

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2166-3-255 i HSB BRF TIBBLE I UPPLANDS-BRO, Upplands-Bro.
Hjortronvägen 33, 196 35 Kungsängen



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-19

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en 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."

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-01-19

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-01-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF TIBBLE I UPPLANDS-BRO		Organisationsnummer 717000-2427		
Lägenhetsnummer 99-2166-3-255	Våning Markplan	Ärendenummer F-2444-25-01		
Adress Hjortronvägen 33, 196 35 Kungsängen				
Kommun Upplands-Bro		Område Kungsängen-Västra Ryd		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 45	Månadsavgift, kr 3 672	Andelstal 0,06882
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Årsavgift bostad 3 672 kr/mån. Enligt föreningen ingår, bostadsrättstilläggsförsäkring, värme, vatten, el nät och energiskatt i avgiften. Även Tele2s TV grundutbud. Elmätning — varje lägenhet är ansluten till egen elmätare. Kostnaden för lägenhetens elförbrukning aviseras på månadsavin för nästkommande tremånadersperiod.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Hjortronvägen 33 i Kungsängen, Upplands-Bro kommun. Lägenheten ligger i området Kungsängen-Västra Ryd och har en boarea på 45 kvm. Den består av 1 rum och har en månadsavgift på 3672 kr.

Denna enrummare ligger på markplan i en trevåningsbyggnad. Lägenheten är i behov av total renovering och sanering, då den är mycket smutsig och kräver åtgärder i alla utrymmen. Köket har målade väggar och ett plastgolv, medan badrummet är helt klätt i plast. Allrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Ett förråd ingår också i bostaden. Vid värderingstillfället var lägenheten belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 580 parkeringsplatser och 291 garageplatser. Det finns 825 bostadsrättslägenheter samt 3 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 580 parkeringsplatser och 291 garageplatser. Det finns 825 bostadsrättslägenheter samt 3 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 979 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 872 800 000 kr. Det totala lånet är 143 624 801 kr, och det egna kapitalet är 63 537 088 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 27 259 512 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har tre våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 580	Garageplatser 291		
Antal bostadsrättslägenheter 825		Antal lokaler 3	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 979	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 872 800 000	
Totalt lån (kr) 143 624 801	
Eget kapital (kr) 63 537 088	
Underhållsfond (kr) 27 259 512	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 22:1	
Byggår 1970	Antal våningar 3
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://boitibble.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har tre våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 45		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök badrum allrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd	
Beskrivning Lägenheten är en enrummare belägen på markplan. Den är i behov av total renovering och sanering, då den är mycket smutsig och behöver åtgärder i alla utrymmen. Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av plast. Badrummet är utrustat med både väggar och golv av plast. Allrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till bostaden hör även ett förråd. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket och standarden bedöms som betydligt sämre och lägre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Läget anses vara jämförbart, men bostadens värde är lägre. Det finns ett totalt renoveringsbehov, vilket påverkar värdet negativt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2166-3-255 i HSB BRF TIBBLE I UPPLANDS-BRO, Upplands-Bro.

Hjortronvägen 33, 196 35 Kungsängen

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovan till

Marknadsvärde per 2026-01-19

650 000 KRONOR

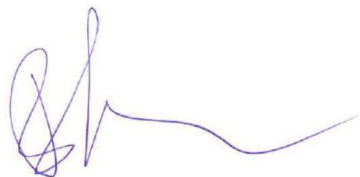
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-01-19

Underskrift



Björn Bring

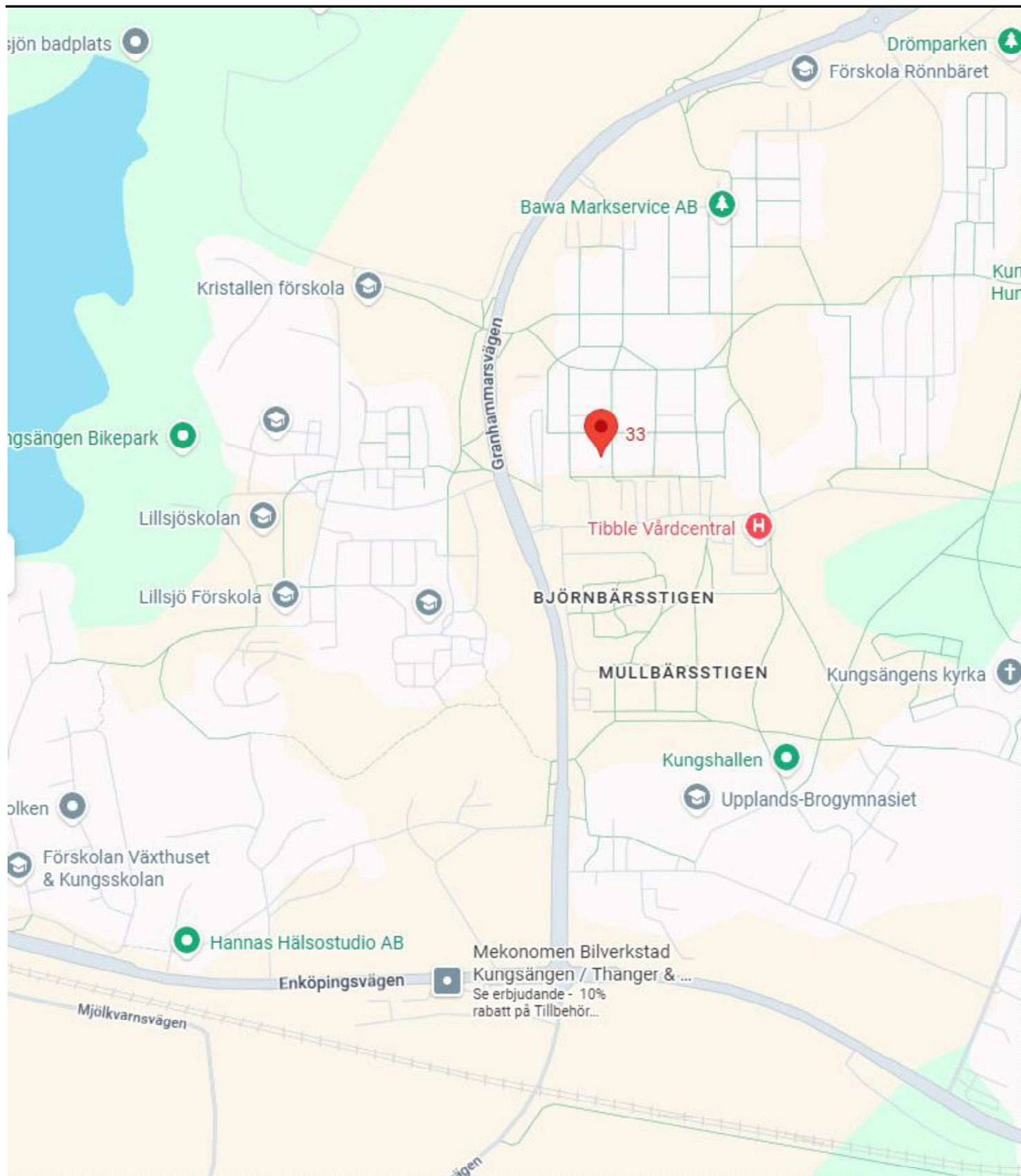
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

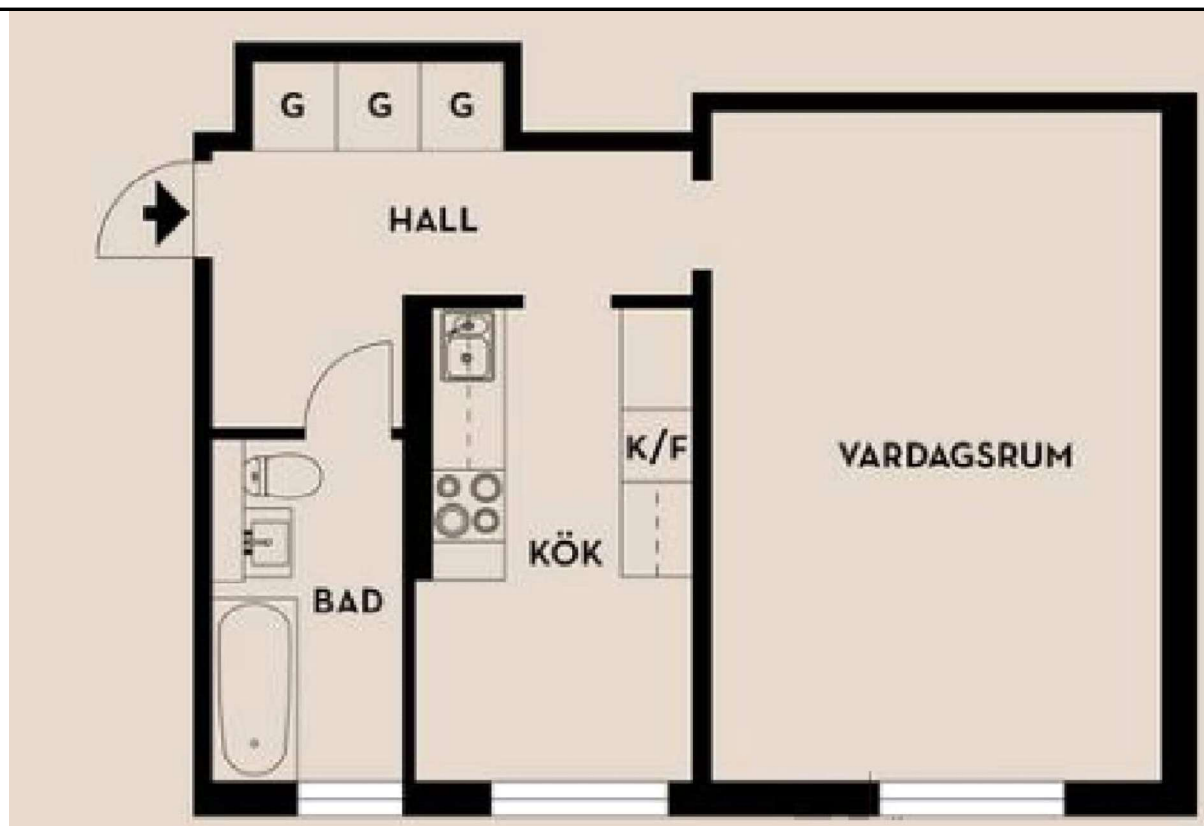
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. 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.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 22:1	UUID 909a6a45-6b6a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010342973	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-09-09
Län- och kommunkod 0139	Distrikt Kungsängen-Västra Ryd Socken: kungsängen	Distriktskod 215040	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-29
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-19

Adress

Adress

Hjortronvägen 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
196 35 Kungsängen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717000-2427 Hsb Bostadsrättsförening Tibble I Upplands-Bro C/O Hsb Stockholm Hjortronvägen 35 196 35 Kungsängen Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Tibble I Upplands-Bro	1/1	1968-09-18	68/1268

Berört fång

68/1268, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1968-07-29
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 92/1220
Namn 68/1268

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Expropriationsstämming angående servitut ledning	1966-03-30	66/1400

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 123 269 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9139

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
2	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9140
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
3	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9141
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
4	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9142
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
5	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9143
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
6	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9144
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
7	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9145
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
8	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9146
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
9	10 000 000 SEK	2006-03-02	06/9147
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
10	6 000 000 SEK	2006-03-02	06/9148A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Utbyte D-2025-00017723:1			
11	4 000 000 SEK	2006-03-02	06/9148B
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Utbyte D-2025-00017723:1			
12	10 000 000 SEK	2011-11-15	11/35113
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
14	13 269 000 SEK	2022-02-03	D-2022-00045059:1
Anmärkningar			
Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			
Avsåg ursprungligen även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 23:1, 24:1			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
13	Avtalsservitut kraftledning	2015-08-05	D-2015-00339969:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Byggnadsplan	1968-08-12	01-KUN-344	
Del av tibble 1:1,2:1,3:1			
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Naturvårdsbestämmelser			
Bestämmelse	Datum	Akt	
Vattenskyddsområde	2008-11-25	0125-P08/1125	
Östra mälaren	Laga kraft: 2008-11-25		

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D201500339969:1.1
--------------------------------	---------------------------------	--	--

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Österåker Smedby 14:7

Last

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 22:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 137563-5	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
--	--	-------------------------	--------------------------------------

Samtaxering för registerenhet

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 12:1, 13:1, 15:1, 16:1, 17:1, 18:1, 21:1, 22:1, 23:1, 24:1

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 872 800 000 SEK	därav byggnadsvärde 663 600 000 SEK	därav markvärde 209 200 000 SEK
----------------------------	--	---	---

Taxerade ägare 717000-2427 Hsb Bostadsrättsförening Tibble I Upplands-Bro C/O Hsb Stockholm Hjortronvägen 35 19635 Kungsängen	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
---	-----------------------	--

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301251308 (2025)

Taxeringsvärde 13 200 000 SEK	Riktvärdeområde 139038	Byggrätt ovan mark 8 833 kvm	Riktvärde byggrätt 1 494 SEK/kvm
---	----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 234138045 (2025)

Taxeringsvärde 196 000 000 SEK	Riktvärdeområde 139038	Byggrätt ovan mark 81 758 kvm	Riktvärde byggrätt 2 397 SEK/kvm
--	----------------------------------	---	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300984141 (2025)

Taxeringsvärde 7 600 000 SEK	Riktvärdeområde 139038	Lokalyta 3 516 kvm	Hyra 1 813 000 SEK/år
--	----------------------------------	------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1970
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 234136045 (2025)

Taxeringsvärde 656 000 000 SEK	Riktvärdeområde 139038	Bostadsyta 65 406 kvm	Hyra 83 066 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-03-15	01-KUN-325
Fastighetsreglering	1990-12-06	0139-90/28

Ursprung

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:1, 2:1, 3:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6597348.7	654627.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	17 248 m ²	17 248 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Kungsängen Tibble 22:1	1982-10-01	0139-82/6

Källa: Lantmäteriet

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