

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Fastighetsbeteckning	BORSÖKNA 1:235
Värdetidpunkt	2026-03-09



Huvudobjekt, vit trä fasad med vita detaljer

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	22

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 2026-03-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ESKILSTUNA BORSÖKNA 1:235
Adress	Grönfinkvägen 15 63233 Eskilstuna
Område	Gillberga
Upplåtelseform	
D-nr	F-2176-25-04
Nybyggnadsår	1972
Värdeår	1989
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BORSÖKNA 1:235 i Eskilstuna kommun ligger 6 km från centralorten och med 2,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av fritidshus och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 102 m², fördelat på 4 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 107 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
2 700 000 KRONOR
Tvåmiljonersjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 565 tkr - 2 835 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	26 471
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,04

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-26 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 2031-11-02, energiklass E.
Källa: Boverket.

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
DETALJPLAN	2000-06-21	0484-P00/8
-		
BORSÖKNA VÄSTER	Laga kraft: 2000-06-21	
Anmärkningar		
STRANDSKYDDET UPPHÅVT INOM TOMTMARK OCH WB BETECKNADE OMRÅDEN SE AKT 0484-P99/2		
Genomf. start: 2000-06-22, Genomf. slut: 2015-06-21		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 107 m²

Obebyggda delar Trädgård

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Fritidshus och rad/par/kedjehus

Avstånd 6 km till kommunens centralort

Förskola finns in närheten av objektet, skola finns ca 2,5 km från objektet. Närmsta hälsocentral finns ca 7km från objektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1972, om/tillbyggt 1989	Källa: Metria
Boarea	102 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, hygienrum, 2 sovrum, allrum och vardagsrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och trä	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft).	
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick	

<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, badkar, tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch), golvvärme vattenburen Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Objektet kallställt under längre tid. Vidare teknisk undersökning av objektets anslutningar rekommenderas.

5.5 Övrig byggnad

<i>Förråd</i>	Plintar, trä, plåt, nej Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
---------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerad.

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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-09, 1 324 702 SEK, jämte ränta och kostnader 01-462569-25: 2025-09-12, D-2025-00325471:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 2 745 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	129 000 kr	1996-12-17	96/15942	
2	86 000 kr	1996-12-17	96/15943	
3	30 000 kr	1998-11-16	98/9063	
4	62 000 kr	2003-08-15	03/17399	
5	200 000 kr	2004-04-29	04/9284	
6	100 000 kr	2006-01-19	06/2038	
7	85 000 kr	2006-07-05	06/17443	
8	242 000 kr	2008-11-21	08/26637	
9	508 000 kr	2016-09-22	D-2016-00432873:1	
10	332 500 kr	2020-09-28	D-2020-00394975:1	
11	971 000 kr	2022-06-13	D-2022-00249182:3	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	0484IM-02/22762.1
Beskrivning VATTENTÅKT			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Eskilstuna BORSÖKNA 1:235 Last: ESKILSTUNA BORSÖKNA 1:234			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	04-IM2-71/867.1
Beskrivning BÅTPLATS MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Eskilstuna BORSÖKNA 1:235 Last: ESKILSTUNA HYNDEVAD 22:1			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

<i>Taxeringsår</i>	2024
<i>Taxeringsvärde</i>	2 600 000 kr
<i>varav byggnad</i>	1 813 000 kr
<i>varav mark</i>	787 000 kr

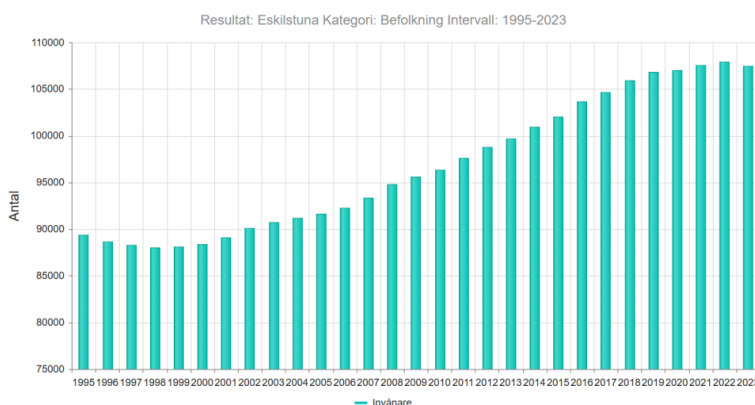
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

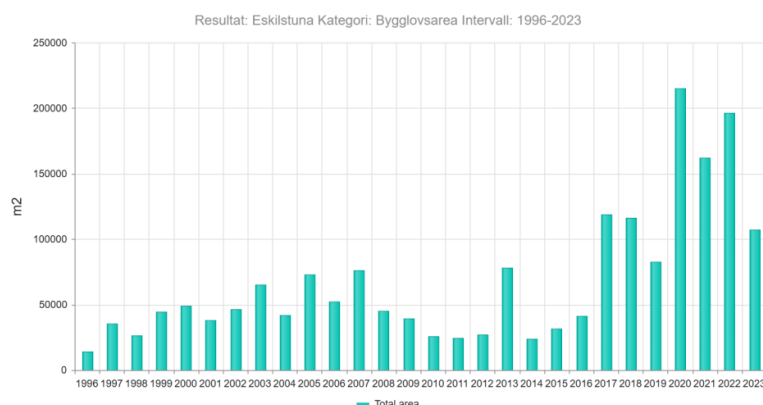
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller 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.

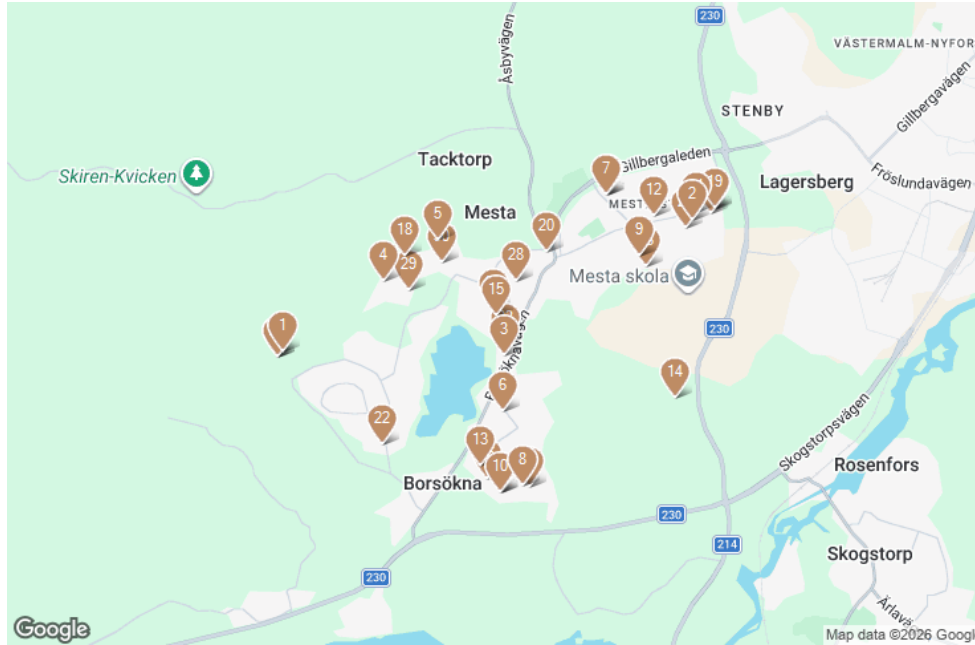
Byggnade i kommunen

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:

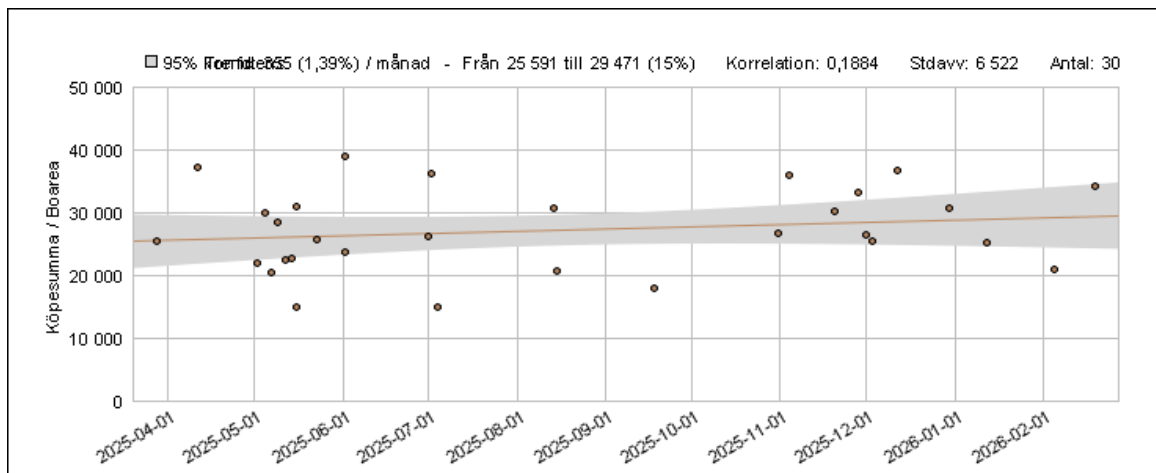


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 96 - 125 m², standardpoäng 26 - 49, byggår 1909 - 2005, areal tomt 1 082 - 4 353 m² under perioden 2025-03-28 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 975 000 - 3 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 20 572 - 34 322 kr/m² med medel 27 282 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,4 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Eskilstuna	Mesta 1:6	2026-02-19	96	59	49	1953	1 500	E	L	1,3	34 322	3 295 000
Eskilstuna	Hyndevad 22:20	2025-05-07	96	24	26	1967	1 171	E	L	1,0	20 572	1 975 000
Eskilstuna	Lagersberg 1:7	2025-08-14	99		27	1978	4 353	E	L	1,4	30 808	3 050 000
Eskilstuna	Maskrosen 5	2025-05-23	115		28	1909	1 082	E	L	1,4	25 739	2 960 000
Eskilstuna	Hyndevad 1:61	2025-12-03	118		32	1984	1 314	E	L	1,1	25 423	3 000 000
Eskilstuna	Mesta 1:9	2025-05-09	121		29	2003	1 524	E	L	1,2	28 512	3 450 000
Eskilstuna	Mesta 3:27	2025-03-28	125		31	2005	1 185	E	L	1,0	25 600	3 200 000
Medel										1,2	27 282	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge med normal standard i Normalt skick. Objektet kallställt en längre tid varför teknisk undersökning av anslutningar rekommenderas då påverkan av yttre faktorer, så som kyla, väder etc., inte kan uteslutas. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 700 000 kr, motsvarande 26 471 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

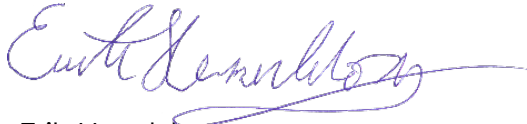
<p>Marknadsvärde per mars 2026</p> <p>2 700 000 KRONOR</p> <p>Tvåmiljonersjuhundratusen kronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 2 565 tkr - 2 835 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	26 471
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,04

Katrineholm 2026-03-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förrådsbyggnad

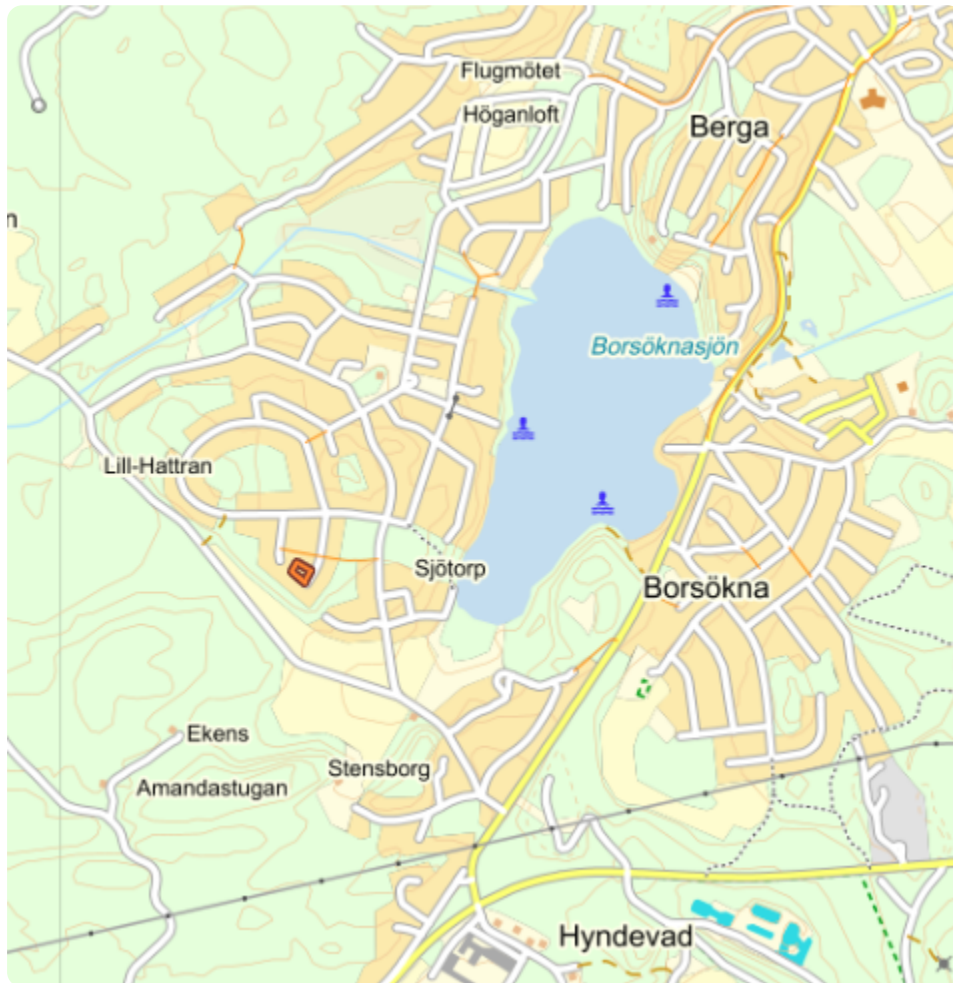


Vy från gavel

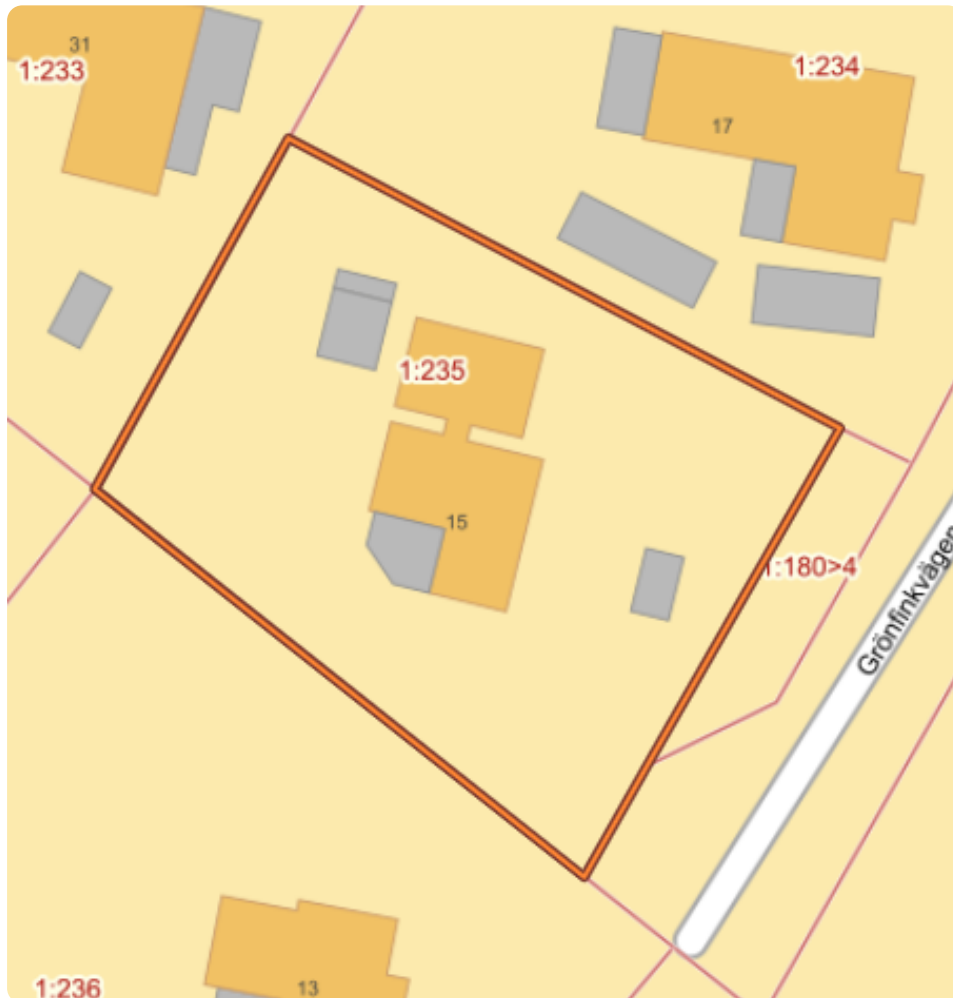


Vy från uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

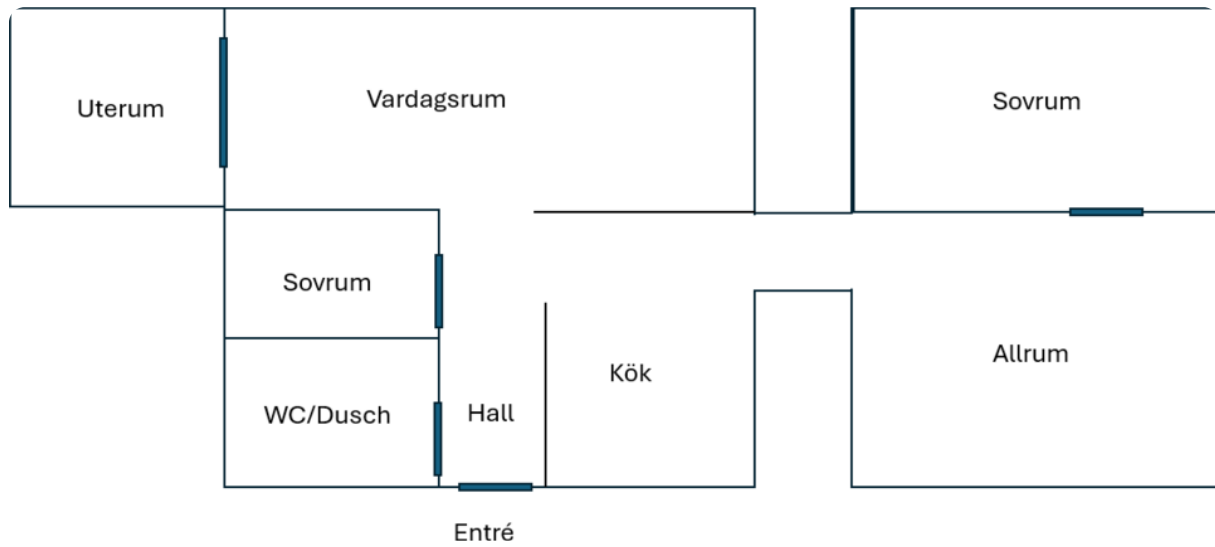


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.