

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ENKÖPING

Fastighetsbeteckning

ENKÖPING ULLERÅKER 2:8

Värdetidpunkt

2026-04-13



Värderingsobjektet utvändigt. Röd träpanel med vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	11
	Bilaga I Foton utvändigt	15
	Bilaga II Kartor	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ENKÖPING ULLERÅKER 2:8
Adress	Simtuna Ulleråker 7 749 71 Fjärdhundra
Område	Simtuna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-49-26-03
Nybyggnadsår	1986
Värdeår	1986
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ENKÖPING ULLERÅKER 2:8 i Enköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor och fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak eternittak. Boarean uppgår till 62 m², fördelat på 3 rum och kök.

Markarealen uppgår till 3 131 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	11 290
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,63

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-13 av Erik Lauren. 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 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 2026-07-29, energiklass F.
Källa: Boverket.

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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	3 131 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och fritidshus
Avstånd	25 km till kommunens centralort ca 25 km till Enköpings centralstation.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
	Elen ej i funktion enligt fastighetsägaren. Frusit sönder.	
Vatten	Enskilt Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1986	Källa: Metria
Boarea	62 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	hall, kök, sovrum, vardagrums	
Grund	Torpargrund	

Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Eternittak	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta. Mycket dåligt skick	
Vägg	Målade. Mycket dåligt skick	
Tak	Målat. Mycket dåligt skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängd.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Mycket dåligt skick.	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	Torrtoalett	
	Låg standard, sämre skick. Mycket dåligt skick	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Mycket dåligt skick.	

5.5 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	Källa: Fastighetsägaren
------------	-------------------------	-------------------------

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-12-04, 800 831 kronor, Beslutsnr 12255846862: 2025-12-08, D-2025-00452444:1
Utmätning 2025-12-04, 539 122 kronor, Beslutsnr 12255847134: 2025-12-08, D-2025-00452449:1
Utmätning 2025-12-04, 800 831 kronor, Beslutsnr 12255847241: 2025-12-08, D-2025-00452448:1
Utmätning 2025-12-04, 539 122 kronor, Beslutsnr 12255846953: 2025-12-08, D-2025-00452445:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	50 000 kr	1989-11-09	89/55136	
2	98 000 kr	1998-02-05	98/2358	
3	58 250 kr	2004-09-30	04/22525	
4	68 750 kr	2004-09-30	04/22526	
5	112 000 kr	2006-06-01	06/11886	
6	113 000 kr	2009-03-30	09/6233	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
ENKÖPING EKNÄSBO GA:1

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 104 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 672 000 kr

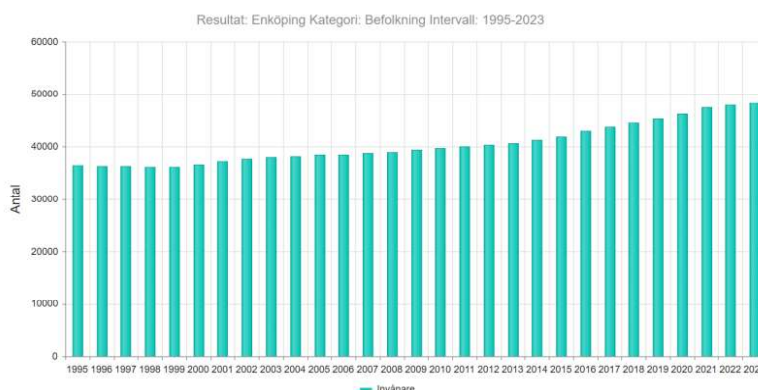
varav mark 432 000 kr

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

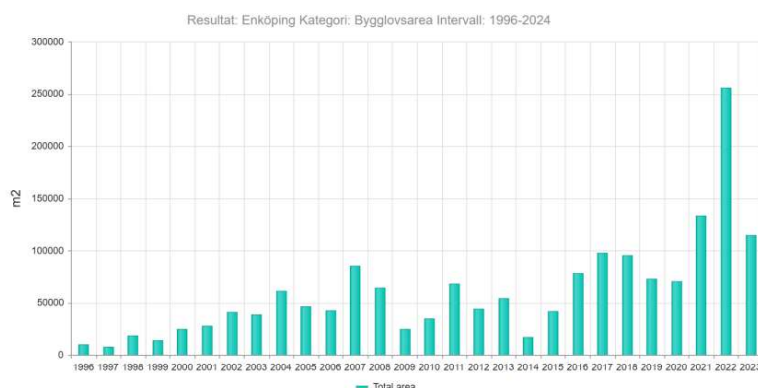
Enköpings kommun har ett välutvecklat transportnät. E18 går genom kommunen och förbinder Enköping med Stockholm i öster och Västerås samt Örebro i väster. Kommunen har även en god bussförbindelse via UL (Upplands Lokaltrafik). Enköpings station ligger längs Mälarbanan, vilket ger direkta tågförbindelser 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, 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 Mölarens skärgård, Enköpings parker och Bredsand är populära besöksmål. Enköping är känt för sina välsköta parker och kallas ibland för "Parkernas stad", vilket lockar många trädgårdsintresserade besökare.

Byggnade 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.

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 36 – 78 m², standardpoäng 12 – 34, byggår 1800 – 1988, areal tomt 1 036 – 3 426 m² under perioden 2024-08-05 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 370 000 – 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 250 – 45 714 kr/m² med medel 24 604 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 – 2,9 med medel: 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Enköping	Siggesta 2:5	2026-01-16	65	65	26	1950	1 129	E	L	1,7	30 769	2 000 000
Enköping	Mällerstå 2:34	2025-11-27	73	69	27	1937	1 731	E	L	0,8	15 068	1 100 000
Enköping	Ulleråker 2:7	2025-08-18	69	37	19	1988	3 426	E	L	1,2	18 840	1 300 000
Enköping	Siggesta 5:1	2025-07-09	50		12	1900	2 468	E	L	1,0	11 000	550 000
Enköping	Grinda 2:5	2025-02-27	36		17	1909	2 468	E	L	1,3	20 833	750 000
Enköping	Gästare 7:4	2025-01-15	62	6	15	1929	2 804	E	L	2,7	30 645	1 900 000
Enköping	Högsberga 2:15	2024-11-28	75	75	30	1955	1 036	E	L	1,1	20 000	1 500 000
Enköping	Svinn 5:2	2024-11-15	48		34	1920	1 893	E	L	1,1	24 895	1 195 000
Enköping	Berga 2:5	2024-10-25	70	45	32	1909	3 233	E	L	2,3	45 714	3 200 000
Enköping	Ulleråker 2:5	2024-10-02	40		18	1963	3 105	E	L	0,5	9 250	370 000
Enköping	Albäck 3:5	2024-08-14	68	50	22	1938	1 742	E	L	2,1	27 205	1 850 000
Enköping	Altuna-Brunnby 1:8	2024-08-05	78		34	1800	2 561	E	L	2,9	41 025	3 200 000
Medel											1,6	24 604

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

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge, storleken på tomten samt låg standard och mycket dåligt skick. Renoveringsbehov föreligger och detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande: 11 290 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 290
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,63

Uppsala 2026-04-25

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

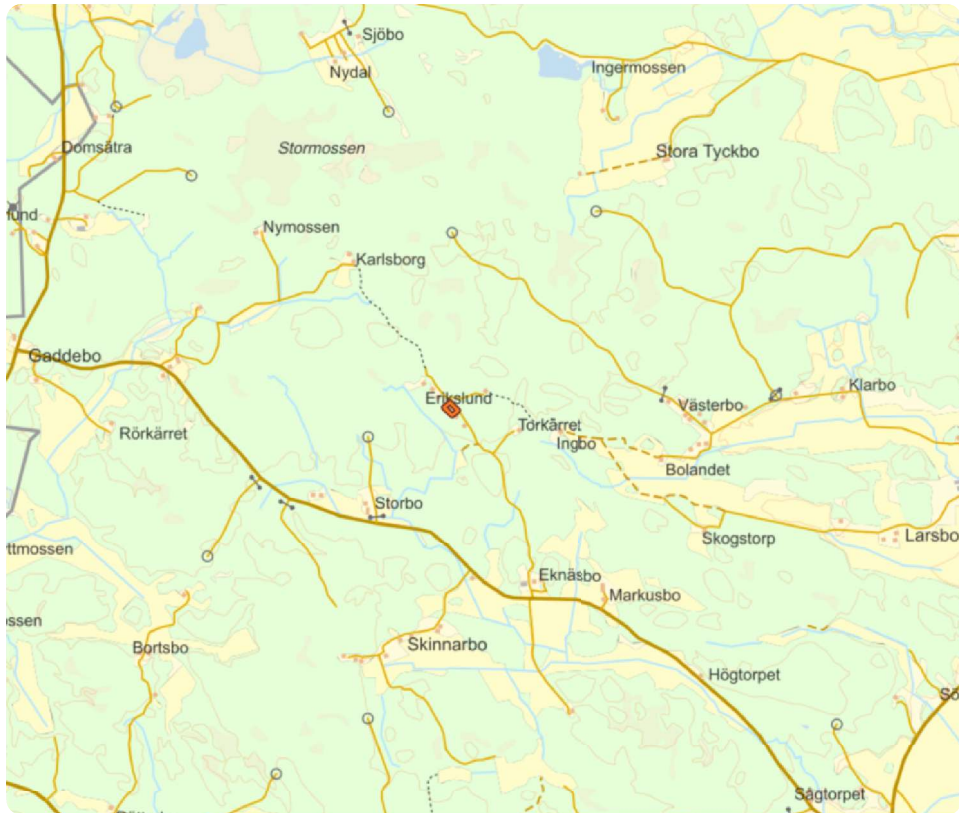
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



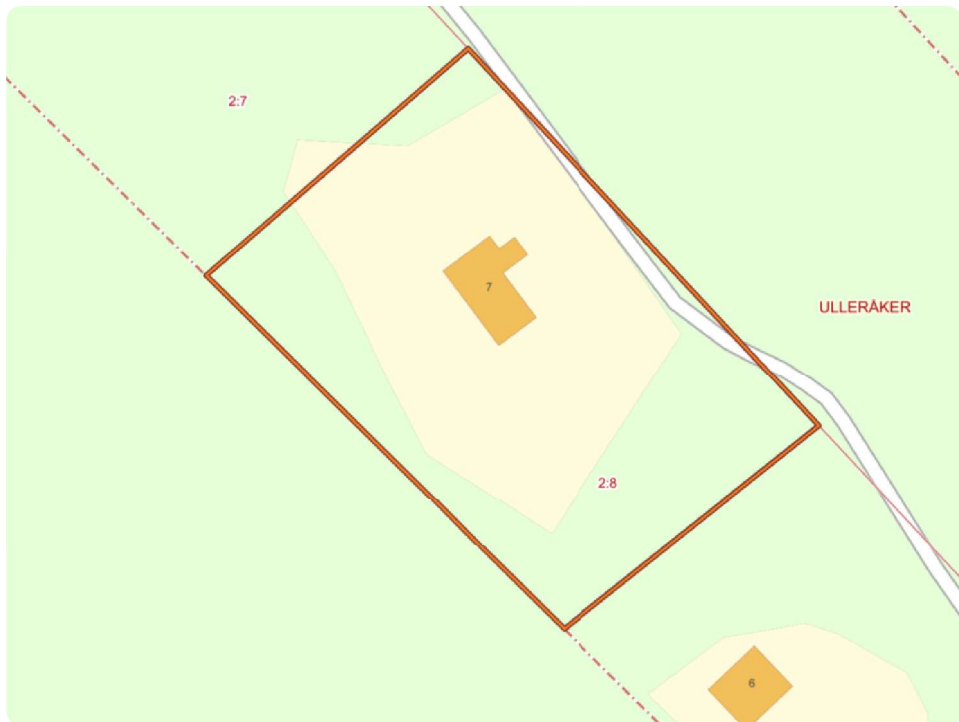
Bilaga I Foton utvändigt



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