

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bostadsrättsförening

Lägenhet nr

Värdetidpunkt

Enköping

**BRF Bredsandsviken
2**

Lägenhet nr 8

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Parhus i två våningar, med vit träfasad och vita detaljer.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Enköping	Bostadsrättshavare	F-1483-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Bredsandsviken 2	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 8	Värdetidpunkt	September 2025
Objektets adress	Klippervägen 11B 747 48 Enköping	Besiktningstidpunkt	2025-08-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet belägen i parhus, omfattande 8 rum och kök, på våning 1-2. Uteplats.
Boarea	184 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bredsand ca 7 km från Enköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med rad- och småhus. Förskola finns i närområdet, skola och hälsocentral finns i Enköping inom ca 7 km.
Månadsavgift	9 850 kr/mån enligt bostadsrättsinformationen. Därtill kommer en extraavgift på 3 000 kr/mån. I avgiften ingår kallvatten (enligt ordförande i föreningen)

Marknadsvärde

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

2 825 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 675 000 – 2 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 353 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-09-04
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
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	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. 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	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 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Emil Larsson i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen. 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 8
Läge i byggnaden		Våning 1- 2.
Byggår		2019-2020
Planlösning		Entréplan med hall, wc/dusch, 2 sovrum, teknikrum/frd, vardagsrum och kök i öppen planlösning. På våning 1 trappa finns allrum, 4 sovrum och ett badrum.
Balkong/uteplats		Altan och mindre trädgård finns på baksidan.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Modernt.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (Smeg), fläkt (okänt märke), inbyggd ugn (Smeg), inbyggd micro(Smeg), diskmaskin (Smeg, skydd/lucka saknas), kyl och frys (Smeg)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett, dusch, tvättmaskin (Smeg), handdukstork, torktumlare(Smeg), kalkfilter, frånluftsvärmepump (Nibe F730)
	Utrustning	
Hygienrum	Ytskikt	Modernt badrum. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett, bad, dusch, handdukstork.
	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Värme ingår ej i avgiften. Vattenburet golvvärmesystem anslutet till frånluftvärmepump. Solpaneler på taket Till lägenheten finns ett isolerat kallförråd i separat byggnad.
Standard/skick		Modern lägenhet med normal/modern standard. Huvudsakligen normalt skick. Vissa slitna ytor förekommer dock.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Bredsandsviken 2,
Fastighetsbeteckning		Enköping Bredsand 1:372, 1.344, 1:348, 1:339 samt 1:322
Byggnader		Rad- och parhus.
		Totalt 17 st lägenheter
Ytor	Bostäder	3128 kvm
	Lokaler	-
Gemensamma utrymmen		Uppgift saknas
	Garage	Saknas
	P-platser	Finns i anslutning till byggnaderna, 34 st.

Taxeringsvärde	23 064 000 kr
Skulder kreditinstitut	33 065 011 kr, motsvarande ca 10 571 kr/kvm totalyta
Yttre fond	187 680 kr
Underhåll	Inga större projekt aktuella enligt föreningens representant.
Höjning av avgift	Ev. förändring av avgiften ej beslutad. Avgiften uppgår till totalt 12 850 kr/mån inklusive en tillfällig extraavgift på 3 000 kr/mån. Enligt uppgift från föreningen kommer tillägget finnas kvar åtminstone året ut. Ev. förändring av avgiften ännu ej beslutad.
Övrigt	Tämligen ny förening med något belastad ekonomi. Hög belåning, negativa resultat och flera tidigare avgiftshöjningar. Se årsredovisning
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-01-05. Energiklass A. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter på minst 95 kvm har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt. Materialet avser objekt av småhustyp upplåtna med bostadsrätt. Samtliga objekt är uppförda på senare tid (efter 2015).

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2,3 – 3,0 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 20 000 – 30 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

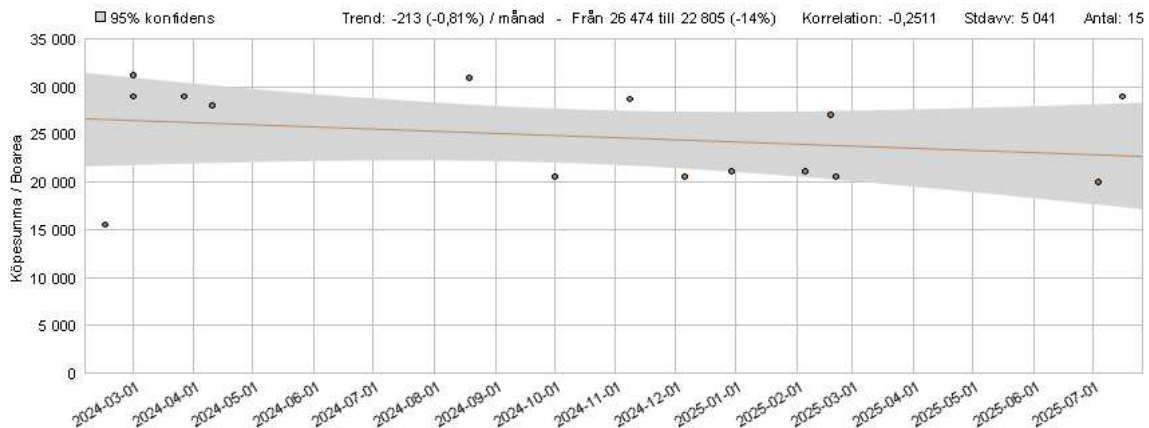


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Objekten över 140 kvm finns huvudsakligen omkring 2,8 – 3,0 Mkr. En storleksmässigt jämförbar lägenhet såldes 2024 för 2,85 Mkr (15 489 kr/kvm) inom föreningen vilket är avser det lägsta kvadratmeterpriset i materialet ovan. Övriga jämförelseobjekt under perioden är dock mindre; Större objekt genererar ofta ett lägre pris per kvadratmeter. Ett ytterligare objekt i samma storlek såldes 2023 för 3,05 Mkr (16 576 kr/kvm). Före 2023 finns ett antal objekt som sålts till en betydligt högre nivå.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är modern med normal standard och skick. Vissa slitna ytor förekommer. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån per kvadratmeter.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Parhus med vit fasad och vita detaljer samt grusad markyta.

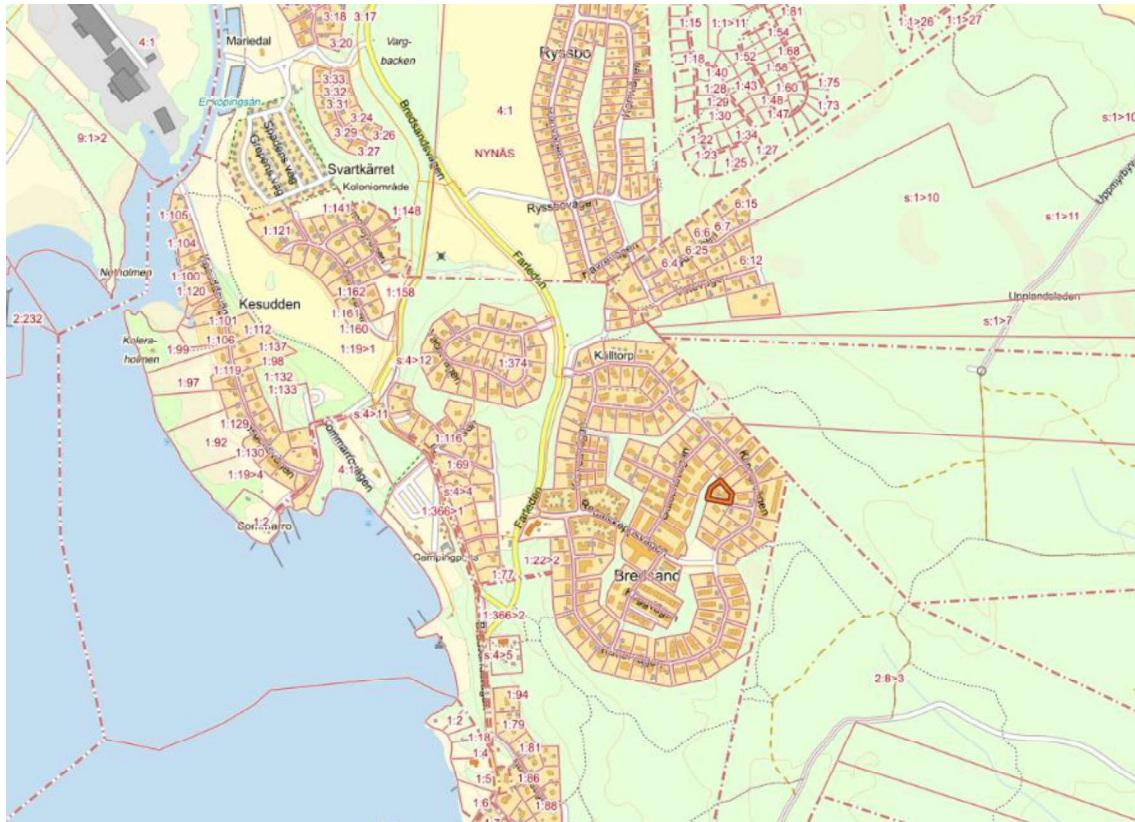


Foto, vy från altanen. Småhus, buskar och vildvuxen gräsmatta.

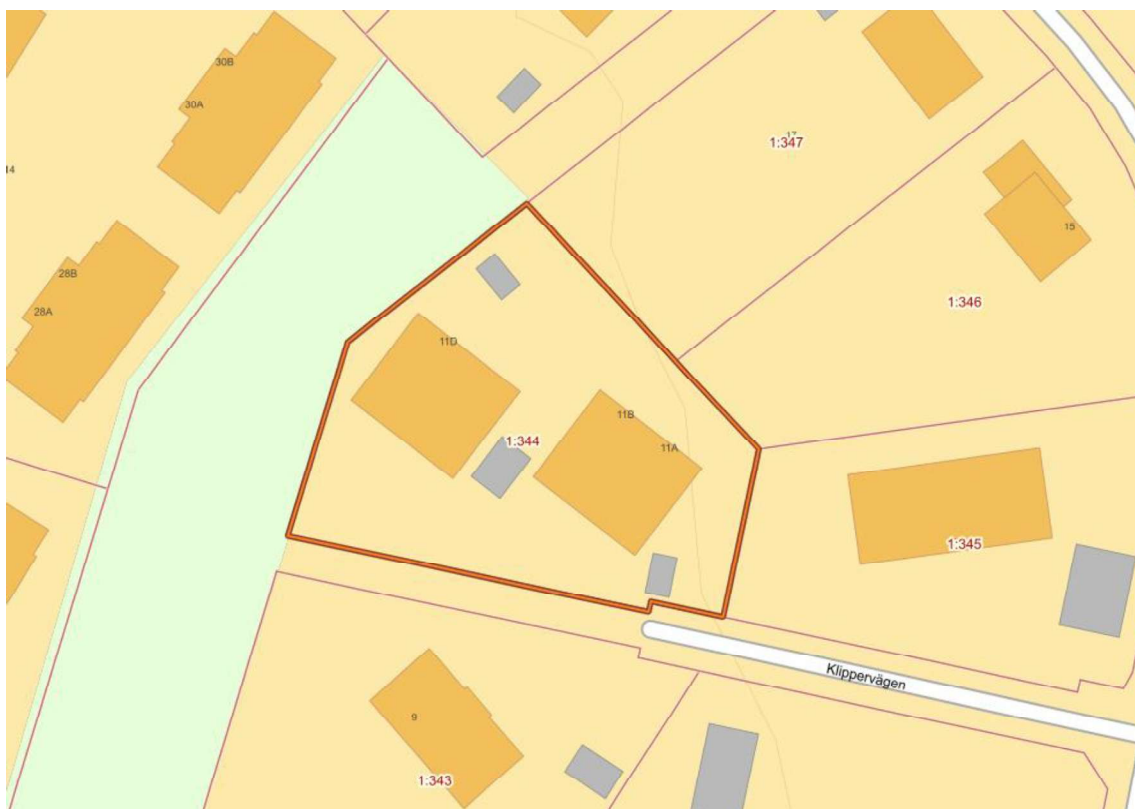


Foto, byggnad. Parhus med vit fasad samt mark med gräsmatta.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

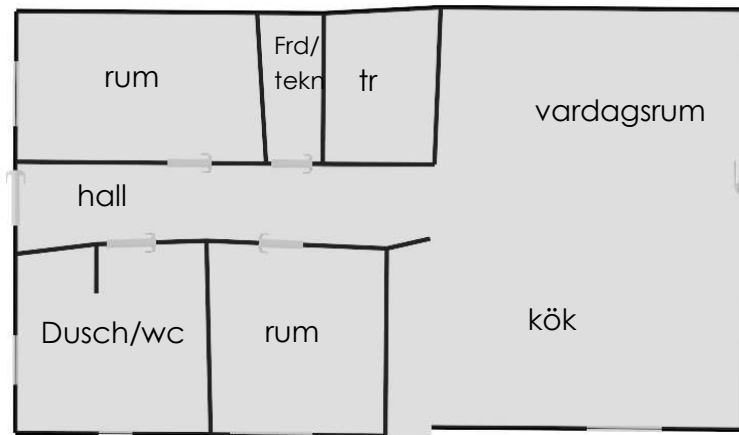


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

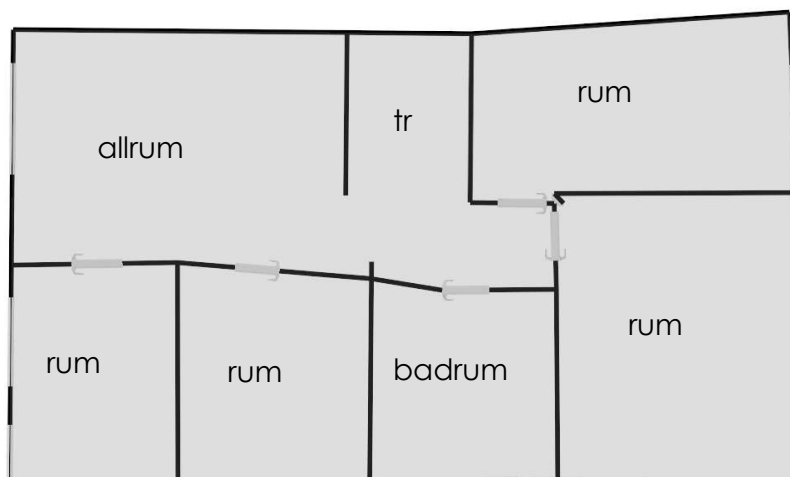


Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-08-26

Fastighet

Beteckning Enköping Bredsand 1:344	UUID: 3d661702-577d-069a-e053- 7e44ed8fdb06	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-10
Nyckel: 030298934	Län- och kommunkod 0381	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-09-15
Distrikt Enköping Socken: Svinnegarn	Distriktskod 215072	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-25

Adress

Adress	
Klippervägen 11A-D 749 48 Enköping	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6607960.6	617575.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 777 kvm	1 777 kvm	
1	1 777 kvm	1 777 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769637-7626	1/1	2020-12-09	D-2020- 00521178:1

Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2

C/O Sbc Brf Bredsandsviken 2

Sbcid1445747

Box 226

851 04 Sundsvall

Köp (även transportköp): 2020-09-23

Köpeskilling: 1.735.616 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2021-00030818:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 55.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	55.000.000 SEK	2021-03-02	D-2021-00085398:2

Beviljad i/Belastar även: Enköping Bredsand 1:322, 1:339, 1:348, 1:372

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För bredsand 1:20 m.fl.	2014-02-18 Laga kraft: 2014-03-28 Genomf. start: 2014-03-29 Genomf. slut: 2029-03-28	0381-P14/5 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
735525-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	18.592.000 SEK	14.868.000 SEK	3.724.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769637-7626 Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2 C/O Sbc Brf Bredsandsviken 2 Sbcid1445747 Box 226 851 04 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark 301352477.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
930.000 SEK	0381044	Avstyckningsbar
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
442 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 301711531.		
Taxeringsvärde 917.000 SEK	Riktvärdeområde 0381044	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 415 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 301711533.		
Taxeringsvärde 945.000 SEK	Riktvärdeområde 0381044	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 473 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 301711535.		
Taxeringsvärde 932.000 SEK	Riktvärdeområde 0381044	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 446 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 301610865.		
Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 3.717.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 184 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 184 kvm
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 301711538.		
Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 3.717.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 184 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 184 kvm
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 301711539.		
Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 3.717.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 184 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 184 kvm
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 301711540.		
Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 3.717.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 184 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 184 kvm
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Gemensamhetsanläggningar		
Enköping Bredsand GA:8		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-09-27	0381-16/26 Akt
Gränsutmärkning fullföljd	2020-04-30	0381-16/26GU Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2023-11-21	0381-2019/103 Akt
Anläggningsåtgärd	2024-12-10	0381-2024/38 Akt

Ursprung

Enköping Bredsand 1:20

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet