VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1404 i BRF ULLNA STUDIOS, Täby.
Hägerneholmsvägen 4, 187 69 Täby



Marknadsvärdebedömning per 2026-09-08

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-09-08

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-09-08 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 jämställas 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF ULLNA STUDIOS			769631-5816	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
1404	5 (4tr)		152626297	
Adress				
Hägerneholmsvägen 4, 187 69 Täby				
Kommun	**Område**			
Täby	Täby			
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
1 Rum och kök		33	3 894	1,846
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Hägerneholmsvägen 4 i Täby, med en boarea om 33 kvadratmeter. Den består av ett rum och kök. Månadsavgiften för bostadsrätten är 3893,86 kronor.

Bostaden är en lägenhet med ett rum på femte våningen. Köket och badrummet är i gott skick med normal standard. Köket har målade väggar och klickparkett på golvet, medan badrummet har kaklade väggar och klinker på golvet. Allrummet har också klickparkett och en stor balkong. Till bostaden hör ett förråd intill. Utrustningen inkluderar en diskmaskin, elspis, induktionshäll och kyl/frys, alla av märket Siemens och äldre än fem år. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har totalt 50 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har totalt 50 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1397 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 55 800 000 kr, medan de totala skulderna är 29 797 899 kr. Föreningens eget kapital är 73 327 914 kr och det finns en underhållsfond på 1 350 000 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 2017 och har fem våningar. Den innehåller ett trapphus och 50 bostadslägenheter, med en total bostadsyta på 1 787 m². Huset är utrustat med hiss och värms med fjärrvärme. Ventilationssystemet är av typen FTX. Energideklarationen är giltig till den 11 november 2030.

Antal bostadsrättslägenheter 50		
Kommentar		

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister** **Ja**	**Årsredovisning** **Ja**	**Stadgar** **Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1397	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 55 800 000	
Totala skulder (kr) 29 797 899	
Eget kapital (kr) 73 327 914	
Underhållsfond (kr) 1 350 000	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Täby Marklandet 7	
Byggår 2017	**Antal våningar** 5
Stammar/Bytta/installerade år Huset byggt 2017	**Hiss** ja
Övrigt	

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 2017 och har fem våningar. Den innehåller ett trapphus och 50 bostadslägenheter, med en total bostadsyta på 1 787 m². Huset är utrustat med hiss och värms med fjärrvärme. Ventilationssystemet är av typen FTX. Energideklarationen är giltig till den 11 november 2030.

Energideklaration

Ja (Energideklarations-ID 1139064, giltig till 2030-11-11)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		**Antal rum enligt lägenhetsregister**	
33		1 Rum och kök	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Diskmaskin
badrum	Balkong	Elspis
allrum		Induktionshäll
		Kyl/Frys

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet med ett rum, belägen på femte våningen.

Köket har ett gott skick och en normal standard. Väggarna är målade och golvet är av klickparkett. Badrummet är också i gott skick med normal standard, där väggarna är kaklade och golvet är av klinker. Allrummet har klickparkett på golvet och erbjuder en stor balkong.

Tillbehör till bostaden:
- Ett förråd intill bostaden
- Balkong

Utrustning:
- Diskmaskin, märke: Siemens, ålder: >5 år, källa: Ägarens uppgift
- Elspis, märke: Siemens, ålder: >5 år, källa: Ägarens uppgift
- Induktionshäll, märke: Siemens, ålder: >5 år, källa: Ägarens uppgift
- Kyl/Frys, ålder: >5 år, källa: Ägarens uppgift

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde är i linje med snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1404 i BRF ULLNA STUDIOS, Täby.
Hägerneholmsvägen 4, 187 69 Täby
Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovan till

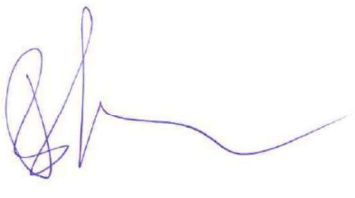
Marknadsvärde per 2026-09-08

1 650 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall
+/- 75 000

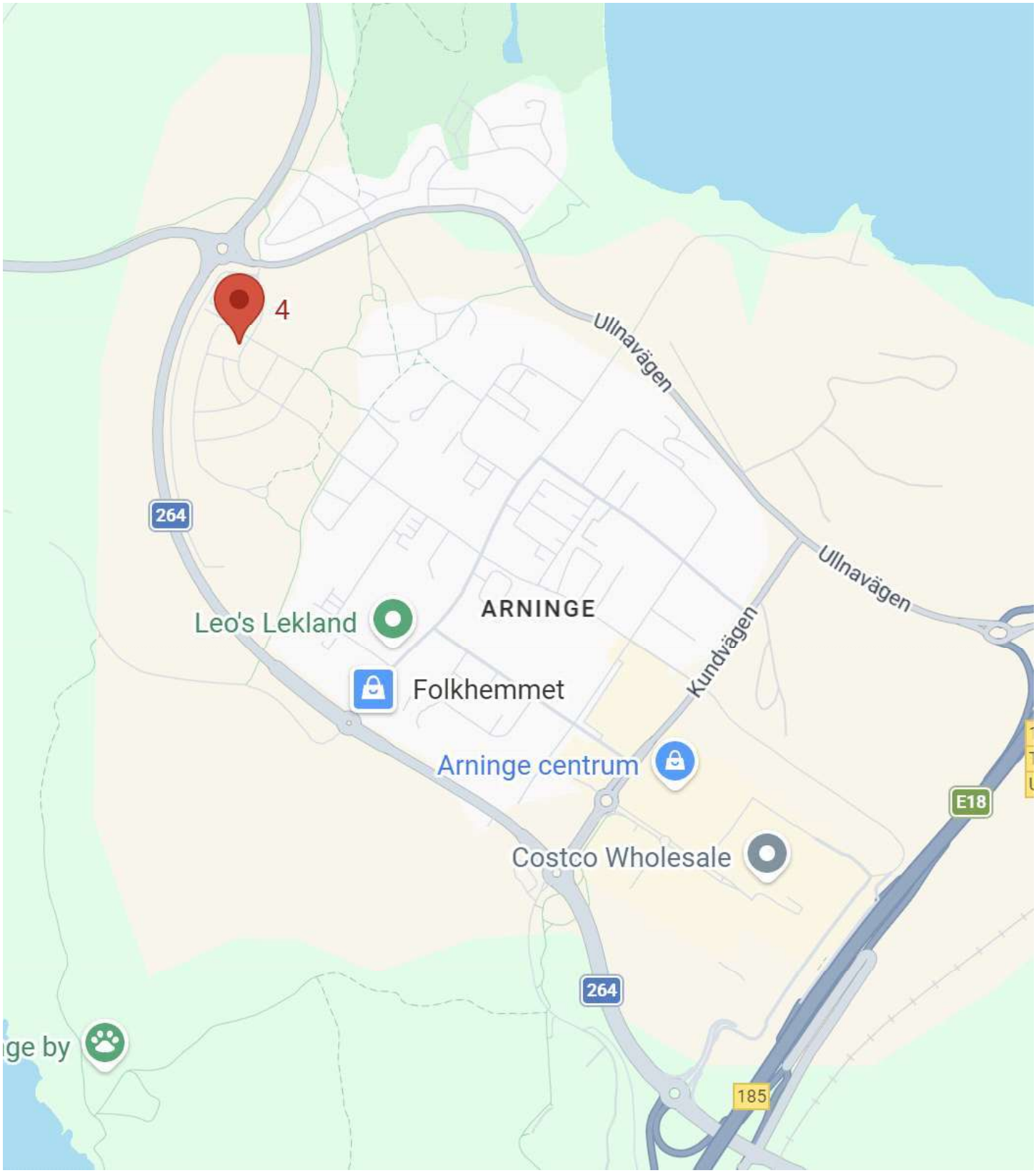
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

Stockholm 2026-09-08
Underskrift

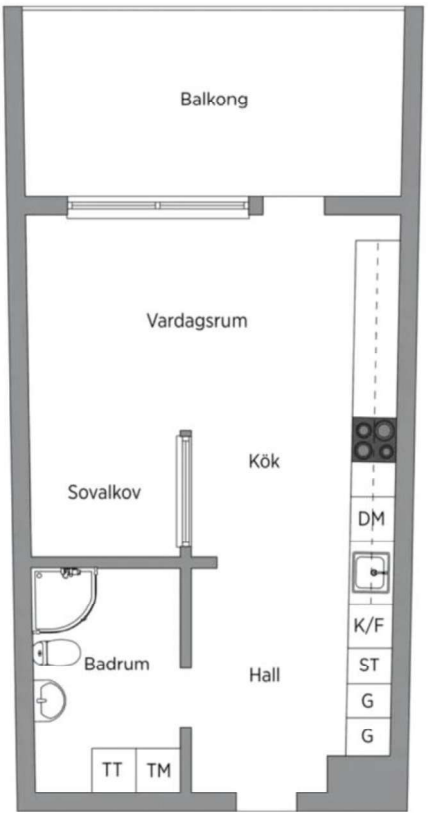


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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
Täby Marklandet 7

UUID
38ae467d-9413-1d93-e053-7e44ed8f13ea

Fastighetsnyckel
010531450

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-01-21

Län- och kommunkod
0160

Distrikt
Täby

Distriktskod
215045

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2016-09-07

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-09-07

Adress

Adress

Arningetorpsvägen 8
187 60 Täby

Hägerneholmsvägen 4
187 60 Täby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
769631-5816
Bostadsrättsföreningen Ullna Studios
Hägerneholmsvägen 4
187 60 Täby
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen Rind 2

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2016-08-31

Akt
D-2016-00394341:1

Berört fång
D-2016-00394341:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2016-07-22
Köpeskilling: 16 317 952 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 54 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	54 000 000 SEK	2016-08-31	D-2016-00394341:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Täby Marklandet GA:1-3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Hägerneholm	2015-05-26 Genomf. start: 2015-05-28 Genomf. slut: 2025-05-27 Laga kraft: 2015-05-28	0160-D305

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	744742-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	55 800 000 SEK	45 000 000 SEK	10 800 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769631-5816 Bostadsrättsföreningen Ullna Studios Hägerneholmsvägen 4 18760 Täby	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301375997 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
10 800 000 SEK	160058	2 198 kvm	4 914 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301374881 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
45 000 000 SEK	160058	1 788 kvm	3 772 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2017		2017

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-07-29	0160-16/29
Anläggningsåtgärd	2019-01-21	0160-2018/34

Ursprung

Täby Arninge 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6596626.4	676659.0

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 812 m^2	1 812 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige