



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	RB BRF HÄLLBYHUS NR 1
Lägenhet nr	0101
Värdetidpunkt	2025-10-15



Gul tegelfasad med bruna detaljer

Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
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	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-10-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	RB BRF HÄLLBYHUS NR 1
Lägenhet nr	0101
Adress	Öknavägen 77 B 632 39 Eskilstuna
Område	Hällby
Bostadsrättshavare	D-nr F-2026-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 0101 i RB BRF HÄLLBYHUS NR 1 i Eskilstuna kommun ligger i centralorten och med 2,6 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus och flerbostadshus.

Boarean uppgår till 69 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning Markplan med separat ingång av 2.

Månadsavgiften är 4 981 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 145

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 2025-10-01 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej bostadsrättshavaren, tillträde godkänt via god man. 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 2029-08-22, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 0101
Läge i byggnaden	Våning Markplan med separat ingång av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Kök, sovrum, vardagsrum, hygienrum och hall
Boarea	69 m ² Fördelat på 2 rum och kök
	Källa: Lägenhetsregistret
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Kyl (Okänd), frys (Okänd) Grundlig besiktning av kök ej möjligt, belamrat med sopor Låg standard, sämre skick. Saneringsbehov föreligger
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar målade väv WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Grundlig besiktning av hygienrum ej möjligt, belamrat med sopor Låg standard, sämre skick. Saneringsbehov föreligger
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Ej möjligt att verifiera normal standard. Saneringsbehov föreligger generellt.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 981 kr. I avgiften ingår värme och vatten.
Inre underhållsfond Pantfästning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1, orgnr 718000-3423
Fastighetsbeteckning	ESKILSTUNA BRUDSLÖJAN 2
Ålder	Byggår 1983
Byggnader	Radhus Totalt 103 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 9 227 m ² Lokaler 324 m ²
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd och tvättstuga Garage 57 st P-platser 103 samt 10 laddplatser
Omgivning	Rad/par/kedjehus och flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Förskola samt skola finns i Hällbybrunn. Hälsocentral finns i Ekeby ca 2,6 km från objektet

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	73 609 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	10 599 773 kr, motsvarande ca 1 110 kr/m ² totalyta
Yttre fond	2 708 656 kr
Höjning av avgift	5 % 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.

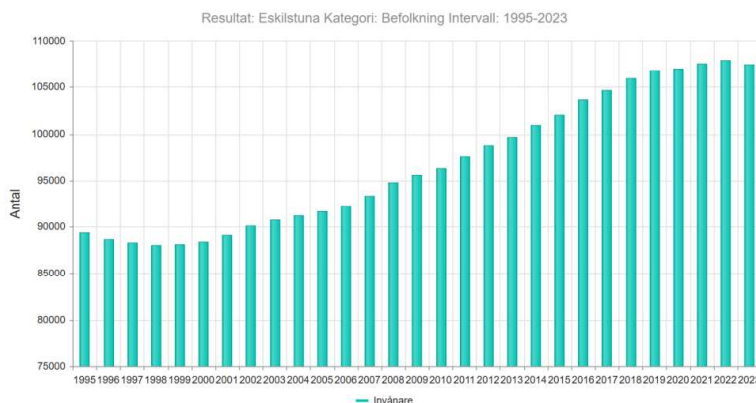
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

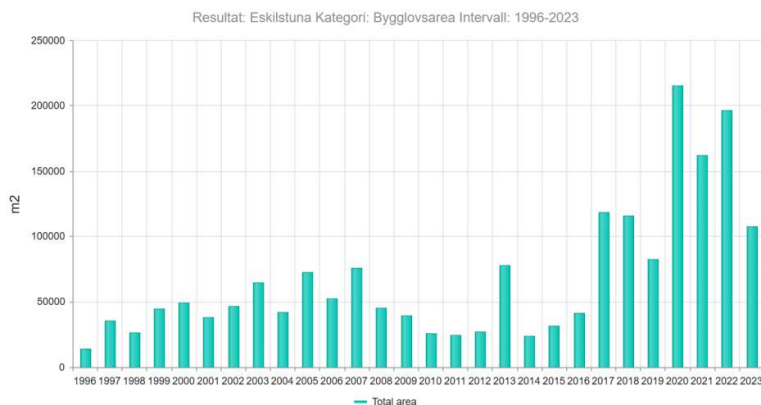
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

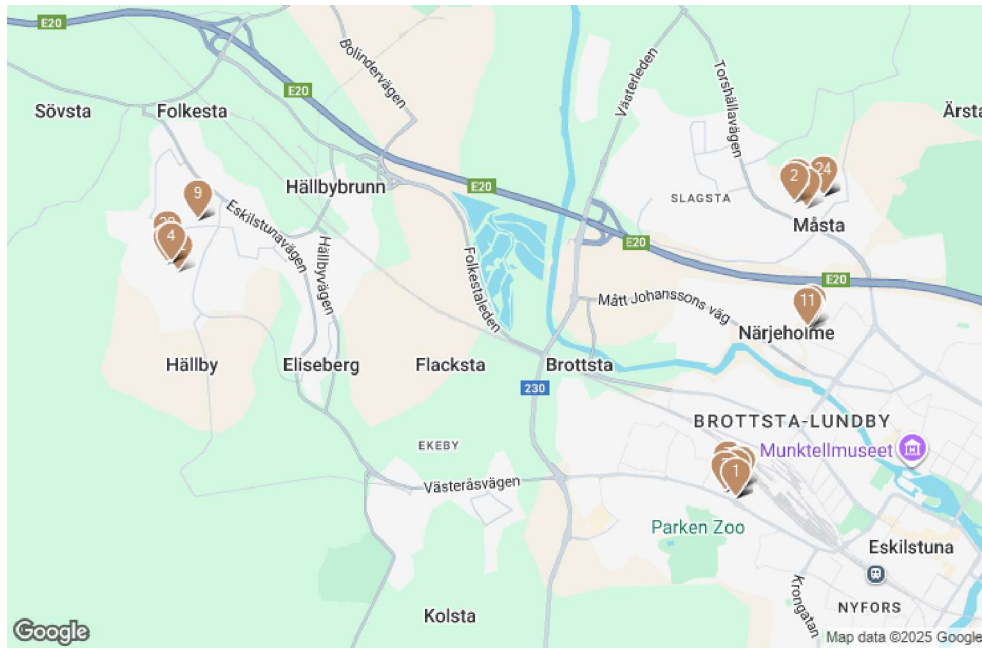
Byggnade i kommunen

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:

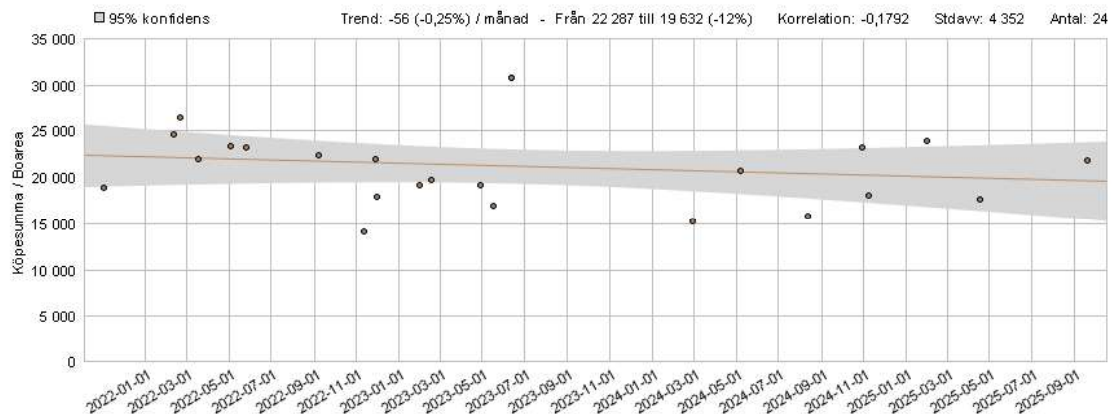


7.2 Ortsprisanalys

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 rum och kök och boyta 65 - 71 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 995 000 - 1 830 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 084 - 26 521 kr/m² med medel 19 453 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB BRF Slagtäppan i Eskilstuna	Tomtebogatan 12A	2025-04-18	65	2	3	1969	3 948	17 692	1 150 000
Riksbyggen BRF Hällbyhus nr 1	Öknavägen 137B	2024-11-07	69	2	1	1983	4 346	18 115	1 250 000
HSB:s BRF Slagtäppan i Eskilstuna	Tomtebogatan 6A	2024-02-29	65	2	3	1969	3 948	15 307	995 000
BRF Hällbyhus Nr1	Öknavägen 161B	2023-04-28	69	2		1983	4 085	19 130	1 320 000
HSB:s BRF Slagtäppan i Eskilstuna	Tomtebogatan 12C	2022-11-28	71	2	2		3 693	21 971	1 560 000
HSB:s BRF Slagtäppan i Eskilstuna	Tomtebogatan 12C	2022-11-12	71	2	1		3 693	14 084	1 000 000
Riksbyggen BRF Hällbyhus nr 1	Öknavägen 79B	2022-05-03	69	2	1	1983	3 891	23 333	1 610 000
RBF Hällbyhus nr1	Öknavägen 27A	2022-02-20	69	2	1	1983	3 956	26 521	1 830 000
HSB:s BRF Slagtäppan i Eskilstuna	Mästavägen 13D	2021-11-02	65	2	3	1968	3 581	18 923	1 230 000
Medel								19 453	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i stadsdelen Hällbybrunn. Sanerings- & renoveringsbehov föreligger generellt till följd av belamring av avfall och dyl. Objektet har låg standard och är i Sämre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 10 145 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 145

Katrineholm 2025-10-21

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida

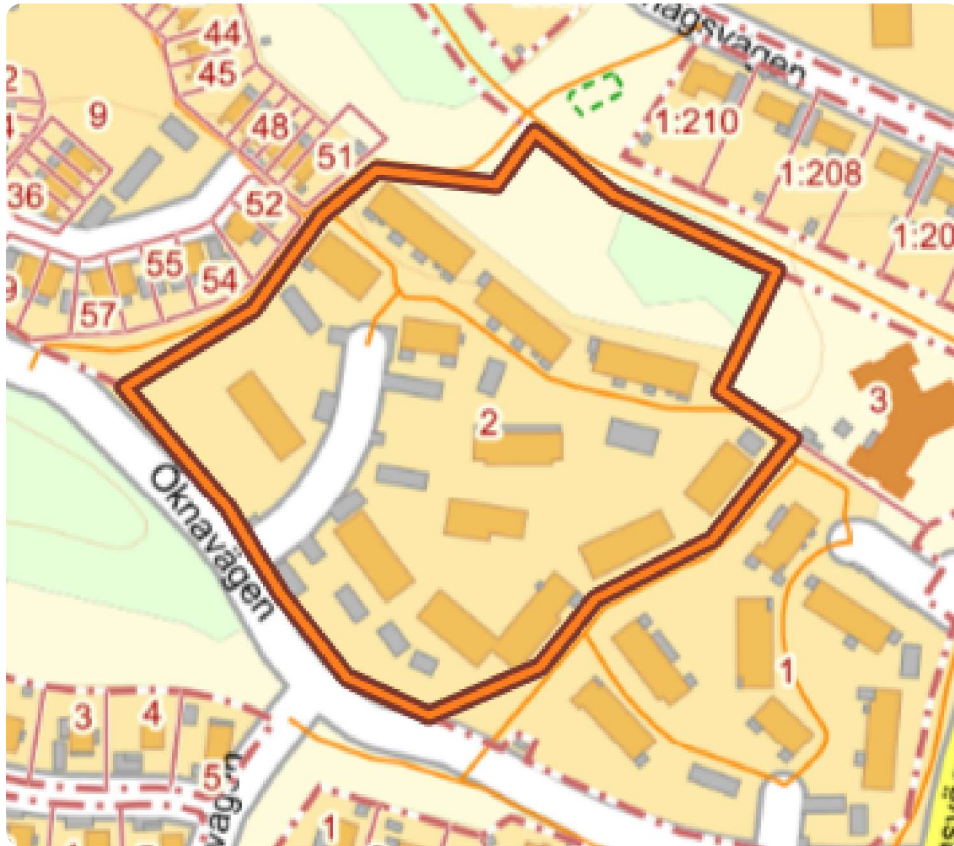


Vy från uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

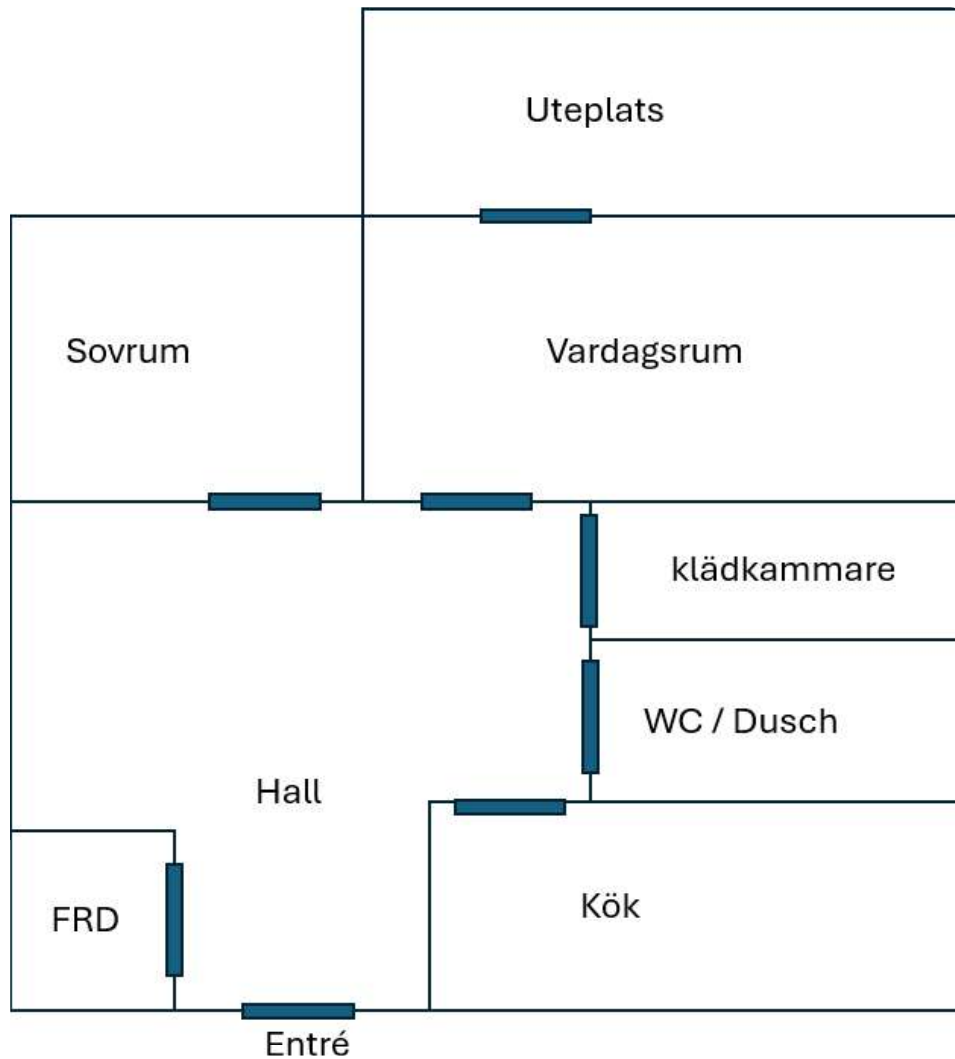


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Brudslöjan 2	UUID 909a6a4a-aed0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040035338	Län- och kommunkod 0484
Distrikt Hällby Socken: torshälla	Distriktskod 212108	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-08-08	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29

Adress

Adress

Öknavägen 71 A, 71 B, 73 A, 73 B, 75 A, 75 B, 77 A, 77 B, 79 A, 79 B, 81 A, 81 B, 83 A, 83 B, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115 A, 115 B, 117 A, 117 B, 119 A, 119 B, 121 A, 121 B, 123 A, 123 B, 125 A, 125 B, 127 A, 127 B, 129, 131, 133, 135, 137 A, 137 B, 139 A, 139 B, 141, 143, 145 A, 145 B, 147 A, 147 B, 149 A, 149 B, 151 A, 151 B, 153 A, 153 B, 155 A, 155 B, 157 A, 157 B, 159 A, 159 B, 161 A, 161 B, 163 A, 163 B
632 39 Eskilstuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 718000-3423 Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus Nr 1 Box 1132 631 80 Eskilstuna Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Hällbyhus Nr 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1981-11-18	Akt 81/4128
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1981- 10 28 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 30 552 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	4 831 000 SEK	1984-09-05	84/17591A
Anmärkningar Utbyte 11/13758			
3	16 772 000 SEK	1984-09-05	84/17591B
Anmärkningar Utbyte 11/13758			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	8 949 000 SEK	1984-09-05	84/17592

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kvartershus mm	1982-03-17	82/4810

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Gustavsborg,hagbyvägen,hagaholmsleden	1979-09-13 Genomf. slut: 1992-06-30	0484-P79/44

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kvartershus mm	Last	Avtalsservitut	04-IM2-82/4810.1
Beskrivning Kvartershus mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Eskilstuna Brudslöjan 1			
Last Eskilstuna Brudslöjan 2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	297920-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2025 60 267 000 SEK 48 392 000 SEK 11 875 000 SEK

Taxerade ägare

718000-3423
Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus Nr 1
Box 1132
63180 Eskilstuna

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300979409 (2025)

Taxeringsvärde

675 000 SEK

Riktvärdeområde

484006

Byggrätt ovan mark

965 kvm

Riktvärde byggrätt

699 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 51064410 (2025)

Taxeringsvärde

11 200 000 SEK

Riktvärdeområde

484006

Byggrätt ovan mark

8 019 kvm

Riktvärde byggrätt

1 397 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300976206 (2025)

Taxeringsvärde

392 000 SEK

Riktvärdeområde

484006

Lokalyta

804 kvm

Hyra

138 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1983

Tillbyggnadsår

2023

Värdeår

1983

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 51062410 (2025)

Taxeringsvärde

48 000 000 SEK

Riktvärdeområde

484006

Bostadsyta

6 415 kvm

Hyra

8 917 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1983

Tillbyggnadsår

2023

Värdeår

1983

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1980-10-24

Akt

04-80/519

Ursprung

Eskilstuna Hällby-Ökna 1:220

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584352.6	580325.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	29 595 m ²	29 595 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Torshälla Brudslöjan:2	1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet