



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	RB BRF ESKILSTUNAHUS NR 8
Lägenhet nr	219208001-0028
Värdetidpunkt	2025-10-15



Flerbostadshus med gul fasad samt grå detaljer

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	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
Bostadsrättförening	RB BRF ESKILSTUNAHUS NR 8
Lägenhet nr	219208001-0028
Adress	Västergatan 17C, 633 44 Eskilstuna
Område	Eskilstuna Kloster
Bostadsrättshavare	D-nr F-1529-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219208001-0028 i RB BRF ESKILSTUNAHUS NR 8 i Eskilstuna kommun ligger 1 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 58 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 4 758 kr/mån. I avgiften ingår tv, vatten, internet och värme. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 400 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonettihundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

18 966

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 2025-10-01 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej 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 2029-05-20, energiklass G.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219208001-0028, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, sovrum och hygienrum
Boarea	58 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Okänd), ugn inbyggd (Okänd), micro inbyggd (Okänd), köksfläkt (Okänd), diskmaskin (Okänd), kyl/frys (Okänd) Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch) Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 758 kr. I avgiften ingår tv, vatten, internet och värme. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 400 kr.
Inre underhållsfond	6 117 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	RB BRF ESKILSTUNAHUS NR 8, orgnr 718000-3480
Fastighetsbeteckning	NONIEN 1
Ålder	Byggår 1954
Byggnader	1
	Totalt 30 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	
Bostäder	1 551 m ²
Lokaler	203 m ²
Gemensamma utrymmen	Ingen information tillgänglig
Garage	8 st
P-platser	
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	1 km till kommunens centralort
	Förskola, skola samt hälsocentral finns ca 1 km från objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	19 435 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	3 360 000 kr, motsvarande ca 1 916 kr/m ² totalyta
Yttre fond	793 138 kr
Underhåll	Föreningen har en upparbetad underhållsplan Tidigare utfört underhåll 2017/2018 – Byte till LED bely
Höjning av avgift	7 % 2025-01-01
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

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.

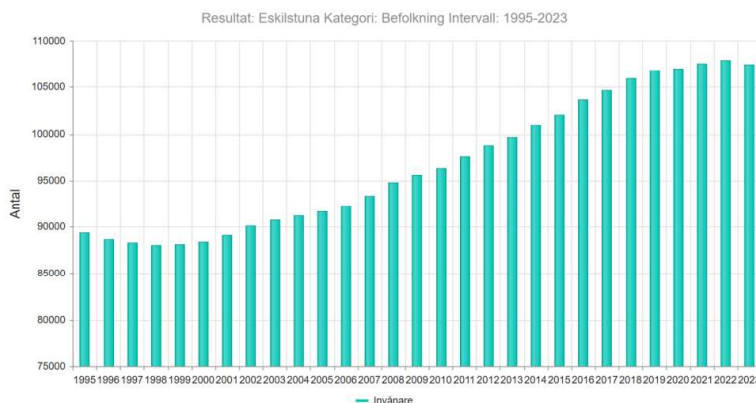
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

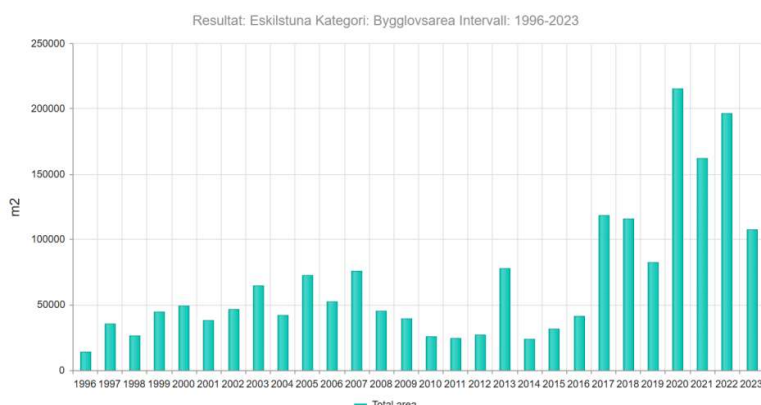
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkt tåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

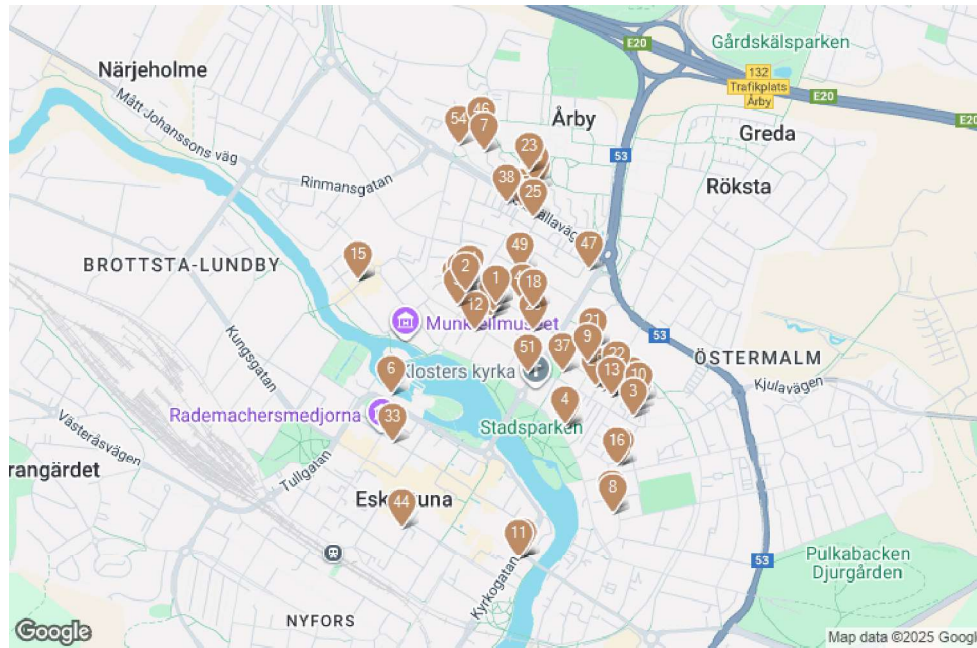
Byggnade i kommunen

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:

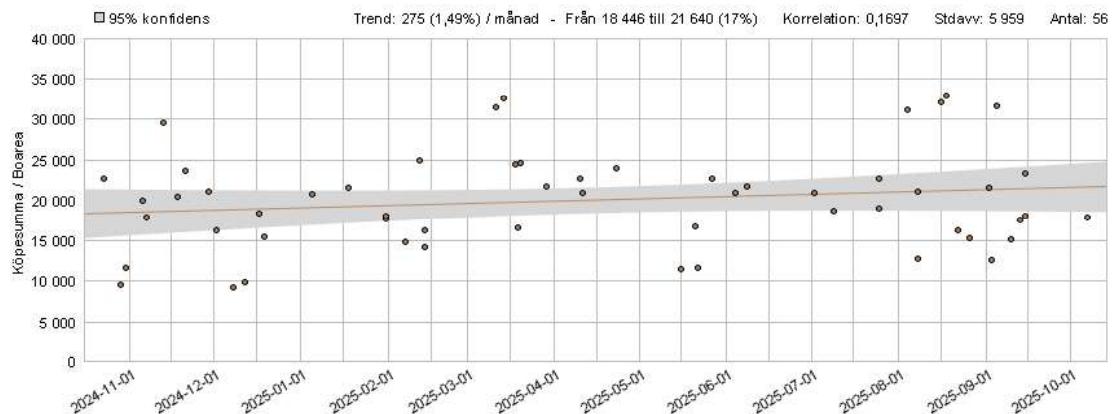


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 58 - 59 m².

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 585 000 - 1 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 915 - 24 576 kr/m² med medel 18 166 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Nordstjärnan 10	Bryggaregatan 11A	2025-09-15	58	2	2	1956	4 281	18 103	1 050 000
Brf Nordstjärnan 10	Bryggaregatan 11B	2025-05-21	58	2	4	1956	4 281	16 810	975 000
BRF Nornan Nr 1	Vasbergsgatan 12A	2025-04-23	58	2	5	1957	3 592	24 051	1 395 000
BRF Nordstjärnan 10	Bryggaregatan 11A	2025-03-19	58	2	4	1956	4 281	16 637	965 000
Riksbyggen Brf Eskilstunahus Nr 10	Eleonoragatan 7B	2025-01-31	58	2	6		2 869	18 103	1 050 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 8	Västergatan 17C	2024-12-02	58	2	1	1954	4 332	16 379	950 000
Nordstjärnan 10	Grängsgatan 37A	2025-08-08	58,5	2	4	1956	4 281	12 820	750 000
Brf Nordmannen	Grängsgatan 22D	2025-07-09	59	2	2	1945	3 237	18 644	1 100 000
BRF Nattugglan 14	Noachsgatan 11	2025-03-20	59	2	3	1962	3 121	24 576	1 450 000
Nattugglan 14	Noachsgatan 11	2025-01-05	59	2	3	1962	3 122	20 762	1 225 000
Brf Nyttan 18	Heljestrandsgatan 14C	2024-12-12	59	2	2	1952	4 200	9 915	585 000
HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna	Grängsgatan 22D	2024-11-29	59	2	3	1945	3 112	21 186	1 250 000
Medel								18 166	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett centralt och för orten bra läge. normal standard samt Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 18 966 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonettihundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

18 966

Katrineholm 2025-12-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

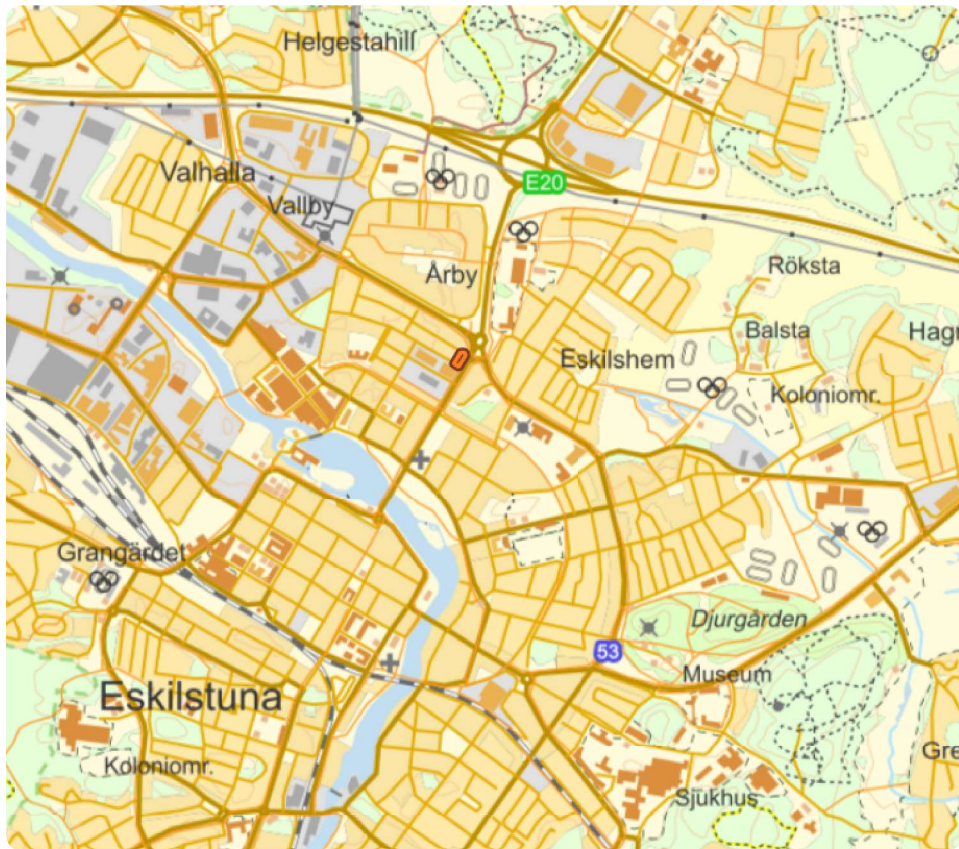


Vy från balkong

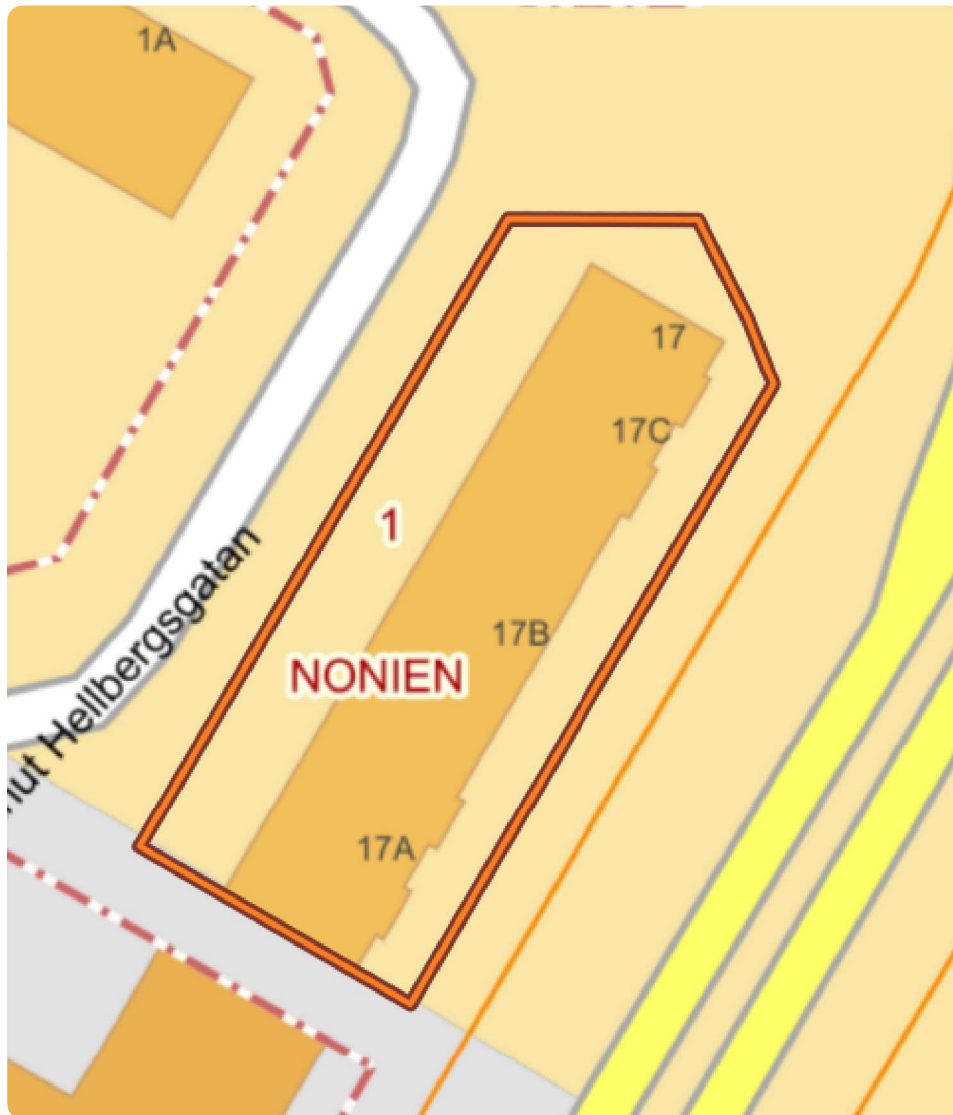


Vy från baksida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

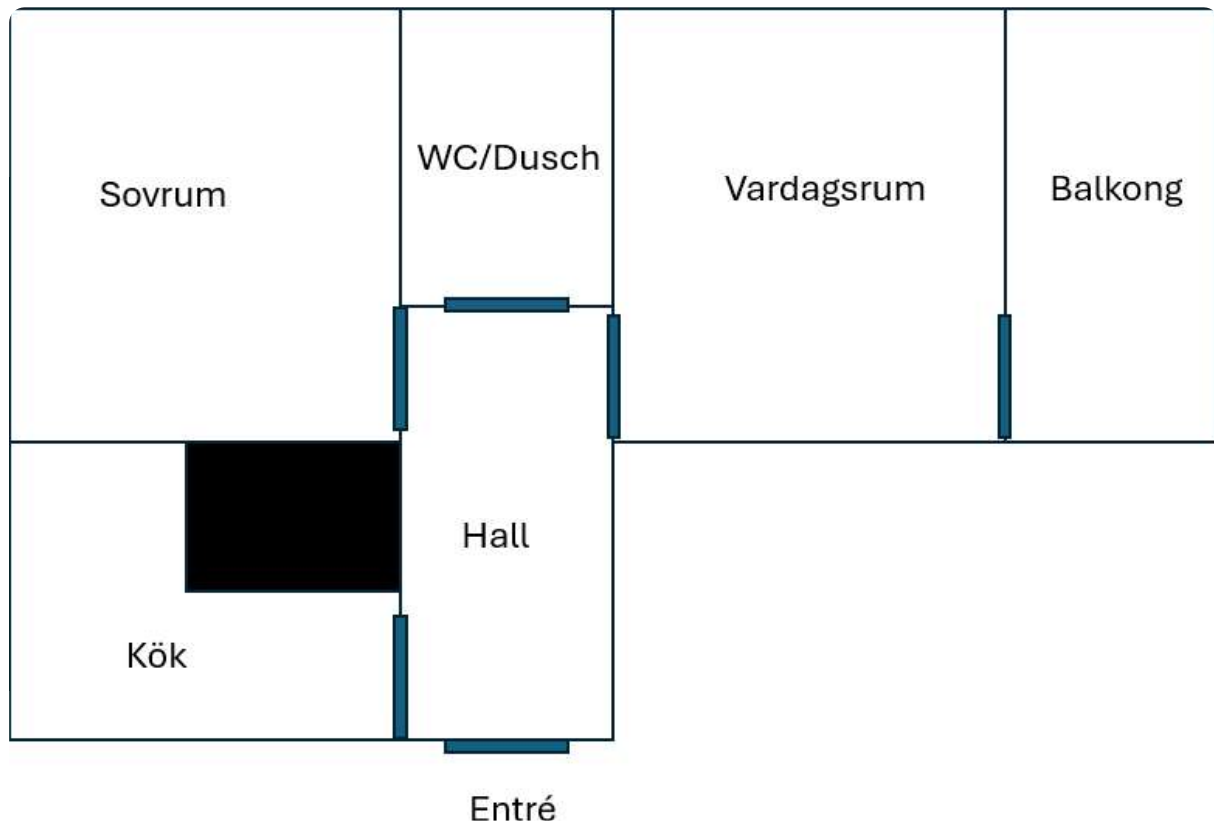


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Nonien 1	UUID 909a6a4a-e2d1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040048651	Län- och kommunkod 0484
Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-03-03
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-26	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29		

Adress

Adress
Västergatan 17, 17 A, 17 B, 17 C
633 44 Eskilstuna

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 718000-3480 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus Nr 8 Box 1132 631 80 Eskilstuna Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Eskilstunahus Nr 8	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1953-12-02	Akt 53/190
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
Upplåtelse (tomträtt): 1953-10-28
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 91/2424

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1953-12-02	Akt 53/190	Upplåtelsedag 1953-11-01	Ändamål Bostadsändamål
Avgäld 107 504 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2013-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2013-11-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 12/18294
Rättat 12/18293
Ny avgäld 82/1974

Anm 93/5385

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0357 Eskilstuna Kommun Finansavdelningen 631 86 Eskilstuna Inskrivet ägarnamn: Eskilstuna Kommun	1/1	1904-07-09	04/124
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1903-12-11 Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda
Anmärkning 84/3882

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 5 747 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	345 000 SEK	1991-02-04	91/2431
2	42 000 SEK	1991-02-04	91/2433
3	2 000 000 SEK	1991-02-04	91/2435
4	569 000 SEK	1993-09-01	93/11792
5	2 196 000 SEK	2013-10-08	13/18403
6	595 000 SEK	2025-06-17	D-2025-00211803:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Eskilshem 4:1	2005-01-27 Genomf. start: 2005-03-04 Genomf. slut: 2010-03-03 Laga kraft: 2005-03-03	0484-P05/8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 317003-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 21 672 000 SEK	därav byggnadsvärde 15 048 000 SEK	därav markvärde 6 624 000 SEK
Taxerade ägare 718000-3480 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus Nr 8 Box 1132 63180 Eskilstuna	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301250276 (2025)

Taxeringsvärde 224 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Byggrätt ovan mark 224 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 44617410 (2025)

Taxeringsvärde 6 400 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Byggrätt ovan mark 2 145 kvm	Riktvärde byggrätt 2 984 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 44616410 (2025)

Taxeringsvärde 248 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Lokalyta 187 kvm	Hyra 76 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 44615410 (2025)

Taxeringsvärde 14 800 000 SEK	Riktvärdeområde 484012	Bostadsyta 1 551 kvm	Hyra 1 985 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1953-09-15	0484K-4147D
Sammanläggning		1953-10-02	0484K-2066B
Fastighetsreglering		2011-03-03	0484-10/155
Ursprung			
Eskilstuna Eskilstuna 1:770			
Anmärkningar			
Bih c			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583202.2	586447.4
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 334 m ²	1 334 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
D-Eskilstuna Nonien:1	1985-10-09	04-84/510	

Källa: Lantmäteriet