

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>NORRKÖPING</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF REPSLAGAREN 18</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>20-0446-1-6</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-27</b>



Huvudobjekt, ljus fasad med bruna detaljer

## 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**

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet 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

<i>Kommun</i>	NORRKÖPING
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF REPSLAGAREN 18
<i>Lägenhet nr</i>	20-0446-1-6
<i>Adress</i>	Helgeandsgatan 3 602 41 Norrköping
<i>Område</i>	Norrköpings Matteus
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2734-25-05

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 20-0446-1-6 i BRF REPSLAGAREN 18 i Norrköping kommun ligger i centralorten och med 2,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 61 m<sup>2</sup> fördelat på 2 rum, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 5 341 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 000 000 KRONOR**

**Enmiljonkronor**

**Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr**

**Nyckeltal**

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

**16 393**

### **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 2026-01-21 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**

Energideklaration utförd, giltig tom 2031-09-17, energiklass C.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 20-0446-1-6, Skatteverkets lgh nr 1202	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, sovrum, kök, hygienrum och vardagsrum	
Boarea	61 m <sup>2</sup>	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Invändiga ytskikt		
Golv	Vinyl	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Siemens), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Logik), kyl/frys (Cylinda) Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, Äldre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick	

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 341 kr. I avgiften ingår värme och vatten.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	NORRKÖPINGS KOMMUN, orgnr 212000-0456
Fastighetsbeteckning	NORRKÖPING REPSLAGAREN 18
Ålder	Byggår 1961
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 26 st lägenheter och 0 st lokaler

---

<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	1 745 m <sup>2</sup>
	<i>Lokaler</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, cykelförråd och övernattningsrum/lgh	
	<i>Garage</i>	11 st
	<i>P-platser</i>	
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus och rad/par/kedjehus	
<i>Avstånd</i>	Förskola samt skola finns närheten av objektet. Hälsocentral finns ca 2,5km från objektet.	

### **5.5 Ekonomi bostadsrättsförening**

<i>Taxeringsvärde</i>	34 477 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	28 808 865 kr, motsvarande ca 16 509 kr/m <sup>2</sup> totalyta
<i>Yttre fond</i>	174 500 kr
<i>Underhåll</i>	Underhållsplan finns
<i>Höjning av avgift</i>	25 % 2025

## **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**

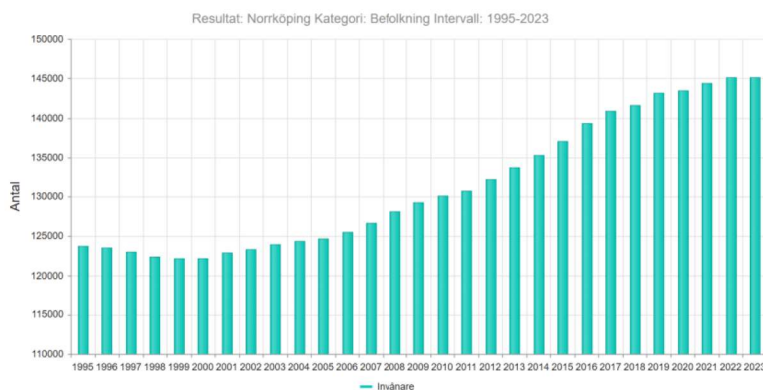
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

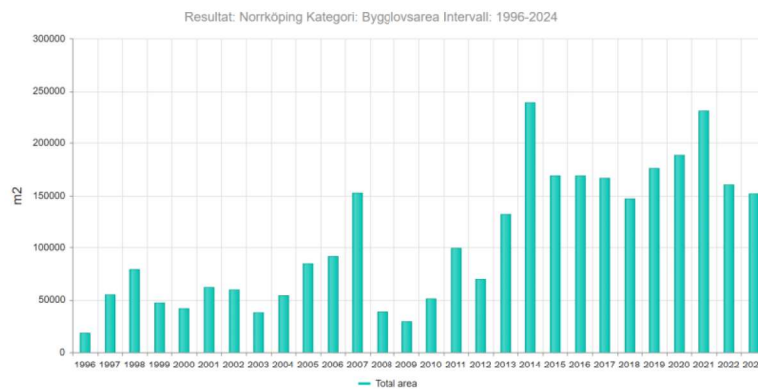
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg,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

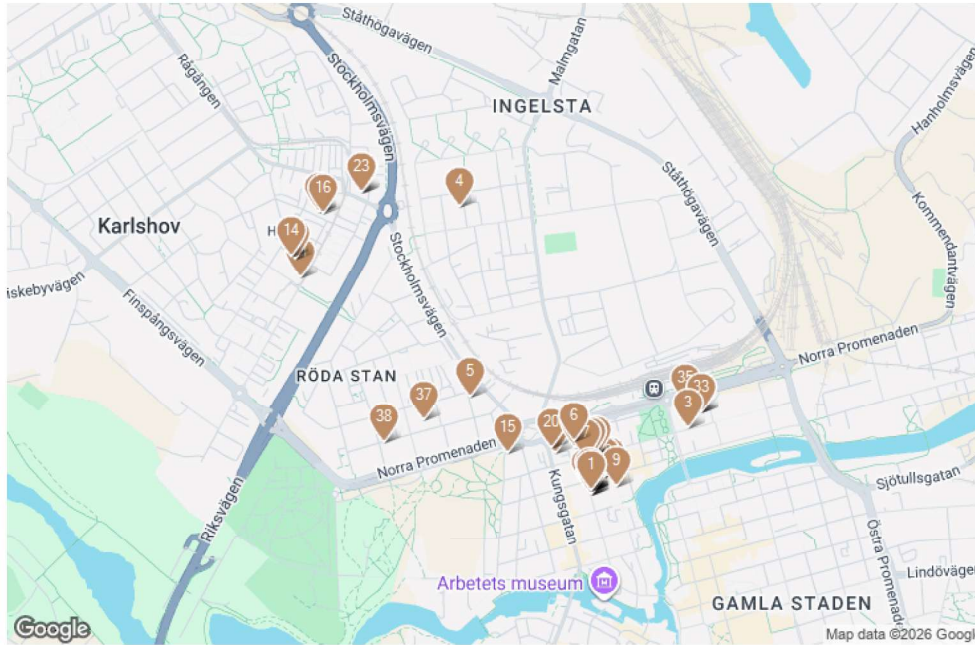
### Byggande i kommunen

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

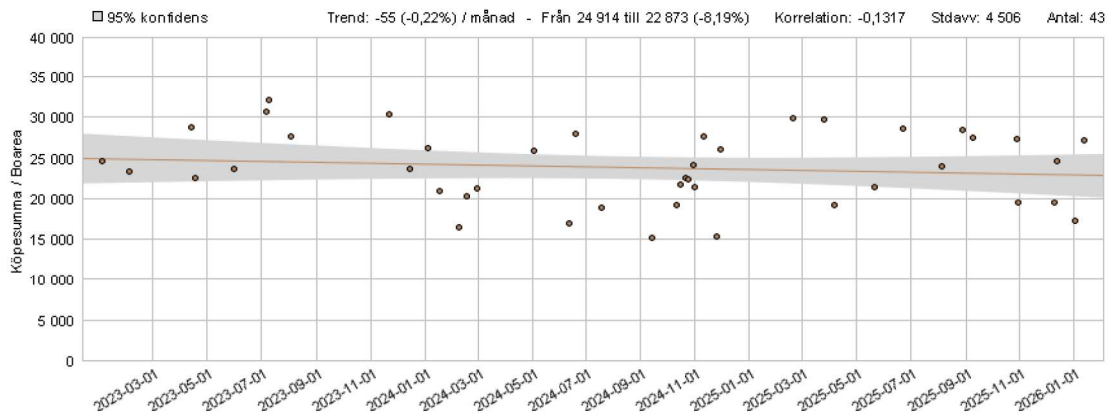


## 7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 60 - 62 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 1 860 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 322 - 30 333 kr/m<sup>2</sup> med medel 23 456 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Mässingen	Slottsgatan 90	2025-12-12	60	2	1	2016	5 753	24 583	1 475 000
Brf Stalaren	Apelgatan 17A	2024-10-11	60	2	3	1955	3 170	19 166	1 150 000
HSB Brf Promenaden	Sveagatan 9	2023-11-22	60	2	1		4 142	30 333	1 820 000
Bostadsrättsförening Repslagaren 18	Helgeandsgatan 13	2025-12-10	61	2	2	1961	5 340	19 590	1 195 000
Riksbyggen Brf Björken	Slottsgatan 129	2025-03-26	62	2	2	1974	2 708	29 838	1 850 000
HSB Brf Wallmon	Gabrielsbergsgatan 13	2025-02-19	62	2	0	1985	3 826	30 000	1 860 000
Brf Krusbärsbusken 10	Blommelundsgatan 10A	2024-11-25	62	2	2	1954-1955	3 750	15 322	950 000
Brf Krusbärsbusken 10	Blommelundsgatan 10B	2024-10-30	62	2			3 765	24 193	1 500 000
Brf Björken inom Riksbyggen	Slottsgatan 131	2024-07-19	62	2	6		2 579	18 951	1 175 000
Riksbyggen Brf Björken	Slottsgatan 131	2023-04-17	62	2	2		3 378	22 580	1 400 000
Medel								23 456	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra centralt läge. Objektet har normal standard i Äldre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 16 393 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 000 000 KRONOR**

**Enmiljonkronor**

**Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr**

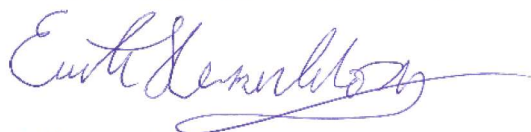
#### Nyckeltal

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

**16 393**

Katrineholm 2026-02-02

#### VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från gemensamma grönytor

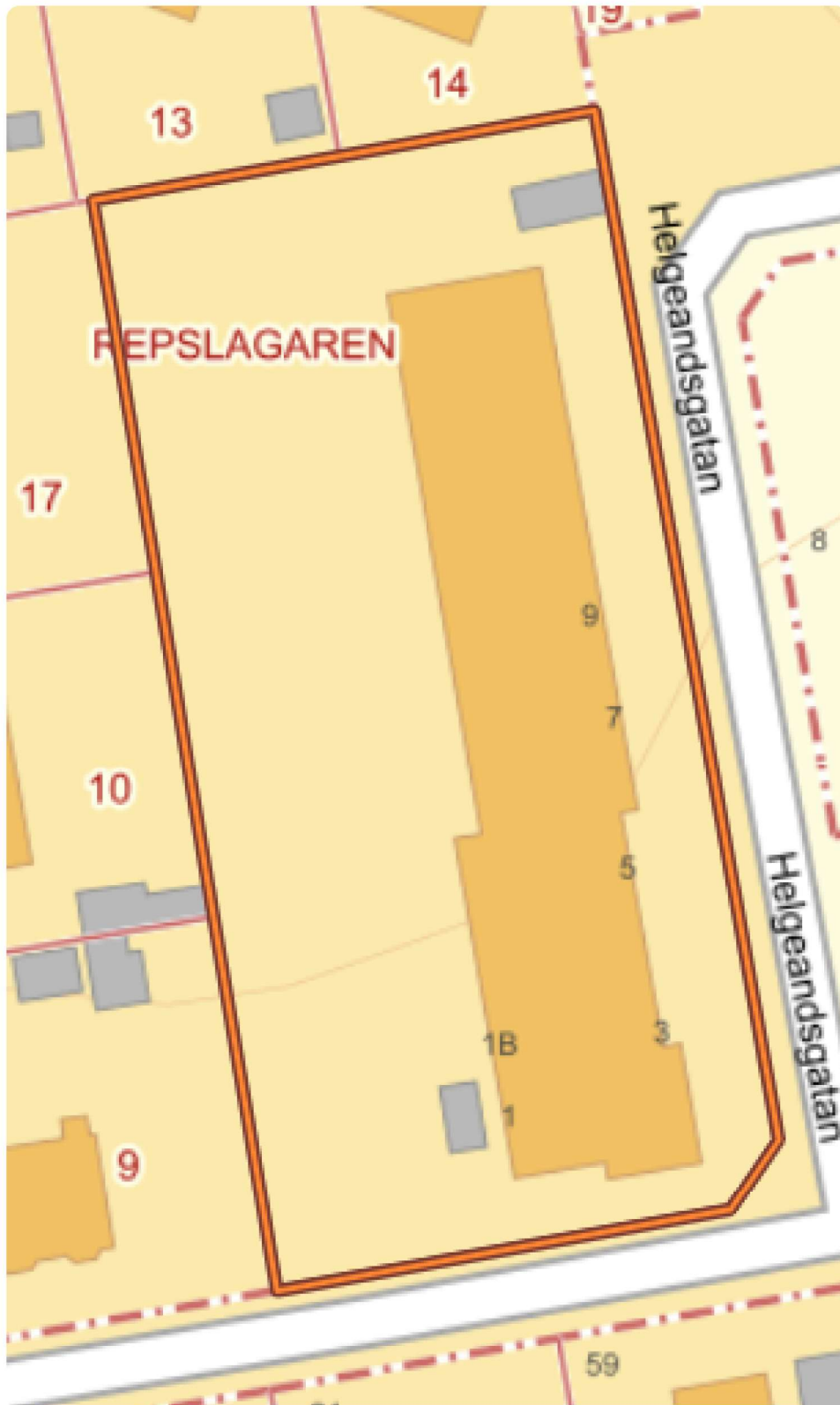


Gemensamma grönytor

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

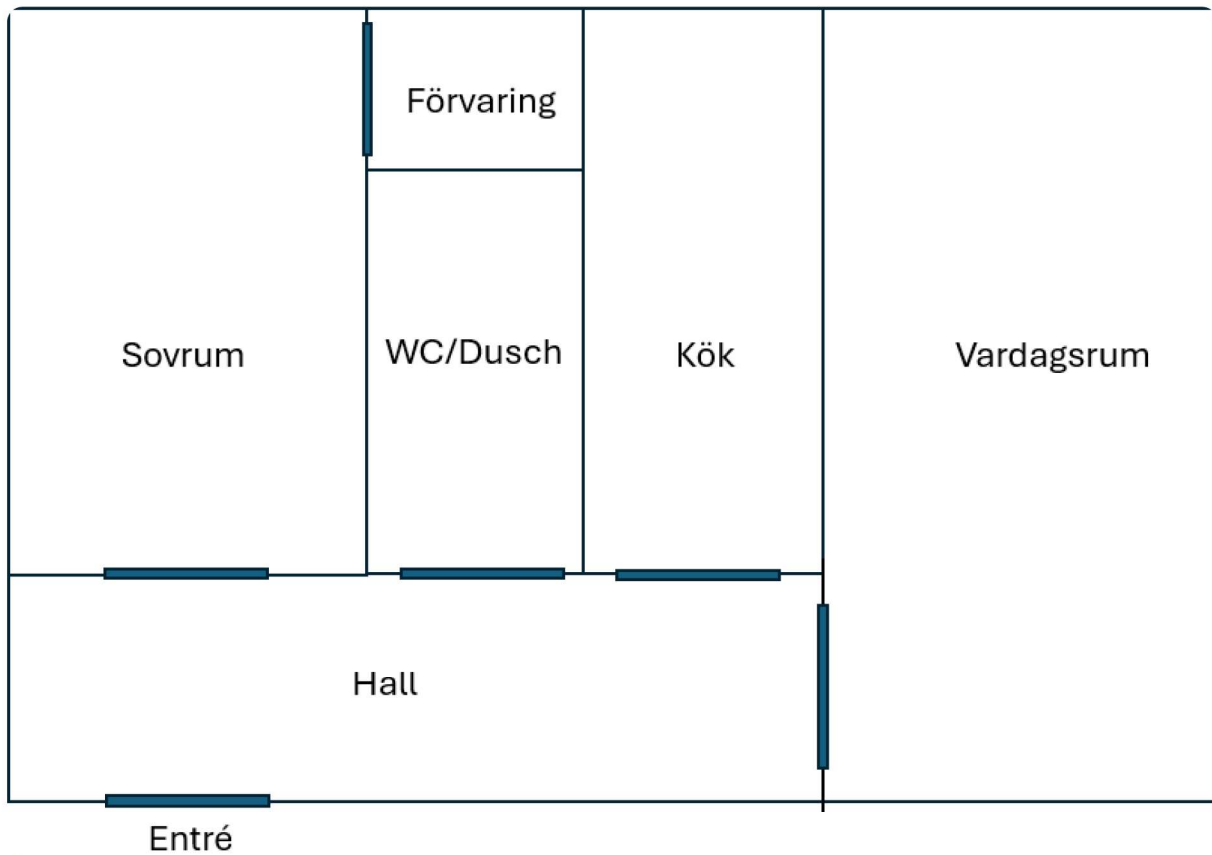


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

## Bilaga IV Fastighetsutdrag

### FastighetSök



DATA-IPM038-T

#### Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Norrköping Repslagaren 18	909a6a4c-e31f-90ec-e040-ed8f66444c3f	050054259	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0581	Norrköpings Matteus	108139	2022-03-18
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-19

#### Adress

##### Adress

Helgeandsgatan 1, 1 B, 3, 5, 7, 9, 11, 13  
602 41 Norrköping

#### Inskrivningsinformation

##### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-1526 Bostadsrättsförening Repslagaren 18 C/O Ff-Fastighetservice AB Box 5018 600 05 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsförening Repslagaren 18	1/1	2022-03-03	D-2022-00088353:1

##### Berört fång

D-2022-00088353:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2022-03-02  
Köpeskilling: 36 750 000 SEK  
(avser hela tomträtten)

##### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1960-07-06	60/207	1959-12-01	Bostadsbebyggelse mm
Avgäld	Avgäldperiod	Perioddatum från	Inskränkningar
105 875 SEK	20 år	2020-01-01	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	
2020-01-01	40 år	Nej	

#### Anmärkningar

Ny avgäld 98/13872  
Ny avgäld mm 79/342

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0456 Norrköpings Kommun 601 81 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Norrköpings Kommun	1/1	1890-05-04	90/48
Berört fång	Berört fång	Berört fång	
90/33 Ingen köpeskillning redovisad	51/380 Ingen köpeskillning redovisad	90/48 Köp (inklusive transportköp): 1890-01-09 Ingen köpeskillning redovisad	

Anmärkningar

Anmärkning 89/2529

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14  
Totalt belopp: 29 322 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	526 000 SEK	1982-02-03	82/745
2	84 000 SEK	1982-02-03	82/746
3	472 700 SEK	1985-01-09	85/231
4	537 600 SEK	1985-01-09	85/232
5	314 300 SEK	1985-01-09	85/233
6	2 570 000 SEK	1989-03-22	89/3905
7	2 500 000 SEK	1990-12-10	90/24828
8	400 000 SEK	2002-02-08	02/4359
9	4 595 400 SEK	2015-06-10	D-2015-00248333:1
10	800 000 SEK	2015-06-10	D-2015-00248333:2
11	200 000 SEK	2015-12-02	D-2015-00559547:1
12	2 000 000 SEK	2017-02-01	D-2017-00041335:1
13	2 000 000 SEK	2019-06-19	D-2019-00278239:1
14	12 322 000 SEK	2022-03-03	D-2022-00088353:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Eksjö
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Delar av norrköpings norra förstäder m m	1951-03-30	0581K-22A:145

Plan	Datum	Akt	
<b>Anmärkningar</b>			
Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Repslagaren	1958-11-29	0581K-22B:3130	
<b>Taxeringsenheter</b>			
Hyreshustaxeringsenhet			
<b>Typkod</b> Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 118626-3	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsvärde</b> 33 636 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 26 394 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 7 242 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b> 769631-1526 Bostadsrättsförening Repslagaren 18 C/O Ff-Fastighetservice AB Box 5018 60005 Norrköping	<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Bostadsrättsföreningar	
<b>Värderingsenhet hyreshus lokalmark 45090109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 242 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 581029	<b>Byggrätt ovan mark</b> 220 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1 100 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 45089109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 7 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 581029	<b>Byggrätt ovan mark</b> 1 875 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 3 733 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus lokal 45088109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 394 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 581029	<b>Lokalyta</b> 278 kvm	<b>Hyra</b> 90 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1961	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1961
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostad 45087109 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 26 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 581029	<b>Bostadsyta</b> 1 689 kvm	<b>Hyra</b> 2 675 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1961	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1961
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Allmänna delen</b>			
Åtgärd			

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>		<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning		1959-01-27	0581K-41C:3141
Sammanläggning		1959-03-06	
Ursprung			
Norrköping Norrköping 1:585,587			
Läge, Karta			
<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6496355.2	568036.0
Areal			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	3 898 m <sup>2</sup>	3 898 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
<b>Beteckning</b>		<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
E-Norrköping Repslagaren:18		1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

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