



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NORRKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF TRASTEN 10
Lägenhet nr	186-01-1065
Värdetidpunkt	2026-02-18



Huvudobjekt, flerbostadshus med brun fasad

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 Värde tidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värde tidpunkten 2026-02-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	NORRKÖPING
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF TRASTEN 10
<i>Lägenhet nr</i>	186-01-1065
<i>Adress</i>	Skepparegatan 40 602 45 Norrköping
<i>Område</i>	Norrköpings Hedvig
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2325-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 186-01-1065 i BRF TRASTEN 10 i Norrköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 76 m² fördelat på 3 rok, på våning 6 av 8.

Månadsavgiften är 4 037 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 100 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

17 105

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 2026-01-28 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 2032-11-14, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 186-01-1065, Skatteverkets lgh nr 1602
Läge i byggnaden	Våning 6 av 8. Hiss finns
Planlösning	Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum och hygienrum
Boarea	76 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rok
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), kyl/frys (Whirlpool) 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	4 037 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: Bostadsrättsföreningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 100 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRASTEN 10, orgnr 725000-0598
Fastighetsbeteckning	Norrköping Trasten 10
Ålder	Byggår 1960

<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 90 st lägenheter och 2 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 310 m ²
	<i>Lokaler</i>	258 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, cykelförråd, övernattningsrum/lgh, bastu, gym och samlingslokal
	<i>Garage</i>	0 st
	<i>P-platser</i>	0 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	82 674 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	957 968 kr, motsvarande ca 172 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	2 782 158 kr
<i>Underhåll</i>	Underhålls plan finns
<i>Höjning av avgift</i>	3 % 2024-01-01

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

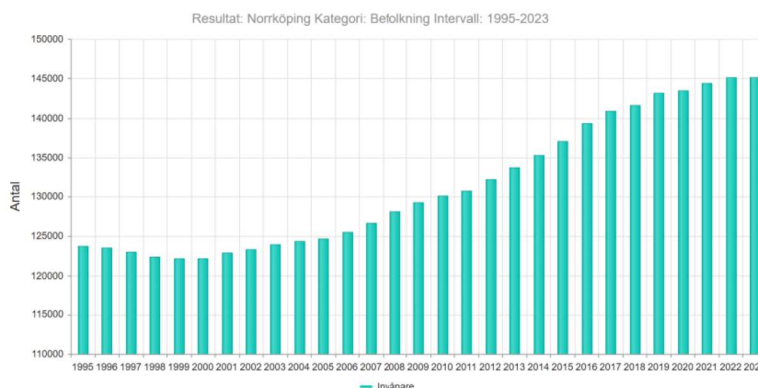
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

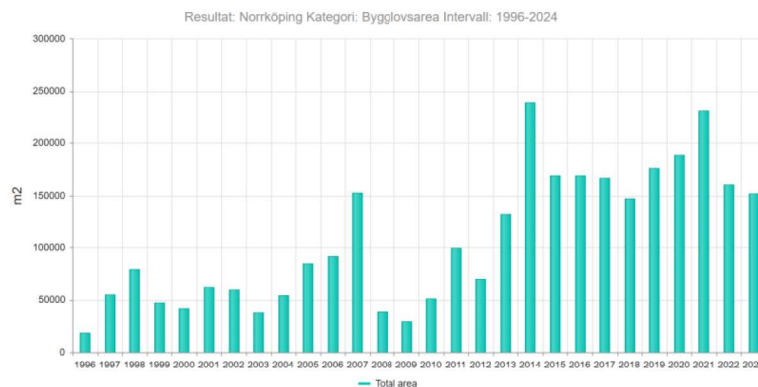
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg,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

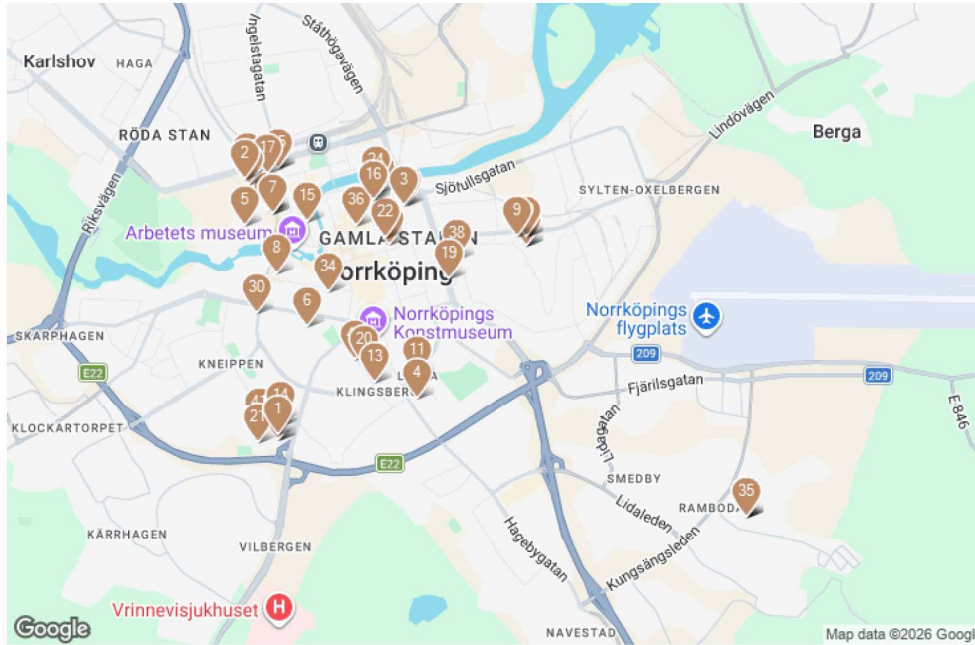
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 150 000 m² (2018) och nästan 250 000 m² (år 2014) (MSCI). Se diagram nedan:

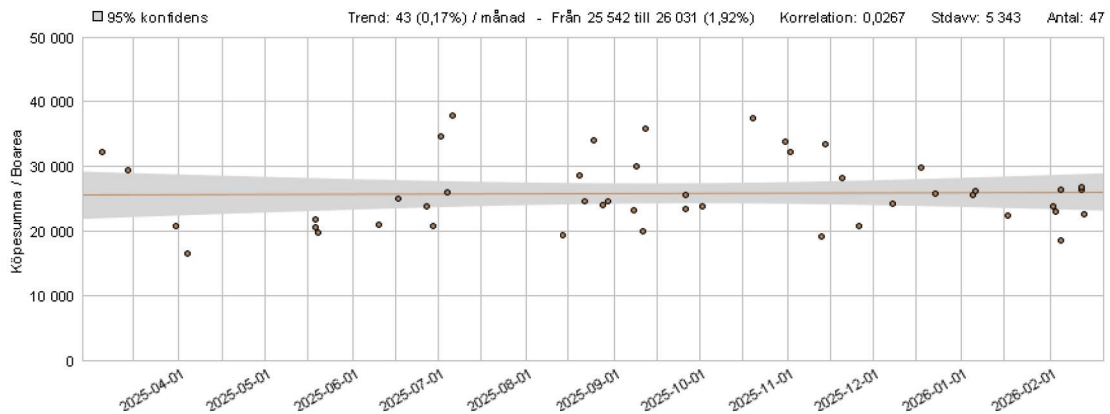


7.2 Ortsprisanalys

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

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 76 - 76 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 2 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 19 736 - 33 552 kr/m² med medel 27 318 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Trasten 10	Skepparegatan 40	2023-12-15	76	3	3	1960	3 518	19 736	1 500 000
Brf Trasten 10	Skepparegatan 40	2023-09-26	76,4	3	5	1959	3 618	26 832	2 050 000
Brf Trasten 10	Skepparegatan 40	2023-06-21	76	3	7	1960	3 624	23 421	1 780 000
BRF Trasten 10	Skepparegatan 40	2022-05-20	76,4	3	2	1960	3 321	33 049	2 525 000
Brf Trasten 10	Skepparegatan 40	2021-09-08	76	3	2	1960	3 325	33 552	2 550 000
Medel								27 318	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra centralt läge med normal standard i Äldre skick. Delvis bristande underhåll medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 17 105 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

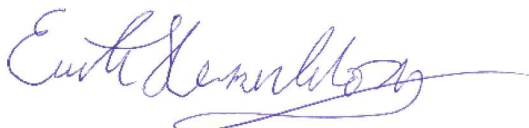
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

17 105

Katrineholm 2026-02-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från Balkong



Vy från baksida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

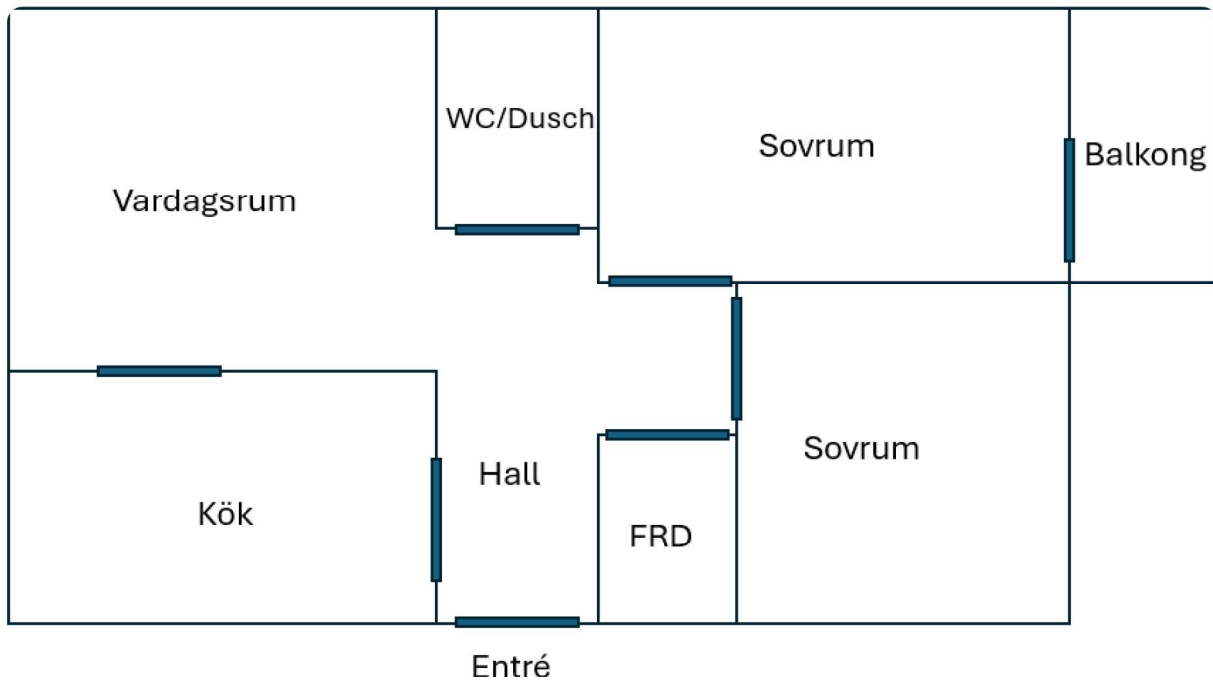


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Norrköping Trasten 10	909a6a4d-0570-90ec-e040-ed8f66444c3f	050063044	2011-11-01
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0581	Norrköpings Hedvig	108143	2011-10-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-27

Adress

Adress
Skepparegatan 38, 40, 42
602 45 Norrköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
725000-0598 Bostadsrättsföreningen Trasten 10 C/O Fstate Consierge AB Box 1122 600 41 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Brf Trasten 10	1/1	1960-09-07	60/269

Berört fång

60/269, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1959-05-10
Ingen köpeskillning redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 9 328 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 580 000 SEK	1971-10-27	71/6967
2	100 000 SEK	1971-10-27	71/6968
3	25 000 SEK	1971-10-27	71/6969
4	240 000 SEK	1971-10-27	71/6970
5	38 000 SEK	1971-10-27	71/6971
6	25 000 SEK	1971-10-27	71/6972
7	42 000 SEK	1971-10-27	71/6973
8	600 000 SEK	1971-10-27	71/6974
9	2 553 000 SEK	1991 11 01	91/33265

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
10	3 125 000 SEK	1994-06-23	94/11820
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
11	Avtalsservitut Övrigt ändamål: del av underjordisk garagebyggnad	2011-10-10	11/23811
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv trasten, staren och svalan	1958-10-17	0581K-22A:2033
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Undantaget område:kungl maj:ts beslut.		
Tomtindelning Trasten	1959-04-25	0581K-22B:2138

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering	Förmån	Avtalsservitut	0581KIM-11/23737.1
Beskrivning Parkering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrköping Trasten 10			
Last Norrköping Trasten 9			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Del av underjordisk garagebyggnad	Last	Avtalsservitut	0581KIM-11/23811.1
Beskrivning Del av underjordisk garagebyggnad			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån
Norrköping Trasten 9

Last
Norrköping Trasten 10

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 106078-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 90 695 000 SEK	därav byggnadsvärde 62 211 000 SEK	därav markvärde 28 484 000 SEK
Taxerade ägare 725000-0598 Bostadsrättsföreningen Trasten 10 C/O Estate Consierge AB Box 1122 60041 Norrköping	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 13270109 (2025)

Taxeringsvärde 484 000 SEK	Riktvärdeområde 581020	Byggrätt ovan mark 269 kvm	Riktvärde byggrätt 1 799 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 13269109 (2025)

Taxeringsvärde 28 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581020	Byggrätt ovan mark 6 900 kvm	Riktvärde byggrätt 4 058 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 13268109 (2025)

Taxeringsvärde 1 211 000 SEK	Riktvärdeområde 581020	Lokalyta 211 kvm	Hyra 237 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1960
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 13267109 (2025)

Taxeringsvärde 61 000 000 SEK	Riktvärdeområde 581020	Bostadsyta 5 521 kvm	Hyra 6 956 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1960
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1959-05-25	0581K-41C:3152
Sammanläggning		1959-07-02	
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Nybyggnadskarta enkel		2001-11-29	0581K-24A:4381
Ursprung			
Norrköping Norrköping 3:433-435			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6494929.4	569506.7
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 251 m ²	1 251 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
E-Norrköping Trasten:10		1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

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