PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**ENKÖPING**
Bostadsrättsförening	**RB BRF ENKÖPINGSHUS 8**
Lägenhet nr	**202208001-0021**
Värdetidpunkt	**2026-08-28**



Foto taget på värderingsobjektet. Byggnad av putsad fasad i gul kulör med inglasade balkonger.

Företag	ValueringsInstitutet 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 9
7 Marknadsvärdebedömning 10
Bilaga I Foton utvändigt 15
Bilaga II Kartor 16
Bilaga III Planritning 18
Bilaga IV Fastighetsutdrag 19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-08-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ENKÖPING
Bostadsrättförening	RB BRF ENKÖPINGSHUS 8
Lägenhet nr	202208001-0021
Adress	Bergsgatan 94 745 32 ENKÖPING
Område	Enköping
D-nr	152631248

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 202208001-0021 i RB BRF Enköpingshus 8 i Enköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och villor.

Boarean uppgår till 55,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 5 239 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

950 000 KRONOR

Niohundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**17 117**

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 2026-08-28 av Richard Laurén. Vid besiktningen deltog representant för bostadrättstyrelsen. 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 2029-06-25, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 202208001-0021, Skatteverkets lgh nr 1201	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Kök, sovrum, hall, hygienrum och vardagsrum	
Boarea	55,5 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och klinker	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Gorenje), ugn inbyggd (Gorenje), köksfläkt (Gorenje), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Electrolux)	
	Slitna ytskikt i köket med Äldre vit varor	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på våning 3 trappor, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även ett Förråd och matkällare	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 239 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv.	*Källa: Bostadsrättsföreningen*
Inre underhållsfond	8 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening		Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus 8, orgnr 717000-1742
Fastighetsbeteckning		galgvreten 9:1
Ålder		Byggår 1953
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 102 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	4 832 m²
	Lokaler	282 m²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, innegård och cykelförråd
	Garage	18 st
	P-platser	44 st
Omgivning		Flerbostadshus och villor
Avstånd		I kommunens centralort
		Fastigheten ligger i centralorten. Där finns matbutiker, apotek, restauranger, hotell och annan basservice. Flera förskolor och grundskolor finns i området.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	45 142 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	37 771 831 kr, motsvarande ca 7 386 kr/m² totalyta
Yttre fond	3 437 505 kr
Underhåll	

	Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2025 som gäller det kommande 30 åren
Höjning av avgift	avgift höjning med 5% från och med 2027-01-01

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 del-marknad, 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

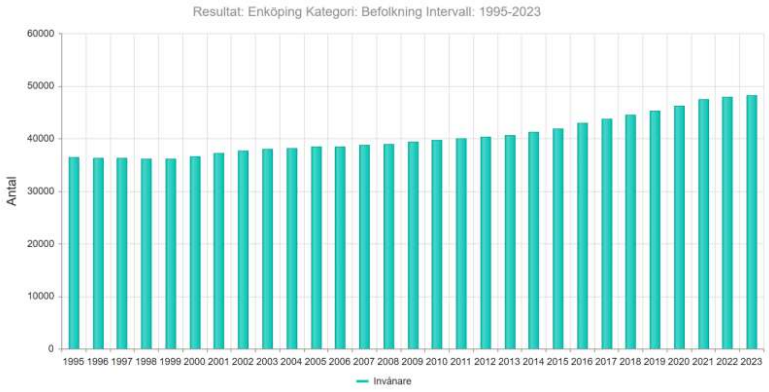
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

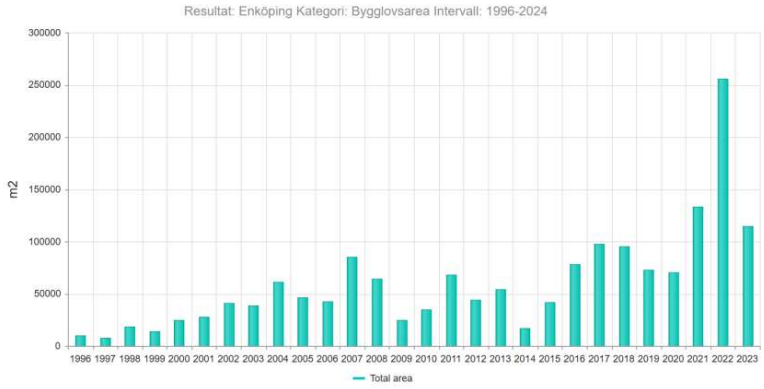
Enköpings kommun har ett välutvecklat transportnät. E18 går genom kommunen och förbinder Enköping med Stockholm i öster och Västerås samt Örebro i väster. Kommunen har även en god bussförbindelse via UL (Upplands Lokaltrafik). Enköpings station ligger längs Mälarbanan, vilket ger direkta tågförbindelser 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, Försvarsmakten (Ledningsregementet), Region Uppsala och Martin & Servera Logistik. Försvarsmakten 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.

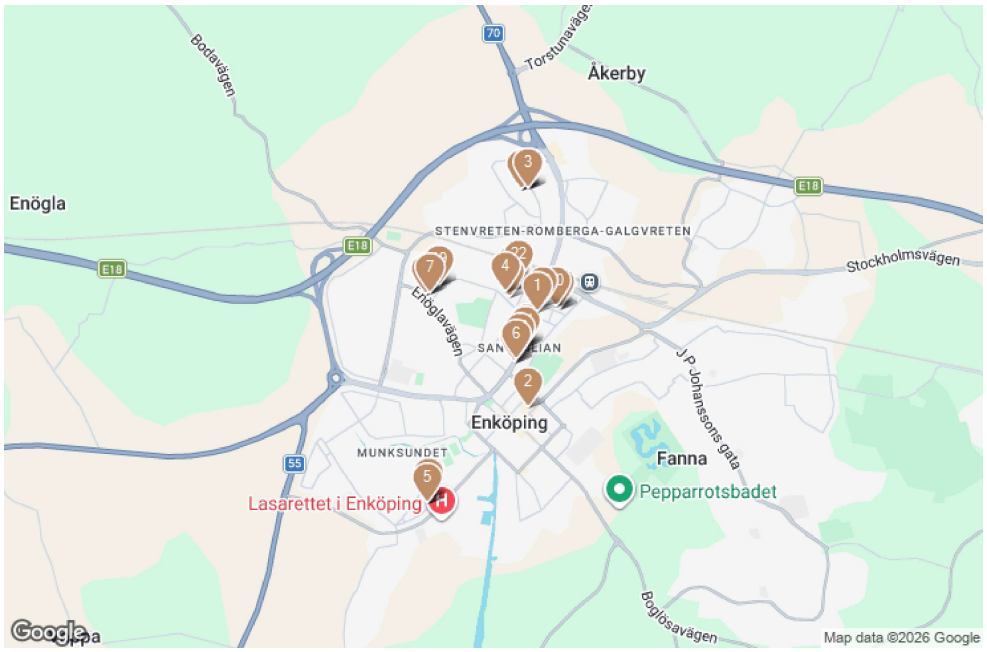
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 20 000 m 2 (2014) och över 250 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

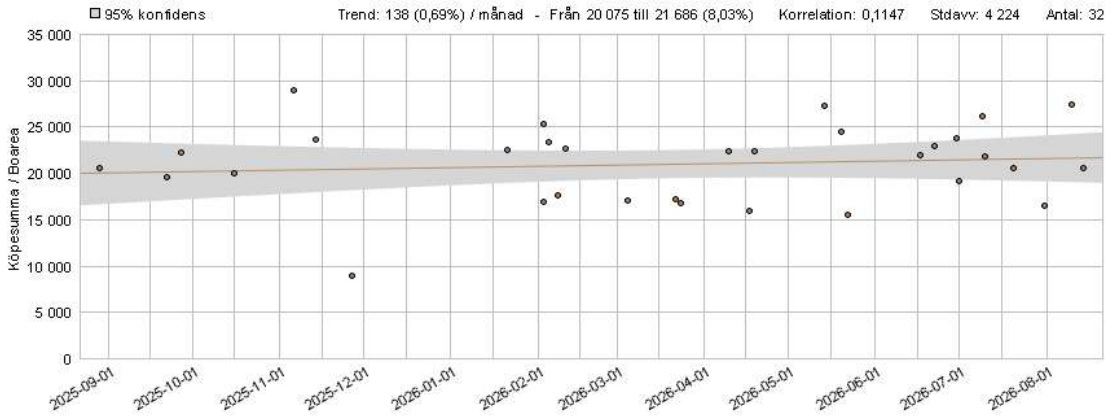


7.2 Ortsprisanalys

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 42 - 61 m².

Sökningen genererade 32 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 1 595 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 928 - 29 000 kr/m² med medel 21 017 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggens BRF Enköpingshus nr 1	2026-08-14	42	2	3	1946	4 922	20 595	865 000
Brf Enköpingshus nr 9 Riksbyggen	2026-08-10	51	2	3	1958	3 580	27 450	1 400 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	2026-07-31	56	2	3	1960	4 107	16 517	925 000
HSB BRF 107 Sörgården i Enköping	2026-07-20	58	2	2	1945	4 461	20 603	1 195 000
Brf Enköpingshus Nr 6 Riksbyggen	2026-07-10	51,5	2	2	1948	5 691	21 844	1 125 000
Brf Fjärdhundragården	2026-07-09	61	2	1	1944	4 084	26 147	1 595 000
Brf Enköpingshus nr 8 Riksbyggen	2026-07-01	50	2	3	1954	4 590	19 200	960 000
Brf Enköpingshus nr 8 Riksbyggen	2026-06-30	52,5	2	1	1953	4 729	23 809	1 250 000
Brf 107 Sörgården HSB	2026-06-22	54,5	2	1	1946-1947	4 131	22 935	1 250 000
Riksbyggens BRF Enköpingshus nr 1	2026-06-17	50	2	2	1946	5 737	22 000	1 100 000
Brf Enköpingshus Nr 6 Riksbyggen	2026-05-22	51,5	2	1	1948	5 620	15 533	800 000
Brf Fjärdhundragården	2026-05-20	51	2	1	1944	3 379	24 509	1 250 000
HSB Brf 104 Fjärdhundra	2026-05-14	54	2	2	1944	4 276	27 314	1 475 000
Brf 105 Backen HSB	2026-04-19	50,5	2	3	1944	4 984	22 376	1 130 000
HSB BRF 105 Backen i Enköping	2026-04-17	50	2	2	1944	4 984	15 900	795 000
HSB:s Brf 104 Fjärdhundra	2026-04-10	49	2	3	1944	3 949	22 346	1 095 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 10	2026-03-24	56	2	1	1960	4 093	16 785	940 000
HSB Brf 104 Fjärdhundragatan	2026-03-22	54	2	2	1944	4 424	17 222	930 000
Brf Enköpingshus nr 8 Riksbyggen	2026-03-05	55,5	2	3	1954	5 088	17 117	950 000
Riksbyggen Brf Enköpingshus 4	2026-02-11	57	2	3	1946	3 969	22 719	1 295 000
Brf 105 Backen HSB	2026-02-08	51	2	3	1944	5 176	17 647	900 000
HSB Brf Storgården 106	2026-02-05	60	2	3	1945	4 033	23 333	1 400 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 4	2026-02-03	44,5	2	0	1946	3 209	25 280	1 125 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 8	2026-02-03	55,5	2	2	1953	4 873	16 936	940 000
Brf 106 Storgården HSB	2026-01-21	60	2	2	1945	4 033	22 500	1 350 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 10	2025-11-27	56	2		1960	3 825	8 928	500 000
Brf Enköpingshus nr 4 Riksbyggen	2025-11-14	44,5	2	2	1946	3 126	23 595	1 050 000
Brf Fjärdhundragården	2025-11-06	50	2	1	1944	3 443	29 000	1 450 000
Enköpingshus 8	2025-10-16	50	2	2	1953	4 270	20 000	1 000 000
Brf Enköpingshus Nr 6 Riksbyggen	2025-09-27	51,5	2	2	1948	5 534	22 330	1 150 000
HSB Brf Storgården 106	2025-09-22	55	2	2	1945	3 329	19 545	1 075 000
Riksbyggens Enköpingshus nr 10	2025-08-29	56	2	2	1960	3 861	20 535	1 150 000
Medel							21 017	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets har ett centralt läge samt normal standard och Normalt skick, med vissa renoveringsbehov medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 950 000 kr, motsvarande 17 117 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

950 000 KRONOR

Niohundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**17 117**

Uppsala 2026-09-09

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Richard Laurén
Master in Bank and Finance samt
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto taget på föreningens miljöstation.



Foto taget på värderingsobjektet entré.

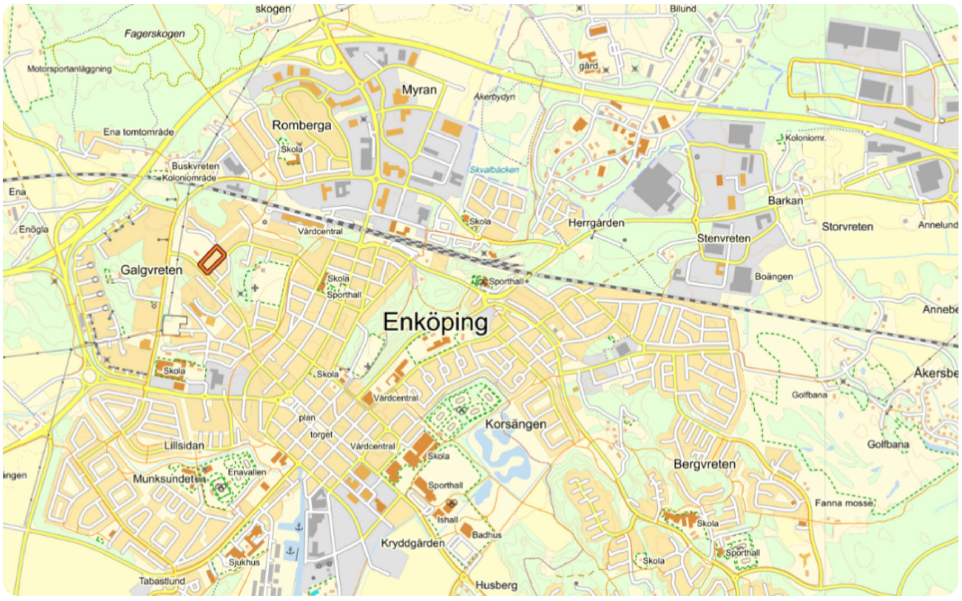


Foto taget på föreningens innegård.

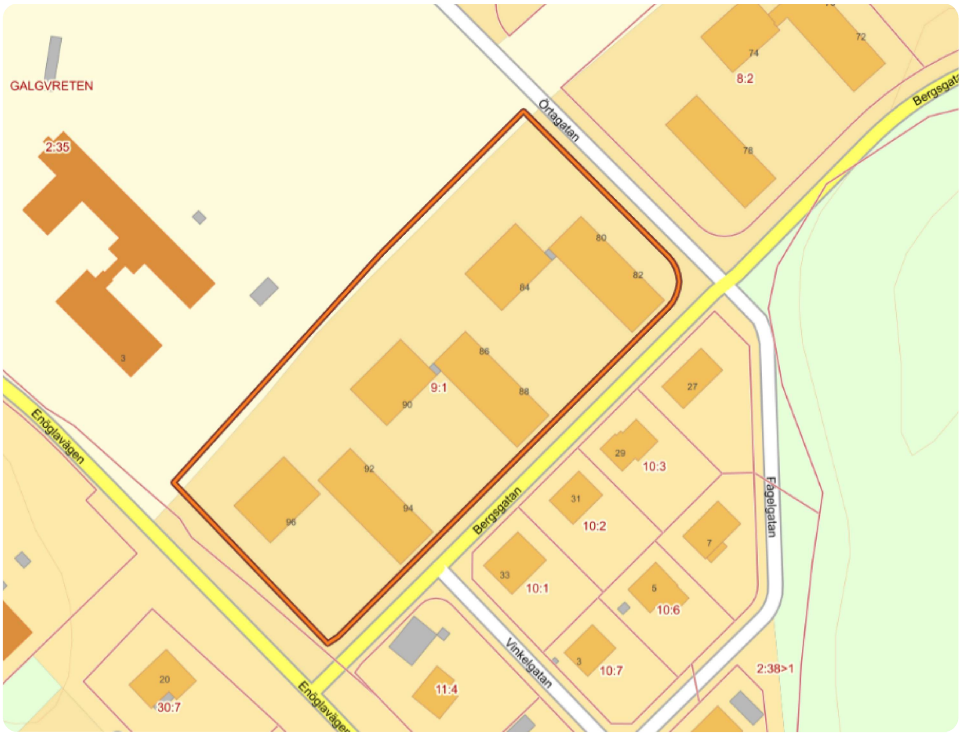


Foto taget på värderingsobjektet sida.

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

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Enköping Galgvreten 9:1

UUID
909a6a47-f915-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
030003779

Senaste ändringen i allmänna delen
1996-01-15

Län- och kommunkod
0381

Distrikt
Enköping

Distriktskod
215072

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-07-01

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-21

Adress

Adress

Bergsgatan 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96
745 32 Enköping

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 41 994 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 953 000 SEK	1988-03-03	88/9332
2	1 497 000 SEK	1993-05-07	93/13656C

Notera
Utbyte D-2020-00128090:1, Utbyte D-2024-00196964:1

3	4 200 000 SEK	1993-05-07	93/13656D

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte D-2020-00128090:1, Utbyte D-2024-00196964:1			
4	9 473 000 SEK	1993-05-07	93/13656B
Notera Utbyte D-2020-00128090:1			
5	1 331 000 SEK	1994-06-08	94/19549
6	22 540 000 SEK	2018-06-21	D-2018-00316371:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Stadsdelen galgvreten	1970-06-26	03A-1145

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme,svagström,va	Last	Ledningsrätt	03-75:786.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Enköpings Kommun

Last
Enköping Galgvreten 8:1-2, 9:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	420417-1	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	45 142 000 SEK	35 171 000 SEK	9 971 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 18374420 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
371 000 SEK	381093	338 kvm	1 098 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 18373420 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
9 600 000 SEK	381093	6 040 kvm	1 589 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 48341420 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
171 000 SEK	381093	282 kvm	51 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1953	2020	1975

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 18371420 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
35 000 000 SEK	381093	4 832 kvm	4 976 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1953	2020	1975

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-09-25	0381-38/1952
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1975-11-27	03-75:786
Sammanläggning		0381-FR3/1953

Ursprung

Enköping Galgvreten 1:7-8, 2:21,23-27, S:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6613601.1	616564.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 057 m^2	0 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Enköping Örtagårdarna:1	1971-05-01	03-ENS-120

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige