

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Enköping Vårfrukyrka-Jädra 1:6**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1451 -24-03

UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Enköping Vårfrukyrka-Jädra 1:6 som är bebyggd med ett bostadshus.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden Mellersta
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	2024-10-01
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2024-09-24 av Frida Kalmertun i närvaro av representanter från Kronofogden och hyresgästerna. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Ritningar

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget cirka fyra kilometer nordväst om centrala Enköping, intill riksväg 70. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 4,1 kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 140 meters avstånd. Större trafikled, E18 finns på cirka tre kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skogs- och åkermark. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Enköping inom fyra kilometers avstånd.

Avstånd i km

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
Ca 3,7 km	Ca 140 m	Ca 3,2 km	Ca 3,2 km

Energideklaration

Byggnad på fastigheten har en giltig energideklaration till 2032-06-27 och byggnadens energiklass är E. Energiprestandan är 122 kWh/m² och år.

Enköping Vårfrukyrka-Jädra 1:6

Adress	Enköping Vårfrukyrka-Sävsta 7
--------	-------------------------------

Upplåtelseform	Äganderätt
----------------	------------

Lagfaren ägare	-
----------------	---

Tomtareal	8 212 m ²
-----------	----------------------

Taxeringsuppgifter

Typkod	220 (Småhusenhet, bebyggd)
--------	----------------------------

Byggnad	2 151 000 SEK
---------	---------------

Mark	1 119 000 SEK
------	---------------

Totalt	3 270 000 SEK
--------	---------------

Värdeår	1976
---------	------

Övrigt

Vatten och avlopp:	Enskilt vatten året om, enskilt avlopp
--------------------	--

Servitut, samfällighet etc	-
----------------------------	---

Pantbrev	15 st. om totalt 4 955 000 SEK
----------	--------------------------------

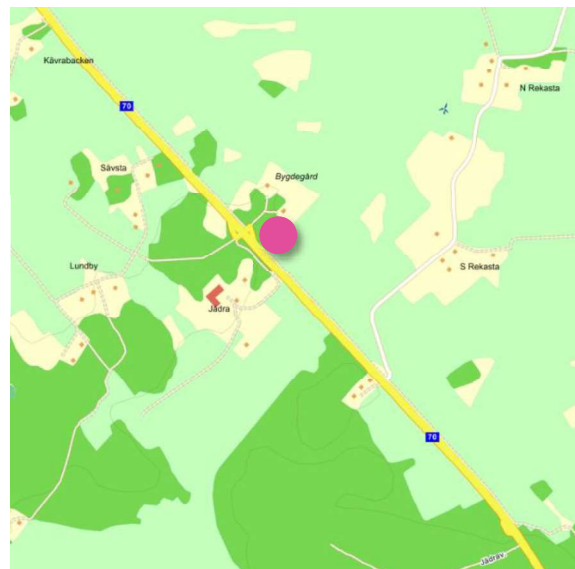
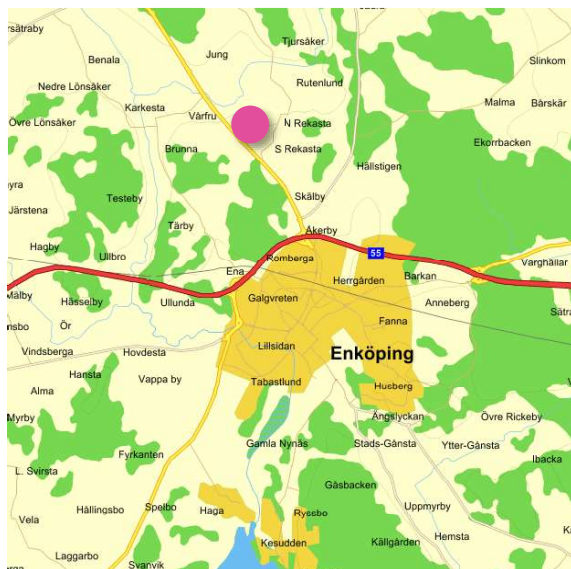
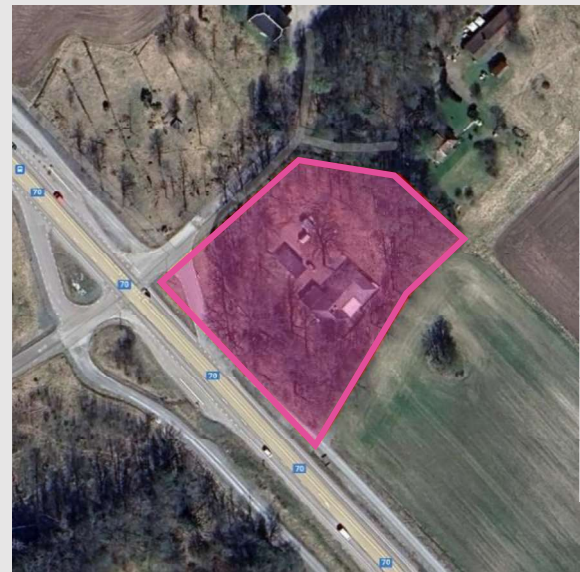
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 8 212 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av skogsmark och grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Bostadsbyggnaden inom värderingsobjektet inrymmer 10 sovrum, fyra badrum, en tvättstuga, kök och vardagsrum. Väggen mellan två sovrum har öppnats upp. I dagsläget har byggnaden skärmats av mellan vardagsrummet och trappan. Byggnadens inre och yttre skick samt installationer bedöms vara i något eftersatt skick. Det finns ett flertal hål i väggarna och märken finns i golven på flertalet ställen. Hängränorna från taket saknas på ett fåtal ställen, något som bland annat gett skada på altandörren. Enligt hyresgästen har det tidigare varit en pool i den högra delen av byggnaden, där de tre sovrummen är belägna idag.

Kök

Köket har vit skåpinredning med bänkskiva i trä och ovanför bänkskivan finns vitt kakel. Köket är utrustat med spis, diskmaskin, mikro, ugn, kyl och frys. Enligt hyresgästen fungerar inte spisen. Köket har grått klinkergolv och vita tapetserade väggar. Från köket nås byggnadens inglasade uterum samt altan. I mitten av det inglasade uterummet finns en jacuzzi, skicket är oklart. Golvet i uterummet är kaklat där märken finns i golvet. Utanför uterummet finns en altan som delvis har stängsel.

Badrum/tvättstuga

Det finns fyra badrum i byggnaden, samtliga har kaklade väggar och klinkergolv. Direkt till vänster om ytterdörren finns ett mindre badrum utrustat med wc och handfat. Det större badrummet är utrustat med wc, handfat och duschplats. Plats för tvättmaskin finns. Tecken på mögelangrepp syns på duschgolvet. Det mindre badrummet åt höger är utrustat med wc och handfat. På källarplan finns ytterligare ett badrum, utrustat med wc, handfat och duschplats. Bredvid badrummet i källarplan finns en tvättstuga utrustat med tvättmaskin, torktumlare samt diskho. Tecken på mögelangrepp syns på väggen i källaren.

Övrigt

Övriga rum, såsom sovrum, hall och vardagsrum har trägolv och vitmålade väggar med inslag av träpanel.

Info om bostaden

Byggår	1976
Byggnadstyp	Villa
Boyta	247 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	47 m ² (taxerade uppgifter)
Antal rum	11 r.o.k.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas
Yttertak	Papp & plåt
Värmekälla	Jordvärme
Uppvärmningssystem	El & vattenburna radiatorer, golvvärme vattenburen, vedkamin oklart skick
Ventilationssystem	Självdrag & frånluft i våtrum
Fiber	Nej
Övrigt	De flesta fönsterna går inte att öppna.

Planritning återfinns i bilaga.

VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	220
Kommuner:	Enköping, värderingsobjektets närområde
Bortgallrade köp	Total area <170 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap K/T < 1

Det har sedan januari 2022 genomförts ett 20-tal köp av småhusfastigheter i värderingsobjektets närområde.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 13 000 och 30 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 21 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. I den nedre delen av prisintervallet avses främst objekt som är i behov av renovering och som sålts på senare tid. I den övre delen återfinns främst objekt som moderniserats och renoverats senaste åren eller med mindre boarea.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **12 000 och 17 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 3 000 000 – 4 200 000 kronor per kvadratmeter boarea.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till dess skick och standard.

SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Enköping Vårfrukyrka-Jädra 1:6
	Värdetidpunkt	2024-10-01
	Syfte	eventuell försäljning
	Taxeringsvärde	3 270 000 SEK
	Boarea (taxerade uppgifter)	247 m ²

ORTSPRISMETODEN

cirka 12 000– 17 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 3 000 000 – 4 200 000 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Enköping Vårfrukyrka-Jädra 1:6 vid värdetidpunkten till:

3 500 000 SEK Tre miljoner femhundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	Marknadsvärde / m ² boarea	14 170
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,07
	Marknadsvärde / m ² tomtareal	426

Stockholm 2024-10-01

Jenny Fält

BSc. Fastighetsutveckling & MSc. Fastighetsekonomi
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

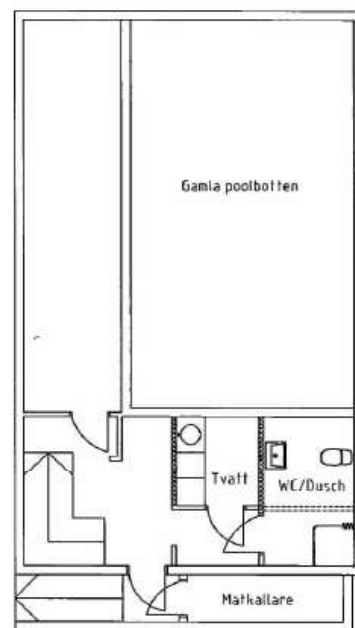
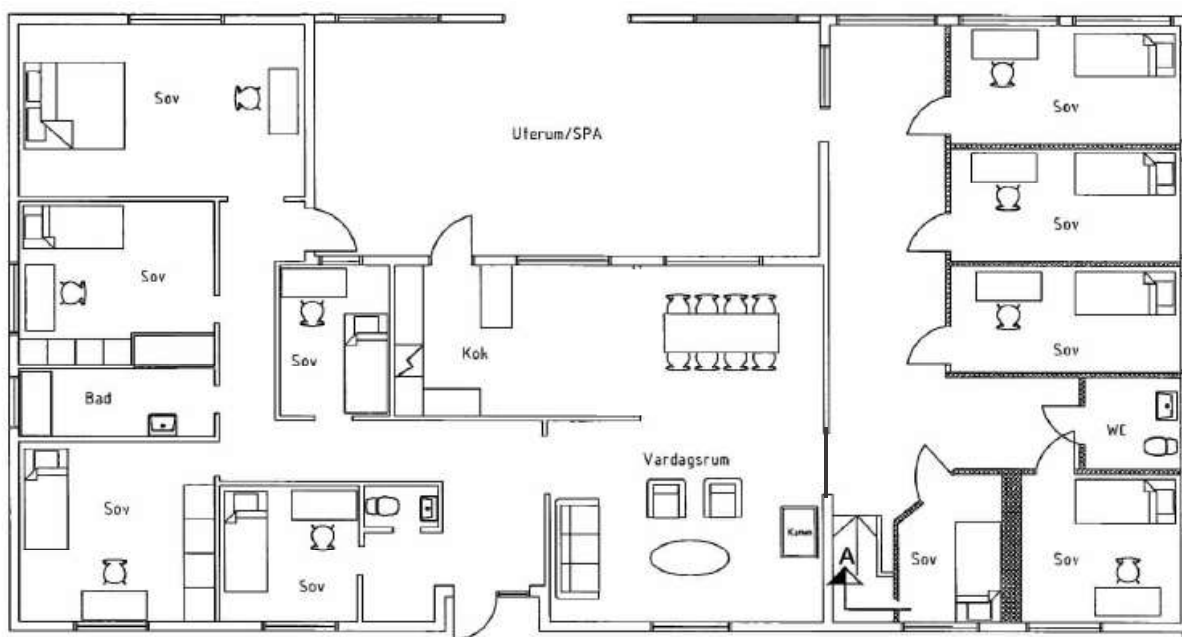
Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

- Planritning
- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Planritningar



Planritningarna är inte skalenliga och avvikelser kan förekomma

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
-

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



ENKÖPING VÅRFRUKYRKA-JÄDRA 1:6

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-03-06 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a48-28ea-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

03, Uppsala

81, ENKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Vårfrukyrka

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 986, 751 09 UPPSALA Kontor: CL11 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

C-VÅRFRUKYRKA JÄDRA 1:6

1975-06-02

03-75:432

URSPRUNG ⓘ

ENKÖPING VÅRFRUKYRKA-JÄDRA 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

30016024

215072,Enköping

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Enköping Vårfrukyrka-Sävsta 7

745 95

Enköping

Enköping omland

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

8 212 kvm

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I75/40552, I75/40553, I75/40554, I75/40555, Ö96/1421, I95/2905, Ö96/5440, I90/11960, I92/38928, I93/12012, Ö96/5539, I94/11065, Ö97/3520, L71/803, L71/803Ö

LAGFART



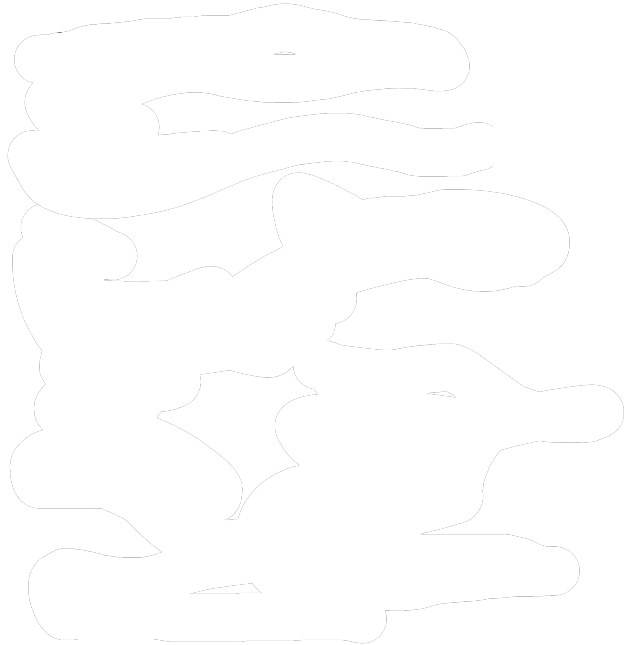
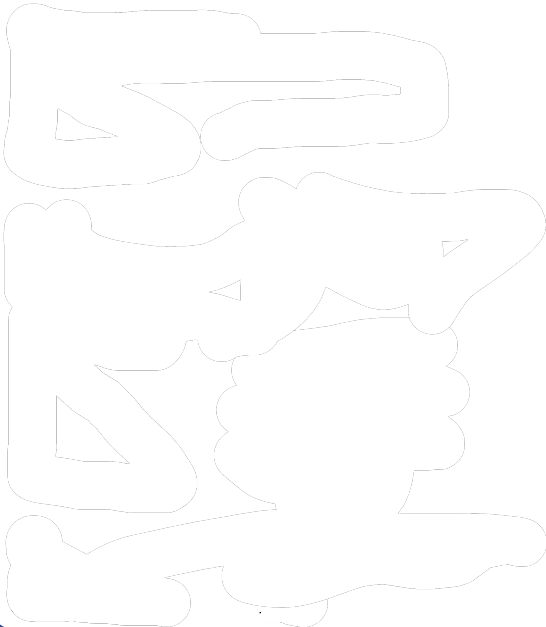
INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 15 st, Summa: 4 955 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 25 000	Belopp:	SEK 25 000
Akt:	71/4024 Beviljad	Akt:	71/4025 Beviljad	Akt:	71/4026 Beviljad
Inskrivningsdag:	1971-09-08	Inskrivningsdag:	1971-09-08	Inskrivningsdag:	1971-09-08
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 150 000	Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 125 000
Akt:	74/4427 Beviljad	Akt:	75/14174 Beviljad	Akt:	90/11959 Beviljad
Inskrivningsdag:	1974-06-19	Inskrivningsdag:	1975-05-14	Inskrivningsdag:	1990-03-29
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 125 000
Akt:	92/38927 Beviljad	Akt:	93/12011 Beviljad	Akt:	94/11064 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-11-09	Inskrivningsdag:	1993-04-23	Inskrivningsdag:	1994-03-28
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 375 000	Belopp:	SEK 173 000
Akt:	95/2904 Beviljad	Akt:	03/4319 Beviljad	Akt:	13/27164 Beviljad
Inskrivningsdag:	1995-01-27	Inskrivningsdag:	2003-02-24	Inskrivningsdag:	2013-12-13
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14	Datapantbrev:	Företrädesordning 15
Belopp:	SEK 407 000	Belopp:	SEK 750 000	Belopp:	SEK 2 200 000
Akt:	D-2014-00502739:3 Beviljad	Akt:	D-2015-00534715:1 Beviljad	Akt:	D-2015-00591690:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2014-12-03	Inskrivningsdag:	2		

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg](#).
Du kan datavärdera villor. [Värdera fastigheten](#).

TAXERING ⓘ



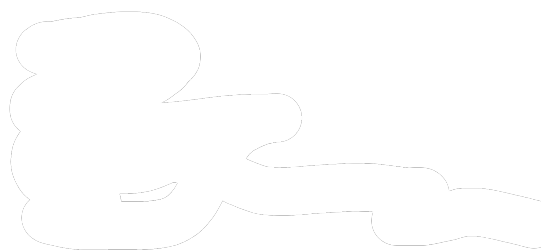
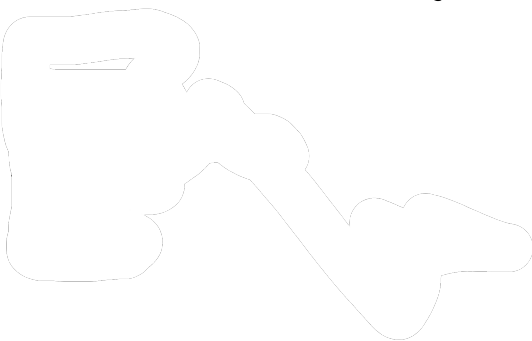
Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsår: 2021 Taxeringsid: 418780-1

Taxeringsvärde i tkr: 3 270

Tax.enhet avser:

[ENKÖPING VÅRFRUKYRKA-JÄDRA 1:6](#) Hel registerfastighet



Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	14638420	Skatteverkets id:	14637420
Tax.värde i tkr:	2 151	Tax.värde i tkr:	1 119
Riktvärdeområde:	381052	Riktvärdeområde:	381052
Boyta i kvm:	247	Areal i kvm:	8 089
Biyta i kvm:	47	Typ av bebyggelse:	Friliggande
Tot. värdegr. yta i kvm:	256	Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum
Summa standardpoäng:	28	Belägenhet:	Ej strand- eller strandnära tomt. bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
Typ av bebyggelse:	Friliggande	VA:	Enskilt vatten året om, Enskilt avlopp
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum		
Nybyggnadsår:	1976		
Värdeår:	1976		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhets:	14637420 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2024-08-20 13:40:04
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader