

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Eskilstuna Husby- Rekarne 3:145



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Eskilstuna Husby- Rekarne 3:145
Adress: Idrottsvägen 13, 633 69 Skogstorp
Kommun: Eskilstuna
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Mellersta
Värdetidpunkt: December 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-17 av undertecknad.
Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt.
Utvändig besiktning har skett från markplan.
Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning 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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

1 571 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
Uppfart finns på tomt med plats för flera fordon.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i södra Skogstorp, ca 7 km söder om Eskilstuna centralstation, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1991.
Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.
För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

1 -plan med källare och inredd vind.
1947, enligt taxering. Inredd vind 2015 enligt uppgift från fastighetsägare.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 62 resp 62 kvadratmeter enligt taxering.
Värdeyta 74 kvm.

Innehåll

Källarvåning: Badrum, förråd, tvättstuga, mindre utrustat kök, 2 rum.

Bottenvåning: Hall, sovrum, kök, vardagsrum, WC.

Övervåning: Allrum, 3 sovrum.

Undergrund

Lera, sandig morän enligt uppgift från lantmäteriets sökfunktion

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster (2011 enl uppg)

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Trä, laminat, parkett, klinker (källare), betong (tvättstuga)

Tak

Träpanel, målat

Kök

Luckor och lådfronter saknas, 4-pls keramikhäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd ugn, kyl/ frys. Vitvaror i rostfritt och bedöms som något äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i behov av komplettering av luckor och lådfronter, annars ok skick.

Våtrum	Bottenvåning (Renoverat 2011 enl. uppg)	Källare (Renoverat 2011 enl. uppg)
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	WC, tvättställ	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt
Tvättavdelning	I källare	
golv	Betong	
väggar	Målad betong	
inredning	Tvättmaskin	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Uppvärmning -system	Bergvärmepump Vattenburet till bottenvåning, radiatorer. Eldriven radiator observerades på källarplan.	
Övrigt	Invändigt upprustnings- och färdigställandebehov förekommer, i övrigt en välskött och välplanerad fastighet. 2011 sattes bergvärme in, dränering och tilläggsisolering utfördes, upprustning av grund och målning av fasad. Fönster, el och rör byttes ut till viss del. Vinden inreddes 2015. Allt enligt uppgift från fastighetsägare.	
OMDÖME		
Läge	Objektet är beläget i villaområde intill skola och idrottsplats	
Efterfrågan	God	
Allmänservice	God	
Materialstandard	Ordinär	
Planlösning	God	
Standard	Ordinär	
Underhåll	Normalt	
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus i färdigställandebehov på några ställen. Invändigt.	

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	970 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>657 000 kr</u>
Totalt	1 627 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 10 st. Totalt 1 700 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Eskilstuna Husby- Rekarne 3:145 har vid värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

TVÅ MILJONER KRONOR (2 000 000 kr)

Kalmar 2024-12-20
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Byggnadsingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää
Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare.

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB, och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



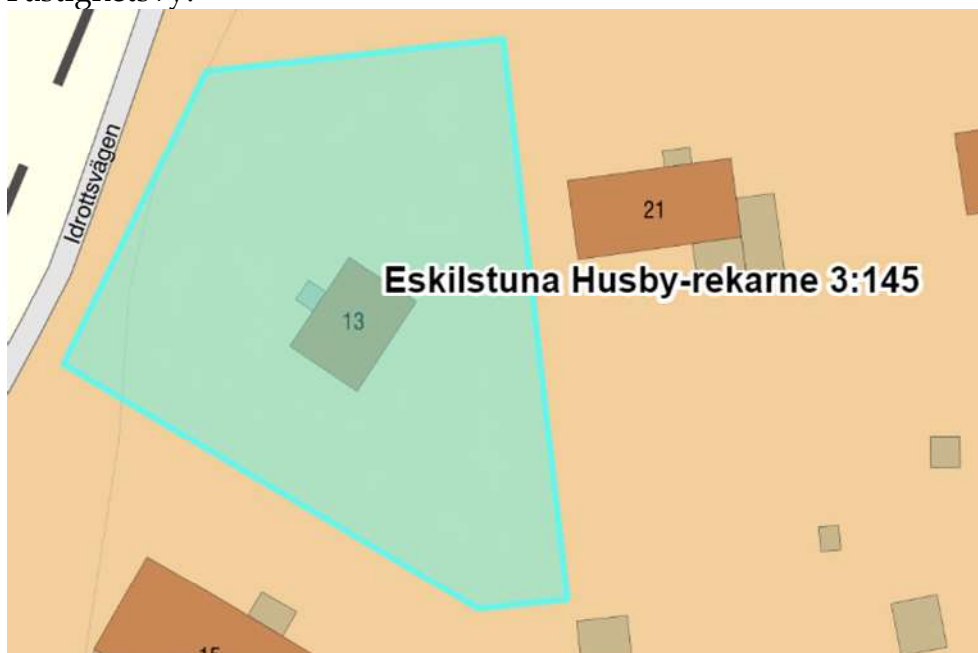
Karta 2:



Karta 3:



Fastighetsvy:



Satellitbild:



Fastighet

Beteckning	UUID:	
Eskilstuna Husby-Rekarne 3:145	909a6a4a-c922-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
040042076	0484	2024-09-30
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Husby-rekarne	212084	2024-11-20
Socken: Husby-rekarne		

Adress

Adress
Idrottsvägen 13
633 69 Skogstorp

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6576701.6	584341.9



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 571 kvm	1 571 kvm		
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2010-12-15	10/26627
Köp (även transportköp): 2010-11-12 Köpeskilling: 730.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Övriga fång 13/10045 beviljad andel 1/2				
Anteckningar				
Innehåll			Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-26, 1 647 743 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-533321-24			2024-09-27	D-2024-00315971:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/26629 Avser inteckning 11/13768 Avser inteckning 11/8551 Avser inteckning 13/17413 Avser inteckning 14/11443 Avser inteckning 45/373B Avser inteckning 45/374 Avser inteckning 46/1253 Avser inteckning 48/1792 Avser inteckning d-2022-00380265:1				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 10 Totalt belopp: 1.700.000 SEK				
Nr	Belopp		Inskrivningsdag	Akt
1	2.900 SEK		1945-09-26	45/373B
Anmärkning: Utbyte 48/1790				
2	1.000 SEK		1945-09-26	45/374
Anmärkning: Anmärkning 11/1394				
3	1.575 SEK		1946-08-21	46/1253
4	3.225 SEK		1948-10-27	48/1792
5	599.700 SEK		2010-12-15	10/26629
6	330.000 SEK		2011-05-25	11/8551
7	11.100 SEK		2011-08-08	11/13768
8	1.000 SEK		2013-09-25	13/17413
9	112.000 SEK		2014-07-02	14/11443
10	637.500 SEK		2022-09-16	D-2022-00380265:1
Rättigheter				

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	04-HUR-374.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Skogstorp söder	1991-01-24 Genomf. start: 1991-01-25 Genomf. slut: 2006-01-24	0484-P91/6

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
303877-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.627.000 SEK	657.000 SEK	970.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 014457410.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
970.000 SEK	0484009	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 571 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 014458410.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	657.000 SEK	23
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
62 kvm	62 kvm	74 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1947		1947
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1944-09-29

Akt

04-HUR-374

Ursprung

Eskilstuna Husby-Rekarne 3:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

D-Husby-rekarne Husby 3:145

Omregistreringsdatum Akt

1985-10-09

04-84/510

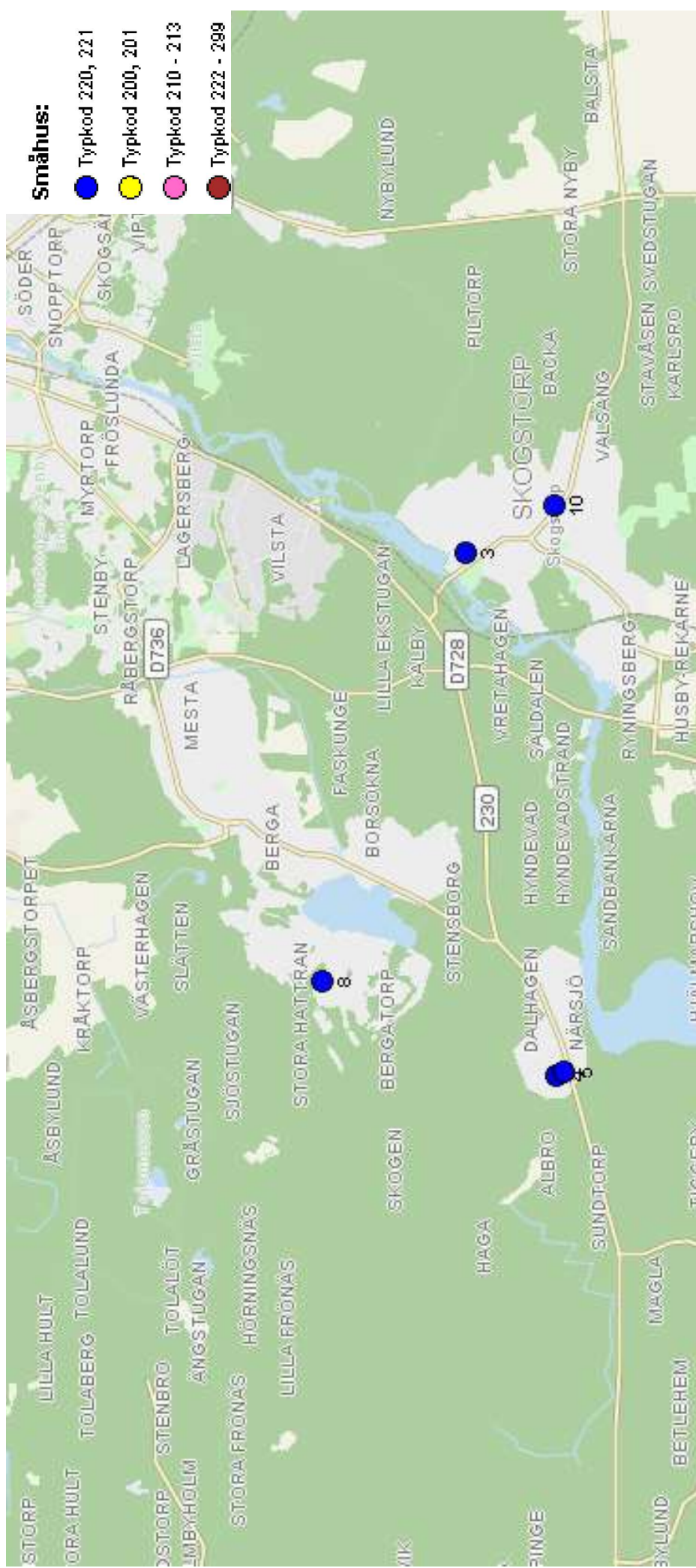
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation												
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris
3	Eskilstuna	0	SKOGSTORP 1:13	220	1127	84	84	1915	1952	24	04	2275
4	Eskilstuna	0	NÄRSJÖ 1:57	220	1245	65	65	1989	1989	23	04	1900
5	Eskilstuna	0	NÄRSJÖ 1:8	220	1538	64	74	1943	1943	24	04	2120
8	Eskilstuna	0	BORSÖKNA 1:93	220	1383	50	50	1955	1970	22	04	1540
10	Eskilstuna		SKOGSTORP 2:79	220	1127	87	104	1963	1963	26	04	2435

#	...	...	Kommun	▲	Typkod	Fastighet	Adress	Lagfartsdatum	Pris Tkr	...	Kr/kvm	k/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Blarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
								2023-06-16	2 054		29 646	1,34	1 284			75	70	27	1963	1953
3	...	0	Eskilstuna		220	SKOGSTORP 1:13	Höjdenvägen 1	2024-07-03	2 275		27 083	1,35	1 127 04			84	84	0	1952	1915
4	...	0	Eskilstuna		220	NÄRSJÖ 1:57	Dalhagsvägen 13	2023-11-06	1 900		29 231	1,45	1 245 04			65	65	0	1989	1989
5	...	0	Eskilstuna		220	NÄRSJÖ 1:8	Ålbrovägen 26	2023-06-22	2 120		33 125	1,71	1 538 04			74	64	49	1943	1943
8	...	0	Eskilstuna		220	BORSÖKNA 1:93	Björktrastvägen 21	2022-12-08	1 540		30 800	1,16	1 383 04			50	50	0	1970	1955
10	...		Eskilstuna		220	SKOGSTORP 2:79	Mändalsvägen 1	2022-07-13	2 435		27 989	1,04	1 127 04			104	87	87	1963	1963