

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Enköping

Bostadsrättsförening

BRF Kattugglan

Lägenhet nr

50

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med tegelfasad och balkonger samt uteplatser.

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

Kommun	Enköping	Bostadsrättshavare	F-810-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Kattugglan	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	50	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Kattugglegränd 5 745 61 Enköping	Besiktningstidpunkt	2025-04-22

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 3. Uteplats
Boarea	74 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Lillsidan i Enköpings kommun och ca 2,3 km väster från Enköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Enköping. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/tåg.
Månadsavgift	4 740 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten (enligt bostadsrättsinnehavaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

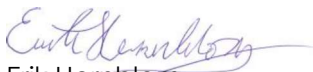
800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 900 000 kronor

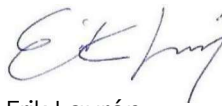
Kr/kvm Boarea	10 811 kr/kvm
---------------	---------------

Enköping 2025-04-23

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / 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 bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. 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 häri 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 bostadsrättsförening 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 objektet har skett av Erik Laurén i närvaro av bostadsrättshavaren/representant för bostadsrättshavaren/personal från kronofogden.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 50
Läge i byggnaden		Våning 0 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1968
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (Äldre)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Franke), helkyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Piston)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad, handdukstork (vattenburen), tvättmaskin (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade, träpanel
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard och skick. Renoverat badrum under senare tid och något slitna ytskikt. Underhåll normalt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Kattugglan
Fastighetsbeteckning		Galgvreten 34:4
Byggnader		2 flerbostadshus i 1-3 våningar
		Totalt 72 st lägenheter
Ytor	Bostäder Lokaler	6 148 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga
	Garage	13 st, 14 carport
	P-platser	10 st

Taxeringsvärde	60 404 000 kr
Skulder till kreditinstitut	28 859 584 kr, motsvarande ca 4 694 kr/kvm totalyta
Yttre fond	293 711 kr
Underhåll	Ny rördragnings av värme för lägenheter i bottenplan inklusive material och isoleringsarbeten 2023, säkerhetsdörrar 2021
Höjning av avgift	4 % 2024 (enligt årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-04-22. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten belamrade med diverse saker. 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 bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2021-03-01 och framåt med en boarea mellan 72 och 74.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 730 000 – 1 220 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 9 864 – 1 220 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

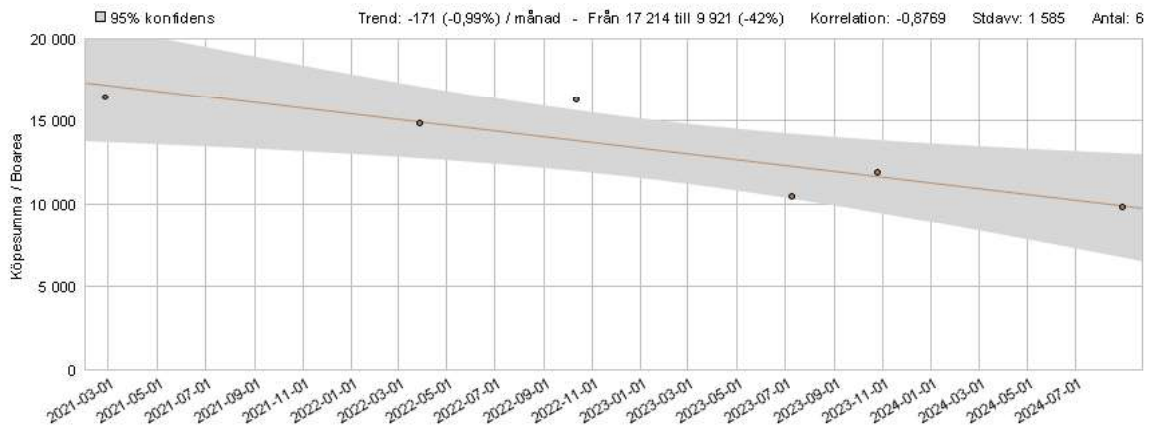


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på 74 m² sålts i intervallet ca 730 000 – 880 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på ca 800 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området. Lägenheten är äldre med normal standard och skick. Renoverat badrum senare tid och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från uteplats

The map shows the town of Enköping with its surrounding areas. Key locations include Enköping, Korsängen, Munksundet, Enköping, and several schools (Skola). A red rectangle highlights a specific area in the western part of the town. The map also shows a railway line, a river, and various green spaces.

Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

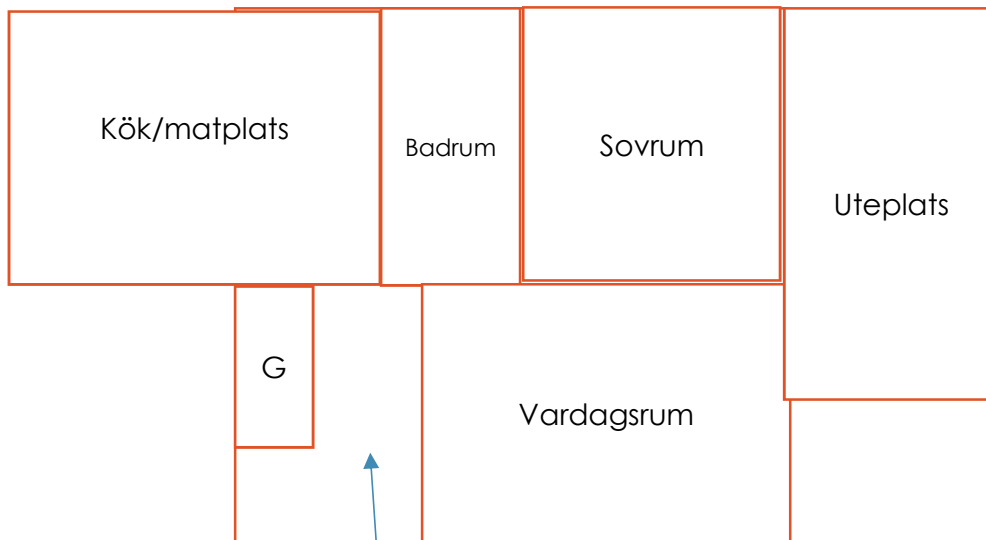


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-22

Fastighet

Beteckning Enköping Galgvreten 34:4	UUID: 909a6a49-9f0c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-05-09
Nyckel: 030111806	Län- och kommunkod 0381	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-18
Distrikt Enköping	Distriktskod 215072	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16

Adress

Adress	
Kattugglegränd 1-11 745 61 Enköping	
Pärlugglegränd 2-12 745 61 Enköping	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6613357.3	615908.1	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 1546 kvm	1 1546 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716401-3620	1/1	1985-04-15	85/17092

Brf Kattugglan Enköping

Pärlugglegr 2
745 61 Enköping

Inskrivet ägararnamn: Bostadsrättsföreningen Kattugglan

Köp (även transportköp): 1985-04-11
Köpeskilling: 7.350.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad 85/28734

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 32.687.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	5.410.000 SEK	1987-06-22	87/27414
4	16.650.000 SEK	1988-01-29	88/4104
5	60.000 SEK	1988-01-29	88/4106
6	7.462.000 SEK	1988-01-29	88/4108
7	1.828.000 SEK	2014-04-07	14/6901
8	1.277.000 SEK	2014-05-09	14/9410
Anmärkning: Beviljad 14/10841			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1921-03-10	21/114
2	Avtalsservitut kraftledning	1964-04-08	64/166

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	03-IM1-21/114.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	03-IM1-64/166.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Värme och varmvattenledn	Last	Officialservitut	03-85:161.4 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya ledningar för värme och varmvatten på västra delarna av lotterna a, b, och c i huvudsak inom garagebyggnaderna.		
Gång och cykelväg	Förmån	Officialservitut	03-85:161.6 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda befintlig gång- och cykelväg på östra delen av lotten a.		
Gång och cykelväg	Förmån	Officialservitut	03-85:161.7 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda befintlig gång- och cykelväg på östra delen av lotten b.		
Gång och cykelväg	Last	Officialservitut	03-85:161.8 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda befintlig gång- och cykelväg på östra delen av lotten c.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stadsdelen galgvreten	1964-07-21	03A-1118 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
418354-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
2022	60.404.000 SEK	47.173.000 SEK	13.231.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
716401-3620 Bostadsrättsföreningen Kattugglan Enköping Pärlugglegr 2 745 61 Enköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 013676420.			
Taxeringsvärde 13.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0381093		
Byggrätt ovan mark 7 685 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 045999420.			
Taxeringsvärde 231.000 SEK	Riktvärdeområde 0381093		
Byggrätt ovan mark 210 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 013675420.			
Taxeringsvärde 47.000.000 SEK	Bostadsyta 6 148 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 6.210.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1976	
Värderingsenhet lokaler 045986420.			
Taxeringsvärde 173.000 SEK	Lokalyta 175 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 47.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1976	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Enköping Galgvreten GA:3, GA:4			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1985-04-12	03-85:161 <u>Akt</u>
Fastighetsreglering Servitutsåtgärd		1999-06-16	03-99:120 <u>Akt</u>
Ursprung			
Enköping Galgvreten 34:1			

Ajourföra inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet