

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eskilstuna

Fastighetsbeteckning

Torshälla 5:17

Värdetidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med gul, putsad fasad och vita detaljer samt mark med gräs och buskar.

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 Torshälla 5:17	Lagfaren ägare	F-2566-24-04
Objektets adress	Holmgränd 3 644 31 Torshälla	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-22

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med okänt, äldre byggår, 1909 enligt taxering. Uppförd i 1 ½ våning samt källare
Boarea	258 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 6-7 rum och kök
Biarea	90 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 093 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar, träd. Strandtomt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Torshälla, ca 7,5 km från Eskilstuna, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av vatten och blandad bebyggelse med småhus och flerbostadshus. Fastigheten angränsar mot Torshällaån. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 1,5 km.
Övrigt	Det finns även altandäck i olika nivåer samt lekställning på fastigheten.

Marknadsvärde

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

6 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 5 900 000 – 7 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	25 194 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,57
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2025-01-27

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av personal från kronofogden och en representant för en tidigare fastighetsägare. 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Enligt en representant för en tidigare fastighetsägare har vissa av anslutningarna ovan (även fjärrvärme) en gemensam lösning/sammankopplade med grannfastigheten (Torshälla 5:29). Ytterligare undersökning bör utföras. Det finns inskrivet "Förbehåll om överlåtelse, pantsättning". Någon utredning har ej gjorts. I värderingen förutsätts att objektet kan överlätas utan eventuella hinder.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909 enligt taxeringen, ev. äldre.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Troligen trä, ev. murad Puts 2-glas samt enstaka isolerglas. Äldre. Vita Plåt vattenburen via radiatorer anslutet till fjärrvärme (okänd funktion) Eldstäder (okänd funktion) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Relax, bastu, wc, dusch, källare, utrymmen av äldre karaktär, förråd. Utgång till altan på baksidan Hall, genomgångsrum, wc, vardagsrum, allrum, sovrum, kök. Utgång till altan på baksidan. Våning 1 trappa med hall, 3 sovrum, wc, dusch/tvätttrum och div. förrådsrum
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard. Grå skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (ElektroHelios), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Gorenje)
"Relax" m.m. kv	Ytskikt Utrustning	Relax med wc, dusch och bastu i anslutning. Golv med klinker. Putsad vägg. Bastu, dusch, wc, tvättstall
Hygienrum 1 tr	Ytskikt Utrustning	Litet WC. Målad vägg. Golv (okänt) Tvättstall, toalett
Hygienrum 1 tr	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med kakel. Golv med plastmatta Tvättstall, toalett och dusch
Hygienrum 2 tr	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med träpanel. Golv med plastmatta Tvättstall, toalett
Tvättstuga 2 tr	Ytskikt Utrustning	Vägg med träpanel. Golv med klinker. Tvättmaskin, duschkabin
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/klinker/laminat/trä Tapet/målade/puts/panel Målat/skivor
Övrigt		Äldre väggmålningar i källarplan.
Standard/skick		Äldre byggnad i klassisk karaktär som delvis moderniserats på senare tid. Dock med renoveringsbehov. Byggnaden kallställd. Vattenskada i golv och tak i allrum på bottenplan samt motsvarande utrymme på övervåning. Spår av fukt och färgen har flagnat på flera ställen i byggnaden. Sprickor noterades i fasad och vissa ytterväggar. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden bör utföras.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Lekställning	Byggnation i trä
--------------	------------------

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 4 137 000 kr, varav byggnad 2 436 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 1 701 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 8 000 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Torshälla GA:4. Ändamål: Gårdsplan och utfart
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Fornlämning, L1982:7052 Fornlämning, L1984:7759 Avtalsservitut. Akt: D201600236858:1.1, Ändamål: Gångbro, gångväg, parkering, vattenledning, förmån Avtalsservitut. Akt: 04-77/421. Ändamål: Väg, förmån
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2021-12-14. Källa: Boverket.
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden delvis möblerad. 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 2021-01-01 och framåt med en boarea på minst 180 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 3,5 – 7,7 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna enligt nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,3 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på 1,8. K/T avser huvudsakligen taxeringsår 2021 och 2018.

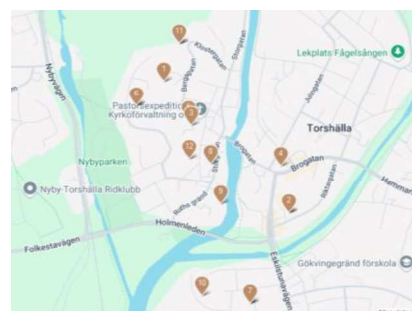
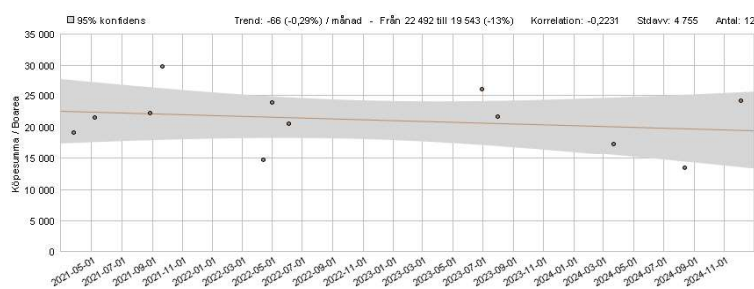


Diagram över köpesumma/boarea samt karta. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
GLASBLÅSAREN 2	2024-12-04	196	18	34	1989	Ej strand	752	4 750 000	24 234	1,3	2024
Snickaren 8	2024-08-12	260			1929		1 326	3 500 000	13 461	1,3	2021
Gevaldigern 18	2024-03-22	237			1909		576	4 100 000	17 299	1,7	2021
SÅGAREN 7	2023-08-01	198	54	41	1909	Strandnära	813	4 295 000	21 691	1,6	2021
GEVALDIGERN 19	2023-06-30	200	79	32	1909	Ej strand	797	5 200 000	26 000	2,2	2021
BRUKSPATRONEN 1	2022-06-03	339	252	31	1956	Ej strand	3 239	7 000 000	20 648	1,9	2021
BÅGFILEN 5	2022-05-02	188	98	29	1994	Ej strand	868	4 500 000	23 936	1,6	2021
ESKILSTUNA BISITTAREN 14	2022-04-14	341					1 003	5 010 000	14 692	2,3	2018
TORSHÄLLA 5:17	2021-09-22	258	90	27	1909	Strand	2 093	7 700 000	29 844	2,6	2021
BORREN 8	2021-08-27	225		35	1976	Ej strand	907	5 005 000	22 244	1,9	2018
PRÄSTMANNEN 10	2021-05-07	209	213	42	1966	Ej strand	2 448	4 500 000	21 531	1,5	2018
GEVALDIGERN 6	2021-03-26	187		31	1861	Strandnära	1 184	3 575 000	19 117	1,8	2018
								4 927 917	21 225	1,8	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

I materialet finns värderingsobjektet självt som såldes för 7,7 Mkr (29 885 kr/kvm) under 2021 enligt lagfart. Detaljer kring överlåtelsen är ej känd. Grannfastigheten Torshälla 5:29 såldes 2021 för 3,5 Mkr (12 867 kr/kvm) samt 2022 genom exekutiv försäljning för 3,2 Mkr (11 764 kr/kvm). Denna fastighet är en hyreshusenhet (320) med lägenheter och avser flygelbyggnaderna intill värderingsobjektet.

Värderingsobjektet är ovanligt och bedöms ha ett attraktivt läge invid ån. Byggnaden är äldre av klassisk karaktär med vissa moderniseringar gjorda på senare år. Byggnaden är dock kallställd och skador samt tecken på vatten- och fuktskador förekommer i byggnaden. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden bör utföras. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre nivån, dock under de allra högsta nivåerna i materialet ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Byggnad med gul, putsad fasad och vita detaljer samt gräs och buskar



Foto, byggnad. Byggnad med gul, putsad fasad och vita detaljer samt gräs och buskar



Foto, mark. Del av trädgård med gräsmatta och vy mot ån.

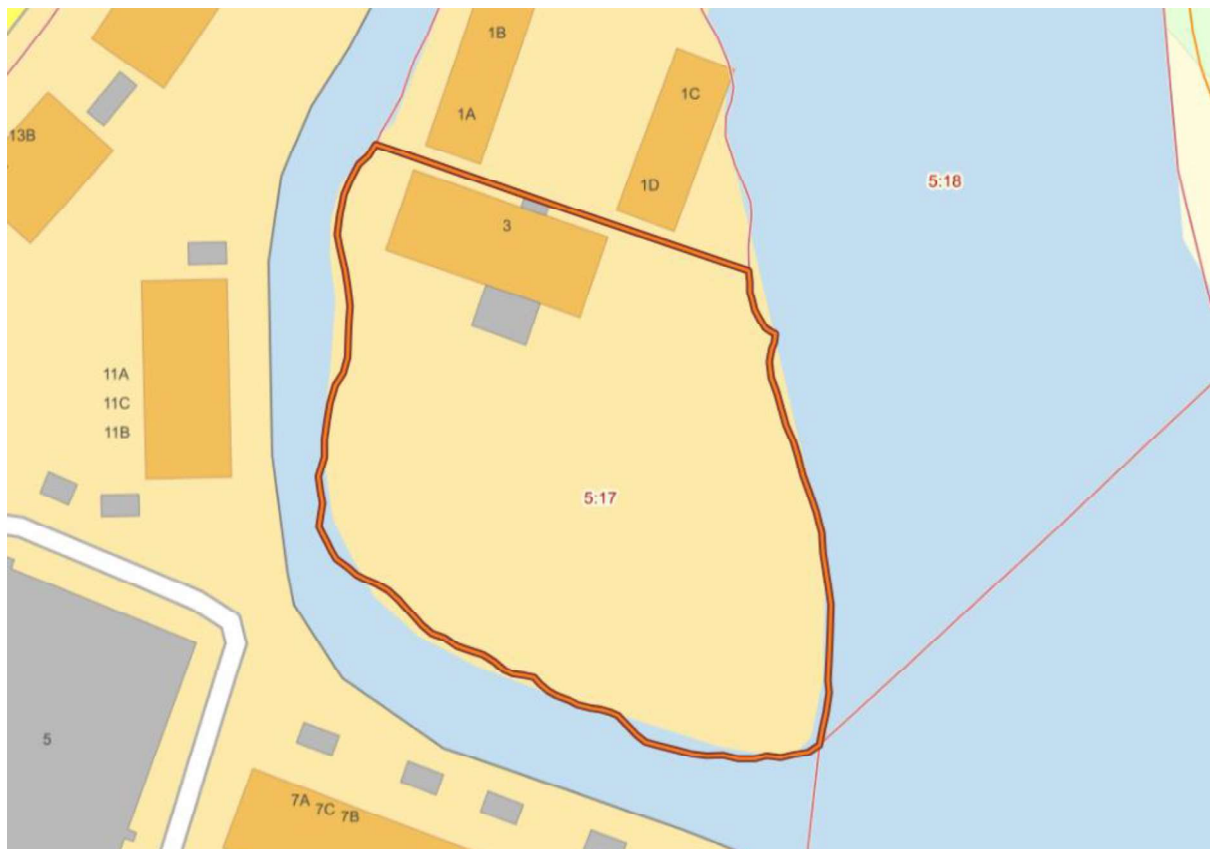


Foto, byggnad. Byggnad med gul, putsad fasad och vita detaljer samt grusad mark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-01-06

Fastighet

Beteckning Eskilstuna Torshälla 5:17	UUID: 909a6a4b-0018-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-06-01
Nyckel: 040056146	Län- och kommunkod 0484	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-17
Distrikt Torshälla	Distriktskod 212112	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-03

Adress

Adress Holmen Holmgränd 3 644 31 Torshälla	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6587591.2	583425.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 093 kvm	2 093 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Gåva: 2022-09-21			

Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, pantsättning d-2022-00393722:2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 7 225 000 kr jämte ränta och kostnader, mål t 3678-22, mål t 3679-22 och mål t 3680-22.	2024-12-16	D-2024-00426288:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 8.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		1.000.000 SEK	1988-12-28	88/28801
2		750.000 SEK	1994-06-06	94/7758
3		1.775.000 SEK	2009-12-11	09/28284
4		1.500.000 SEK	2010-09-06	10/18341

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5		450.000 SEK	2013-07-30	13/13404
6		290.000 SEK	2013-09-16	13/16738
7		1.460.000 SEK	2017-04-27	D-2017-00173074:1
8	Skriftligt pantbrev	775.000 SEK	2022-07-28	D-2022-00316142:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	D201600236858:1.1
	Beskrivning: Gångbro,gångväg,parkering,vattenledning		
Väg	Förmån	Officialservitut	04-77/421.2 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1982:7052
Fornlämning		L1984:7759

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
319565-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.137.000 SEK	2.436.000 SEK	1.701.000 SEK	
Taxerad Ägare				
Andel				
Juridisk form				
Ägandetyper				
Värderingsenhet småhusmark 050561410.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
1.701.000 SEK	0484016	Självständig		

Tomtareal 2 093 kvm	Strand (Strand) högst 75 m och egen strand	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 050562410.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.436.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 258 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 276 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Gemensamhetsanläggningar		
Eskilstuna Torshälla GA:4		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsåtgärd	1977-07-29	04-77/421 Akt
Avstyckning	1977-07-29	04-77/421 Akt
Fastighetsreglering	1984-08-03	04-84/329 Akt
Ledningsåtgärd	2008-03-17	0484-08/18 Akt
Avskild mark		
Eskilstuna Torshälla 5:29		
Ursprung		
Eskilstuna Torshälla 2:302		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Torshälla Stg 406a	1985-10-09	04-84/510 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet