



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF NORDSTJÄRNAN NR 11
Lägenhet nr	1030
Värdetidpunkt	2026-05-20



Huvudobjekt, röd putsad fasad med vita detaljer

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	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	18
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	19

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 2026-05-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF NORDSTJÄRNAN NR 11
Lägenhet nr	1030
Adress	Bryggaregatan 9 C LGH 1203 633 43 ESKILSTUNA
Område	Eskilstuna Kloster
D-nr	152612651

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 1030 i BRF NORDSTJÄRNAN NR 11 i Eskilstuna kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 54,8 m² fördelat på 2 rok, på våning 2 av 4.

Månadsavgiften är 3 553 kr/mån. I avgiften ingår vidare undersökning rekommenderas.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
1 050 000 KRONOR
Enmiljonfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 998 tkr - 1 103 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	19 161
--	---------------

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-08 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej bostadsrättshavaren.

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 2030-05-12, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1030, Skatteverkets lgh nr 1203	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 4. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, sovrum, vardagsrum, kök och hygienrum	
Boarea	54,8 m²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Ikea), ugn inbyggd (Ikea), köksfläkt (Ikea), diskmaskin (Ikea), kyl/frys (Ikea)	
	Normal standard, gott skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	
	Normal standard, gott skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Vidare undersökning via BRF rekommenderas	
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 553 kr. I avgiften ingår vidare undersökning rekommenderas.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF NORDSTJÄRNAN NR 11, orgnr 718000-0684
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Eskilstuna Nordstjärnan 11
<i>Ålder</i>	Byggår 1956
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus
	Totalt 46 st lägenheter och 1 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 2 569 m ²
	<i>Lokaler</i> 470 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Vidare undersökning via BRF rekommenderas
	<i>Garage</i> 18 st
	<i>P-platser</i>
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	33 589 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	1 640 500 kr, motsvarande ca 540 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	0 kr
<i>Höjning av avgift</i>	10 % 2025-01-01

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

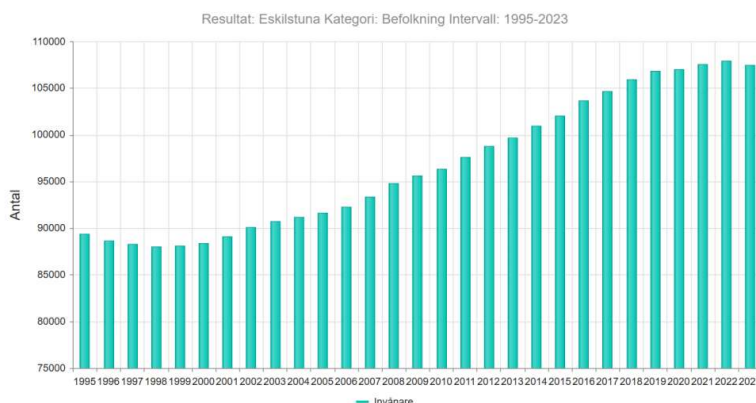
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Eskilstuna kommun ligger i södra delen av Sörmland och sträcker sig längs Eskilstunaån. Kommunen består av både tätorter och landsbygd, med Eskilstuna som centralort. Andra tätorter inkluderar Torshälla, Hällbybrunn, Kvicksund och Hällby. Kommunen har en befolkning motsvarande 107 468 personer (2023, MSCI), varav cirka 70 000 bor i centralorten Eskilstuna, medan resterande befolkning är fördelad över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

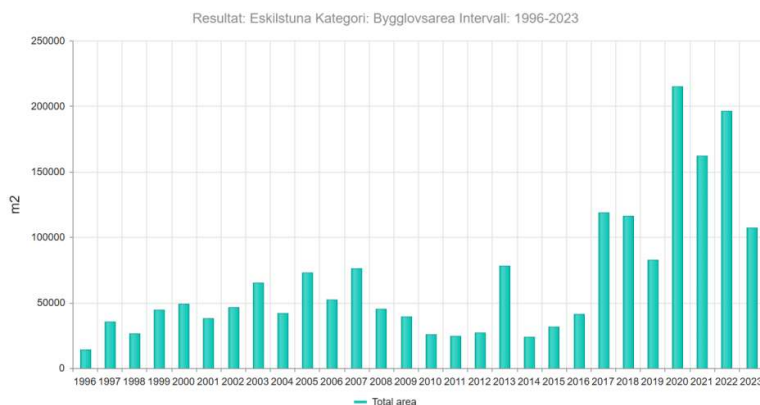
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direktåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller bussnätverk som täcker både tätorts- och landsbygdstransport inom och utanför kommunen. De närmaste flygplatserna är Stockholm Västerås flygplats (ca 45 minuter med bil), Stockholm Skavsta (1 timme och 15 minuter med bil) och Stockholm Arlanda (ca 1 timme och 40 minuter med bil). De största närliggande städerna är Västerås, Strängnäs och Örebro, alla inom en timmes avstånd. E20 och riksväg 56 är viktiga vägar som passerar genom Eskilstuna och kopplar kommunen till andra större vägar och orter.

Näringsliv

Eskilstuna är en industri- och företagsstark kommun med små och medelstora företag. Det finns cirka 8 000 registrerade företag i kommunen. Eskilstuna Business Arena arbetar för att främja samverkan och utveckling bland företagen i kommunen. Eskilstuna räknas till en av världens mest miljösmarta industristäder och här finns en av Sveriges främsta logistikparker. Den största privata arbetsgivaren är Volvo Construction Equipment. Andra betydande företag inkluderar Assa Abloy, Outokumpu, och Munktell Science Park som är ett centrum för innovation och företagande. Eskilstuna kommun är den största arbetsgivaren med många anställda inom vård, skola och omsorg. Arbetsförmedlingen har också en stark närvaro i Eskilstuna, vilket bidrar till sysselsättningen i området. I kommunen finns även campus för Mälardalens universitet.

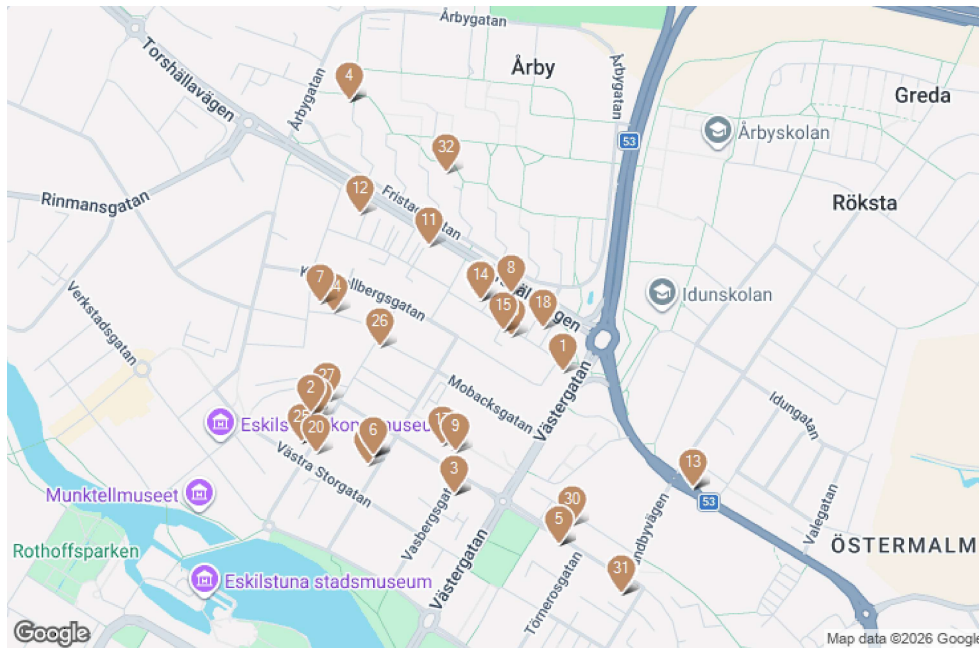
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 25 000 m² (år 2014) till över 200 000 m² (2020) (MSCI Statistik). Se diagram nedan:

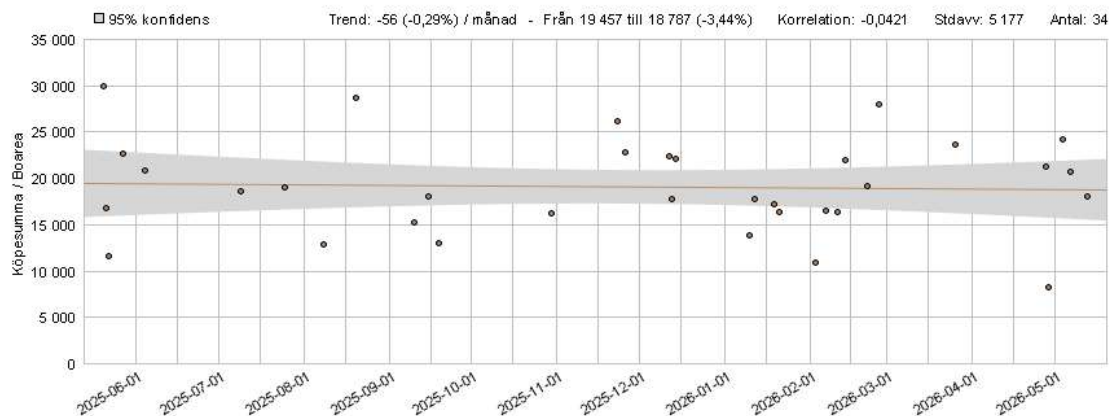


7.2 Ortsprisanalys

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 - 3 rum och kök och boyta 50 - 60 m².

Sökningen genererade 33 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 495 000 - 1 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 250 - 30 000 kr/m² med medel 19 104 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Gjuteriet	2026-02-26	50	2	1	2018	4 565	28 000	1 400 000
Brf Gjuteriet i Eskilstuna	2025-05-20	50	2	2	2018	4 214	30 000	1 500 000
Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna	2026-02-22	51,7	2	1		3 028	19 245	995 000
Brf Notstället 7 Upa	2025-09-19	54	2	1		3 538	12 962	700 000
Brf Riksbyggen Eskilstunahus 10	2026-03-26	55	2	1	1957-1958	3 428	23 636	1 300 000
Brf Nattvakten 2	2026-01-19	55	2	1	1952	3 499	17 272	950 000
BRF Nattvakten Nr 4	2025-12-13	55	2	1	1955	3 896	17 727	975 000
Brf Nattvakten 2	2025-10-30	55	2	1	1953	3 499	16 181	890 000
Brf Nyttan 13 i Eskilstuna	2026-02-03	53	2	2		3 662	10 905	578 000
HSB Brf Östergården i Eskilstuna	2026-01-21	55	2	2		4 096	16 363	900 000
BRF Närkingen 4	2025-06-04	55	2	2	1944	3 927	20 909	1 150 000
Brf Nordmannen	2025-12-14	56	2	2	1945	3 109	22 142	1 240 000
Brf Bolinder	2025-08-20	54	2	3	2024	4 177	28 703	1 550 000
RBF Eskilstunahus 10	2026-02-11	55	2	3	1958	3 578	16 363	900 000
Nordstjärnan 11	2025-09-10	55,9	2	4	1956	3 489	15 205	850 000
RBF Eskilstunahus 10	2025-11-26	57	2	2	1958	3 646	22 807	1 300 000
Brf Nornan 1	2025-11-23	57	2	3	1957	3 592	26 228	1 495 000
Brf Nornan Nr 1	2026-05-04	57,7	2	2	1959	3 027	24 176	1 395 000
Riksbyggens Brf Eskilstunahus Nr 8	2026-05-13	58	2	3		4 899	18 103	1 050 000
Brf Nordstjärnan 10	2026-05-07	58	2	1	1956	4 400	20 689	1 200 000
Riksbyggens Eskilstunahus 10	2026-01-10	58	2	1	1958	2 793	13 793	800 000
Brf Nordstjärnan 10	2025-09-15	58	2	2	1956	4 281	18 103	1 050 000
Brf Nordstjärnan 10	2025-05-21	58	2	4	1956	4 281	16 810	975 000
Nordstjärnan 10	2025-08-08	58,5	2	4	1956	4 281	12 820	750 000
HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna	2026-02-14	59	3	3	1946	3 399	22 033	1 300 000
BRF Notstället nr 7	2026-01-12	59	2	3		3 772	17 796	1 050 000
Brf Nordmannen	2025-07-09	59	2	2	1945	3 237	18 644	1 100 000
Brf Nilhåsten Nr 2	2026-04-28	59,3	2	1		3 382	21 332	1 265 000
Brf Nilhåsten Nr 2	2025-12-12	59,3	2	2		3 382	22 344	1 325 000
Brf Nyttan 18 i Eskilstuna	2026-02-07	59,5	2			4 350	16 470	980 000
BRF Årby nr 1	2026-04-29	60	2	3	1965	3 330	8 250	495 000
Nattugglan 14	2025-05-27	60	2	5	1962	3 122	22 750	1 365 000
Brf Årby 3	2025-05-22	60	2	1	1964	3 121	11 666	700 000
Medel							19 104	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett för orten bra centralt läge. Bostaden uppvisar normal standard i Gott skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 050 000 kr, motsvarande 19 161 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 050 000 KRONOR

Enmiljonfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 998 tkr - 1 103 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

19 161

Katrineholm 2026-08-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Gemensam innergård



Gemensamma grönytor

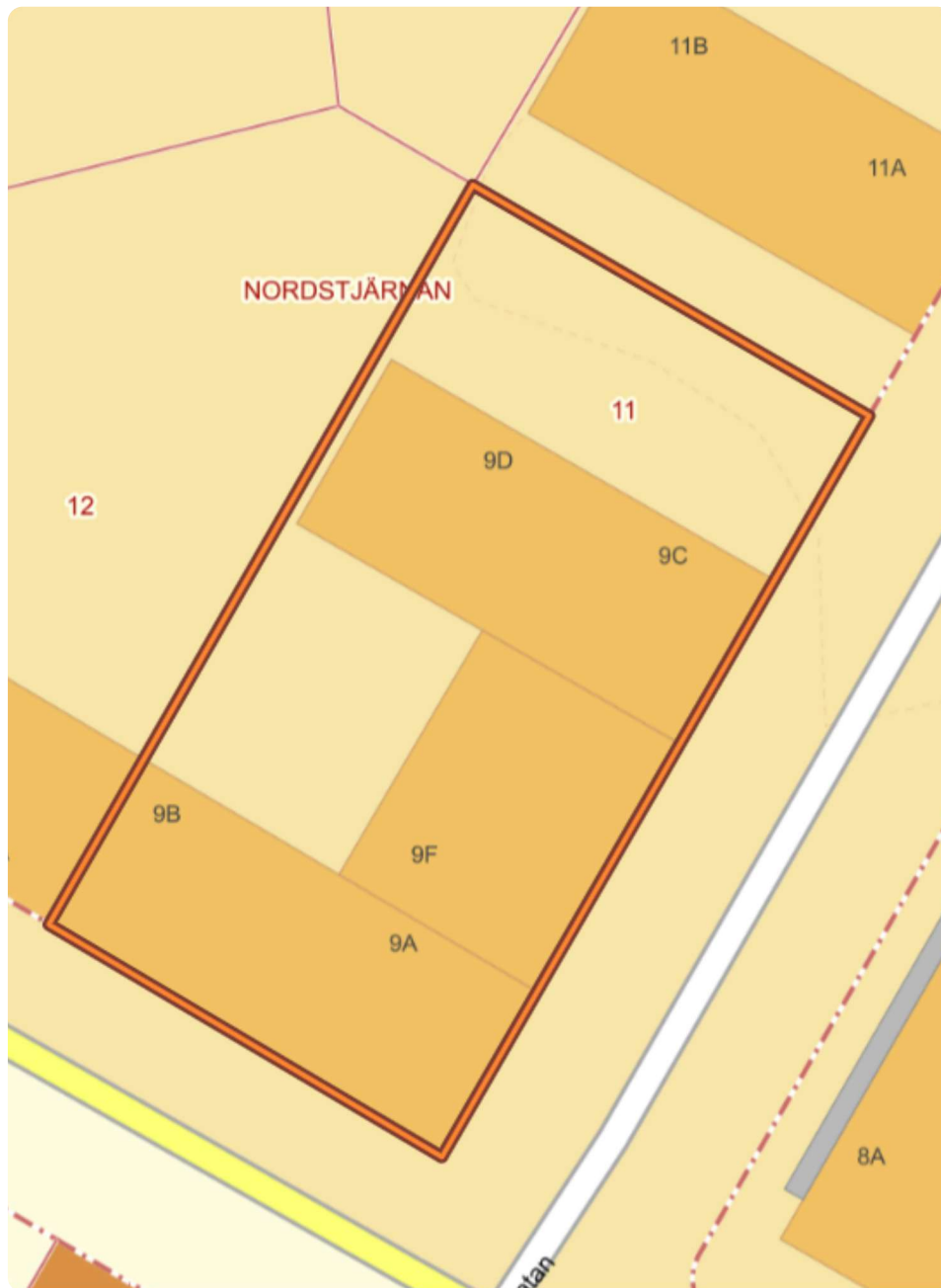


Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

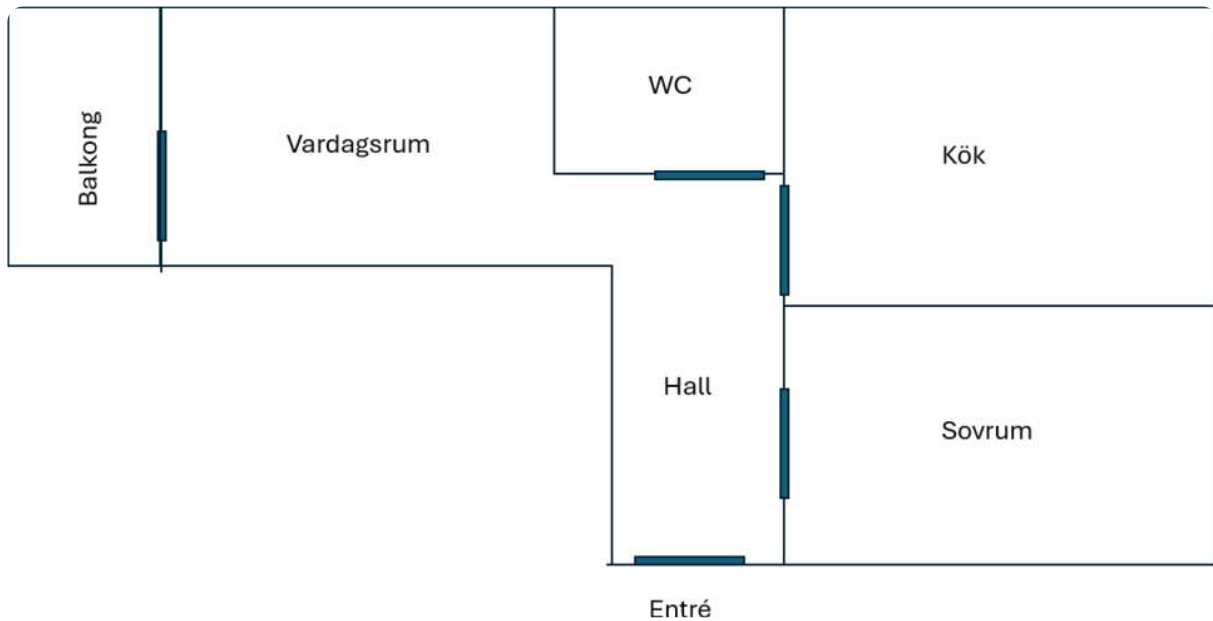


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Nordstjärnan 11	UUID 909a6a4a-e2df-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040048665	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0484	Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-05-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-13

Adress

Adress
Bryggaregatan 9 A, 9 B, 9 C, 9 D, 9 E, 9 F
633 43 Eskilstuna
Västra Storgatan (14)

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 4 326 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600 000 SEK	1988-02-02	88/2101
2	1 045 000 SEK	1999-06-23	99/5171
3	972 000 SEK	1999-06-23	99/5172
4	154 000 SEK	1999-06-23	99/5173
5	564 600 SEK	2007-03-09	07/6121
6	247 400 SEK	2007-03-09	07/6122

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	392 000 SEK	2007-03-09	07/6123
8	351 000 SEK	2022-05-27	D-2022-00223077:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Tomtindelning

Nordstjärnan

Datum

1955-04-04

Akt

0484K-1052C

Stadsplan

Nordstjärnan

1957-02-08

0484K-1102C

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

310830-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

33 589 000 SEK

därav byggnadsvärde

25 037 000 SEK

därav markvärde

8 552 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301953501 (2025)

Taxeringsvärde

152 000 SEK

Riktvärdeområde

484012

Byggrätt ovan mark

152 kvm

Riktvärde byggrätt

1 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 30632410 (2025)

Taxeringsvärde

8 400 000 SEK

Riktvärdeområde

484012

Byggrätt ovan mark

2 859 kvm

Riktvärde byggrätt

2 938 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301953500 (2025)

Taxeringsvärde

437 000 SEK

Riktvärdeområde

484012

Lokalyta

470 kvm

Hyra

134 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1958
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 30630410 (2025)			
Taxeringsvärde 24 600 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Bostadsyta 2 569 kvm	Hyra 3 288 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1958
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-05-16	0484K-4276D
Införd i tomtboken	1955-09-12	0484K-60/1955

Ursprung

Eskilstuna Eskilstuna 2:712

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583090.4	585982.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 690 m ²	1 690 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Eskilstuna Nordstjärnan:11	1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet

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