

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ENKÖPING

Fastighetsbeteckning

GALGVRETEN 26:6

Värdetidpunkt

2026-03-24



Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt parkering och gräsmatta

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ENKÖPING GALGVRETEN 26:6
Adress	Kabelgatan 9 74562 Enköping
Område	Enköping
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2818-25-03
Nybyggnadsår	1955
Värdeår	1955
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GALGVRETEN 26:6 i Enköping kommun ligger ca 1 km från centrum. Skola, förskola och service finns inom 1 km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med villor. Fastigheten angränsar mot fastighet med industri/transformatorstation.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med kryppgrund och delvis källare, fasader med träpanel, fönster 2-glas och yttertak med betongpannor. Byggnaden har vissa renoveringsbehov. Taxerad boarea uppgår till 72 m², fördelat på 3 rum och kök.

Markarealen uppgår till 1 046 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

2 050 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 875 tkr - 2 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	28 472
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,86

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-17 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
DETALJPLAN	1995-02-27	03-P95/20
-	Laga kraft: 1995-04-04	
TRANSFORMATORN KV, GALGVRETEN		
Anmärkningar		
Genomf. start: 1995-04-05, Genomf. slut: 2000-04-04		

Hygienrum är placerat i tillbyggnad för ca 10 år sedan (tidigare förråd/garage eller liknande). Det är dock ej utrett om eventuella bygglov krävts för ändringen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 046 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	bostadsområde med villor. Fastigheten angränsar mot fastighet med industri/transformatorstation
Avstånd	1 km till kommunens centralort Skola, förskola och service finns inom 1 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Ja

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1955	Källa: Metria
Boarea	72 m ²	Källa: Metria
	Ev. tillkommer viss yta i tillbyggnad som byggts om till badrum. Kontrollmätning har inte gjorts	
	Fördelat på 3 rum och kök	

Våningar	Ett plan
Entréväning	Hall, 2 sovrum, kök, vardagsrum i öppen planlösning, hygienrum
Källarväning	Teknikutrymme/förvaring i källardel
Grund	Krypgrund och källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat/ev. vinyl, parkett och textil
Vägg	Målade
Tak	Målat och skivor
Uppvärmning	Luft/luftvärmepumpar. Infravärme i hygienrummet.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Siemens), micro inbyggd (Siemens), köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Samsung) Normal standard
Hygienrum	WC/bad/tvätt WC, tvättställ, dusch, badkar, tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk Normal standard
Helhetsintryck	Normal standard, normalt till sämre skick. Utvändigt finns flera renoveringsbehov och ej färdigställda fasadarbeten m.m. Invändigt har flera renoveringar skett på senare tid. Vissa installationer bör dock undersökas ytterligare.

5.5 Övrigt

Försäkring uppgift saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-13, 441 532 SEK beslutsnummer 12255556461: 2025-11-14, D-2025-00418194:1
Utmätning 2025-11-13, 441 532 SEK beslutsnummer 12255556941: 2025-11-14, D-2025-00418193:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 342 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	300 000 kr	1991-02-08	91/6608	
2	55 500 kr	2006-08-30	06/19570	
3	919 500 kr	2014-01-28	14/1724	
4	25 000 kr	2016-06-03	D-2016-00259881:1	
5	42 000 kr	2016-10-28	D-2016-00491505:1	

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÅG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	03-90:702.2

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Enköping GALGVRETEN 26:6
Last: ENKÖPING GALGVRETEN 26:3

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 371 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 861 000 kr

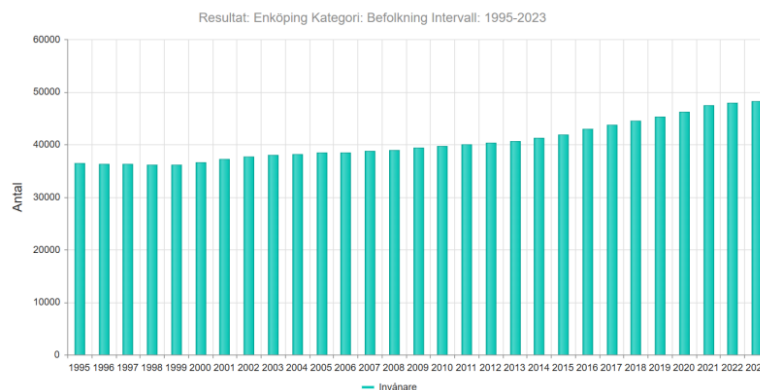
varav mark 1 510 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Enköpings kommun ligger i Uppsala län, i den östra delen av Sverige, och har en strategisk position mellan Stockholm, Uppsala och Västerås. Kommunen präglas av ett varierat landskap med jordbruksmark, skogsområden och Mälarens kustlinje. Mälaren spelar en central roll i både natur- och friluftsliv samt sjötransporter. Centralorten Enköping är kommunens största tätort och även den största staden i Sverige utan egen tågstation. Andra tätorter inkluderar Bredsand, Grillby, Hummelsta och Örsundsbro. Kommunen har en befolkning på cirka 48 000 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten Enköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

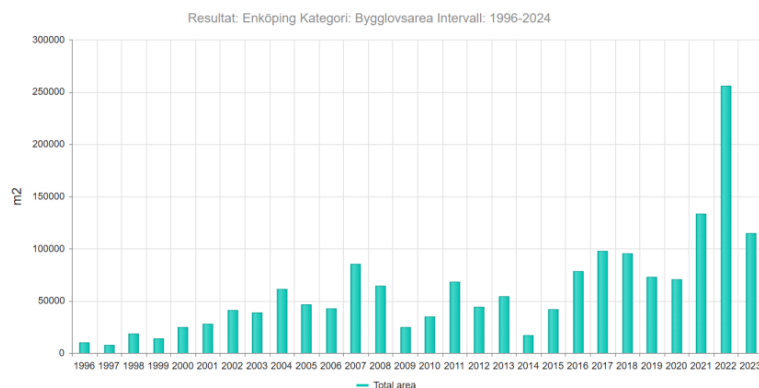
Enköpings kommun har ett välutvecklat transportnät. E18 går genom kommunen och förbinder Enköping med Stockholm i öster och Västerås samt Örebro i väster. Kommunen har även en god bussförbindelse via UL (Upplands Lokaltrafik). Enköpings station ligger längs Mäljarbanan, vilket ger direkta tågförbindelser till Stockholm, Västerås och Örebro. Detta gör staden till en attraktiv pendlingsort. Enköping har även Enköpings hamn vid Mälaren, vilken används för godstrafik och sjötransporter. Närmaste flygplatser är Stockholm Arlanda (cirka 50 min med bil) och Stockholm Västerås flygplats (cirka 30 min).

Näringsliv

Enköpings kommun har ett diversifierat näringsliv, med en stark representation inom logistik, handel, industri och offentlig sektor. Kommunen har cirka 2 800 registrerade företag, där många är små- och medelstora företag verksamma inom transport, teknik och service. De största arbetsgivarna är Enköpings kommun, Försvarmakten (Ledningsregementet), Region Uppsala och Martin & Servera Logistik. Försvarmakten har en stor verksamhet i kommunen, och Enköping är känt som en viktig knutpunkt för militär kommunikation och ledning. Jordbruket har också en lång tradition i Enköping och är en viktig del av den lokala ekonomin. Turismen har vuxit i betydelse, där Mälarens skärgård, Enköpings parker och Bredsand är populära besöksmål. Enköping är känt för sina välskötta parker och kallas ibland för "Parkernas stad", vilket lockar många trädgårdsintresserade besökare.

Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 20 000 m² (2014) och över 250 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

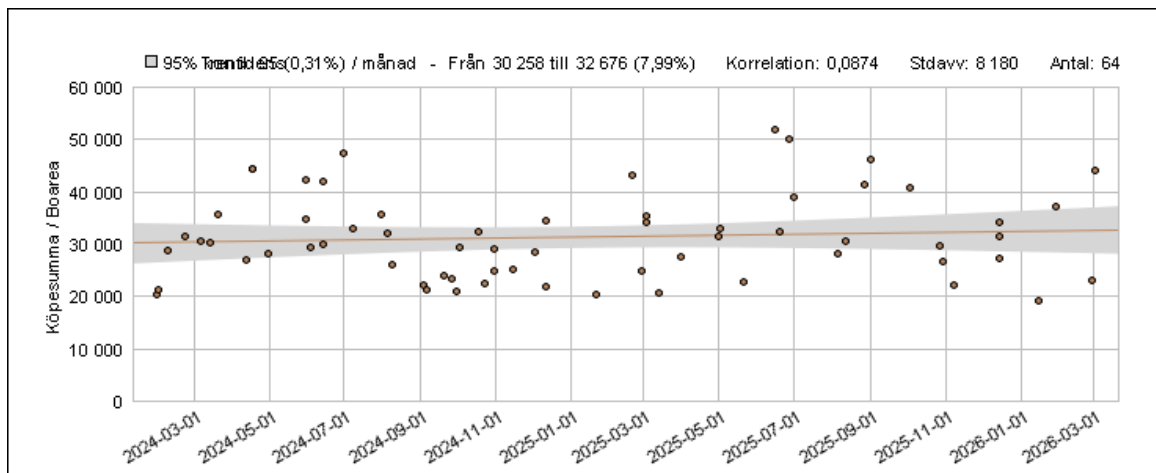


8.2 Ortsprisanalys

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.

Objektet är tämligen litet, har låga standardpoäng och vissa renoveringsbehov. Objekten i materialet nedan har gallrats och avser fastigheter med typkod 220 med boyta 53 - 113 m², standardpoäng på max 27 från 2024 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner i närområdet. Köpeskillingen varierar med stor spridning mellan 2 300 000 - 4 000 000 kr. Flera av objekten återfinns under 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 22 314 - 51 984 kr/m² med medel 35 714 kr/m². De mindre objekten i materialet har ett högre pris per kvadratmeter. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,1 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig	
Enköping	Galgvreten 18:4	2025-11-07	108		27	2008	349	E	L	0,7	22 314	2 410 000	
Enköping	Galgvreten 15:6	2024-10-23	110	110	27		884	E	L	0,8	22 500	2 475 000	
Enköping	Sankt Iljan 28:5	2024-11-15	91	82	27	1940	731	E	L	0,8	25 274	2 300 000	
Enköping	Galgvreten 11:3	2024-02-09	83	80	27	1962	738	E	L	1,1	28 855	2 395 000	
Enköping	Sankt Iljan 5:8	2025-12-15	113	101	25	1941	1 081	E	L	1,3	34 292	3 875 000	
Enköping	Galgvreten 28:2	2025-03-03	72	60	27		849	E	L	1,0	35 416	2 550 000	
Enköping	Sankt Iljan 28:3	2024-05-31	90	55	21	1943	711	E	L	2,1	42 166	3 795 000	
Enköping	Galgvreten 28:6	2024-04-18	53	60	26		761	E	L	1,3	44 339	2 350 000	
Enköping	Sankt Iljan 32:5	2025-06-27	80	50	26	1933	966	E	L	1,5	50 000	4 000 000	
Enköping	Galgvreten 28:10	2025-06-16	63	63	25		834	E	L	1,4	51 984	3 275 000	
Medel											1,2	35 714	

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt till något sämre läge i området. Beläget på en mindre gata, dock nära fastighet med transformatorstation. Byggnaden har normal standard i Normalt till sämre skick. Flera renoveringsbehov och ej slutförda renoveringar finns, i huvudsak utvändigt. Värdet bedöms sammantaget bedöms ligga i den nedre nivån och uppgå till ca 2 050 000 kr, motsvarande 28 472 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

2 050 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 875 tkr - 2 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	28 472
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,86

Uppsala 2026-05-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt parkering gräsmatta och träd



Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt gräsmatta

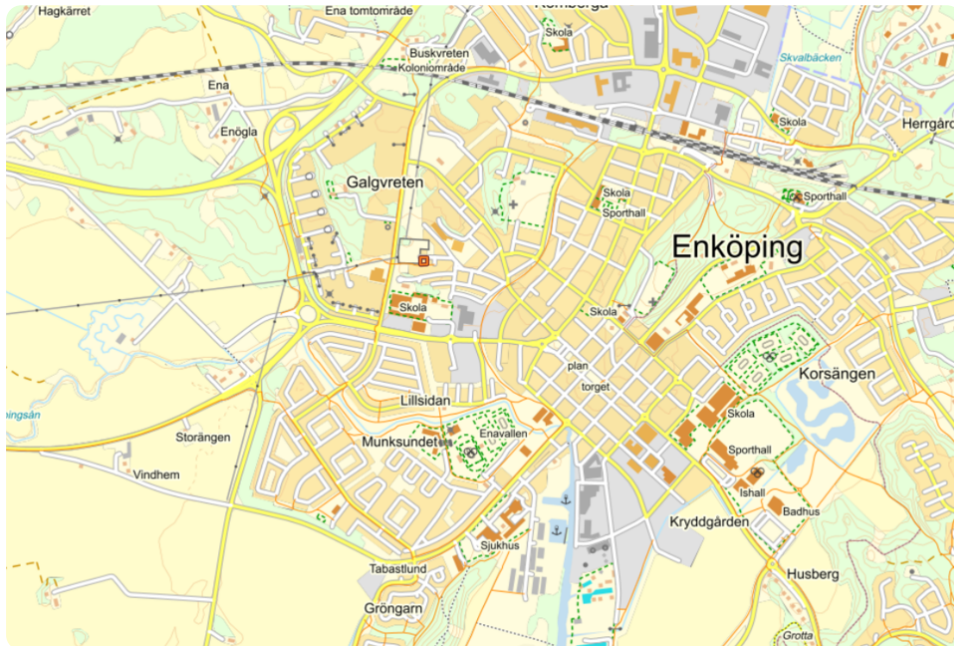


Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt gräsmatta och altan, vy från baksidan



Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt gräsmatta och altan, vy från baksidan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

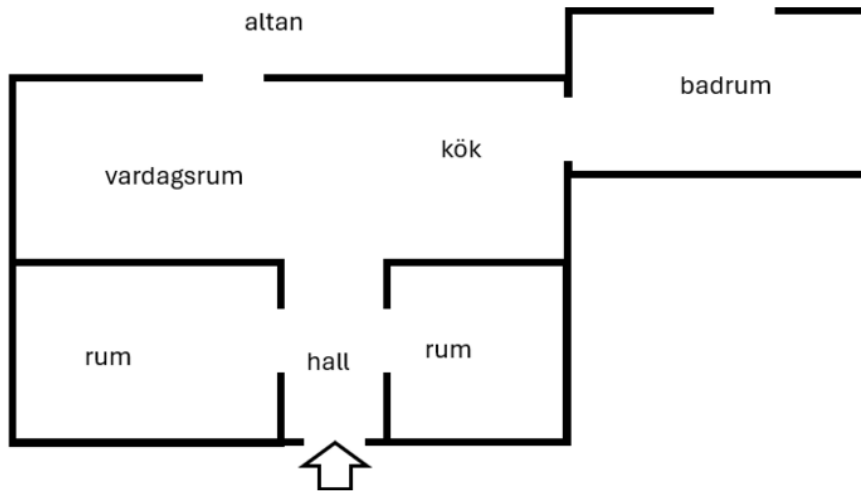


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.