

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eskilstuna

Fastighetsbeteckning

Grönsta 2:43

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med röd fasad och mörka detaljer samt trädgård med grusad yta, gräsmatta och träd.

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 2:43	Lagfaren ägare	F-1275-25-04
Objektets adress	Svista Katrinedal 635 02 Eskilstuna	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1925. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	78 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 2 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 122 kvm. Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, grus, buskar och träd samt naturmark/skog.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Svista ca 6 km från centrala Eskilstuna, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhus och naturmark/skog. Fastigheten är belägen invid en trafikerad väg. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 6 km.
Övrig byggnad	På fastigheten finns även ett uthus, jordkällare, carport samt en gäststuga.
Övrigt	Flaggstång

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 850 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 513 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,09
		Marknadsvärde/uppskattat taxeringsvärde (K/T)	1,17

Södertälje 2025-09-29

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. 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 här 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 kontrollmätts 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 ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Ej godkänd 3-kammarbrunn enligt fastighetsägaren. Förbud att släppa ut avloppsvatten maj 2026 enligt inskrivning i fastighetsutdraget. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Uppgift saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1925, tillbyggt 2002 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt
Planlösning	Våning 1 Våning 2
Kök	Utformning Utrustning
Hygienrum	Ytskikt Utrustning
Hygienrum	Ytskikt Utrustning

Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/trä Tapet/panel Skivor/panel
Övrigt		Altan
Standard/skick		Äldre byggnad med normal till äldre standard i varierande, normalt till slitet skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthus	Äldre träbyggnad med div. förvaringsyta. Anslutet till el. Enkel standard i slitet skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.
Uthus	Träbyggnad med inrett gästrum. Normal standard och skick. Anslutet till el. Luft/luftvärmepump. Byggnadsarea ca 50 kvm.
Jordkällare	Jordkällare med mindre teknikutrymme
Carport	Byggnadsarea ca 55 kvm

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 471 000 kr, varav byggnad 627 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 884 000 kr. Fastigheten är samtaxerad med Grönsta 2:42 Uppskattat taxeringsvärde 1 363 000 kr enligt Skatteverkets räknemodell
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 977 000 kr. Avser även Grönsta 2:42 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 Nyttjanderätt. Akt: 70/863, Ändamål: Övrigt ändamål: tele
Övrigt		
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 besikten var byggnaderna möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 50 – 170 kvm. Materialet har gallrats från vissa objekt med mycket stor areal samt byggår efter ca 2000. De flesta objekten i materialet har en något större taxerad boarea än värderingsobjektet.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,75 – 3,0 Mkr med vissa objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till största del mellan ca 20 000 – 30 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 1,5, med enstaka undantag. Genomsnittspris ca 2,5 Mkr, 24 680 kr/kvm och K/T 1,3.

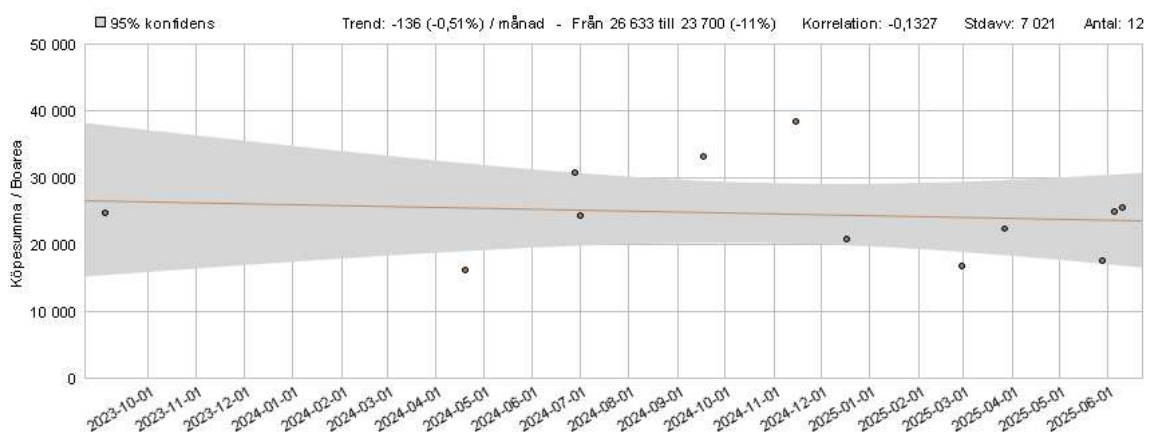


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt till något sämre läge. Bostadshuset är beläget nära en trafikerad väg. Byggnaden är äldre med varierande-, normalt till slitet skick. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton

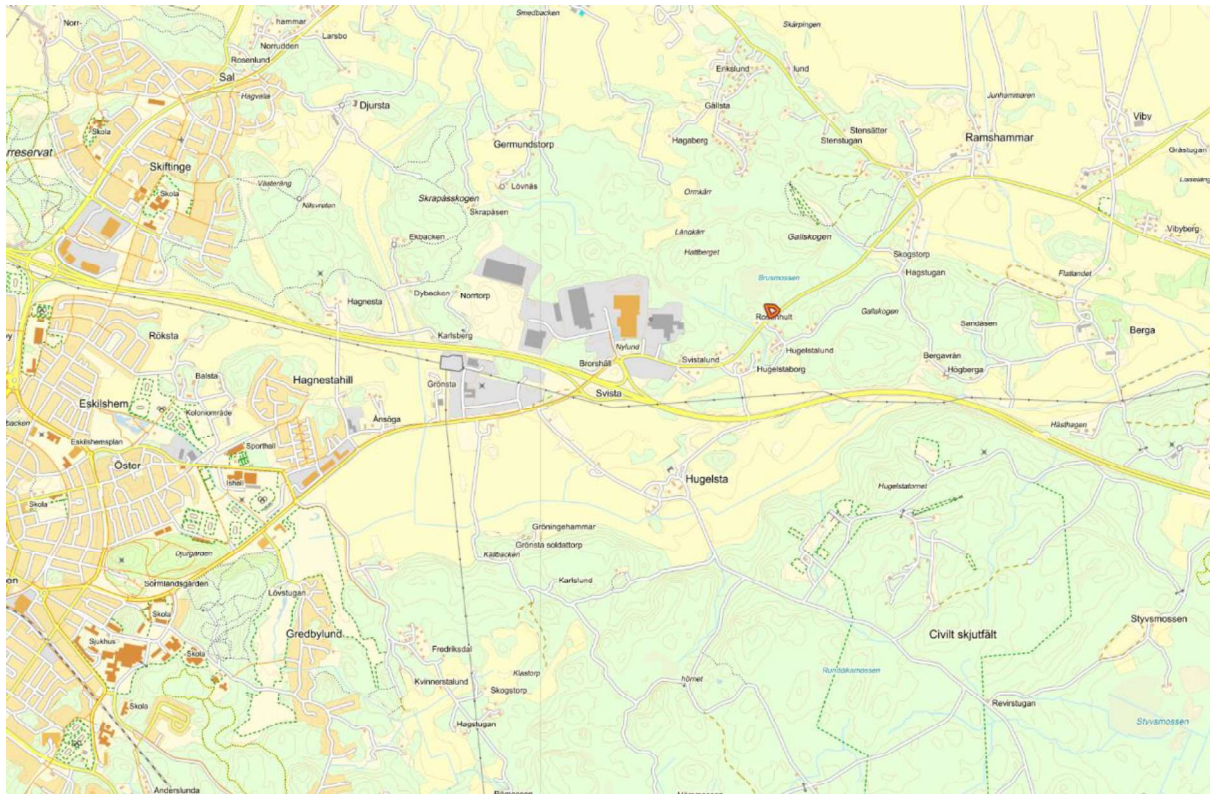


Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med röd fasad och mörka detaljer samt trädgård med grusad yta, gräsmatta och träd.



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med röd fasad och mörka detaljer samt trädgård med grusad yta, gräsmatta och träd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

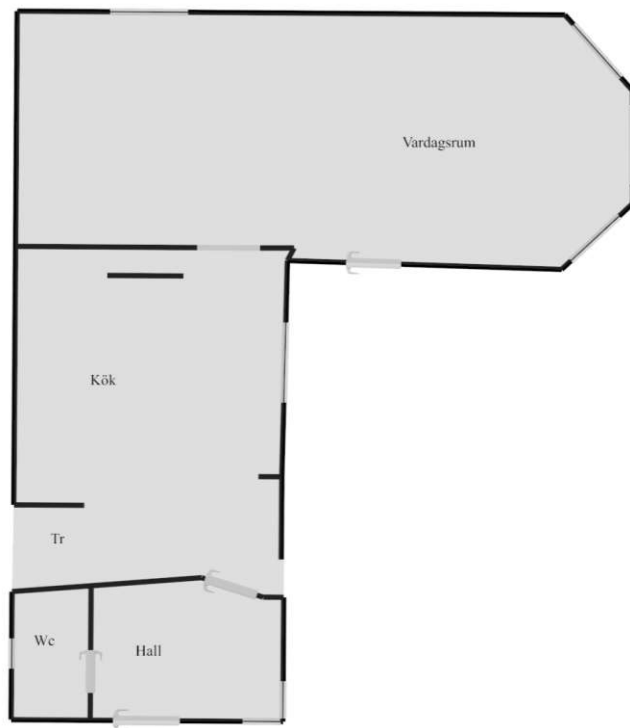


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

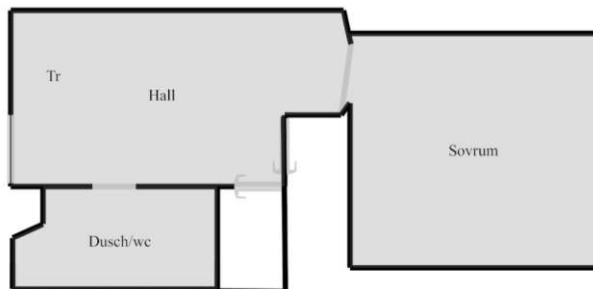


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Grönsta 2:43	UUID 909a6a4a-c3ea-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040040740	Län- och kommunkod 0484
Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-16	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-11

Adress

Adress Svista Katrinedal 635 02 Eskilstuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

D-2017-00084653:2, andel 1/2
Gåva: 2017-02-07
Ingen köpeskillning redovisad

Omfattar även

Eskilstuna Grönsta 2:42

13/11737, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2013-07-02
Köpeskillning: 1 150 000 SEK (avser även annan fastighet)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-14, 453 177 sek. beslutsnr 12252670372	2025-05-16	D-2025-00172663:1
Utmätning 2025-05-14, 453 177 sek. beslutsnr 12252669531	2025-05-16	D-2025-00172642:1
Förbud att släppa ut avloppsvatten.	2024-05-30	D-2024-00168992:1
Anmärkningar Frist till 6 maj 2026 D-2024-00168992:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 977 000 SEK
--

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	44 200 SEK	1981-04-29	81/6060
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:42 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:42			
5	105 800 SEK	1997-07-02	97/7312
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:42 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:42			
6	78 000 SEK	2001-05-22	01/4728
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:42 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:42			
7	127 000 SEK	2007-04-10	07/8437
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:42 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:42			
8	622 000 SEK	2013-07-04	13/11739
Anmärkningar Belastar även: Eskilstuna Grönsta 2:42 Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Grönsta 2:42			

Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 3			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1918-09-02	18/521
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1918-10-28	18/680
3	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: tele	1970-07-01	70/863

Ajourförande inskrivningsmyndighet	
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer	E-mail

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	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	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	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	297729-4	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Eskilstuna Grönsta 2:42-43			

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 471 000 SEK	627 000 SEK	844 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	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-479E
Beslut om fastighetsindelning		1929-05-24	
Avskild mark			
Eskilstuna Eskilstuna 1:626-627			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583741.8	591531.3
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 122 m ²	3 122 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
D-Eskilstuna Stg:866	1985-10-09		04-84/510

Källa: Lantmäteriet

