



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF NATTVAKTEN 4 LGH 139-017
Lägenhet nr	139-017
Värdetidpunkt	2025-11-07



Flerbostadshus med beige fasad och inglasade balkonger, värderingsobjektet markerat

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	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF NATTVAKTEN 4 LGH 139-017
Lägenhet nr	139-017
Adress	Torshällavägen 3 A 633 44 Eskilstuna
Område	Norr
Bostadsrättshavare	D-nr F-2100-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 139-017 i BRF NATTVAKTEN 4 LGH 139-017 i Eskilstuna kommun ligger 1 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 38,5 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 2 536 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong, kabel-tv och gårdsskötsel på 600 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

625 000 KRONOR

Sexhundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 550 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 234

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 2025-10-28 av Emil Larsson. 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 2030-10-07, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 139-017, Skatteverkets lgh nr 1102
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum
Boarea	39 m ² Fördelat på 1 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Gorenje), micro inbyggd (Ikea), köksfläkt (Ikea), kyl/frys (Whirlpool), tvättmaskin (Samsung) Normal standard, normalt till något slitet skick
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Vindsförråd och källarförråd
Helhetsintryck	Normal standard, huvudsakligen normalt skick. Vissa slitna ytor förekommer.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 536 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong, kabel-tv och gårdsskötsel på 600 kr/mån.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	ESKILSTUNA KOMMUN, orgnr 212000-0357
Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Nattvakten 7
Ålder	Byggår 1955
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 42 st lägenheter och 4 st lokaler
Ytor	Bostäder 2 251 m ² Lokaler 274 m ²
Gemensamma utrymmen	Samlingslokal, tvättstuga och övernattningsrum/lgh enligt uppgift från styrelsen
Garage	uppgift om antal hittades ej
P-platser	uppgift om antal hittades ej
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	1 km till kommunens centralort Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 1 km
Kommentar föreningen	Föreningens fastighet är upplåten med tomträtt

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	31 251 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	6 211 565 kr, motsvarande ca 2 460 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 925 589 kr
Underhåll	Inga större projekt aktuella. Nyligen bytt termostater enligt uppgift från styrelsen.
Höjning av avgift	Inga beslut om förändring avgifter, enligt uppgift från styrelsen

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

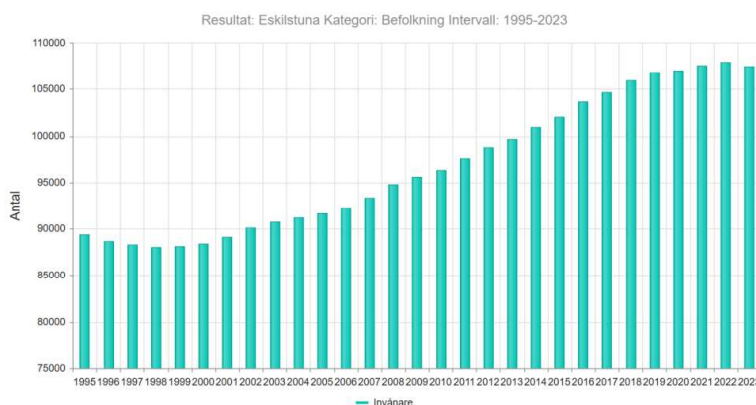
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

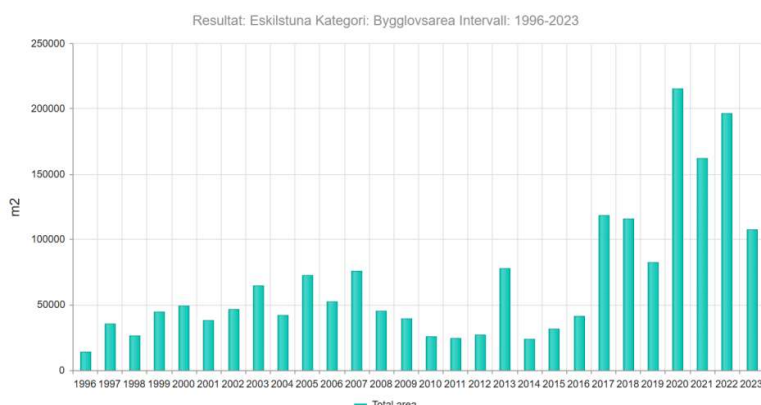
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direktåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

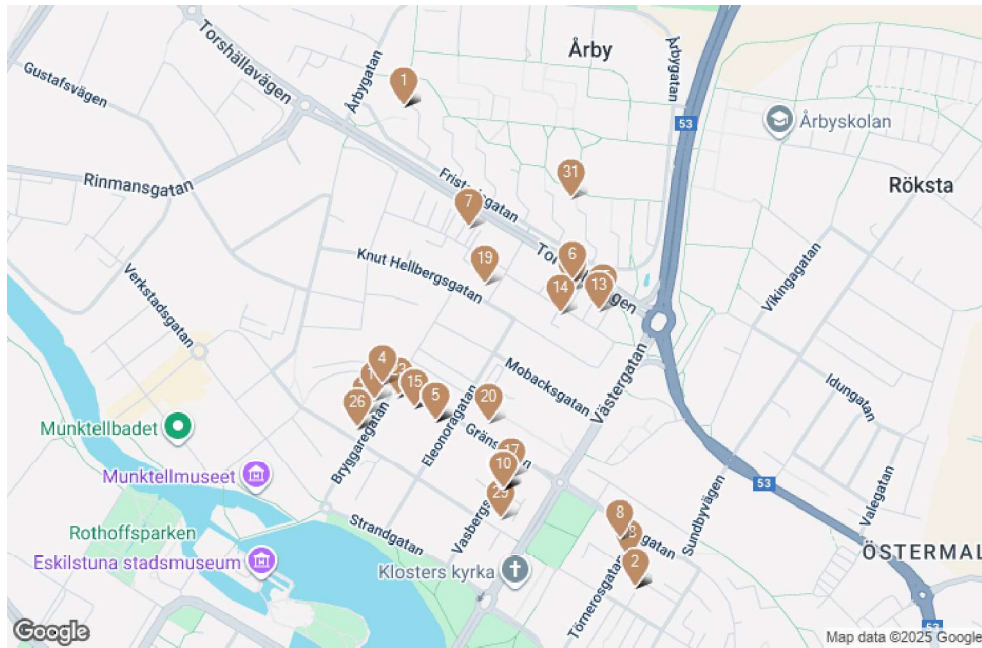
Byggnade i kommunen

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:

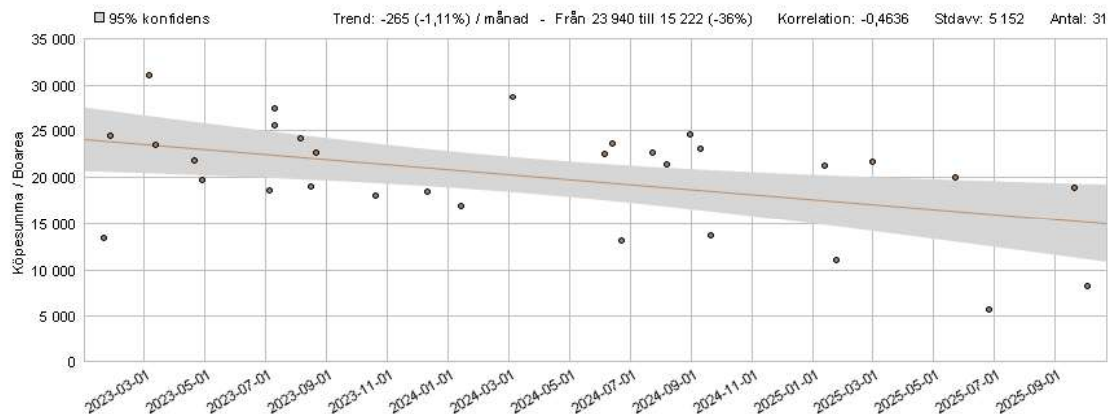


7.2 Ortsprisanalys

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 sålda 1 Rökköpesumma/boarea över tid, samt dess spridning. Prisutvecklingen för perioden har varit negativ. Lägenheter i nyare byggnader har exkluderats

Materialet nedan avser bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 32 - 43 m² i direkt närhet från 2023 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner. Köpeskillingen varierar med tämligen stor spridning mellan 475 000 - 895 000 kr och ett genomsnittspris på ca 690 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 046 - 23 667 kr/m² med medel 18 485 kr/m². Under perioden noterades 2 försäljningar av storleksmässigt jämförbara lägenheter inom föreningen. Dessa har sålts för 500 – 670 tkr (13 157 – 18 611 kr/kvm)

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
BRF Nattevakt 3 i Eskilstuna	Torshällavägen 5A	2025-01-24	43	1	3	1954	2 550	11 046	475 000
Brf Heljestrandsgatan 16	Heljestrandsgatan 16B	2025-01-12	42	1	1	1952	2 886	21 309	895 000
Brf Nattevakt 4	Heljestrandsgatan 4B	2024-06-23	38	1	3	1955	2 723	13 157	500 000
Notstället 7 u p a	Heljestrandsgatan 3C	2024-06-13	31,9	1	1	1950	2 396	23 667	755 000
Knut Hellbergsgatan 10-12	Knut Hellbergsgatan 10	2023-10-20	36	1	2	1954	2 422	18 055	650 000
Brf Nattevakt Nr 4	Heljestrandsgatan 4C	2023-07-05	36	1	2		2 604	18 611	670 000
BRF Nattevakt 3 i Eskilstuna	Heljestrandsgatan 6B	2023-03-13	38	1	3	1954	2 183	23 552	895 000
Medel								18 485	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenheten har normal standard och Huvudsakligen normalt skick med vissa slitna ytor. Värdet bedöms sammanlagt ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 625 000 kr, motsvarande 16 234 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025
625 000 KRONOR
Sexhundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 550 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 234

Katrineholm 2025-11-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med beige fasad och inglasade balkonger

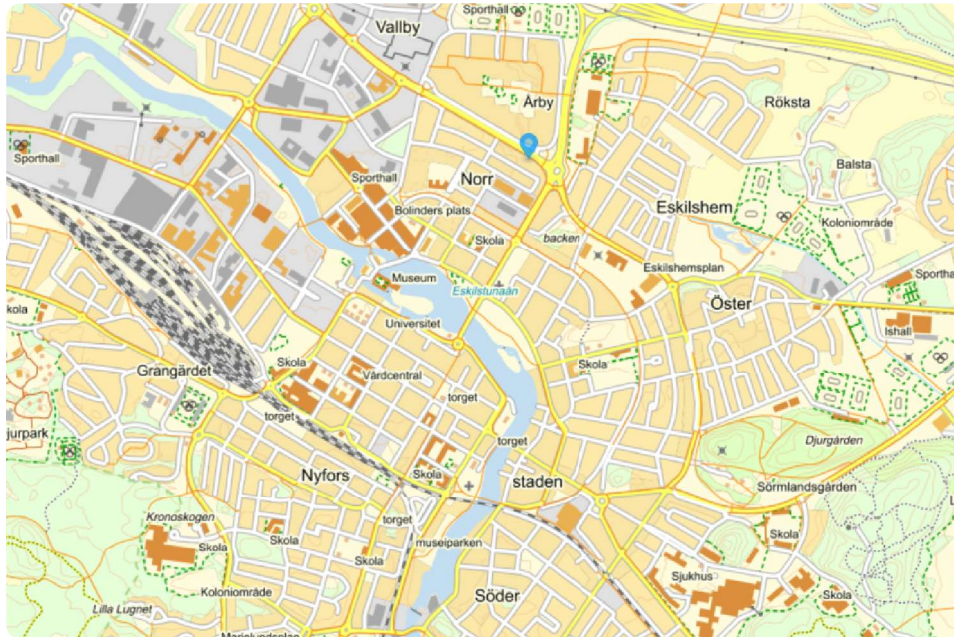


Flerbostadshus med beige fasad och inglasade balkonger



Vy från balkongen. Flerbostadshus parkering och gräsmatta

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

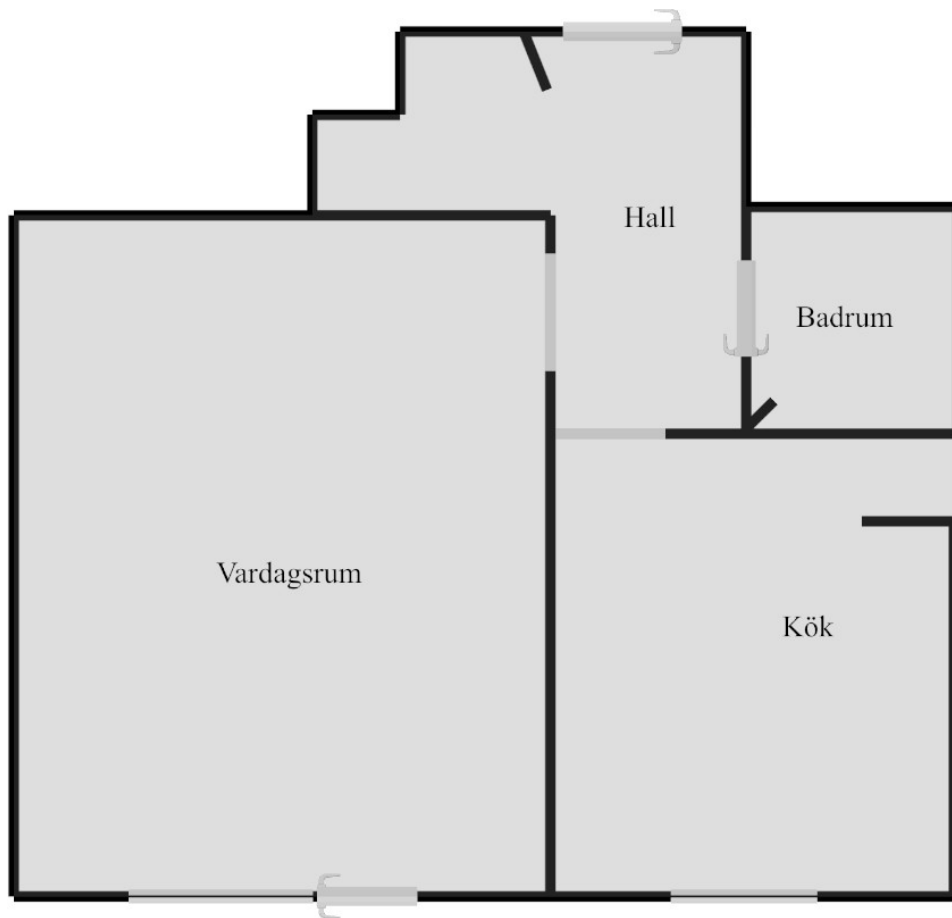


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Ingl. balkong

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Nattvakten 7	UUID 909a6a4a-e1b7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040048369	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0484	Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-10-24
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-29

Adress

Adress
Heljestrandsgatan 4 A, 4 B, 4 C
633 44 Eskilstuna

Torshällavägen 3 A, 3 B
633 44 Eskilstuna

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 718000-0445 Bostadsrättsföreningen Nattvakten 4 C/O Mark Redovisarna AB Rademachergatan 8 632 19 Eskilstuna Inskrivet ägarnamn: Brf Nattvakten Nr 4	Andel 1/1	Inskrivningsdag Akt 1956-06-20 56/141
---	---------------------	---

Berört fång
Fångestyp kan ej anges: 1956-05-07
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 88/19638

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1953-12-09	Akt 53/191	Upplåtelsedag 1953-12-01	Ändamål Bostäder
Avgäld 146 692 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2023-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2013-12-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Rättat 12/18289
Ny avgäld 12/18296

Inskränkning av område 74/1442

Anm 93/5247

Ändring i upplåtelsen till ny lag

Ny avgäld 82/1973

Lagfart

Ägare

212000-0357

Eskilstuna Kommun

Finansavdelningen

631 86 Eskilstuna

Inskrivet ägarbarn: Eskilstuna Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

1904-07-09

04/124

Berört fång

04/124

Köp (inklusive transportköp):

1903-12-11

Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/3882

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 10

Totalt belopp: 9 620 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	755 000 SEK	1988-09-15	88/19647
2	201 000 SEK	1988-09-15	88/19649
3	1 120 000 SEK	1988-09-15	88/19651
4	65 000 SEK	1988-09-15	88/19653
5	500 000 SEK	1993-03-10	93/2769
6	1 439 000 SEK	2002-05-30	02/14079
7	170 000 SEK	2004-09-17	04/22915
8	550 000 SEK	2007-01-19	07/1518
9	600 000 SEK	2010-10-19	10/21848
10	4 220 000 SEK	2015-03-24	D-2015-00114581:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbetäckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Norra stationen

Datum

1945-12-07

Akt

0484K-759C

Plan

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan

Årbyområdet

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Nattvakten

Datum

1966-02-22

1967-04-13

Akt

0484K-1473C

0484K-1511C

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

318561-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

31 251 000 SEK

därav byggnadsvärde

21 851 000 SEK

därav markvärde

9 400 000 SEK

Taxerade ägare

718000-0445
Bostadsrättsföreningen Nattvakten 4
C/O Mark Redovisarna AB
Rademachergatan 8
63219 Eskilstuna

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 48199410 (2025)

Taxeringsvärde

9 400 000 SEK

Riktvärdeområde

484012

Byggrätt ovan mark

3 138 kvm

Riktvärde byggrätt

2 996 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 48198410 (2025)

Taxeringsvärde

251 000 SEK

Riktvärdeområde

484012

Lokalyta

274 kvm

Hyra

77 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1955

Tillbyggnadsår

1996

Värdeår

1955

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 48197410 (2025)

Taxeringsvärde

21 600 000 SEK

Riktvärdeområde

484012

Bostadsyta

2 251 kvm

Hyra

2 881 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1955

Tillbyggnadsår

1996

Värdeår

1955

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1967-05-17	0484K-5443D
Införd i tomtboken		1967-06-08	0484K-123/1967
Ursprung			
Eskilstuna Eskilstuna 2:951			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583304.0	586404.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 833 m ²	3 833 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
D-Eskilstuna Nattevaken:7	1985-10-09		04-84/510

Källa: Lantmäteriet

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