



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ESKILSTUNA

Fastighetsbeteckning

RÖDHAKEN 3

Värdetidpunkt

2026-04-29



Bostadshus med gul och grå fasad samt altandäck och gräsmatta, vy från baksidan.

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	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-04-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ESKILSTUNA RÖDHAKEN 3
Adress	Snödroppgatan 5 644 30 Torshälla
Område	Torshälla
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-218-26-04
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RÖDHAKEN 3 i Eskilstuna kommun ligger i Torshälla ca 7 km från centrala Eskilstuna. Skola, förskola och service finns i Torshälla inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av bostadsområdet med i huvudsak villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd ca 1970 med källargrund, fasader av kalksandsten och träpanel, fönster 2- och 3-glas och yttertak med betongpannor. Boarean uppgår enligt taxeringen till 112 m², fördelat på ca 4-5 rum och kök. Normal till äldre standard med vissa renoveringsbehov.

Det finns även ett mindre uthus/stuga på fastigheten.

Markarealen uppgår till 856 m², vars obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med gräsmatta, buskar, träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
2 200 000 KRONOR
Tvåmiljonertvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 950 tkr - 2 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	19 643
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,81

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-21 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

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.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1969-02-27	0485K-15/1969
RÖDHAKEN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1966-02-18	0485K-4/1966
STG 346+347+688	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	856 m ²
Obebyggda delar	Infart och trädgård med gräsmatta, buskar, träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområdet med i huvudsak villor
Avstånd	7 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och service finns i Torshälla inom ca 1 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	uppgift ej verifierad

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1970	Källa: Metria
Boarea	112 m ²	Källa: Metria
	ej kontrollmätt. Ev. tillkommer viss yta i tillbygg del (f.d. garage) samt biytor i källaren.	
	Fördelat på ca 4-5 rum och kök	

Våningar	Ett plan med källare
Källarvåning	Gillestuga, gästrum, div. förrådsrum, teknikutrymme, dusch och bastu
Entréväning	Hall, hygienrum, 3 sovrum, kök och vardagsrum. Genomgång till omb. rum och tvättstuga i f.d. garage
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Kalksandsten och träpanel
Fönster	2-glas och 3-glas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan med pool (linerpool 3,8x6,3m enligt ägaren)
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, klinker, plastmatta och laminat
Vägg	Tapet och målade
Tak	Skivor och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till grundvattenvärme (Thermex). <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Direktverkande el via golvvärme. Äldre Luft/luftvärmepump.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, köksfläkt (Franke), diskmaskin (Bosch), kyl (Gorenje), frys (Gorenje) Äldre standard
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard
Hygienrum 2	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard
Hygienrum 3	Dusch på källarvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta Dusch

	Duschrum i anslutning till bastu
	Äldre standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk
	Ytor troligen från ombyggnad på 2000-talet.
	Golv klinker, väggar kakel
	Normal standard
<i>Helhetsintryck</i>	Normal till äldre standard. Vissa utrymmen och ytor renoverade på senare tid. I övrigt finns flera äldre och slitna ytor med varierande renoveringsbehov. Altan i sämre skick.

5.5 Övrig byggnad

<i>Uthus</i>	Mindre uthus/stuga i trä med enklare gästrum.
	Enkel standard

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	ej verifierat
-------------------	---------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-23, 892 687 SEK (Beslutsnummer 12254805141): 2025-09-24, D-2025-00341639:1
Utmätning 2025-09-23, 892 687 SEK (Beslutsnummer 12254803294): 2025-09-24, D-2025-00341754:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-10-28, D-2025-00391069:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 720 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	97 100 kr	1970-06-03	70/2441	
2	150 000 kr	1986-02-18	86/3826	
3	47 000 kr	1986-02-18	86/3828	
4	28 000 kr	1988-05-31	88/10881	
5	200 000 kr	1988-12-06	88/26937	
6	50 000 kr	1994-05-02	94/5768	
7	31 200 kr	2002-10-22	02/26118	
8	100 700 kr	2007-07-16	07/18541	
9	16 000 kr	2012-12-21	12/21842	

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 712 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 835 000 kr

varav mark 877 000 kr

7.5 Övrigt

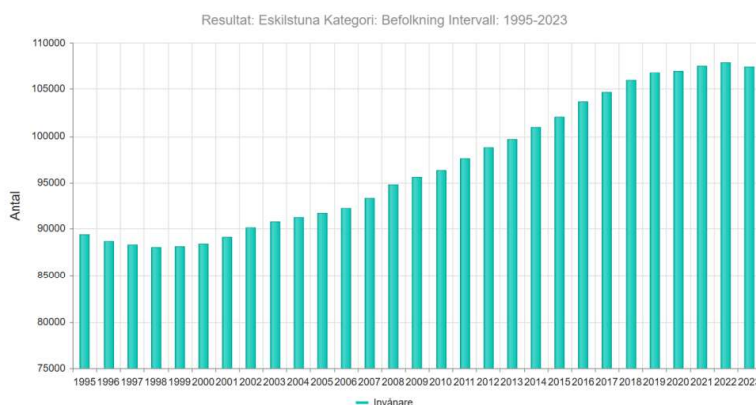
Ev. biytor i källaren har ej tagits upp i taxeringen

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

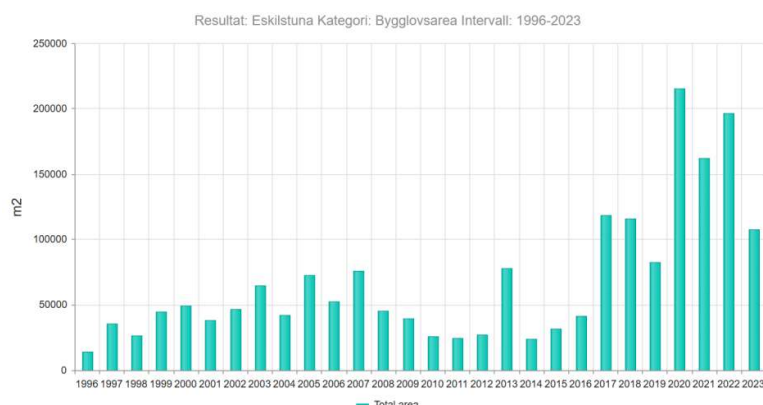
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direktåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

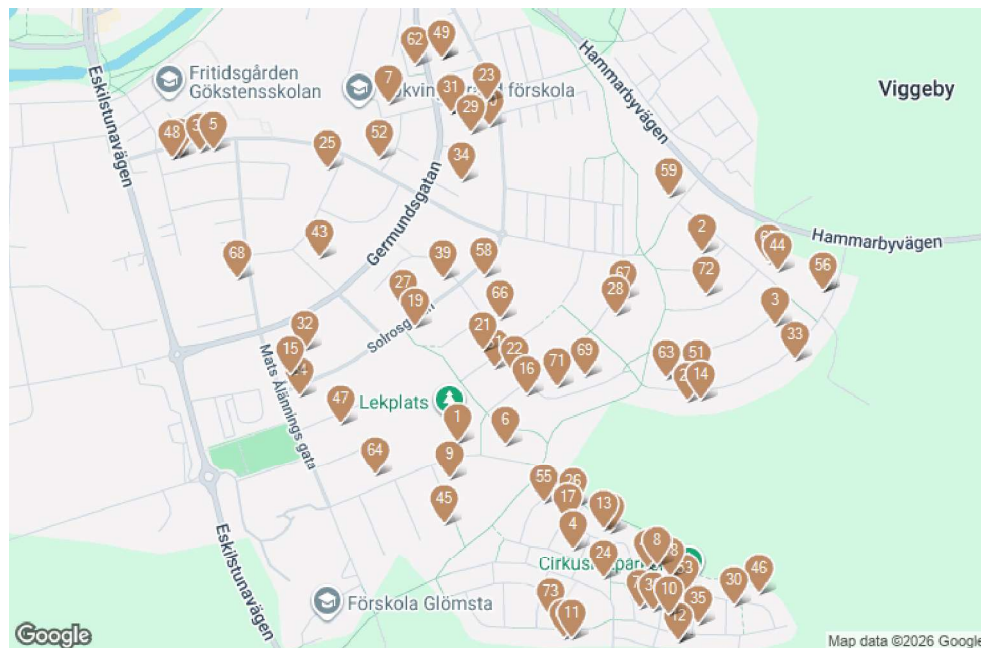
Byggnande i kommunen

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:

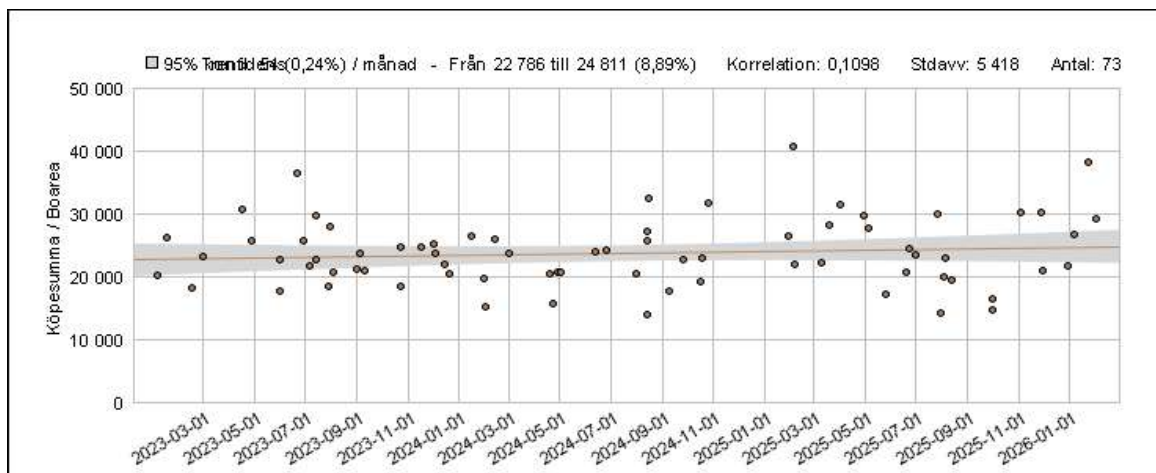


8.2 Ortsprisanalys

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. Materialet har gallrats från vissa objekt av radhuskaratkär.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 96 - 140 m², standardpoäng 24 - 47, byggår 1955 - 1979, areal tomt 391 - 938 m² under perioden 2025-01-30 och framåt.

Sökningen genererade 22 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 700 000 - 3 795 000 kr och med ett genomsnittspris på ca 2 8400 000 kr. Den hösta noteringen synes avse ett objekt som genomgått omfattande renovering på senare tid. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 166 - 31 521 kr/m² med medel 23 634 kr/m². Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,4 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Eskilstuna	Lommen 5	2026-02-02	103	103	29	1969	812	E	L	1,4	29 126	3 000 000
Eskilstuna	Minken 3	2026-01-07	96	17	26	1970	679	E	L	1,3	26 822	2 575 000
Eskilstuna	Arrendatorn 4	2025-12-30	136		33	1979	487	E	L	1,1	21 875	2 975 000
Eskilstuna	Lergöken 9	2025-12-01	103	58	24	1955	437	E	L	1,3	20 922	2 155 000
Eskilstuna	Doppingen 2	2025-11-28	109	137	43	1969	839	E	L	1,1	30 275	3 300 000
Eskilstuna	Nötkräkan 5	2025-11-04	125	39	47	1960	736	E	L	1,2	30 360	3 795 000
Eskilstuna	Ambassadören 4	2025-10-01	140		29	1979	518	E	L	0,9	16 428	2 300 000
Eskilstuna	Storspoven 4	2025-10-01	135	135	35	1968	720	E	L	0,7	14 814	2 000 000
Eskilstuna	Aktuarien 9	2025-08-13	138		35	1979	391	E	L	1,0	19 528	2 695 000
Eskilstuna	Aktrisen 16	2025-08-06	120		29	1978	432	E	L	1,2	22 916	2 750 000
Eskilstuna	Amiralen 3	2025-08-04	120		29	1979	395	E	L	1,0	20 000	2 400 000
Eskilstuna	Auktionisten 10	2025-07-30	120	12	29	1979	414	E	L	0,7	14 166	1 700 000
Eskilstuna	Stuten 4	2025-07-28	103	16	29	1971	675	E	L	1,4	30 097	3 100 000
Eskilstuna	Talgöken 3	2025-06-23	125	125	38	1969	938	E	L	1,0	24 440	3 055 000
Eskilstuna	Arrendatorn 1	2025-06-19	132		36	1978	476	E	L	1,0	20 833	2 750 000
Eskilstuna	Ambassadören 10	2025-05-27	140		29	1979	635	E	L	0,9	17 142	2 400 000
Eskilstuna	Stuten 5	2025-04-29	103	16	38	1970	675	E	L	1,2	29 805	3 070 000
Eskilstuna	Pilfinken 2	2025-04-01	115	101	38	1967	720	E	L	1,3	31 521	3 625 000
Eskilstuna	Bergfinken 1	2025-03-19	103	106	38	1968	708	E	L	1,1	28 349	2 920 000
Eskilstuna	Gräsanden 2	2025-03-10	140		32	1965	751	E	L	1,2	22 142	3 100 000
Eskilstuna	Agronomen 4	2025-02-06	140		29	1979	640	E	L	1,2	21 964	3 075 000
Eskilstuna	Auktionisten 6	2025-01-30	140		33	1979	480	E	L	1,3	26 428	3 700 000
Medel											1,1	23 634

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnad med normal till äldre standard och delvis slitet skick med vissa renoveringsbehov. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga i den nedre jämförelsenivån och uppgå till ca 2 200 000 kr, motsvarande 19 643 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026
2 200 000 KRONOR
Tvåmiljonertvåhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 1 950 tkr - 2 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	19 643
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,81

Katrineholm 2026-04-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med gul och grå fasad samt altandäck och gräsmatta, vy från baksidan.



Bostadshus med gul och grå fasad samt gräsmatta och buskar



Bostadshus med gul och grå fasad samt gräsmatta och buskar



Uthus. Enklare träbyggnad med gul fasad



Altandäck med pool



Bostadshus med gul och grå fasad samt infart och buskar/träd, vy från gatan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

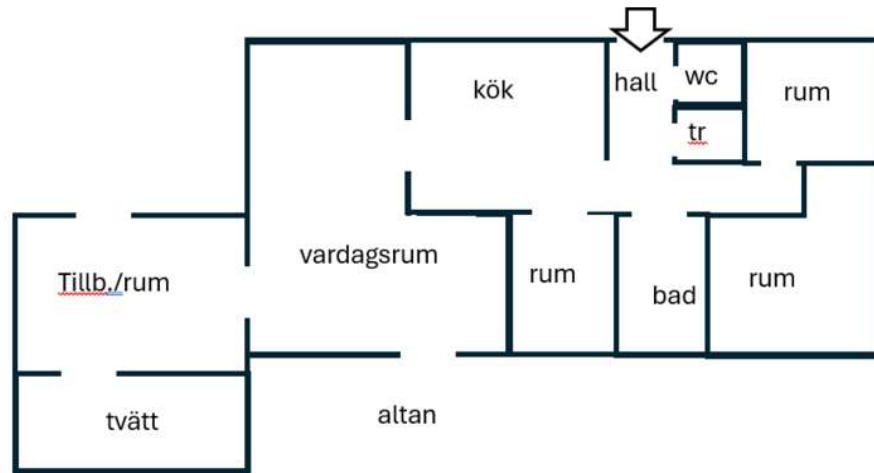


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.