

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF MÖRBYLUND
Lägenhet nr	47
Värdetidpunkt	2025-12-02



Huvudobjekt, Flerbostadshus med rött tegel samt vita 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	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ESKILSTUNA
Bostadsrättsförening	BRF MÖRBYLUND
Lägenhet nr	47
Adress	Thermaeniusgatan 41 D 64430 Eskilstuna
Område	Torshälla
Bostadsrättshavare	D-nr F-1927-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 47 i BRF MÖRBYLUND i Eskilstuna kommun ligger 5 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 78 m² fördelat på 3 rok, på våning 1 av 2.

Månadsavgiften är 5 771 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och garage, bredband samt tv. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på 0 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 1 650 000 KRONOR Enmiljonsexhundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 568 tkr - 1 733 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	21 154
--	---------------

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 2025-11-25 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 markägslag 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 2029-02-12, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 47, Skatteverkets lgh nr 1002
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Kök, 2 sovrum, hygienrum, vardagsrum och hall
Boarea	78 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rok
Balkong & uteplats	Uteplats
Övrigt	Bostaden utgörs av en lägenhet med egen ingång samt egen uteplats i markplan.
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, laminat och klinker
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Aeg), kyl (Samsung), frys (Samsung)
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum	WC/bad på entré våning, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, badkar, golvvärme
	Normal standard, gott skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 771 kr. I avgiften ingår värme, vatten och garage, bredband samt tv. Källa: Bostadsrättsföreningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på Efter förbrukning.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF MÖRBYLUND, orgnr 718000-4405
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Knipan 1
<i>Ålder</i>		Byggår 1968
<i>Byggnader</i>		7 st Flerbostadshus
		Totalt 112 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	8 404 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga och samlingslokal
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	
<i>Omgivning</i>		Rad/par/kedjehus
<i>Avstånd</i>		5 km till kommunens centralort
		Förskola, skola samt hälsocentral finns in närheten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	67 446 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	50 776 972 kr, motsvarande ca 6 042 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	6 437 212 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en upparbetad underhållsplan
<i>Höjning av avgift</i>	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

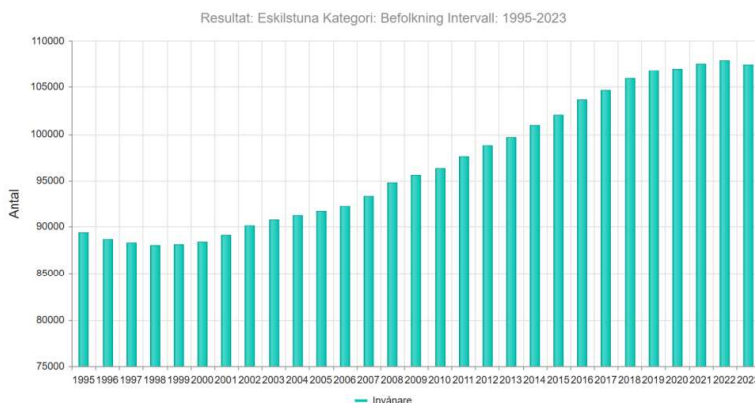
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

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

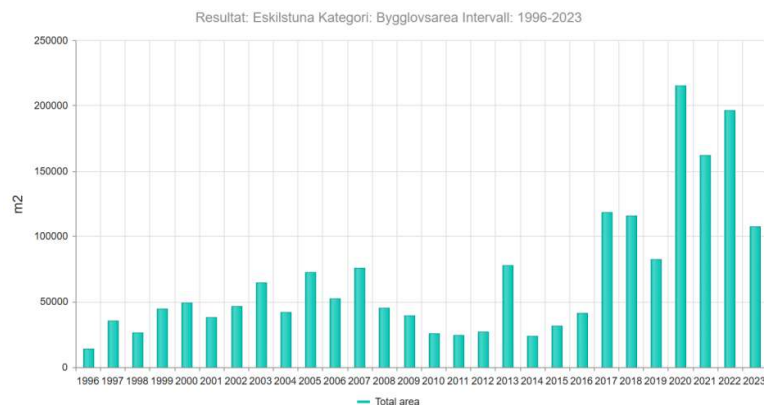
Eskilstuna har en yta på cirka 1 250 km². Centralt i Eskilstuna ligger centralstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direktåg ca 1 h), Västerås, Strängnäs och Örebro, vilket gör Eskilstuna till en bra pendlingsort. Eskilstuna kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller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

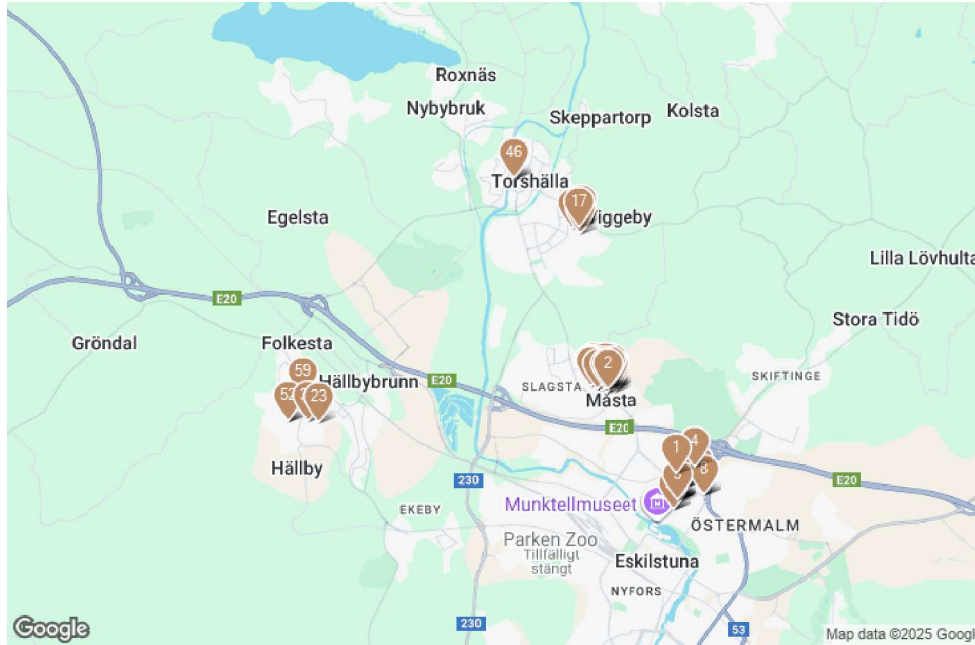
Byggande i kommunen

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:

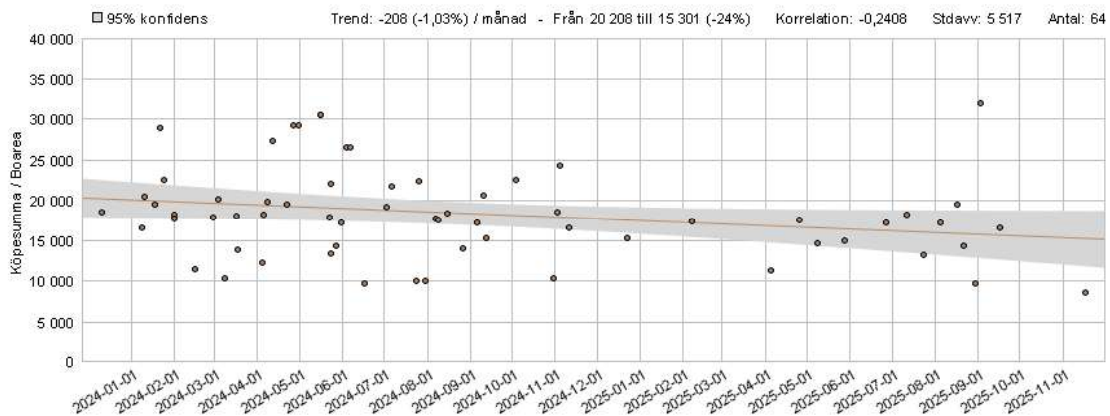


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 78 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 300 000 - 1 895 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 666 - 24 294 kr/m² med medel 20 961 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Mörbylund	Thermaeniusgatan 37A	2024-11-11	78	3	2	1968	4 562	16 666	1 300 000
BRF Mörbylund	Thermaeniusgatan 39A	2024-11-04	78	3	1	1968	4 563	24 294	1 895 000
BRF Mörbylund	Thermaeniusgatan 31D	2024-07-26	78	3	1	1968	4 577	22 435	1 750 000
BRF Mörbylund	Thermaeniusgatan 35D	2024-05-24	78	3	1	1968	4 562	22 051	1 720 000
BRF Mörbylund	Thermaeniusgatan 37A	2024-04-08	78	3	2		4 562	19 871	1 550 000
BRF Mörbylund	Thermaeniusgatan 41D	2024-01-11	78	3	1		4 562	20 448	1 595 000
Medel								20 961	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge bedöms som bra med normal standard i Gott skick. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 650 000 kr, motsvarande 21 154 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 650 000 KRONOR

Enmiljonsexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 568 tkr - 1 733 tkr

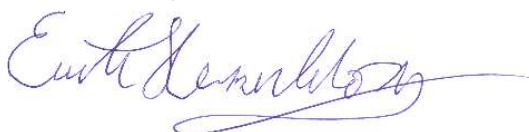
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 154

Katrineholm 2025-12-03

VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

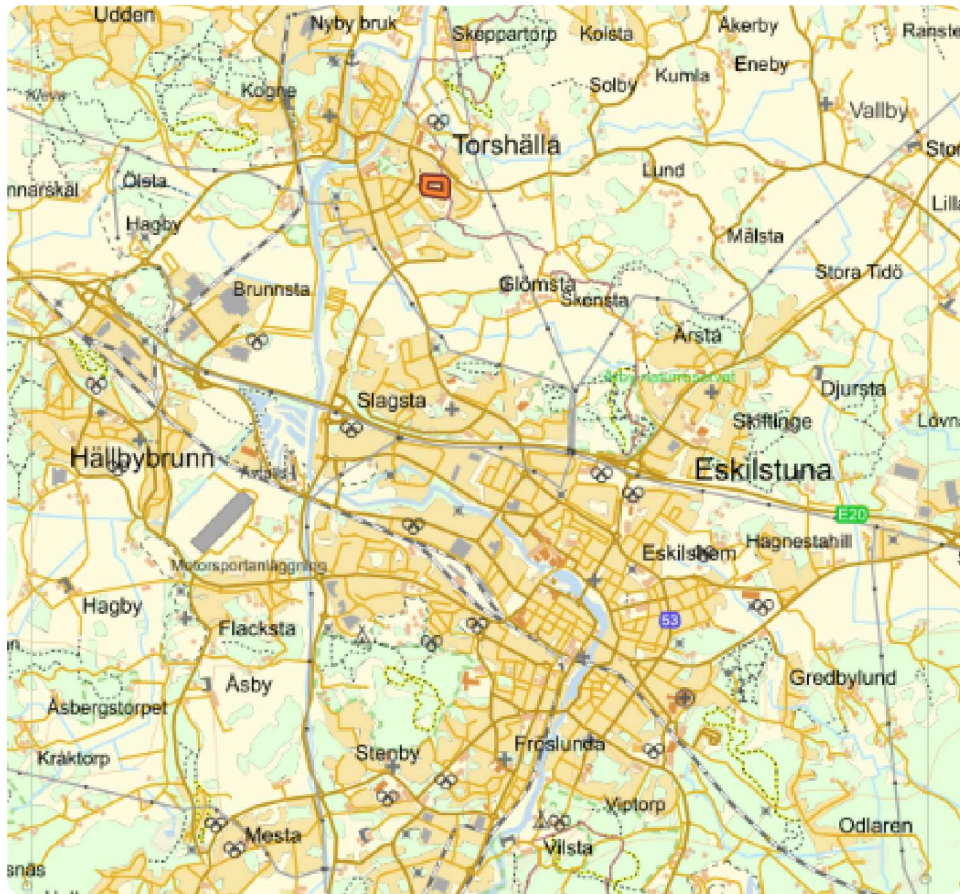


Vy från baksidn



Vy från uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

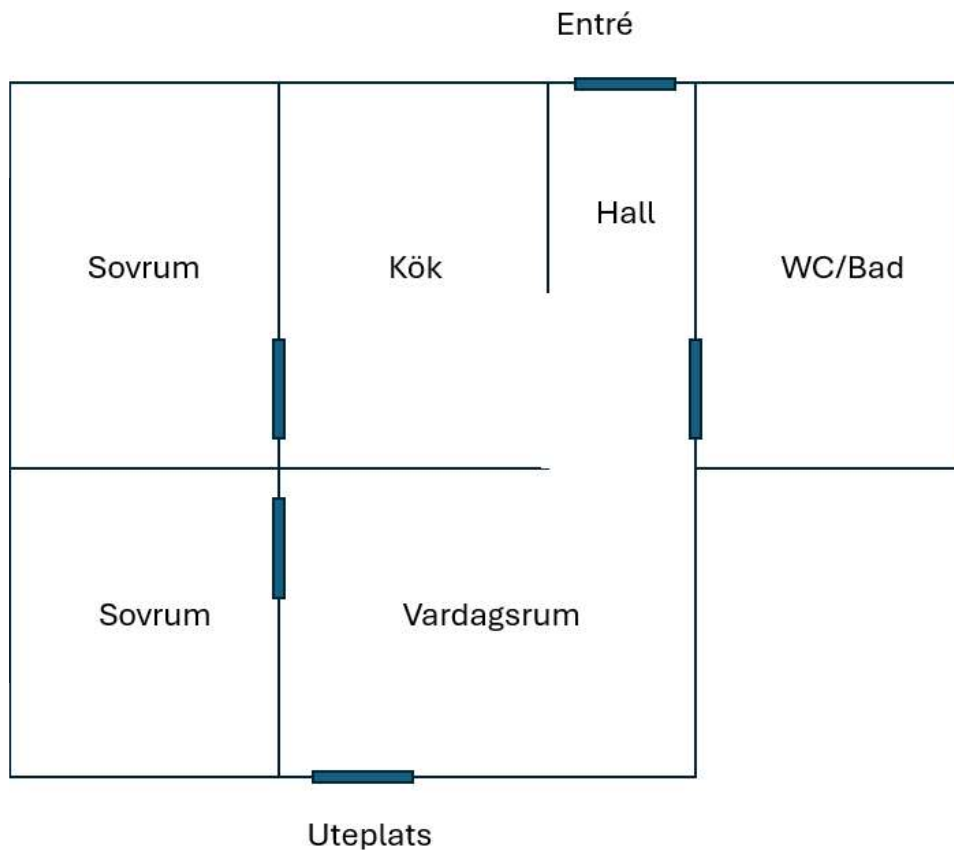


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Eskilstuna Knipan 1	UUID 909a6a4a-d614-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040045390	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-04-03
Län- och kommunkod 0484	Distrikt Torshälla	Distriktskod 212112	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-03-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-21

Adress

Adress

Thermaeniusgatan 29 A, 29 B, 29 C, 29 D, 31 A, 31 B, 31 C, 31 D, 33 A, 33 B, 33 C, 33 D, 35 A, 35 B, 35 C, 35 D, 37 A, 37 B, 37 C, 37 D, 39 A, 39 B, 39 C, 39 D, 41 A, 41 B, 41 C, 41 D
644 30 Torshälla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 718000-4405 Brf Mörylund Thermaeniusgatan 31 E 644 30 Torshälla Inskrivet ägarnamn: Brf Mörylund	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1968-06-05	Akt 68/746
Berört fång 68/747 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 68/746 Köp (inklusive transportköp): 1968-05-30 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Namn 95/3228

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 25
Totalt belopp: 64 030 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 SEK	1932-09-19	32/30
Anmärkningar			
Avsäg ursprungligen även: Eskilstuna Torshälla 2.215			
Relax 68/6225			
2	3 000 SEK	1937-09-29	37/48

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Torshälla 2:215			
Relax 68/6226			
3	7 500 SEK	1946-02-13	46/237
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Torshälla 2:215			
Relax 68/6227			
4	4 500 SEK	1946-03-20	46/509
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Torshälla 2:215			
Relax 68/6228			
5	26 000 SEK	1965-04-28	65/2335
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Eskilstuna Torshälla 2:215			
Relax 68/6229			
6	2 200 000 SEK	1968-11-27	68/7063
7	2 292 000 SEK	1969-01-22	69/259
8	1 154 000 SEK	1969-05-14	69/2626A
Anmärkningar			
Utbyte 70/1991			
9	124 000 SEK	1969-05-14	69/2626B
Anmärkningar			
Utbyte 70/1991			
10	1 788 000 SEK	1969-05-14	69/2626C
Anmärkningar			
Utbyte 70/1991			
11	143 000 SEK	1970-05-13	70/1993
12	492 000 SEK	1970-06-03	70/2374
13	730 000 SEK	1970-06-03	70/2375
14	304 000 SEK	1970-06-03	70/2376
15	6 000 SEK	1972-02-23	72/1470
16	65 000 SEK	1972-08-09	72/9343
17	745 500 SEK	1984-07-04	84/11706
18	319 500 SEK	1984-07-04	84/11707
19	350 000 SEK	1996-03-20	96/3764
20	17 240 000 SEK	2022-07-01	D-2022-00280453:1
21	14 700 000 SEK	2023-02-28	D-2023-00064958:1
22	9 813 000 SEK	2023-06-19	D-2023-00191100:1
23	1 762 000 SEK	2023-10-27	D-2023-00340394:1
24	4 950 000 SEK	2023-12-15	D-2023-00401288:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
25	4 808 000 SEK	2024-03-04	D-2024-00067149:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan		Datum	Akt
Tomtindelning Knipan		1966-11-16	0485K-36/1966
Stadsplan Knipan mfl		1968-10-18	0485K-45/1968
Anmärkningar	Genomförandetiden har utgått		
Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	319298-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	90 748 000 SEK	70 713 000 SEK	20 035 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
718000-4405 Brf Mörbylund Thermaeniusgatan 31 E 64430 Torshälla		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300981583 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 435 000 SEK	484006	2 050 kvm	700 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 49952410 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
18 600 000 SEK	484006	13 318 kvm	1 397 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		
Värderingsenhet hyreshus lokal 49951410 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 713 000 SEK	484006	1 740 kvm	517 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1968	2024	1994

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 49950410 (2025)

Taxeringsvärde 69 000 000 SEK	Riktvärdeområde 484006	Bostadsyta 8 404 kvm	Hyra 11 684 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1994

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-05-03	0485K-23/1967
Sammanläggning	1968-10-28	0485K-23/1967

Ursprung

Eskilstuna Torshälla 2:214-215,481

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6587180.4	584496.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	36 188 m ²	36 188 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Torshälla Knipan:1	1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet