

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eskilstuna

Fastighetsbeteckning

Grönsta 2:42

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Naturmark och träd, vy från vägen.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Grönsta 2:42	Lagfaren ägare	F-1275-25-04
Objektets adress	Adress saknas, I närheten av Svista Katrinedal 635 02 Eskilstuna	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-15

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 3 075 kvm areal varav 3 075 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av obearbetad naturmark/skog.
Övrig byggnad	En enklare, mindre förrådsbyggnad är belägen på fastigheten enligt registerkartan.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i närheten av Svista ca 6 km från centrala Eskilstuna, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhus och naturmark/skog. Fastigheten är delvis belägen i en svacka och invid en trafikerad väg. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 6 km.
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 300 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	81 kr/kvm	Marknadsvärde/uppskattat taxeringsvärde (K/T)	0,4
------------------	-----------	---	-----

Södertälje 2025-09-29
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. 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.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El saknas
Vatten	Saknas. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Saknas. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förrådsbyggnad		Enklare förrådsbyggnad. Ca 10 kvm. Nyttjas av angränsande fastighet.	
Ekonomiska data			
Taxering	Typkod	Objektet är samtaxerat med Grönsta 2:43. 220 Småhusenhet, bebyggd	
	Taxeringsvärde/år	1 471 000 kr, varav byggnad 627 000 kr, varav mark 884 000 kr.	Tax.år: 2024
		Uppskattat taxeringsvärde Grönsta 2:42, taxeringsår 2024: 693 000 kr enligt Skatteverkets räknemodell	
Pantbrev		Belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 977 000 kr. Avser både Grönsta 2:43 och Grönsta 2:42.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-18/521.1, Ändamål: Väg, last Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-18/680.1, Ändamål: Väg, last	
Övrigt		Fastigheterna Grönsta 2:42 och 2:43 är samintecknade och samtaxerade. Åtgärder krävs om de separeras.	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.			

Övrigt

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).
Försäkring	Försäkringbolag IF enligt lämnad uppgift från fastighetsägare. Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var markområden utan saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhusobjekt (typkod 210 och 213) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt. I materialet finns objekt med en areal mellan ca 1 100 – 3 200 kvm.

Köpeskillingarna återfinns med en spridning på ca 350 – 900 tkr samt vissa objekt över. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 225 - 700 kr/kvm. De flesta finns omkring ca 700 – 900 tkr (300 – 600 kr/kvm areal), se diagram nedan. Genomsnittspris ca 760 tkr och 400 kr/kvm.

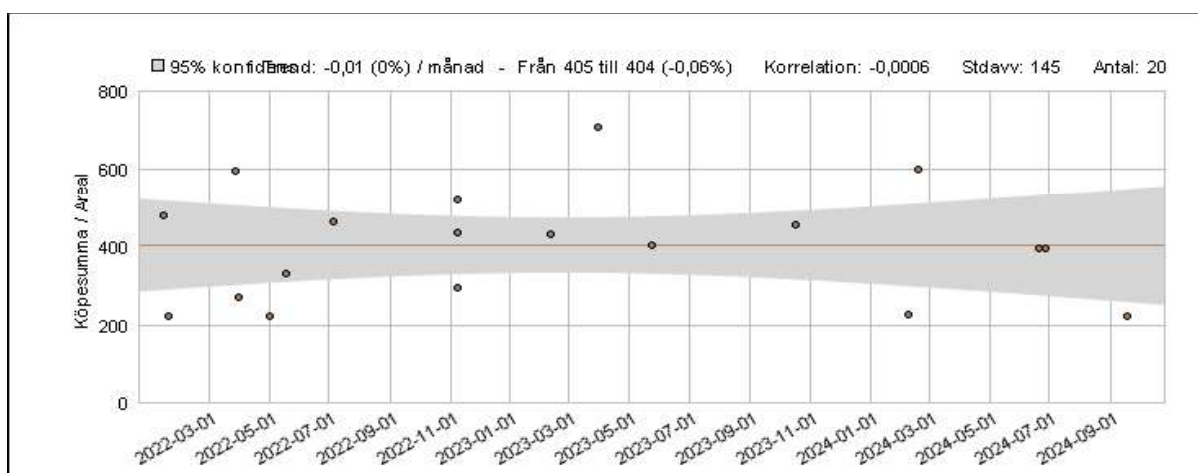


Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet är beläget i en svacka med delvis blöt mark och är till stor del beläget under marknivån i förhållande till angränsande vägbana och fastigheter. Läget och tillgängligheten som självständig fastighet bedöms som sämre. Ev. möjligheter till nybyggnation bör utredas ytterligare. Värdet bedöms återfinnas under en normal nivå vid jämförelse med materialet ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, mark. Naturmark/träd.



Foto, mark. Naturmark och träd, vy från vägen.

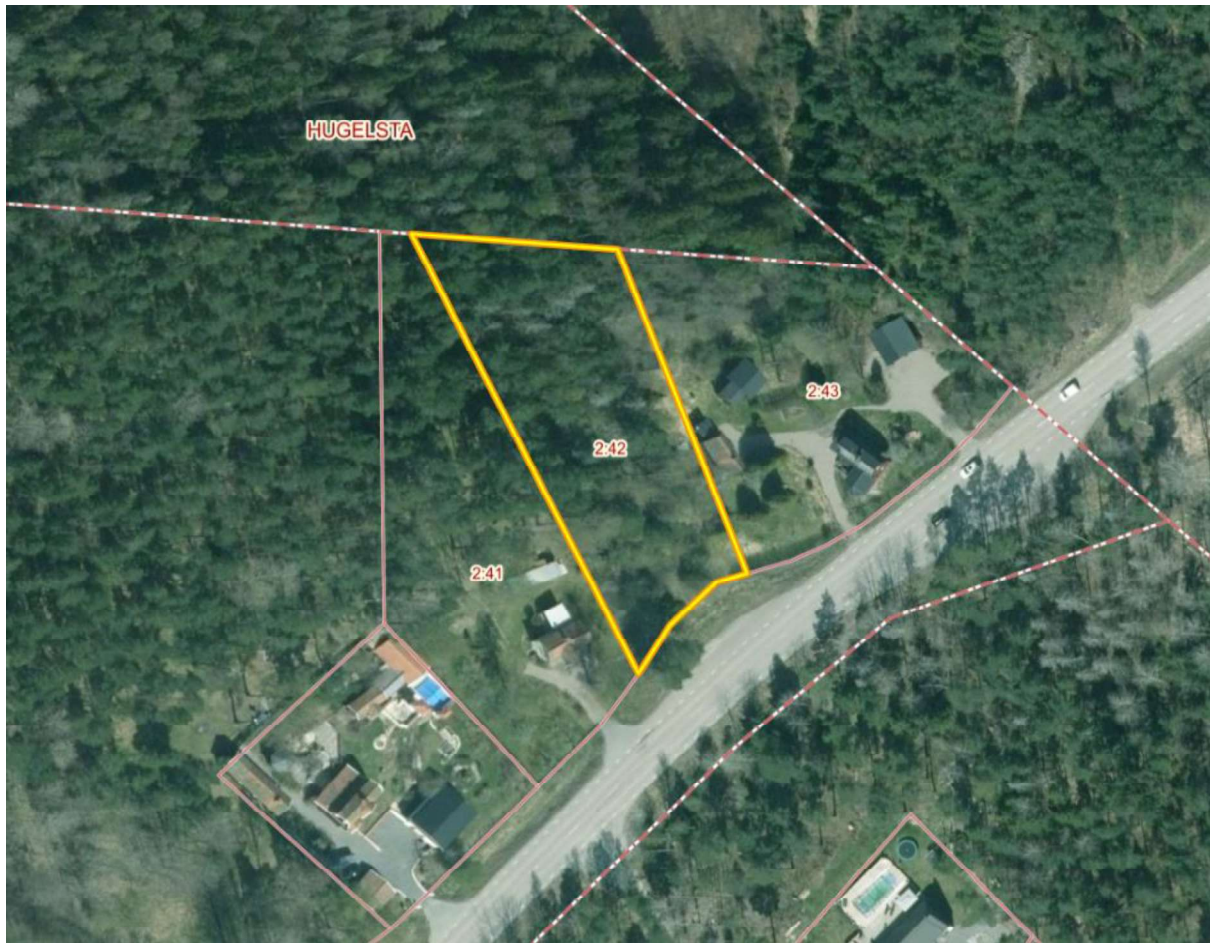
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Grönsta 2:42	UUID 909a6a4a-c3e9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040040739	Län- och kommunkod 0484
Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-19	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-11

Inskrivningsinformation

Lagfart	
Gåva: 2017-02-07 Ingen köpeskilling redovisad	
Köp (inklusive transportköp): 2013-07-02 Köpeskilling: 1 150 000 SEK (avser även annan fastighet)	
Omfattar även Eskilstuna Grönsta 2:43	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-14, 453 177 sek, beslutsnummer: 12252669515	2025-05-16	D-2025-00172640:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 977 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	44 200 SEK	1981-04-29	81/6060
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:43 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:43			
4	105 800 SEK	1997-07-02	97/7312
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:43 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:43			
5	78 000 SEK	2001-05-22	01/4728

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:43 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:43			
6	127 000 SEK	2007-04-10	07/8437
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:43 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:43			
7	622 000 SEK	2013-07-04	13/11739
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:43 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:43			

Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1918-09-02	18/521
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1918-10-28	18/680

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

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	04-IM2-18/521.1
Beskrivning Väg Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån För Ej Angiven Fastighet			

Last
Eskilstuna Grönsta 2:14-18,31-34,40-43

Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 04-IM2-18/680.1
----------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------------------

Beskrivning
Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
För Ej Angiven Fastighet

Last
Eskilstuna Grönsta 2:14-18,31-34,40-43

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 297729-4	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
--------------------------------------	-----------------------------------	------------------	-------------------------------

Samtaxering för registerenhet
Eskilstuna Grönsta 2:42-43

Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 471 000 SEK	därav byggnadsvärde 627 000 SEK	därav markvärde 844 000 SEK
---------------------	---------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
----------------	----------------	--------------------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 24219410 (2024)

Taxeringsvärde 844 000 SEK	Riktvärdeområde 484077	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 6197 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24220410 (2024)

Taxeringsvärde 627 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 22	Bostadsyta 78 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 78 kvm	Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår 2002
Värdeår 1947	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1926-10-20	0484K-480E
Beslut om fastighetsindelning	1929-05-24	

Avskild mark

Eskilstuna Eskilstuna 1:624-625

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583729.6	591486.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 075 m ²	3 075 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Eskilstuna Stg:865	1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet