

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>ENKÖPING</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF ENKÖPINGSHUS 10</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>26</b>
<b>Värdebidpunkt</b>	<b>2026-02-17</b>



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Lägenheten ligger högst upp utan balkong.

## 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 Fastighetsutdrag _____	16

## **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 2026-02-17.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	ENKÖPING
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF ENKÖPINGSHUS 10
<i>Lägenhet nr</i>	26
<i>Adress</i>	Sämskarbogatan 29 lgh 1202 745 33 Enköping
<i>Område</i>	Enköping
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr 15262843

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 26 i Brf Enköpingshus 10 i Enköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 38 m<sup>2</sup> fördelat på 1 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 2 871 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten, basutbud. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**500 000 KRONOR**  
**Femhundratusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr**

#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**13 158**

### **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 2026-02-17 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för 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 2034-08-22, energiklass D.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 26, Skatteverkets lgh nr 1202
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, kök och vardagsrum/sovrum
Boarea	38 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">Källa: Lägenhetsregistret</span>
	Fördelat på 1 rum och kök
Balkong & uteplats	Saknas
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys Normal standard, sämre skick. Äldre
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 871 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten, basutbud. <span style="float: right;">Källa: Bostadsrättsföreningen</span>
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	1 295 kr
Pantsättning	Ja

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus 10, orgnr 717000-1718
Fastighetsbeteckning	ENKÖPING ROMBERGA 10:5
Ålder	Byggår 1960

---

<i>Byggnader</i>		3 st. flerbostadshus
		Totalt 87 st lägenheter och 6 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	4 899 m <sup>2</sup>
	<i>Lokaler</i>	665 m <sup>2</sup>
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, cykelförråd och övernattningsrum/lgh
	<i>Garage</i>	27 st
	<i>P-platser</i>	56 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		1 km till kommunens centralort
		1,1 km till Enköpings centralstation.

### **5.5 Ekonomi bostadsrättsförening**

<i>Taxeringsvärde</i>	45 889 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	17 354 306 kr, motsvarande ca 3 119 kr/m <sup>2</sup> totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 214 665 kr
<i>Underhåll</i>	Fönsterbyte 2021/2022. Byte portar 2020-/2021. Målning Fasad 2019. Målning av balkonger 2024.
<i>Höjning av avgift</i>	7 % höjning 2016-01-01 (enligt ordförande)

## **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**

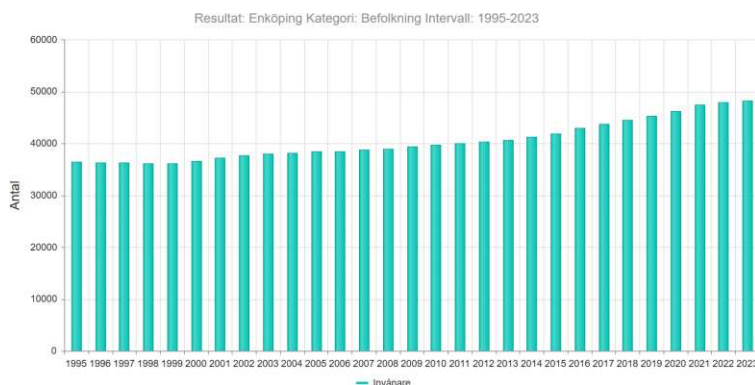
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

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

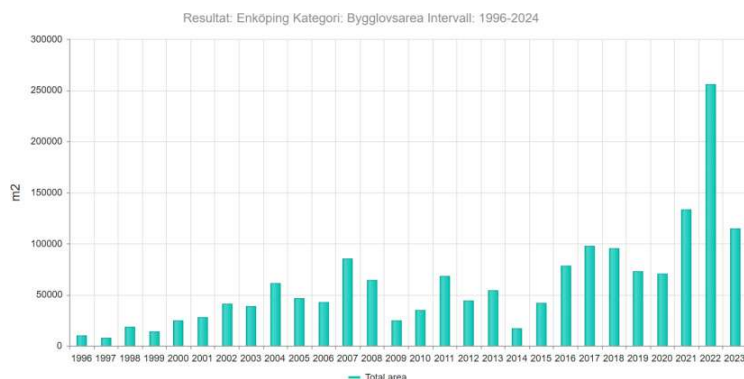
Enköpings kommun har ett välutvecklat transportnät. E18 går genom kommunen och förbinder Enköping med Stockholm i öster och Västerås samt Örebro i väster. Kommunen har även en god bussförbindelse via UL (Upplands Lokaltrafik). Enköpings station ligger längs Mäljarbanan, vilket ger direkta tågförbindelser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

### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 20 000 m<sup>2</sup> (2014) och över 250 000 m<sup>2</sup> (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.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 – 2 rum och kök och boyta 38 – 67 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 – 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 928 – 22 631 kr/m<sup>2</sup> med medel 16 222 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgiff	Kvmpris	Köpeskillning
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 31	2025-11-27	56	2		1960	3 825	8 928	500 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 21	2025-10-26	37,5	1	2	1960	2 670	14 666	550 000
HSB:s Brf 112 Romaren	Rombergsgatan 4	2025-10-23	55	2	1	1961	3 139	17 727	975 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 33	2025-09-24	38	1	2	1960	2 683	20 263	770 000
Riksbyggens Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 29	2025-08-29	56	2	2	1960	3 861	20 535	1 150 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 29	2025-03-14	56,5	2	2	1960	3 861	13 274	750 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 23	2025-03-05	56	2	3	1960	3 838	17 767	995 000
Brf 112 Romaren Enköping HSB	Rombergsgatan 4	2024-12-15	60	2	1	1960	3 289	13 916	835 000
HSB Brf 112 Romaren	Rombergsgatan 2	2024-12-02	60	2	1		3 455	18 333	1 100 000
Brf 112 Romaren Enköping HSB	Sämskarbogatan 9	2024-09-27	56	2	3	1961	3 219	15 000	840 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 25 (1002)	2024-06-25	37,5	2	1	1960	2 597	20 000	750 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 27	2024-03-15	42	1	1	1960	2 792	13 809	580 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 29	2024-03-14	38	1	2	1960	2 631	17 894	680 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 27	2024-03-13	67	2	2	1960	4 418	12 388	830 000
Riksbyggens Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 27	2023-12-13	56	2	3	1960	3 711	14 732	825 000
Riksbyggens Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 33	2023-11-20	38	1	1	1960	2 554	13 947	530 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 33	2023-09-22	38	1	2	1960	2 579	22 631	860 000
Riksbyggens Brf Enköpingshus nr 10	Sämskarbogatan 29	2023-06-28	38	1	1	1960	2 554	14 473	550 000
Brf Enköpingshus Nr 10 Riksbyggens	Sämskarbogatan 27	2023-06-26	67	2	3	1960	4 332	15 671	1 050 000
Brf 112 Romaren Enköping HSB	Rombergsgatan 12	2023-06-22	61,5	2	0	1961	2 719	15 609	960 000
HSB:s Brf 112 Romaren	Sämskarbogatan 5	2023-02-22	55	2	3	1961	2 900	19 090	1 050 000
Medel								16 222	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge med nähet till centrum samt normal standard och äldre skick. Lägenheten har sämre skick på våning 3 utan hiss och balkong medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 13 158 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**500 000 KRONOR**  
**Femhundrausen kronor**

**Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr**

#### **Nyckeltal**

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**13 158**

Katrineholm 2026-02-19

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD**  
**FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt

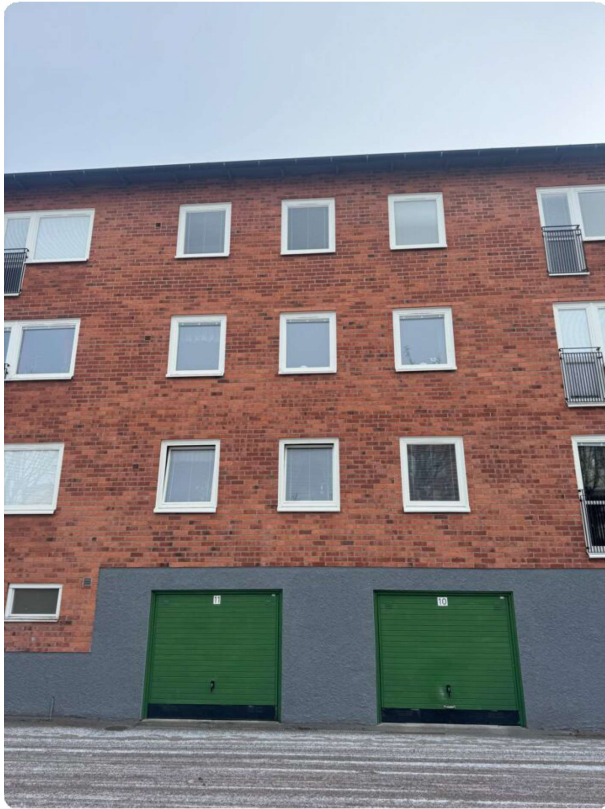


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.  
Lägenheten ligger högst upp utan balkong.

## 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 Fastighetsutdrag



## FastighetSök

DATA-IPM038-T

### Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Enköping Romberga 10:5	909a6a48-1561-90ec-e040-ed8f66444c3f	030011023	1994-12-23
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0381	Enköping	215072	2025-02-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-17

### Adress

#### Adress

Sämskarbogatan 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33  
745 33 Enköping

### Inskrivningsinformation

#### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717000-1718 Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus 10 Box 1914 751 49 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Enköpingshus Nr 10	1/1	1960-08-31	60/72

#### Berört fång

60/72, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1960-08-10  
Ingen köpeskilling redovisad

#### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/37985

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6  
Totalt belopp: 18 631 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 650 000 SEK	1960-11-09	60/305Ö

#### Anmärkningar

Utbyte 62/40

2	412 000 SEK	1960-11-09	60/305Ä
---	-------------	------------	---------

#### Anmärkningar

Utbyte 62/40

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	319 000 SEK	1960-11-09	60/305Å
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 62/40, Utbyte 62/201			
4	490 000 SEK	1986-04-16	86/17235
5	10 060 000 SEK	2007-04-11	07/7897A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte D-2020-00227845:1			
6	5 700 000 SEK	2007-04-11	07/7897B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte D-2020-00227845:1			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**  
Norrtälje

**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Elsa,kv,romberga 10:5	1994-08-31 Genomf. start: 1994-10-07 Genomf. slut: 1999-10-06 Laga kraft: 1994-10-06	03-P94/68

Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse	Datum	Akt
Skydd för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter 1998:899§40: Enköpingsåsen i fagerudd	1960-07-06	03-G23:4

#### Anmärkningar

Fastigheter utanför enköpings stadsregisterkartoområde

Beslut baserat på hälsovårdsstadgan, saknar därmed extern registeridentitet och redovisas ej i nvr, gäller parallellt med beslut med nvr-id 2011039.

#### Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	417967-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	44 217 000 SEK	34 617 000 SEK	9 600 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
717000-1718 Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus 10 Box 1914	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

<b>Taxerade ägare</b> 75149 Uppsala	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
<b>Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 12776420 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 9 600 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 381093	<b>Byggrätt ovan mark</b> 6 124 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1 568 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus lokal 12775420 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 617 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 381093	<b>Lokalyta</b> 665 kvm	<b>Hyra</b> 184 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1960	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1960
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostad 12774420 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 34 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 381093	<b>Bostadsyta</b> 4 899 kvm	<b>Hyra</b> 5 045 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1960	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1960
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Allmänna delen</b>			
Åtgärd			
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>	
Tomtmätning	1959-11-10	0381-66/1959	
Sammanläggning	1959-11-25	0381-FR127/1959	
Tomtmätning	1960-04-08	0381-8/1960	
Införd i tomtboken	1960-06-09	0381-FR9/1960	
Ursprung			
Enköping Romberga 1:5, 2:44-45,56			
Avskild mark			
Enköping Romberga 10:4			
Läge, Karta			
<b>Område</b> 1	<b>Typ</b> Markområde	<b>N (SWEREF99 TM)</b> 6614323.2	<b>E (SWEREF99 TM)</b> 617229.1
Areal			
<b>Område</b> Total	<b>Totalareal</b> 8 765 m <sup>2</sup>	<b>Därav landareal</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Därav vattenareal</b> 0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Enköping Elsa:5	1971-05-01	03-ENS-120
C-Enköping Elsa:2	1960-06-09	0381-FR9/1960

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige