Norrköping Opalen 11
Ålder	Byggår 1968
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 650 st lägenheter och 30 st lokaler

*Ytor*            *Bostäder*        52 740 m<sup>2</sup>  
                    *Lokaler*            5 420 m<sup>2</sup>

*Gemensamma utrymmen*

*Garage*            296 st

*P-platser*        398 st

*Omgivning*        Flerbostadshus

*Avstånd*            3 km till kommunens centralort

Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten

## **5.5 Ekonomi bostadsrättsförening**

*Taxeringsvärde*            658 849 000 kr, taxeringsår 2024

*Skulder till kreditinstitut*    108 423 830 kr, motsvarande ca 1 864 kr/m<sup>2</sup> totalyta

*Yttre fond*                15 654 027 kr

*Underhåll*                Underhållsplan finns

*Höjning av avgift*        6 % 2025-07-01

## **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**

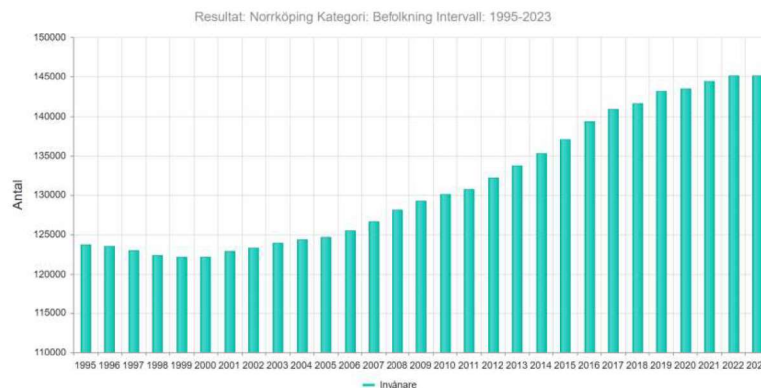
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

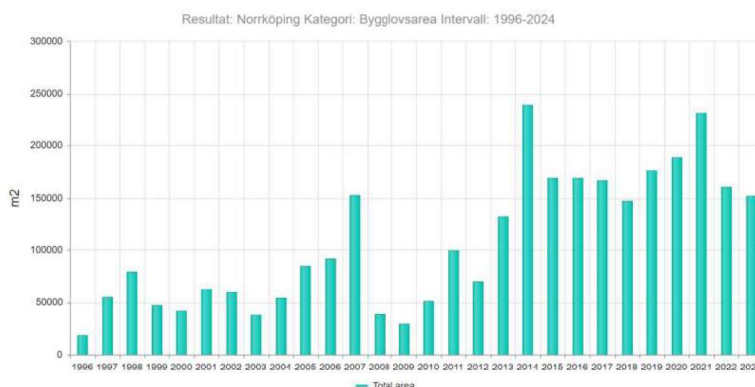
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg,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

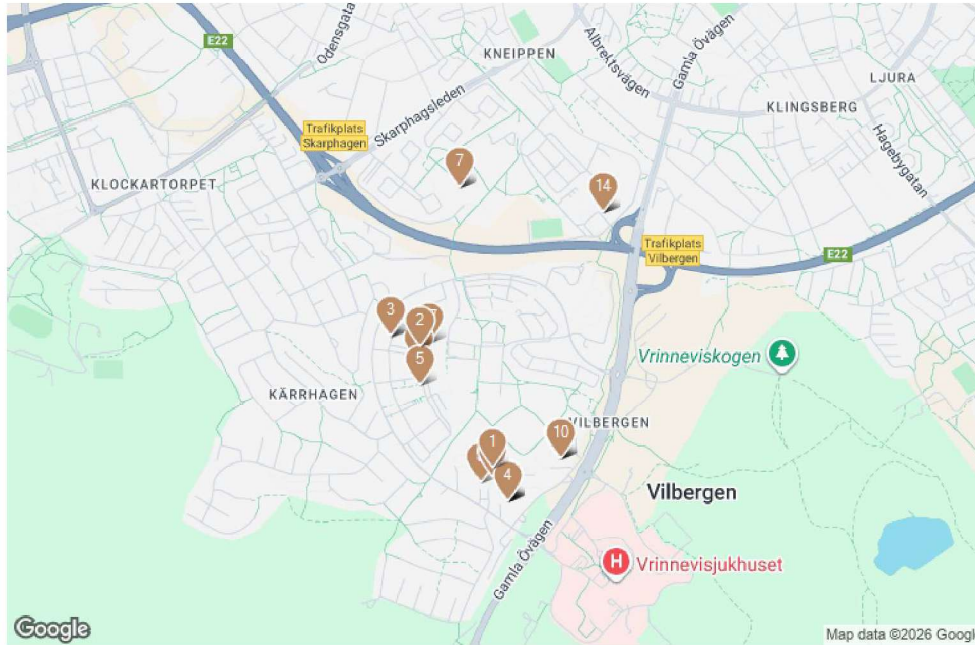
### Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 150 000 m<sup>2</sup> (2018) och nästan 250 000 m<sup>2</sup> (år 2014) (MSCI). Se diagram nedan:

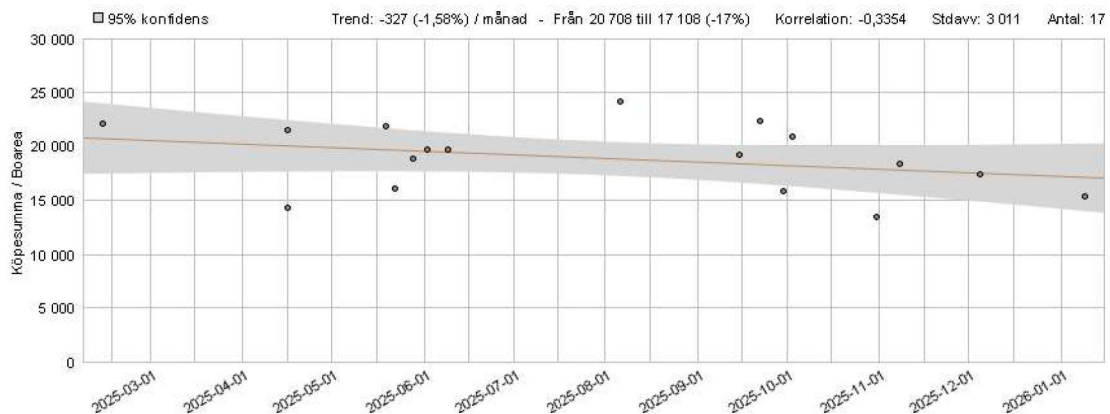


## 7.2 Ortsprisanalys

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 rum och kök och boyta 36 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 625 000 - 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 17 361 - 22 083 kr/m<sup>2</sup> med medel 19 500 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Brf Opalen	Blockstensgatan 22	2025-12-05	36	1	3	1973	3 030	17 361	625 000
Riksbyggen Brf Opalen	Blockstensgatan 4	2025-11-08	36	1	2	1968-1973	2 779	18 333	660 000
Riksbyggen brf Opalen	Morängatan 24	2025-10-03	36	1	2	1968-1973	2 779	20 833	750 000
Riksbyggen Brf Opalen	Morängatan 23	2025-05-28	36	1	3	1968-1973	2 872	18 888	680 000
Riksbyggen Brf Opalen	Blockstensgatan 26	2025-02-13	36	1	2	1973	2 872	22 083	795 000
Medel								19 500	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett för orten bra läge. Objektet har normal standard i Sämre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 16 667 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**600 000 KRONOR**

**Sexhundra tusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr**

#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**16 667**

Katrineholm 2026-02-24

#### VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt

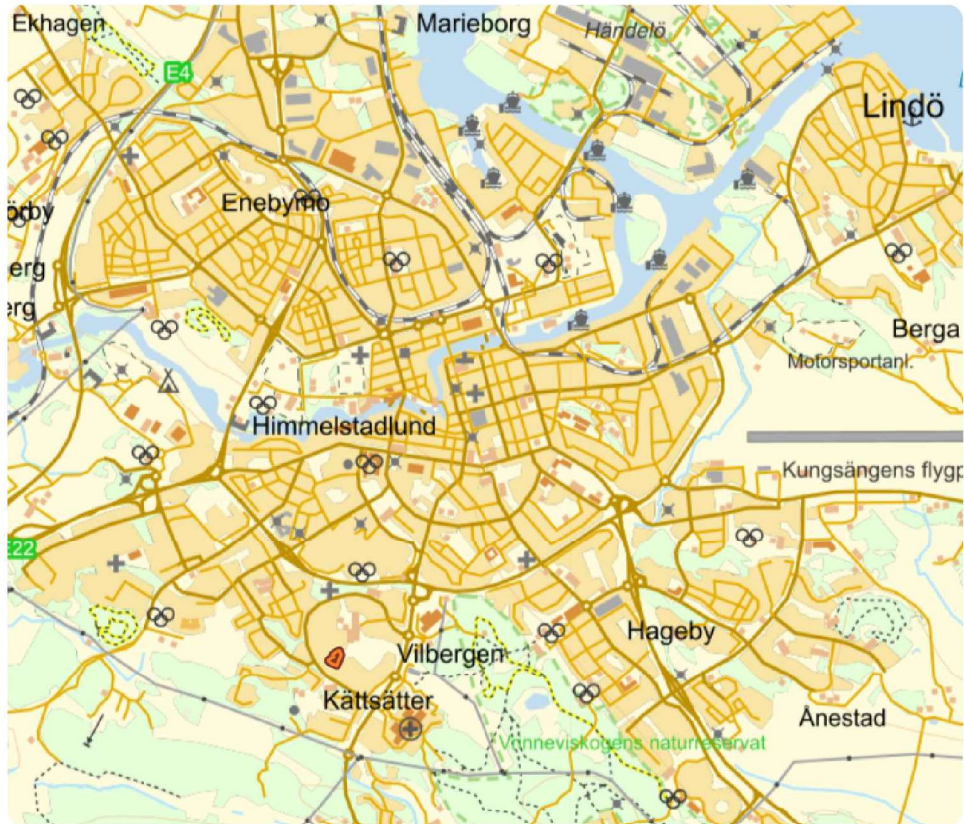


Gemensam innergård



Vy från fransk balkong

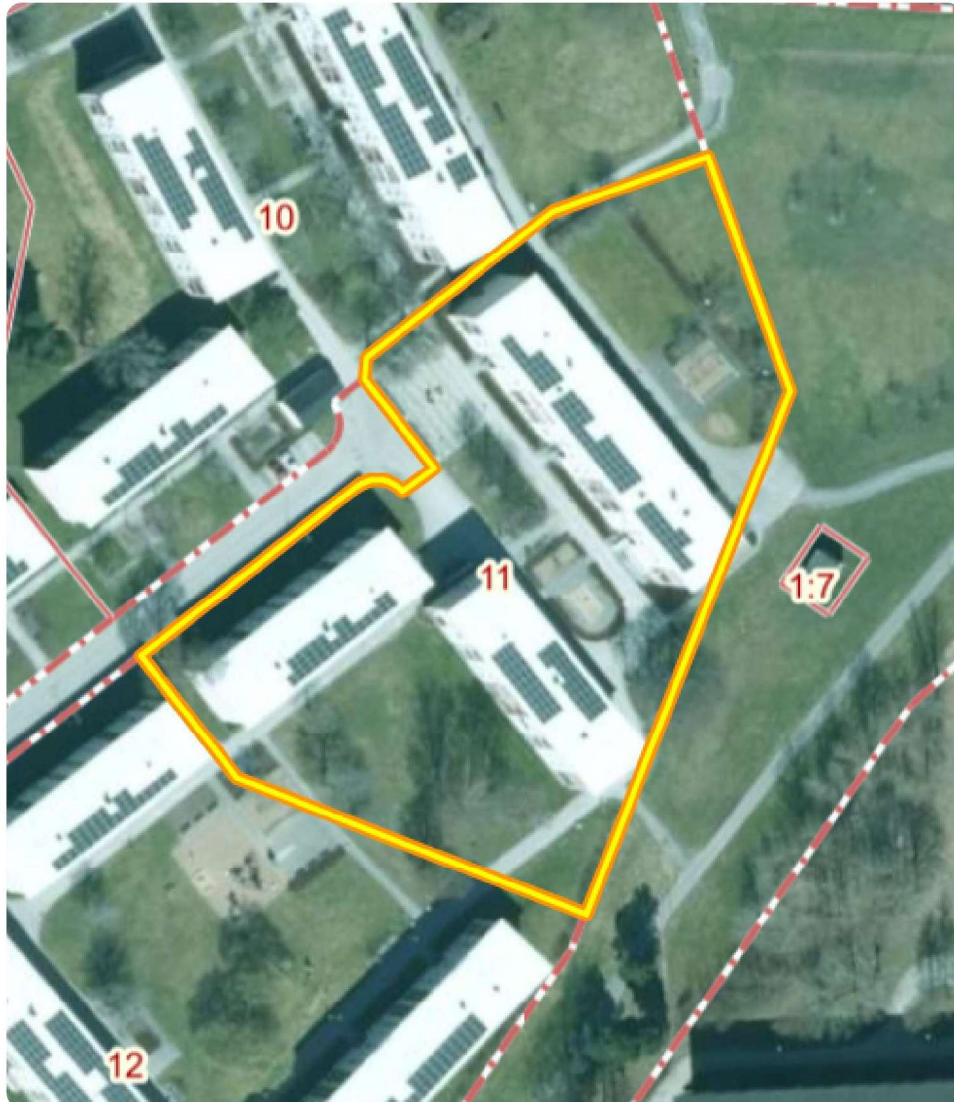
## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

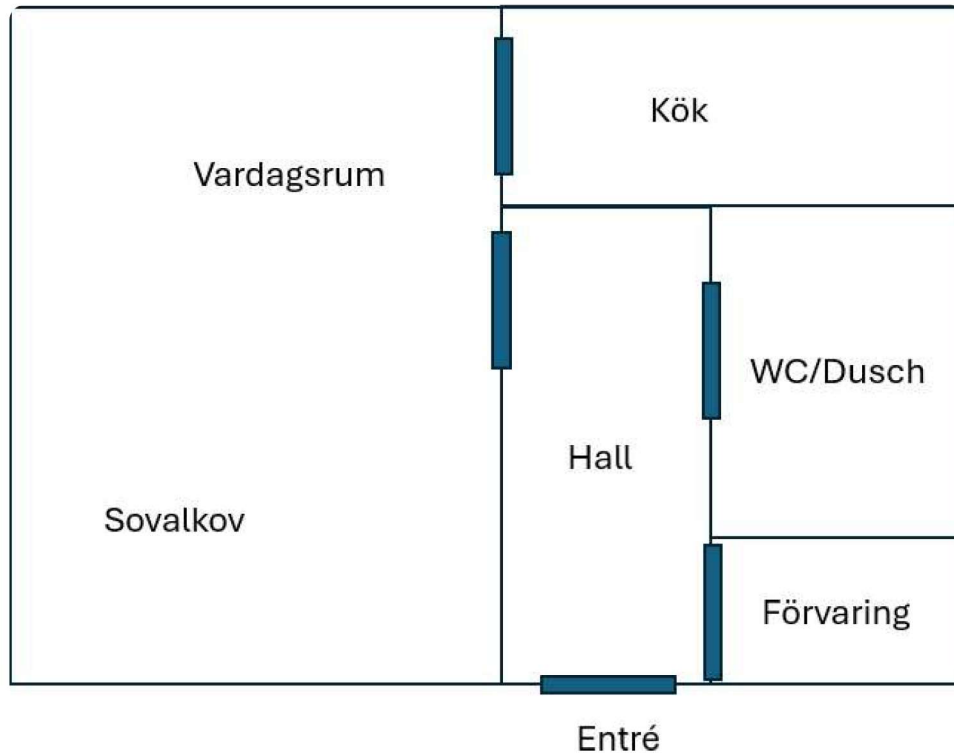


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

## Bilaga IV Fastighetsutdrag

### metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

#### Beteckningar

<b>Beteckning</b> Norrköping Opalen 11	<b>UUID</b> 909a6a4c-dfa0-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 050053364	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1993-05-18
<b>Län- och kommunkod</b> 0581	<b>Distrikt</b> Vrinnevi	<b>Distriktskod</b> 108136	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2009-09-10
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-16

#### 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

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

#### Berört fång

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

Tomträttsupplåtelse

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

#### Anmärkningar

Ny avgäld 09/3362  
Ny avgäld mm 88/2479

Lagfart

<b>Ägare</b> 212000-0456	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1889-12-11	<b>Akt</b> 89/24
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Norrköpings Kommun  
601 81 Norrköping  
Inskrivet ägarnamn: Norrköpings  
Kommun

**Berört fång**  
03/51  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
03/49  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
65/357  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
66/9  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
31/368  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
37/336  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
07/127  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
66/48  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
05/5  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
04/176  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
62/388  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
13/65  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
66/103  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
64/187  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
06/122  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
59/421  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
99/45  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
89/24  
Köp (inklusive transportköp):  
1889-12-01  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
09/167  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
63/17  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
69/117  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
65/292  
Ingen köpeskillning redovisad

**Berört fång**  
03/10  
Ingen köpeskillning 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
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 97/7037			
3	1 500 000 SEK	1971-04-28	71/2805B
<b>Anmärkningar</b>			
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	1969-11-26	69/4210

Nr	Inskrivningar Övrigt ändamål: transformatorstation mm	Inskrivningsdag	Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b> Lantmäteriet		<b>Kontorbeteckning</b> Eksjö	
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63		<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se	

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv opalen m m	1966-11-17	0581K-22A:1021

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Opalen	1968-01-12	0581K-22B:1111
-------------------------	------------	----------------

#### 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

<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
725000-3634 Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen Box 914 60119 Norrköping		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
<b>Värderingsenhet hyreshus lokalmark 101786109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
3 849 000 SEK	581035	4 277 kvm	900 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 101785109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
157 000 000 SEK	581035	65 518 kvm	2 396 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			
<b>Värderingsenhet hyreshus lokal 101784109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
7 000 000 SEK	581035	5 420 kvm	2 089 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1968	2023	1968
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostad 101783109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
491 000 000 SEK	581035	52 740 kvm	58 014 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1968	2023	1968
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			
<b>Allmänna delen</b>			
Åtgärd			
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>	
Tomtmätning	1968-02-16	0581K-41C:2291	
Sammanläggning	1969-04-29		
<b>Tekniska åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>	
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			
<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6492631.5	567882.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 403 m <sup>2</sup>	8 403 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

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