



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF TILJAN
Lägenhet nr	160-002
Värdetidpunkt	2025-12-18



Flerbostadshus med grå fasad, vy från gatan. Värderingsobjektets läge 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 2025-12-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF TILJAN
Lägenhet nr	160-002
Adress	Engelbrektsgatan 16 A 632 20 Eskilstuna
Område	Västermalm
Bostadsrättshavare	D-nr F-2364-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 160-002 i BRF TILJAN i Eskilstuna kommun ligger ca 2,3 km från centrum och med förskola, skola och service inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 58 m² fördelat på 2 rum & kök, på våning 2 av 2. Ej balkong. All köksutrustning saknas, i övrigt normalt skick

Månadsavgiften är 2 900 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

875 000 KRONOR

Åttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 825 tkr - 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

15 086

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 2025-12-16 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 2029-02-21, energiklass ENERGIKLASS G.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 160-002, Skatteverkets lgh nr 1102	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, WC-rum, duschrum , kök, vardagsrum, sovrum och klädkammare	
Boarea	58 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum & kök	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Köksskåp och luckor från 2021 (enligt föreningen). All utrustning och diskho saknas.	
Hygienrum	WC, golv klinker, väggar Målat WC, tvättställ Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	Litet duschrum, golv klinker, väggar kakel Dusch Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard. All köksutrustning utöver skåp saknas. I övrigt huvudsakligen normalt/gott skick. Till synes renoverat på senare tid. Golvknarr i flera rum.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 900 kr. I avgiften ingår värme och vatten.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF TILJAN, orgnr 718000-0718
<i>Fastighetsbeteckning</i>		TOFFELBLOMMAN 3
<i>Ålder</i>		Byggår 1939
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 9 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	436 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga
	<i>Garage</i>	uppgift saknas
	<i>P-platser</i>	uppgift saknas
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		2 km till kommunens centralort
		Förskola, skola och service finns inom ca 1 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	6 741 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	1 759 930 kr, motsvarande ca 4 037 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	60 952 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen höjning för 2026 finns beslutad

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

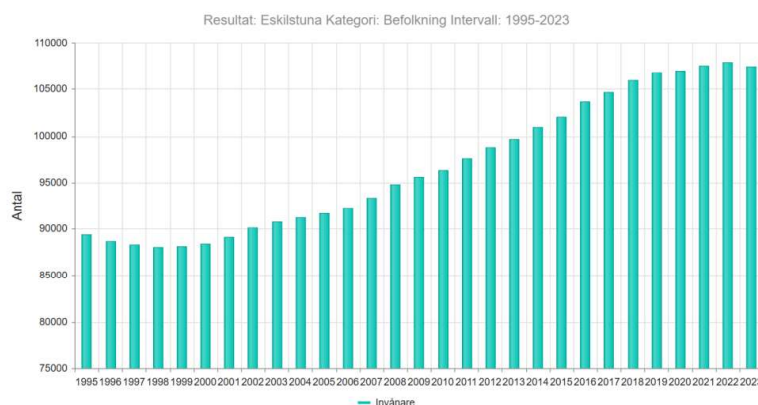
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

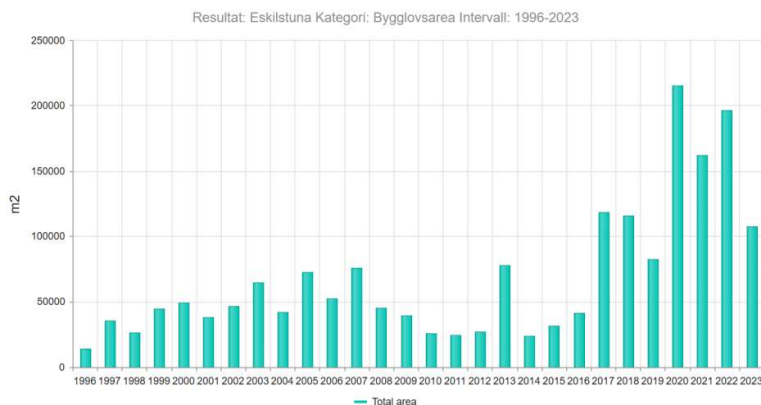
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direktåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

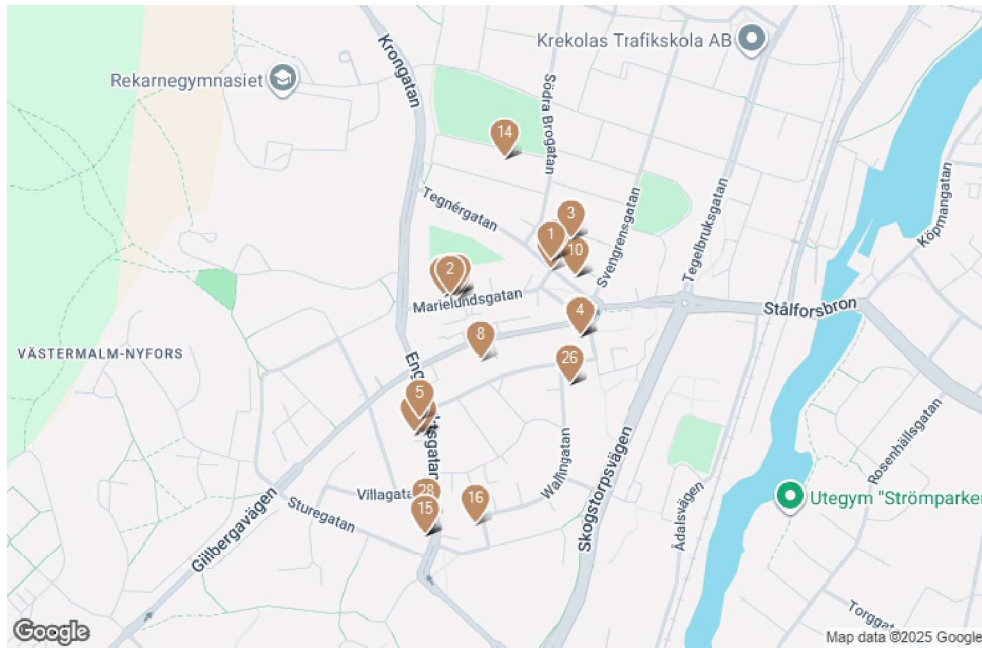
Byggande i kommunen

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:

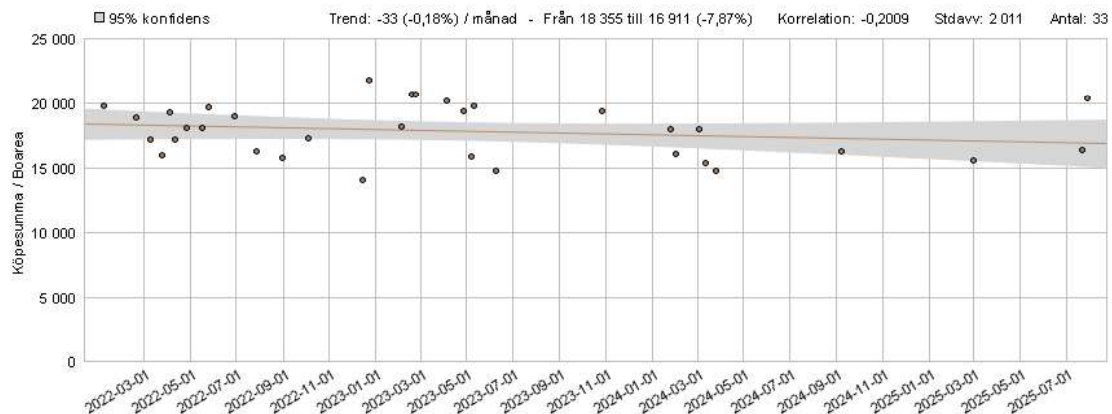


7.2 Ortsprisanalys

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 avseende 2 Rok (45 – 65 kvm) över tid, samt dess spridning. Prisutvecklingen i materialet har varit negativ under perioden. Försäljningarna den senaste tiden är dock få.

Materialet har gallrats ytterligare och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 50 – 65 kvm.

Sökningen genererade 13 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 835 000 - 1 200 000 kr med ett genomsnittspris på ca 965 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 827 - 20 689 kr/m² med medel 17 945 kr/m². I materialet noterades en försäljning inom föreningen. Denna lägenhet såldes under 2024 för 860 000 kr (14 827 kr/kvm). Tidigare år finns ett antal försäljningar i nivån ca 1 000 000 – 1 200 000 kr för 2 Rok inom föreningen.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggens Brf Eskilstunahus Nr 2	Tegnérgatan 2A	2025-07-29	51,5	2	3		2 861	20 388	1 050 000
BRF Taklöken 17 UPA	Svengrensgatan 38	2024-09-08	54	2	1	1943	2 062	16 296	880 000
BRF Tiljan	Engelbrektskatan 16A	2024-03-26	58	2	2		2 900	14 827	860 000
Toffelblomman	Engelbrektskatan 18A	2024-03-12	58	2	1	1939	4 100	15 387	892 500
BRF Taklöken 17 UPA	Svengrensgatan 38	2024-03-03	54	2	2	1943	2 062	17 962	970 000
Brf Taklöken 27	Gillbergavägen 37B	2024-02-02	52	2	1		2 189	16 057	835 000
RBF Eskilstunahus nr 2	Tegnérgatan 2A	2024-01-26	51	2	2	1943	3 325	18 039	920 000
Riksbyggens Eskilstunahus 2	Tuna Torg 4C	2023-10-27	51,5	2	1	1943	2 909	19 417	1 000 000
Brf Fiskmåsen Nr 2 Upa	Marielundsgatan 16	2023-05-07	53,5	2	1		3 393	15 887	850 000
Eskilstuna Brf Forellen	Rudbecksgatan 7	2023-04-28	54	2	2		3 100	19 444	1 050 000
Tallkotten 17	Franzéngatan 10A	2023-02-23	52	2	1	1943	1 600	20 673	1 075 000
Brf Toffelblomman	Engelbrektskatan 18A	2023-02-17	58	2	2	1939	3 650	20 689	1 200 000
Fiskmåsen 2	Marielundsgatan 16	2023-02-04	53,5	2	2		3 393	18 224	975 000
Medel								17 945	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge, dock utan balkong. Köket saknar all utrustning. I övrigt bedöms lägenheten ha normal standard och normalt till gott skick. Värdet bedöms sammantaget ligga i den nedre nivån och uppgå till ca 875 000 kr, motsvarande 15 086 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

875 000 KRONOR

Åttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 825 tkr - 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

15 086

Katrineholm 2026-01-07

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

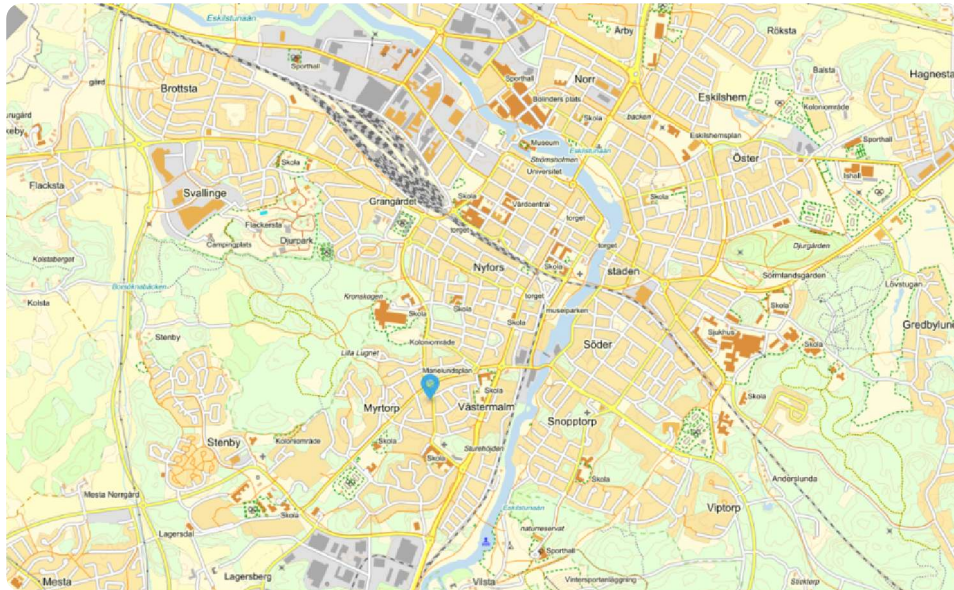


Flerbostadshus med grå fasad, vy från baksidan



Flerbostadshus med grå fasad, vy mot entré

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

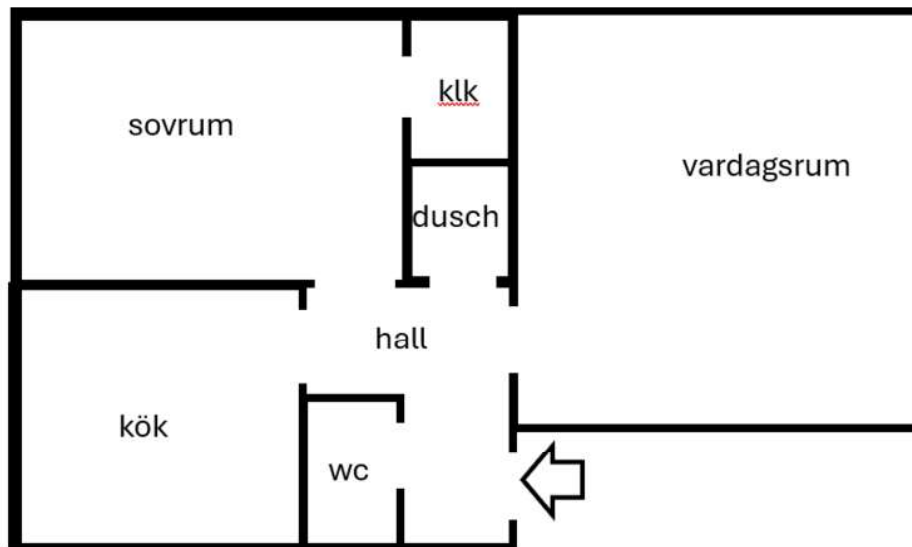


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Toffelblomman 3	UUID 909a6a4a-fb78-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040054962	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0484	Distrikt Eskilstuna Fors	Distriktskod 212110	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-11-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-17

Adress

Adress
Engelbrektsgatan 16 A, 16 B
632 30 Eskilstuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 718000-0718 Brf Tiljan C/O Mark Redovisarna AB Rademachergatan 8 632 19 Eskilstuna Inskrivet ägarhamn: Brf Tiljan	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1941-12-03	Akt 41/265
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
41/265, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1941-11-01
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 760 180 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90 000 SEK	1969-06-25	69/1207
2	46 200 SEK	1982-07-14	82/13610
3	463 800 SEK	2005-05-11	05/10503
4	222 500 SEK	2007-02-21	07/4586
5	229 680 SEK	2010-11-17	10/24480
6	36 000 SEK	2015-03-04	D-2015-00085005:1
7	672 000 SEK	2020-11-17	D-2020-00482705:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

PlanStadsplan
Nyfors mm**Datum**

1923-08-24

Akt

0484K-299C

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Toffelblomman

1924-11-10

0484K-343C

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

309523-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

6 741 000 SEK

därav byggnadsvärde

4 994 000 SEK

därav markvärde

1 747 000 SEK

Taxerade ägare718000-0718
Brf Tiljan
C/O Mark Redovisarna AB
Rademachergatan 8
63219 Eskilstuna**Andel**

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 27734410 (2025)**Taxeringsvärde**

1 747 000 SEK

Riktvärdeområde

484010

Byggrätt ovan mark

624 kvm

Riktvärde byggrätt

2 800 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 27733410 (2025)**Taxeringsvärde**

4 994 000 SEK

Riktvärdeområde

484010

Bostadsyta

534 kvm

Hyra

683 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1939

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1939

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1938-12-12

Akt

0484K-2895D

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6581096.9

E (SWEREF99 TM)

585136.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	931 m ²	931 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Eskilstuna Toffelblomman:3	1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet

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