

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eskilstuna

Fastighetsbeteckning

Hällby 3:121

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

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 Hällby 3:121	Lagfaren ägare	F-1099-25-04
Objektets adress	Suckarnas Allé 1 632 39 Eskilstuna	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1948. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	76 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	93 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 068 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Hällbybrunn ca 0,4 mil från centrala Eskilstuna, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Småhus samt grönområden. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

2 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 375 000 – 2 625 000 kronor

Kr/kvm Boarea	32 895 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,34
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-20

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 Dennis Gunnar i närvaro av representant för fastighetsägaren. 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät, avstängd vid besiktningstidpunkt.
Vatten	Kommunalt vatten. Avstängt vid besiktningstidpunkt.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ingen information erhållits
Övrigt	Vidbyggt garage med separat ingång, även tillgängligt invändigt via källarvåning.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1948
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas kopplade. Vita Tegelpannor Vattenburen via radiatorer genom oljepanna. Godkänd funktion av rökanaler ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med allrum, pannrum, WC/Dusch samt garage. Entréplan med Vardagsrum, 2st sovrum, kök samt WC/dusch
Kök	Utformning	Vinkelkök utan matplats. Normal standard i bra skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (Bosch), Spishäll (okänd), fläkt (Thermex), kyl/frys (Husqvarna), Diskmaskin (Finlux)
Hygienrum Entréplan	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch. Golvvärme (funktion ej verifierad)
Hygienrum Källare	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch. Golvvärme (funktion ej verifierad)
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (märke okänt)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat, betong samt klinkers.
	Vägg	Målade samt kakel.
	Tak	Målat samt takpanel med struktur.
Övrigt		Bostaden kallställd vid besiktningstillfället
Standard/skick		Byggnad med normal standard i bra skick. Bra underhåll med kök och hygienrum av modern karaktär.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 871 000 kr, varav byggnad 1 001 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 870 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 955 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Eskilstuna Hällby GA:4. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2018-08-14. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna delvis utan möbler, delvis normalt möblerade 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 2022-05-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 120, tomtareal 690 samt 3400.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 1 100 000 – 5 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 9 700 – 45 300 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I

relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 2,3 med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden.

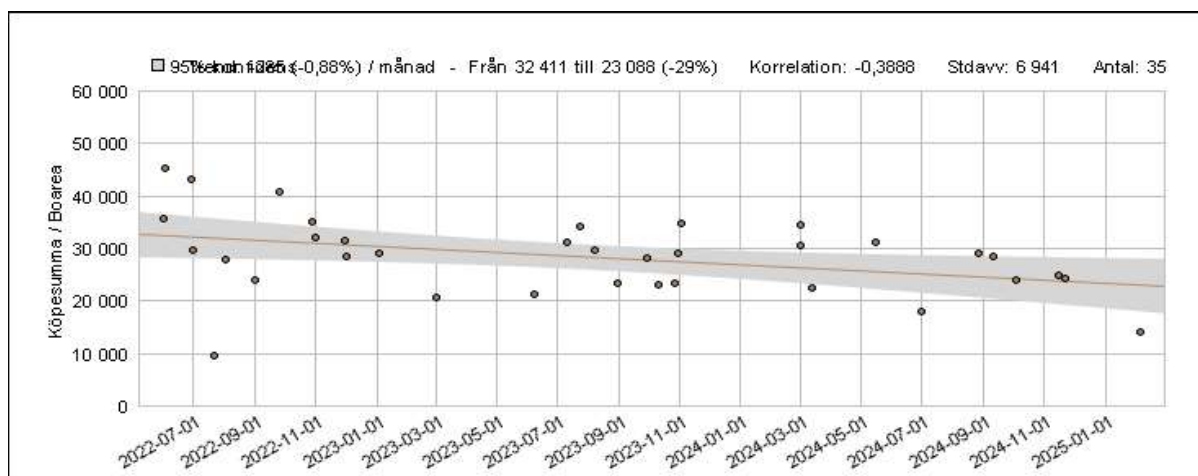


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

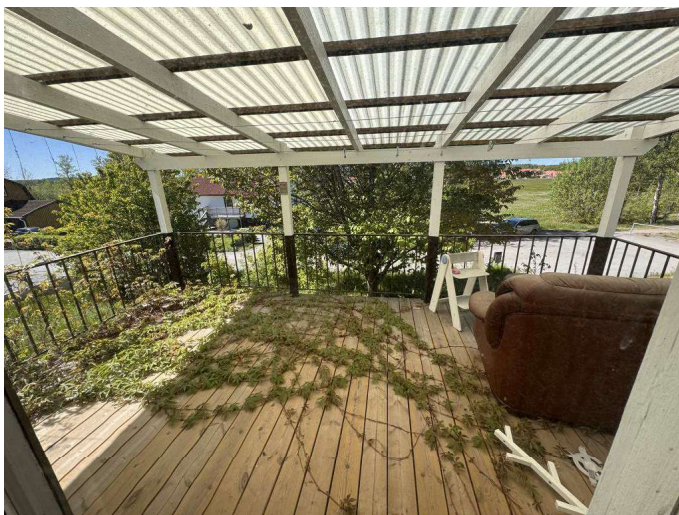
Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i utkanten av Eskilstuna. Beläget i vänd zon med närhet till grönområden. Byggnad med normal standard. Kök samt hygienutrymmen av nyare karaktär. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, vid träfasad samt trädgård



Foto, uteplats i västerläge.



Foto, huvudbyggnad samt vidbyggt garage och uteplats

Kartor



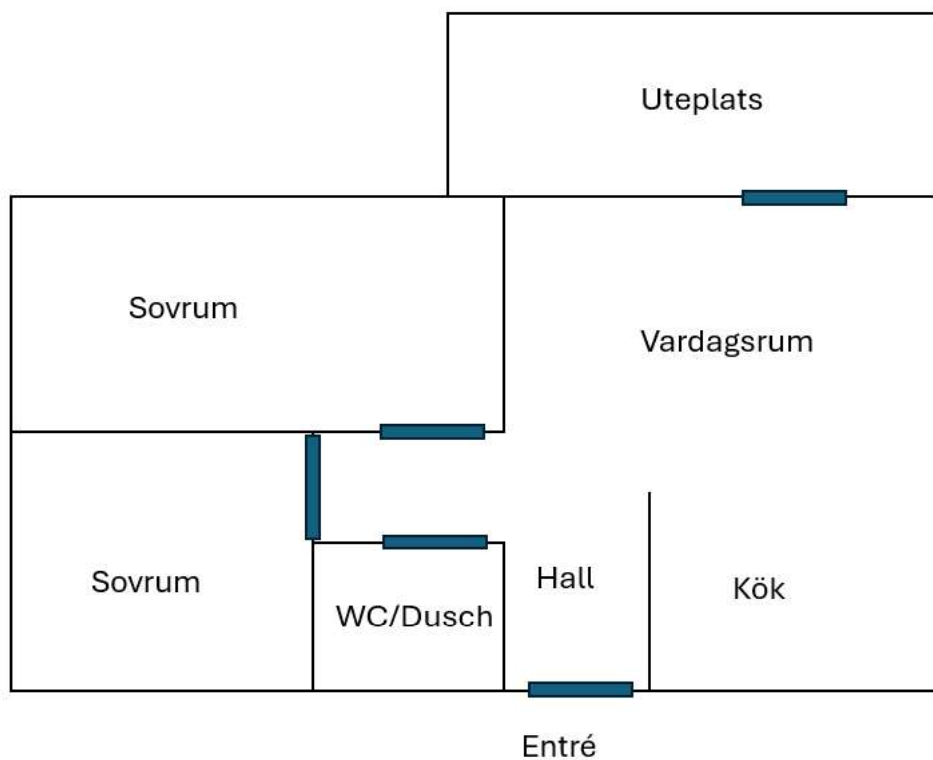
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Eskilstuna Hällby 3:121	UUID: 909a6a4a-cf9a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-20
Nyckel: 040043732	Län- och kommunkod 0484	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-03
Distrikt Hällby Socken: Torshälla	Distriktskod 212108	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-16

Adress

Adress Suckarnas Allé 1 632 39 Eskilstuna	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6584208.9	581248.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 068 kvm	1 068 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2019-01-16 Köpeskilling: 2.300.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-26, 1 852 426 sek jämte ränta och kostnader, 01-104064-25	2025-02-28	D-2025-00071494:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2019-00080387:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.955.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.955.000 SEK	2019-01-31	D-2019-00080387:3

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut	2019-10-30	D-2019-00473956:1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Beviljad d-2020-00005927:1 Ändamål va-ledningar			
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900473956:1.1
Beskrivning: Va-ledningar			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Uppgift saknas: Hälleby 3:2	1944-11-11	04-TOJ-321 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
309681-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.871.000 SEK	1.001.000 SEK	870.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
---------------	-------	---------------	------------

Värderingsenhet småhusmark 028061410.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
870.000 SEK	0484008	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 068 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 028062410.		
Bebyggelse Frigående	Taxeringsvärde 1.001.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 76 kvm	Biutrymmesyta 93 kvm	Värdeyta 95 kvm
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Eskilstuna Hällby GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-01-24	04-TOJ-346 Akt
Anläggningsåtgärd	2005-04-05	0484-04/177 Akt
Fastighetsbestämning	2019-12-02	0484-2019/88 Akt

Avskild mark

Eskilstuna Hällby 3:155

Ursprung

Eskilstuna Hällby 3:118

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Torshälla Hälleby 3:121	1985-10-09	04-84/510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63