

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NORRKÖPING

Bostadsrättsförening

HSB BRF ÄNGEN I NORRKÖPING

Lägenhet nr

20-0102-2-86-6

Värdetidpunkt

2025-11-06



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Lägenhet på plan 2.

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 Fastighetsutdrag	17

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 2025-11-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	HSB BRF ÄNGEN I NORRKÖPING
Lägenhet nr	20-0102-2-86-6
Adress	Lindövägen 6 602 43 Norrköping
Område	Centralt läge med gångavstånd till både centralstation och centrum
Bostadsrättshavare	D-nr F-1556-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 20-0102-2-86-6 i HSB BRF ÄNGEN I NORRKÖPING i Norrköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 63 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 3 044 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten, bredband och bostadsrättstillägg, el.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 330 tkr - 1 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

22 222

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 2025-11-06 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och 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 2029-08-26, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 20-0102-2-86-6, Skatteverkets lgh nr 1202
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, sovrum och vardagsrum
Boarea	63 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Saknas
Invändiga ytskikt	
Golv	Massivt trägolv
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Elspis, spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), diskmaskin (Samsung), kyl, frys, kyl/frys (Electrolux) Normal standard, Äldre
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel WC, badkar Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd i vind och källare
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 044 kr. I avgiften ingår värme och vatten, bredband och bostadsrättstillägg, el. Källa: Bostadsrättsföreningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		HSB BRF Ängen i Norrköping, orgnr 725000-0663
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Norrköping Vallen 3
<i>Ålder</i>		Byggår 1931
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 91 st lägenheter och 5 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 034 m ²
	<i>Lokaler</i>	120 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, cykelförråd, bastu, pingis och övernattningsrum/lgh
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	27 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	80 543 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	3 674 875 kr, motsvarande ca 713 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 410 880 kr
<i>Underhåll</i>	2 008 /2009 relining av avloppstammar. 2019/2020 byte fjärrvärmecentral.
<i>Höjning av avgift</i>	3 % 2025-01-01 (enligt årsredovisning 2024)
<i>Kontaktperson BRF</i>	Adrian Halse

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

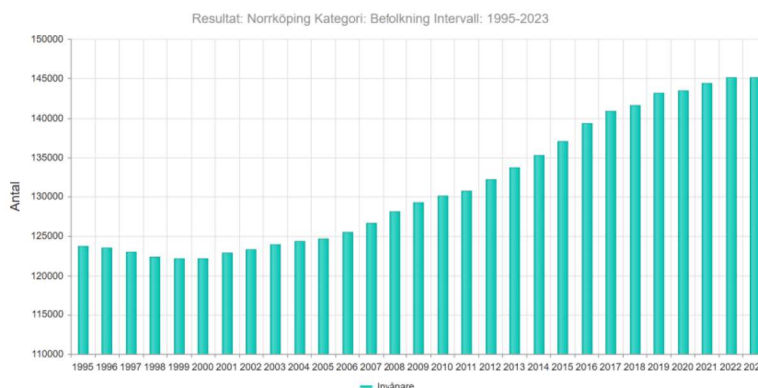
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

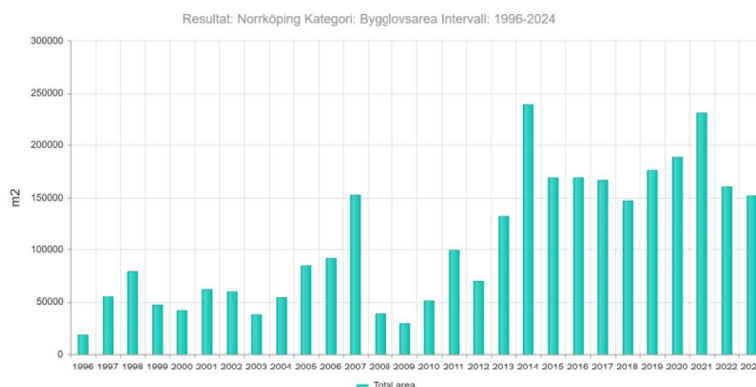
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg,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

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 – 2 rum och kök och boyta 44 – 69 m².

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 100 000 – 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 24 122 – 31 491 kr/m² med medel 27 495 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB Brf Ängen	Rådmansgatan 6E	2025-10-15	57	2	4	1931	2 840	30 701	1 750 000
HSB Ängen	Rådmansgatan 6A	2025-09-17	44,5	2	2	1931	2 471	26 966	1 200 000
HSB Brf Ängen	Rådmansgatan 6E	2025-03-13	58	2	4	1932	3 177	25 862	1 500 000
HSB Brf Ängen	Rådmansgatan 6D	2025-01-16	68	2	4	1931	3 926	27 205	1 850 000
HSB brf Ängen	Lindövägen 6	2024-11-11	62,5	2	4	1931	2 873	27 200	1 700 000
HSB Ängen	Rådmansgatan 6C	2024-10-08	45	2	2	1931	2 262	27 777	1 250 000
HSB Brf Ängen	Rådmansgatan 6E	2024-06-17	44	2	1	1931	2 404	25 000	1 100 000
HSB brf Ängen	Lindövägen 6	2024-02-26	62,5	2	1	1931-1932	2 813	29 360	1 835 000
HSB brf Ängen	Rådmansgatan 6A	2024-02-26	58	2	4	1931-1932	2 903	31 034	1 800 000
HSB Ängen	Lindövägen 6	2024-02-25	43,5	2	4	1931/32	2 658	29 540	1 285 000
HSB brf Ängen	Rådmansgatan 6A	2024-02-13	57	2	3	1931-1932	2 903	31 491	1 795 000
HSB BRF Ängen	Lindövägen 6	2023-12-20	62,5	2	2	1931-1932	2 806	25 920	1 620 000
HSB Brf Ängen i Norrköping	Rådmansgatan 6A	2023-10-10	57	2	4	1931	2 747	27 368	1 560 000
HSB Brf Ängen	Lindövägen 6	2023-10-06	69	2	3		2 995	26 449	1 825 000
HSB Brf Ängen i Norrköping	Lindövägen 6	2023-09-19	57	2	4	1931	2 991	24 122	1 375 000
HSB Brf Ängen i Norrköping	Rådmansgatan 6D	2023-02-28	68	2	2	1931	3 379	24 632	1 675 000
HSB Ängen	Lindövägen 6	2023-02-08	56	2	1	1931	2 624	28 482	1 595 000
HSB Ängen	Rådmansgatan 6C	2023-01-29	46,5	1	1	1931	2 160	25 806	1 200 000
Medel								27 495	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge bedöms bra. Värderings objektet har ett normal standard med normalt skick, något äldre. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 400 000 kr, motsvarande 22 222 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 330 tkr - 1 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

22 222

Katrineholm 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt

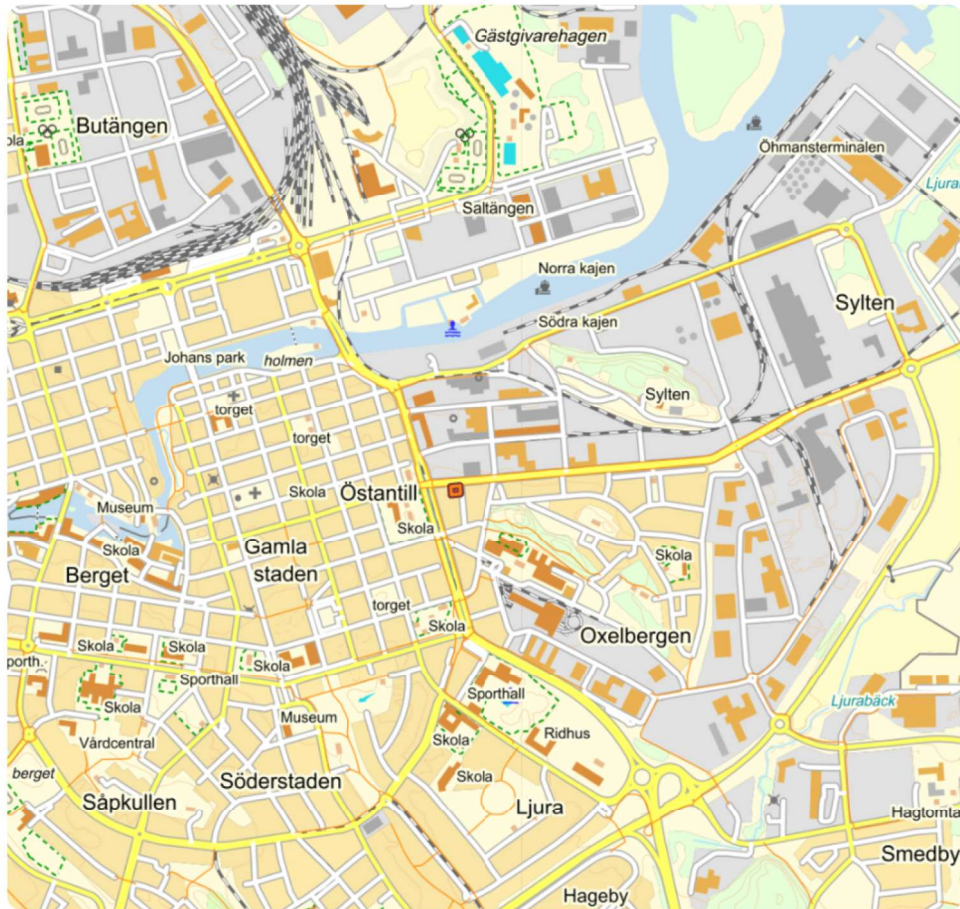


Vy från fönster

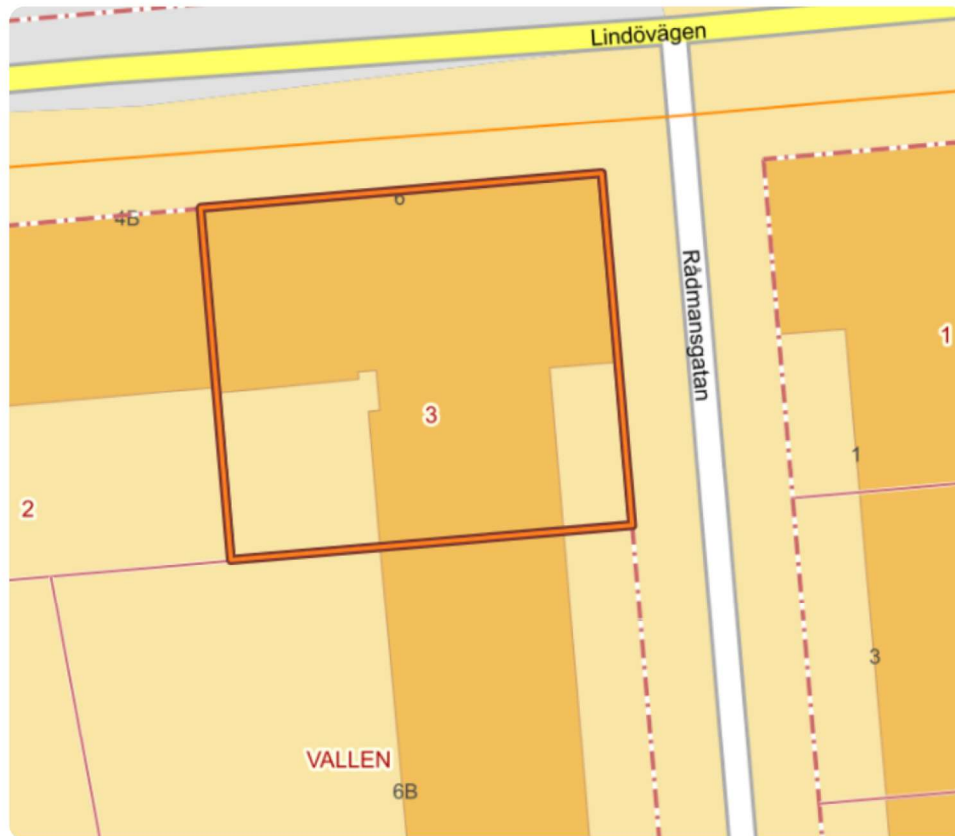


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.
Lägenhet på plan 2.

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 Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Norrköping Vallen 3	UUID 909a6a4d-09a0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050064116	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0581	Distrikt Norrköpings Hedvig	Distriktskod 108143	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1993-05-21 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-23

Adress

Adress
Lindövägen 6
602 43 Norrköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 725000-0663 Hsb Brf Ängen I Norrköping Box 6901/Hsb 600 06 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Ängen I Norrköping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1932-11-28	Akt 32/291
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
32/291, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1932-08-31
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/8449
Namn 74/790

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 5 749 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 490 000 SEK	1976-09-29	76/10716
Anmärkningar Belastar även: Norrköping Vallen 13 Avsåg ursprungligen även: Norrköping Vallen 13			
2	809 000 SEK	1976-09-29	76/10717

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Norrköping Vallen 13			
Avsåg ursprungligen även: Norrköping Vallen 13			
3	53 000 SEK	1976-09-29	76/10718A
Anmärkningar			
Belastar även: Norrköping Vallen 13			
Avsåg ursprungligen även: Norrköping Vallen 13			
Utbyte 85/6411			
4	1 117 000 SEK	1976-09-29	76/10718B
Anmärkningar			
Belastar även: Norrköping Vallen 13			
Avsåg ursprungligen även: Norrköping Vallen 13			
Utbyte 85/6412			
5	63 000 SEK	1986-08-13	86/11193
Anmärkningar			
Belastar även: Norrköping Vallen 13			
Avsåg ursprungligen även: Norrköping Vallen 13			
6	1 217 000 SEK	1993-05-21	93/8447
Anmärkningar			
Belastar även: Norrköping Vallen 13			
Avsåg ursprungligen även: Norrköping Vallen 13			
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 Oxelbergen med omgivningar i norrköping	1917-11-16	0581K-22A:7
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Ängen	1929-04-13	0581K-22B:342
Ändring av detaljplan Oxelbergen m fl,tillägg	2013-12-10 Genomf. start: 2014-01-22 Genomf. slut: 2019-01-21 Laga kraft: 2014-01-21	0581K-P14/6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 100602-3	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Norrköping Vallen 3,13			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 93 285 000 SEK	därav byggnadsvärde 61 127 000 SEK	därav markvärde 32 158 000 SEK
Taxerade ägare 725000-0663 Hsb Brf Ängen I Norrköping Box 6901/Hsb 60006 Norrköping	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 125081109 (2025)

Taxeringsvärde 158 000 SEK	Riktvärdeområde 581021	Byggrätt ovan mark 132 kvm	Riktvärde byggrätt 1 197 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 66049109 (2025)

Taxeringsvärde 32 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581021	Byggrätt ovan mark 6 292 kvm	Riktvärde byggrätt 5 086 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 66048109 (2025)

Taxeringsvärde 127 000 SEK	Riktvärdeområde 581021	Lokalyta 166 kvm	Hyra 30 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår 2004	Värdeår 1950
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 66047109 (2025)

Taxeringsvärde 61 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581021	Bostadsyta 5 034 kvm	Hyra 6 342 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår 2004	Värdeår 1950
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1931-05-27	Akt 0581K-41C:7573
Sammanläggning	1932-10-06	
Ursprung		

Norrköping Norrköping 4:680,682

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6495006.6	569781.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	775 m ²	775 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Norrköping Ängen:3	1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

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