



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF SÖDERHÖRNET
Lägenhet nr	1067
Värdetidpunkt	2025-10-15



Huvudbyggnad. Gulputsad fasad med grå detaljer

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	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-10-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF SÖDERHÖRNET
Lägenhet nr	1067
Adress	SÖDRA BANGÅRDSGATAN 8 B, 633 55 ESKILSTUNA
Område	Eskilstuna Kloster
Bostadsrättshavare	D-nr F-1487-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 1067 i BRF SÖDERHÖRNET i Eskilstuna kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 51 m² fördelat på 1,5 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 902 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

995 000 KRONOR

Niohundranittiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 945 tkr - 1 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

19 510

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 2025-10-02 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog 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 2029-12-06, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1067	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, vardagsrum med separat sovdel och kök	
Boarea	51 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1,5 rok	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och laminat	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Cylinda), ugn inbyggd (Cylinda), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Källar samt vindsförråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 902 kr. I avgiften ingår värme, vatten och internet.	Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	Ca 75 000kr avsett till badrum. Källa fastighetsägaren, vidare undersökning rekommenderas.	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Söderhörnet, orgnr 769635-8253
Fastighetsbeteckning	ESKILSTUNA STENSBORG NORRA 4 mfl.
Ålder	Byggår
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 108 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 6 356 m ² Lokaler 284 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal Garage
P-platser	8 + 20 Carportplatser
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av värderingsobjektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	75 729 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	5 912 324 kr, motsvarande ca 890 kr/m ² totalyta
Yttre fond	434 361 kr
Höjning av avgift	10 % 2024-01-01

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.

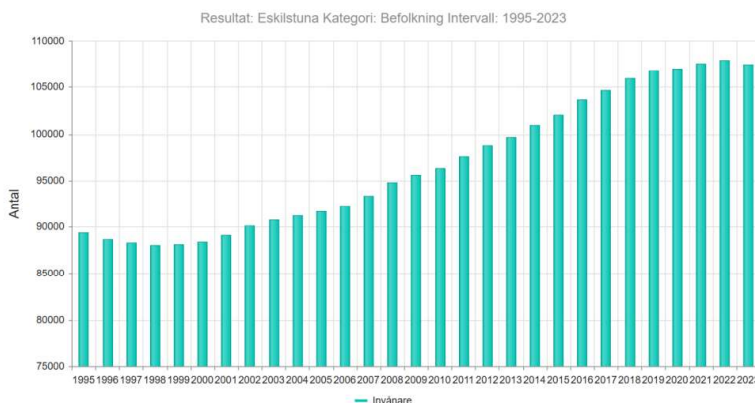
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

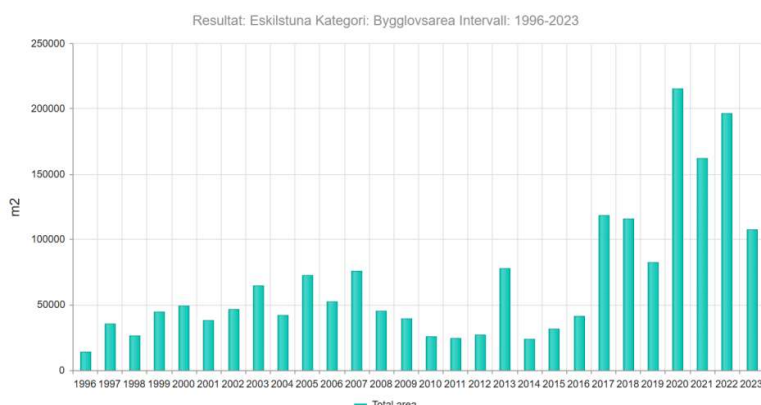
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direktåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

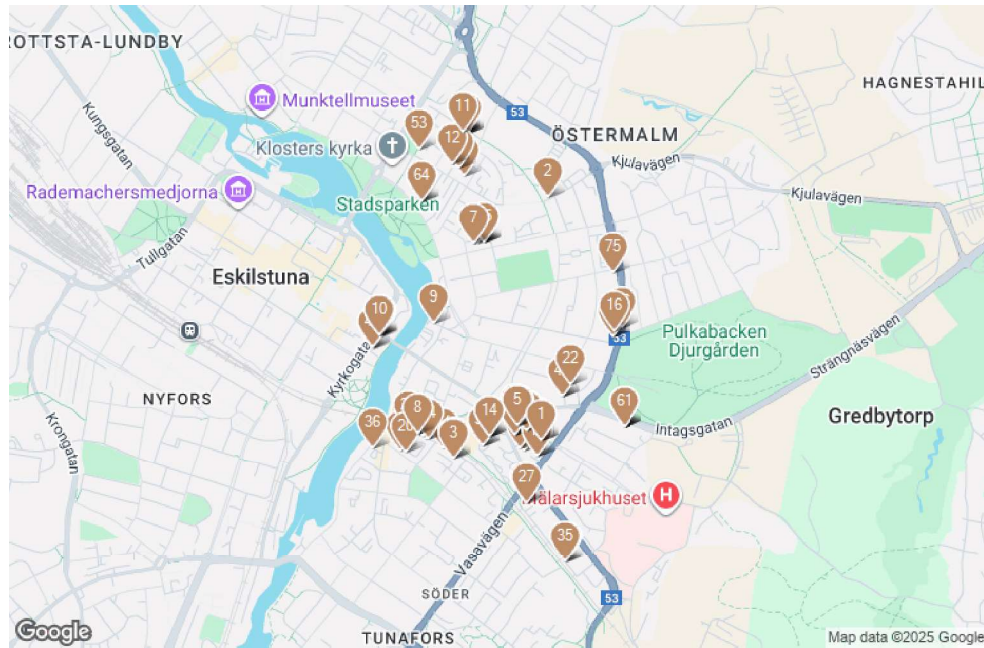
Byggnade i kommunen

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:

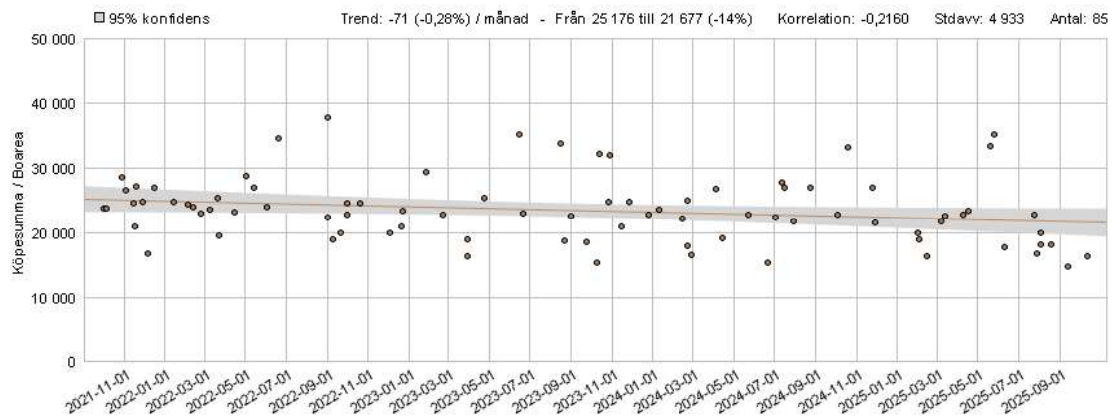


7.2 Ortsprisanalys

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 köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 - 2 rum och kök och boyta 48 - 55 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 925 000 - 1 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 18 137 - 28 571 kr/m² med medel 22 629 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Söderhörnet	Södra Bangårdsgatan 6A	2024-05-22	48	1	2	1931	3 446	22 812	1 095 000
Brf Skarpskytten	Södra Bangårdsgatan 14	2022-12-22	48	1	1	1983	2 567	23 437	1 125 000
Brf Strandpalatset	Törnerosgatan 2A	2021-10-29	49	1	2	1981	2 582	28 571	1 400 000
Brf Skarpskytten i Eskilstuna	Södra Bangårdsgatan 18	2025-08-19	51	1	1	1983	3 103	18 137	925 000
BRF Skarpskytten	Södra Bangårdsgatan 18	2025-08-04	51	1	2		3 103	20 098	1 025 000
BRF Söderhörnet	Södra Bangårdsgatan 8A	2022-06-03	54	1	2	1936	2 918	24 074	1 300 000
Söderhörnet	Södra Bangårdsgatan 6A	2021-11-16	55	1	3	1936	2 972	21 090	1 160 000
Brf Söderhörnet	Södra Bangårdsgatan 6	2023-02-20	48	1,5	2	1932	2 724	22 812	1 095 000
Medel								22 629	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett centralt och för orten bra läge med normal standard i Normalt skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 995 000 kr, motsvarande 19 510 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

995 000 KRONOR

Niohundranittiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 945 tkr - 1 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

19 510

Katrineholm 2025-10-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från lägenhet



Gemensam innergård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

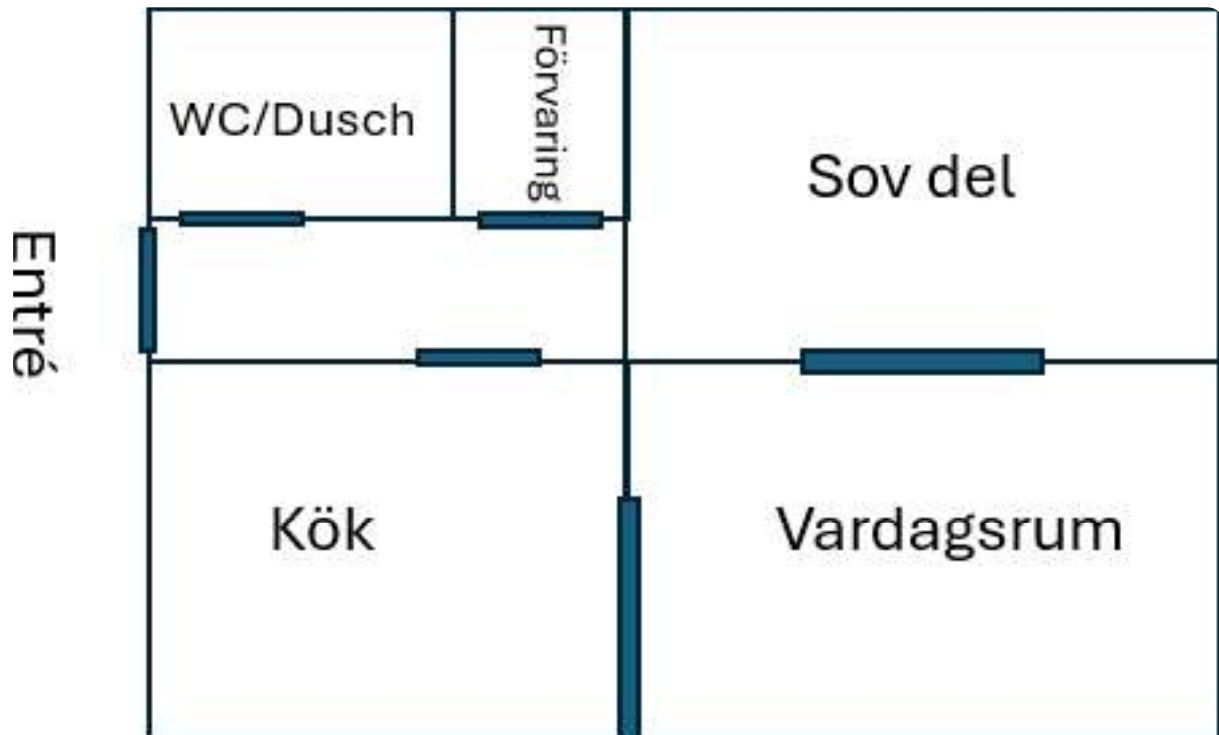


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Stensborg Norra 4	UUID 909a6a4a-f53c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040053366	Län- och kommunkod 0484
Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-05	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29

Adress

Adress
Södra Bangårdsgatan 8 A, 8 B
633 55 Eskilstuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769635-8253 Bostadsrättsföreningen Söderhörnet C/O Riksbyggen Box 1132 631 80 Eskilstuna Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Söderhörnet	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-03-15	Akt D-2019- 00139838:3
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2019-02-28 Köpeskilling: 46 655 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Omfattar även Eskilstuna Stensborg Norra 2-3,5-6			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 9
Totalt belopp: 19 280 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	350 000 SEK	1987-12-22	87/29676
2	50 000 SEK	1987-12-22	87/29677
3	150 000 SEK	1987-12-22	87/29679
4	800 000 SEK	1991-10-29	91/22164
5	379 500 SEK	1997-07-25	97/8147
6	1 910 000 SEK	1998-03-23	98/2303

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	11 860 500 SEK	2018-02-19	D-2018-00076149:1
8	1 540 000 SEK	2019-03-15	D-2019-00139841:1
9	2 240 000 SEK	2022-02-15	D-2022-00063104:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Stensborg norra	1928-10-26	0484K-421C
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Stensborg norra	1931-06-20	0484K-450C

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 312931-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 19 433 000 SEK	därav byggnadsvärde 14 070 000 SEK	därav markvärde 5 363 000 SEK
Taxerade ägare 769635 8253 Bostadsrättsföreningen Söderhornet C/O Riksbyggen Box 1132 63180 Eskilstuna	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300982419 (2025)

Taxeringsvärde 163 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Byggrätt ovan mark 163 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 35105410 (2025)

Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Byggrätt ovan mark 1 791 kvm	Riktvärde byggrätt 2 903 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 35104410 (2025)

Taxeringsvärde 270 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Lokalyta 186 kvm	Hyra 83 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1940
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 35103410 (2025)

Taxeringsvärde 13 800 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Bostadsyta 1 433 kvm	Hyra 1 842 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1940
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1931-10-03	0484K-1988D

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581781.7	586377.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 266 m ²	1 266 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Eskilstuna Stensborg Norra:4	1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet

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