

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Norrköping
Bostadsrättsförening	BRF Trasten 10
Lägenhet nr	1701
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i 8 våningar, med brun fasad.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Norrköping	Bostadsrättshavare	F-657-25-05
Bostadsrättsförening	BRF Trasten 10	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 1701	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Skepparegatan 40 602 45 Norrköping	Besiktningstidpunkt	2025-05-22

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kokvrå, på våning 7 av 8. Fransk balkong.
Boarea	27,3 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Norrköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och hyresfastigheter. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar samt spårvagn.
Månadsavgift	1 607 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, grundutbud för TV samt avfallshantering (enligt årsredovisning). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 100 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

575 000 kronor

Bedömt värdeintervall 500 000 – 625 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 062 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-05-26

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Dennis Gunnar

Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Dennis Gunnar tillsammans med Andrea Kollberg i närvaro av representant för föreningen.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 1701
Läge i byggnaden		Våning 7 av 8. Hiss finns.
Byggår		1960
Planlösning		Hall, wc/dusch, sov-/vardagsrum, kokvrå
Balkong/uteplats		Fransk balkong i österläge.
Kokvrå	Utformning	Vinkelkök utan matplats. Normal standard
	Utrustning	Fläkt (märke okänt) Kyl/Frys, ugn samt spishäll saknades vid besiktningstillfället.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, handdukstork samt dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat samt klinkers.
	Vägg	Målade samt kakel
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd samt matkällare.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Saknade vid besiktningstillfället vitvaror. Bristande underhåll.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Trasten 10
Fastighetsbeteckning		Norrköping Trasten 10
Byggnader		1 flerbostadshus 8 våningar
		Totalt 90 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	5 310 kvm
	Lokaler	258 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, bastu, gym, föreningslokal samt övernattningsrum.
	Garage	0 st
	P-platser	0 st

Taxeringsvärde	82 674 000 kr
Långfristiga skulder	2 559 340 kr, motsvarande ca 459 kr/kvm totalyta
Yttre fond	2 360 158 kr
Underhåll	Information om genomförda saknas, planerade (större)åtgärder kommande år är byte av fjärrvärmecentral.
Höjning av avgift	3 % 2024-01-01
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2022-11-14. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler samt utan köksutrustning. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-05-01 och framåt med en boarea mellan 16 och 46.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 475 000 – 1 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 545 – 32 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

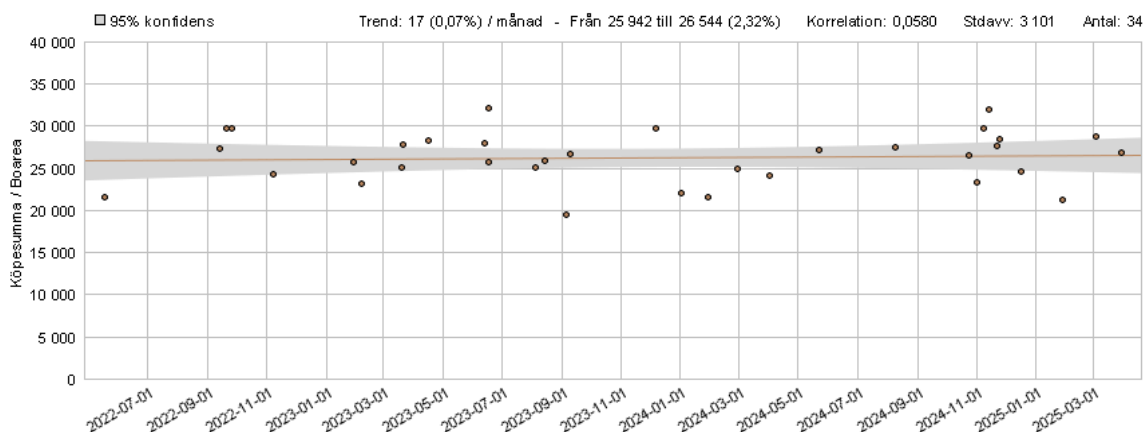


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 27,3 m² sålts i intervallet ca 725 000 – 875 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på ca 777 500 kr.

Firma	Adress	Datum	Byggar	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Brf Trasten 10	Skepparegatan 42	2024-11-13	1960	27,3	1,0	5,0	1 598	875 000	32 051
Brf Trasten 10	Skepparegatan 42	2024-10-24	1960	27,3	1,0	7,0	1 660	725 000	26 556
Brf Trasten 10	Skepparegatan 40	2024-08-09	1960	27,3	1,0	6,0	1 660	750 000	27 472
Brf Trasten 10	Skepparegatan 38	2023-03-21		27,3	1,0	2,0	1 454	760 000	27 838

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra centralt läge. Lägenheten är modern med normal standard. Köksutrustning som vitvaror saknades vid besiktningstillfället och underhållet av bostaden är eftersatt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Brun fasad med ljusa detaljer.

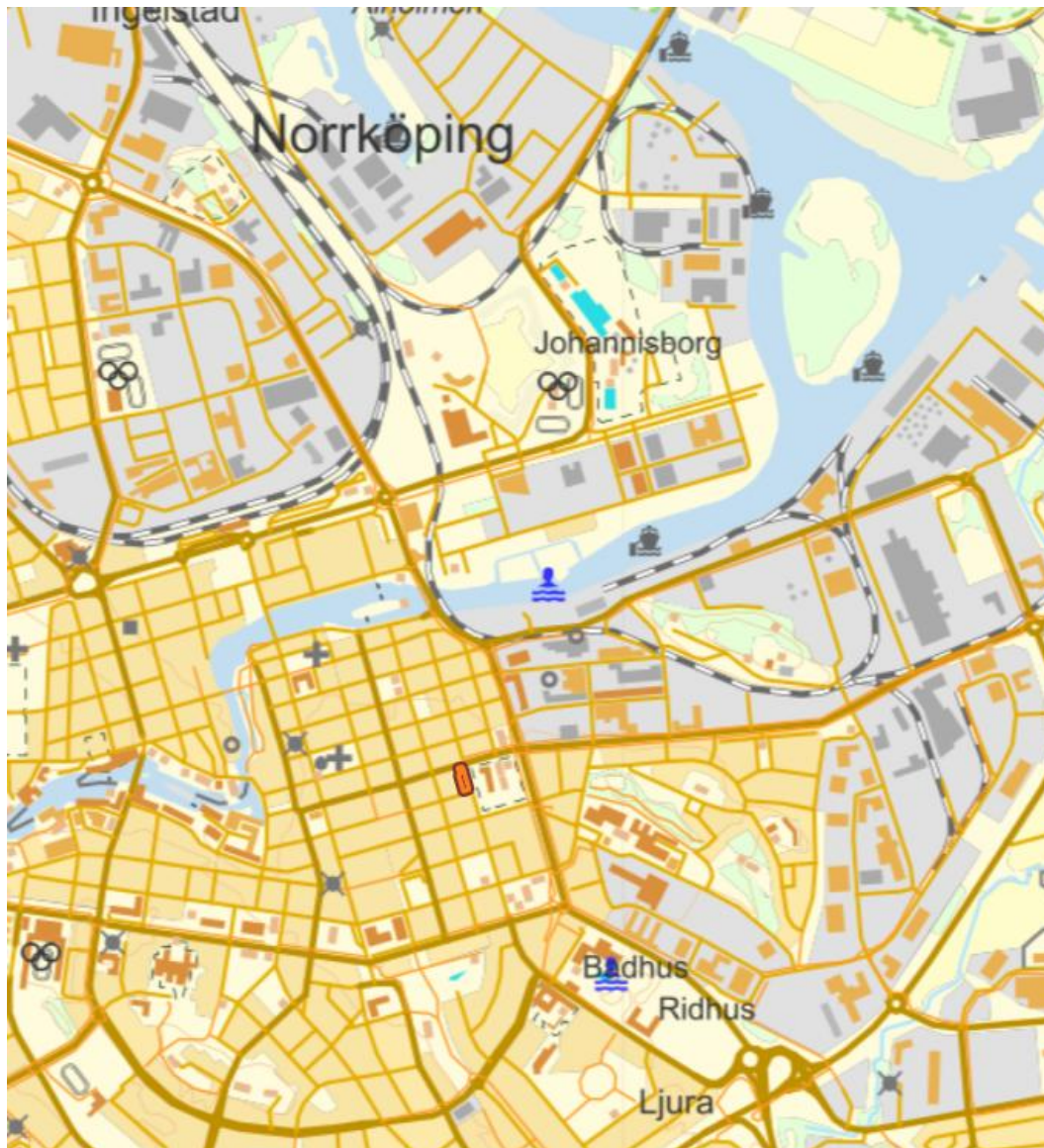


Foto, vy från franskbalkong i lägenhetet.

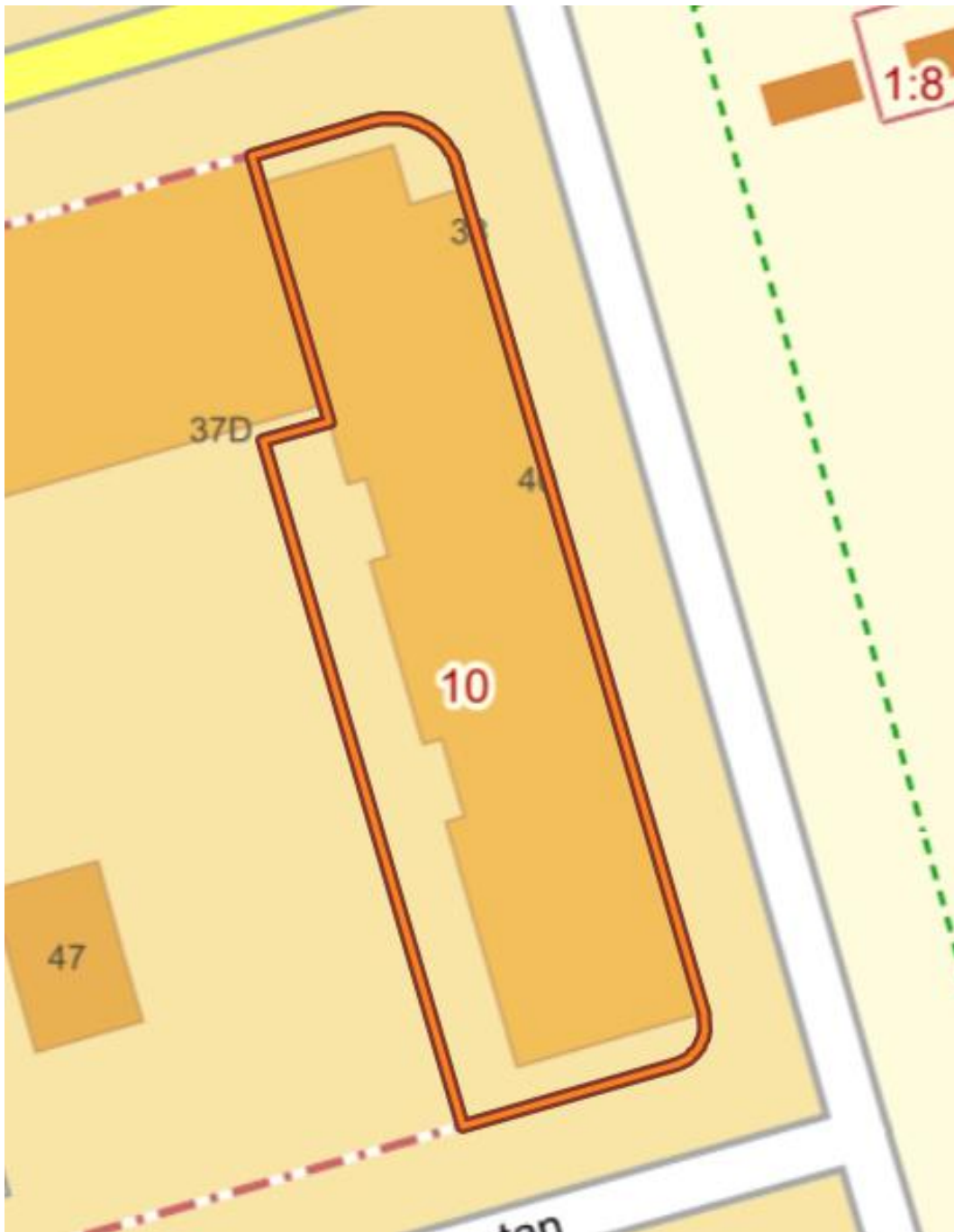


Foto, vy från 1 av föreningens 3 gemensamma takterrasser.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

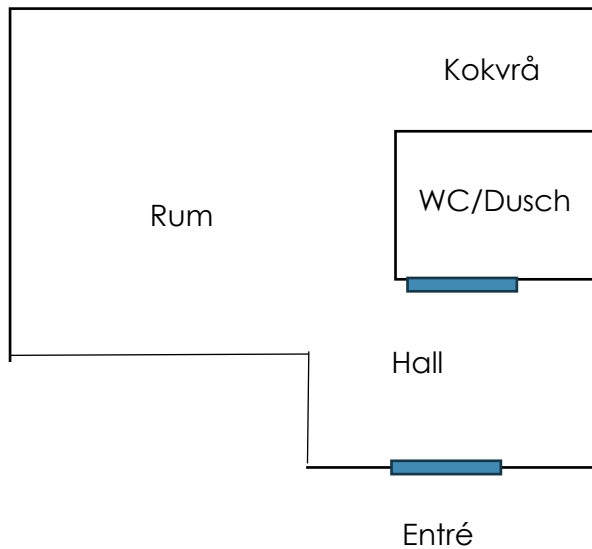


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Norrköping Trasten 10	UUID: 909a6a4d-0570-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-11-01
Nyckel: 050063044	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-10-10
Distrikt Norrköpings Hedvig	Distriktskod 108143	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-23

Adress

Adress

Skepparegatan 38-42
602 45 Norrköping

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6494929.4	569506.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 251 kvm	1 251 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
725000-0598	1/1	1960-09-07	60/269

Bostadsrättsföreningen Trasten 10

C/O Estate Consierge AB
Box 1122
600 41 Norrköping

Inskrivet ägarnamn: Brf Trasten 10

Köp (även transportköp): 1959-05-10
Ingen köpeskilling 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
10	3.125.000 SEK	1994-06-23	94/11820

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
11	Avtalsservitut del av underjordisk garagebyggnad	2011-10-10	11/23811

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	0581KIM-11/23737.1 Akt
	Beskrivning: Parkering		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0581KIM-11/23811.1 Akt
	Beskrivning: Del av underjordisk garagebyggnad		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

106078-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	82.674.000 SEK	52.163.000 SEK	30.511.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyyp

725000-0598
Bostadsrättsföreningen
Trasten 10
C/O Estate Consierge
AB
Box 1122
600 41 Norrköping

1/1

Bostadsrättsförening

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 013269109.

Taxeringsvärde 30.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0581020
---	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 6 900 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet lokalmark 013270109.

Taxeringsvärde 511.000 SEK	Riktvärdeområde 0581020
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 269 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 013267109.

Taxeringsvärde 51.000.000 SEK	Bostadsyta 5 521 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.521.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1960

Värderingsenhet lokaler 013268109.

Taxeringsvärde 1.163.000 SEK	Lokalyta 211 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 214.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1960

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-05-25	0581K-41C:3152 Akt
Sammanläggning	1959-07-02	Akt
Tekniska åtgärder		
Nybyggnadskarta Enkel	2001-11-29	0581K-24A:4381 Akt

Ursprung

Norrköping Norrköping 3:433-435

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Norrköping Trasten 10	1990-09-26	0581-90/55	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---