

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ESKILSTUNA

Fastighetsbeteckning

HÄLLBY-ÖKNA 1:122

Värdetidpunkt

2025-11-13



Bostadshus med tegelfasad samt vildvuxen trädgård, vy från vägen

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	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ESKILSTUNA HÄLLBY-ÖKNA 1:122
Adress	Hagbyvägen 11 63239 Eskilstuna
Område	Hällby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1892-25-04
Nybyggnadsår	1951
Värdeår	1955
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄLLBY-ÖKNA 1:122 i Eskilstuna kommun ligger 7 km från centralorten och med 1,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och flerbostadshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 102 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 110 m².

Markarealen uppgår till 1 014 m², vars obebyggda delar utgörs av vildvuxen trädgård med gräsmatta, buskar och sly.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 675 tkr - 1 925 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 647
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,86

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. 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.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-11 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. 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

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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1950-10-24	04-T0J-402
-	Laga kraft: -	
ÖKNA 1:60 MFL		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 014 m ²
Obebyggda delar	Vildvuxen trädgård med gräsmatta, buskar, sly
Läge	-
Omgivning	Villor och flerbostadshus
Avstånd	7 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och viss service finns inom 1,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
	Avstängt *
Vatten	Kommunalt
	Avstängt *
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

Källa: Fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande
-------------	-------------

Ålder	Byggår 1951, om/tillbyggt 1955	Källa: Metria
Boarea	102 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	110 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Teknikrum, 2 rum, garage, förråd, tvättstuga, wc	
Entréväning	Hall, vardagsrum, hygienrum, kök och 3 rum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä alternativt betong	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	
	Avstängd.	
	anslutning fränkopplad.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Zanussi), köksfläkt (futura), kyl (Elektro Helios)	
	Äldre standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel och tapet	
	WC, tvättställ, badkar	
	Äldre/låg standard, slitet skick	
Hygienrum 2	WC på källarvåning, golv klinker, väggar kakel och tapet	
	WC, tvättställ	

	Äldre/låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda) Golv betong, väggar betong Låg standard
Helhetsintryck	Äldre standard. Genomgående äldre/slitna ytor med renoveringsbehov invändigt. Värme och vatten avstängt.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Enkel standard
--------	----------------

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	Källa: Fastighetsägaren
------------	-------------------------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerad.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-05-07, 807 631 SEK (Beslutsnummer 12252589911): 2025-05-09, D-2025-00162602:1
Utmätning 2025-05-07, 807 631 SEK (Beslutsnummer 12252590323): 2025-05-09, D-2025-00162603:1
Utmätning 2025-06-19, 369.750 SEK jämte ränta och kostnader, T 700-25 Eskilstuna tingsrätt: 2025-08-12, D-2025-00282284:3
Utmätning 2025-06-19, 369.750 SEK jämte ränta och kostnader, T 700-25 Eskilstuna tingsrätt: 2025-08-12, D-2025-00282284:2
Utmätning 2025-06-19, 369 750 sek jämte ränta och kostnader, T 700-25 Eskilstuna tingsrätt: 2025-08-12, D-2025-00282284:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 1 305 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 109 250 kr	2006-07-07	06/17752	
2	195 750 kr	2006-07-07	06/17753	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 093 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 234 000 kr

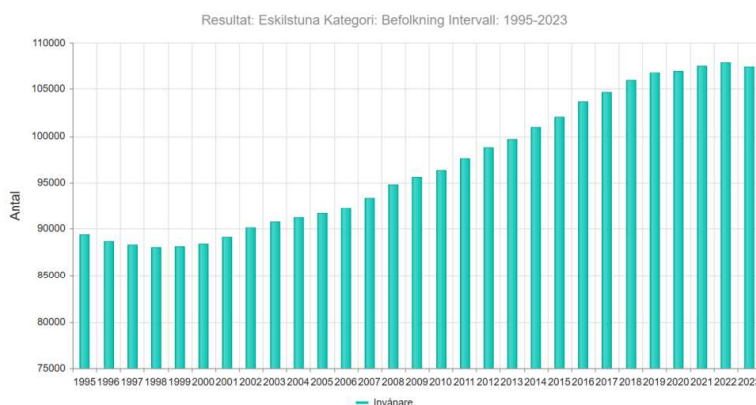
varav mark 859 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

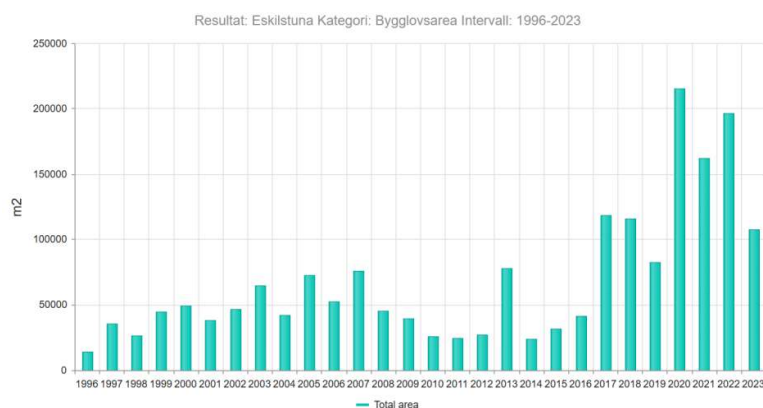
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

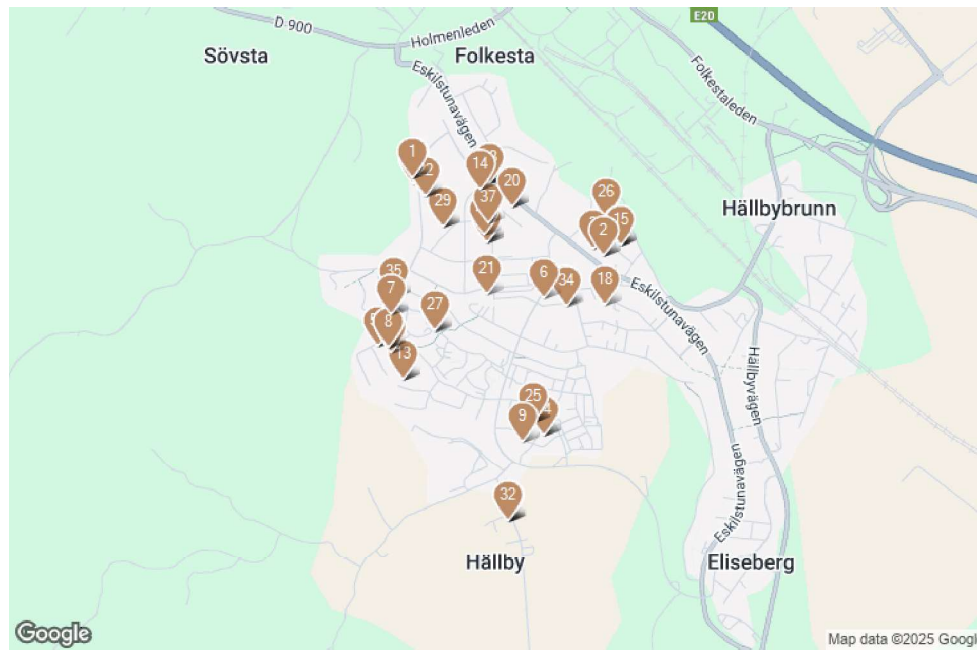
Byggnade i kommunen

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:

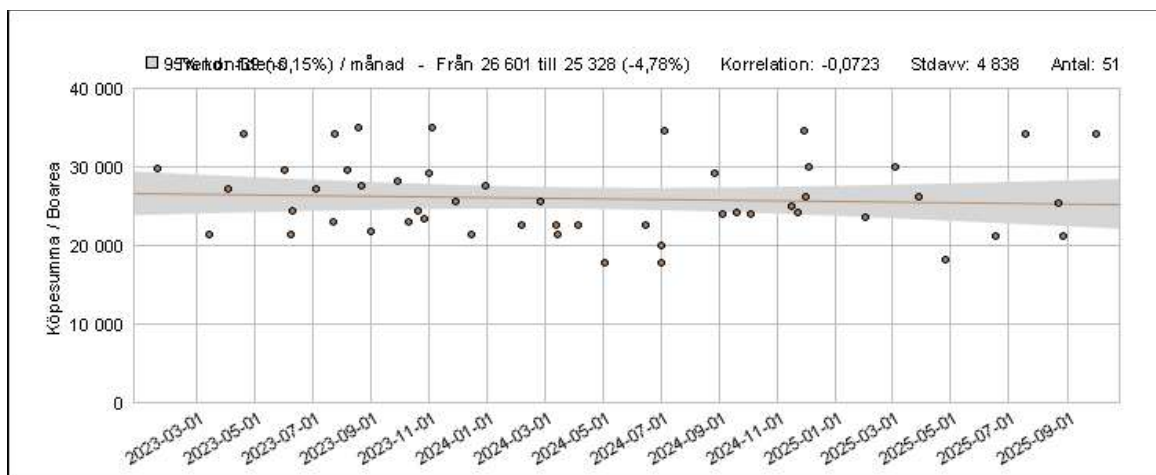


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 70 - 133 m², standardpoäng 25 - 41, byggår 1951 - 1980, areal tomt 199 - 2 250 m² under perioden 2024-03-12 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 580 000 - 3 350 000 kr med ett genomsnittspris på ca 2,4 Mkr. Bland de lägre nivåerna finns vissa något mindre objekt samt lägre taxerade standardpoäng (25 - 28). I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 17 865 - 34 183 kr/m² med medel 23 686 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,4 med medel 1,1, se nedanstående tabell. I materialet finns även värderingsobjektet självt som enligt kontrakt såldes 2025 för 1,85 Mkr. Enligt fastighetsägaren slutfördes dock ej affären.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Eskilstuna	Torlunda 1:152	2025-10-01	98	98	35	1963	1 059	E	L	1,4	34 183	3 350 000
Eskilstuna	Hällby 4:107	2025-08-28	127		41	1980	199	E	L	1,0	21 220	2 695 000
Eskilstuna	Hällby 4:83	2025-08-22	75			1960	1 144		L	1,1	25 333	1 900 000
Eskilstuna	Hällby-Ökna 1:122	2025-04-25	102			1951	1 014		L	0,9	18 137	1 850 000
Eskilstuna	Brunskäran 1	2024-11-21	103	103	32	1980	861	E	L	1,0	24 223	2 495 000
Eskilstuna	Torlunda 1:125	2024-11-15	104	104	32	1962	1 035	E	L	1,1	25 000	2 600 000
Eskilstuna	Hällby 4:90	2024-10-03	83	83	32	1953	1 234	E	L	0,9	24 096	2 000 000
Eskilstuna	Hällby 1:57	2024-08-26	115	65	30	1954	2 250	E	L	1,3	29 130	3 350 000
Eskilstuna	Torlunda 1:104	2024-07-01	89		28	1962	956	E	L	1,1	17 865	1 590 000
Eskilstuna	Hällby-Ökna 1:112	2024-07-01	129	70	38	1974	1 101	E	L	1,1	19 922	2 570 000
Eskilstuna	Torlunda 1:158	2024-06-14	133	42	31	1962	1 010	E	L	1,4	22 556	3 000 000
Eskilstuna	Hällby 4:78	2024-03-12	70	67	25	1954	1 169	E	L	1,2	22 571	1 580 000
Medel											1,1	23 686

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet, E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform, L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden bedöms ha äldre standard i med genomgående renoveringsbehov invändigt. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 800 000 kr, motsvarande 17 647 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 675 tkr - 1 925 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 647
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,86

Katrineholm 2025-11-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med tegelfasad samt vildvuxen trädgård, vy från vägen



Bostadshus med tegelfasad samt vildvuxen gräsmatta

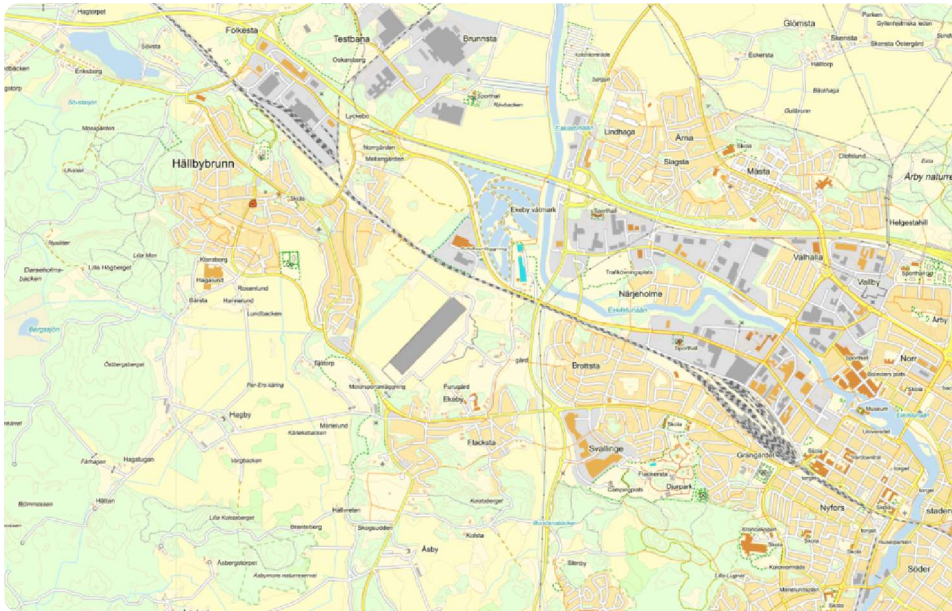


Bostadshus med tegelfasad samt vildvuxen trädgård



Mindre byggnad samt vildvuxen trädgård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

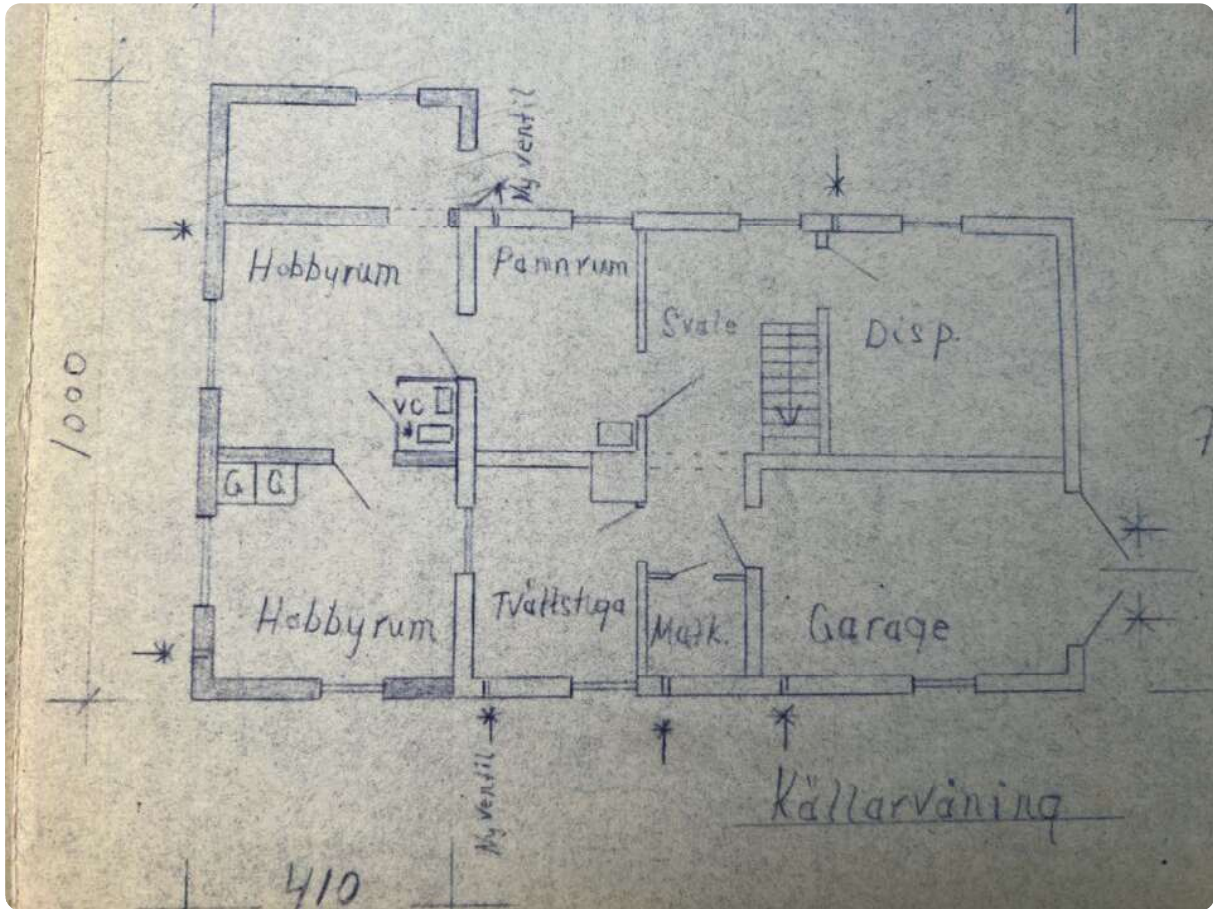


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

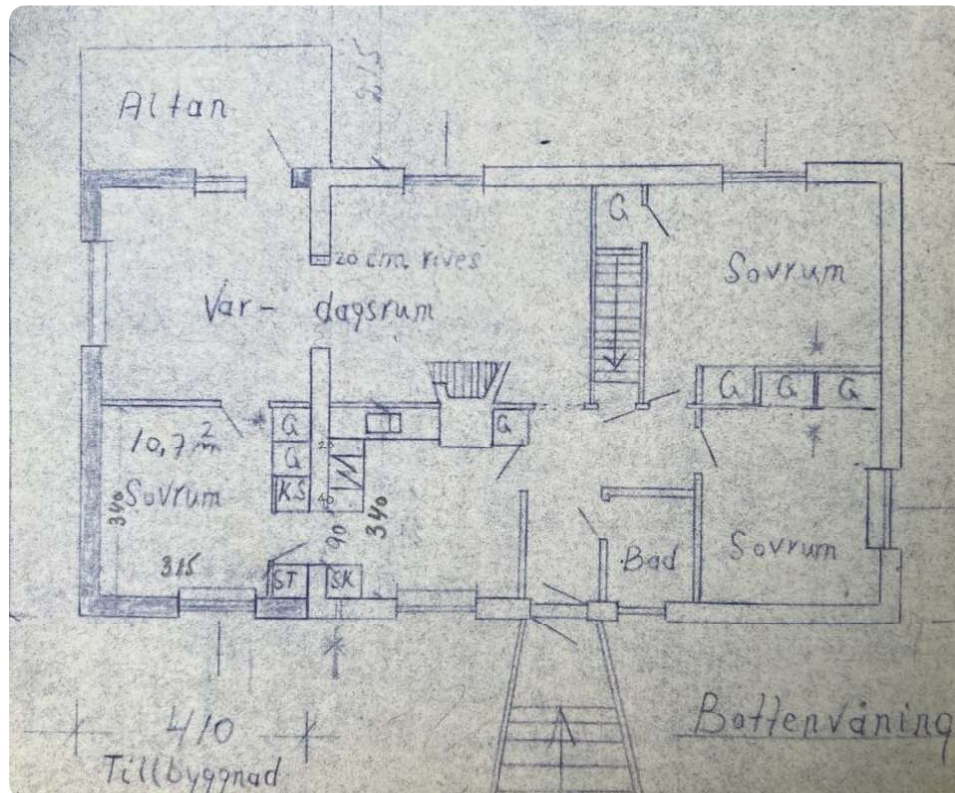


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, källarplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.