

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 9424-0054 i HSB BRF HACKSPETTEN UPPLANDS VÄSBY, Upplands Väsby.
Holmvägen 46, 194 35 Upplands Väsby



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-30

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 2026-06-30

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-06-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF HACKSPETTEN UPPLANDS VÄSBY		Organisationsnummer 714800-0537		
Lägenhetsnummer 9424-0054	Våning 3		Ärendenummer F-1994-25-01	
Adress Holmvägen 46, 194 35 Upplands Väsby				
Kommun Upplands Väsby		Område Upplands Väsby		
Antal rum enligt register 4 Rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 4	Boarea, kvm 93	Månadsavgift, kr 7 288	Andelstal % 0,52197
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. Bredband/internet 125,00 kr/mån är inräknat i avgiften. Eldebitering sker löpande (IMD-mätning) per bostad.				

Sammanfattning

Bostadsrätten på Holmvägen 46 i Upplands Väsby erbjuder 4 rum och kök med en boarea på 93 kvadratmeter. Den ligger i ett område med goda kommunikationer och närhet till service och grönområden. Månadsavgiften för bostaden är 7288 kronor.

Lägenheten i Upplands Väsby har fyra rum och ligger på tredje våningen. Den har en uthyrningsdel med pentry, badrum och allrum, men är något sliten med glapp i laminatgolvet. Kökets och badrummets standard bedöms som normal. Vardagsrummet har parkettgolv och balkong. Uthyrningsdelen har också ett badrum med normal standard. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar flera Electrolux-kyl/frysar och en Husqvarna-elspis, alla över 5 år gamla. Bostaden var tom vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 189 parkeringsplatser och 90 garageplatser. Dessutom finns det 241 bostadsrättslägenheter och 9 lokaler. Förråd är placerade på markplan.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 189 parkeringsplatser och 90 garageplatser. Dessutom finns det 241 bostadsrättslägenheter och 9 lokaler. Förråd är placerade på markplan.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 950 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet uppgår till 252 877 000 kr. De totala skulderna är 73 275 888 kr, medan det egna kapitalet uppgår till 13 050 065 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 5 456 294 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1968 med tre våningar och hiss. Den värms med fjärrvärme och har mekanisk ventilation. Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Vilunda 28:26, Vilunda 28:89 och Vilunda 1:235.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd placerade på markplan. Mer information om övriga gemensamma utrymmen finns på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 189	Garageplatser 90	Förråd, placering Markplan
Antal bostadsrättslägenheter 241		Antal lokaler 9
Kommentar 		

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 950	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 252 877 000	
Totala skulder (kr) 73 275 888	
Eget kapital (kr) 13 050 065	
Underhållsfond (kr) 5 456 294	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Vilunda 28:89	
Byggår 1968	Antal våningar 3
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hsb.se/stockholm/brf/hackspetten/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1968 med tre våningar och hiss. Den värms med fjärrvärme och har mekanisk ventilation. Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Vilunda 28:26, Vilunda 28:89 och Vilunda 1:235.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 93		Antal rum enligt lägenhetsregister 4 Rum och kök	
Rumsfördelning			
<u>Lägenheten</u>	<u>Uthyrningsdel</u>	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	badrum	ett förråd	Kyl/Frys
badrum	allrum	Balkong	Kyl/Frys
vardagsrum			Elspis
två sovrum			Kyl/Frys
			Keramikhäll
			Inbyggd micro
			Tvättmaskin
Beskrivning Lägenheten är belägen i Upplands Väsby och har fyra rum. Den ligger på tredje våningen. Bostaden har en uthyrningsdel som inkluderar ett pentry, badrum och allrum. Generellt är lägenheten något sliten i ytskikten, och laminatgolvet har glapp. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Kökets skick är normalt med en standard som också bedöms som normal. Väggarna är målade och golvet är av trälaminat. Badrummet har en normal standard och är kaklat med klinker på golvet. Vardagsrummet har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Det finns även en balkong kopplad till vardagsrummet. De två sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat. I uthyrningsdelen finns ett badrum med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet i uthyrningsdelen har målade väggar och golv av trälaminat. Till lägenheten hör ett förråd. Följande tillbehör finns till bostaden: - Kyl/Frys: Electrolux, >5 år (Källa: Bedömt) - Kyl/Frys: Electrolux, >10 år (Källa: Bedömt) - Elspis: Husqvarna, >10 år (Källa: Bedömt) - Kyl/Frys: Electrolux, >5 år (Källa: Bedömt) - Keramikhäll: Electrolux, >5 år (Källa: Bedömt) - Inbyggd micro: Electrolux, >5 år (Källa: Bedömt) - Tvättmaskin: Cylinda, >5 år (Källa: Bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Den är i något sämre skick och har en något lägre standard än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är dock jämförbara, liksom läget. Sammanfattningsvis bedöms bostadens värde vara något lägre än genomsnittet för de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 9424-0054 i HSB BRF HACKSPETTEN UPPLANDS VÄSBY, Upplands Väsby.

Holmvägen 46, 194 35 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2026-06-30

2 000 000 KRONOR

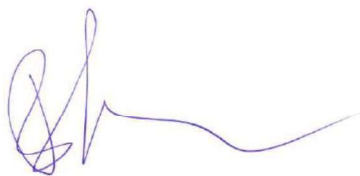
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-06-30

Underskrift



Björn Bring

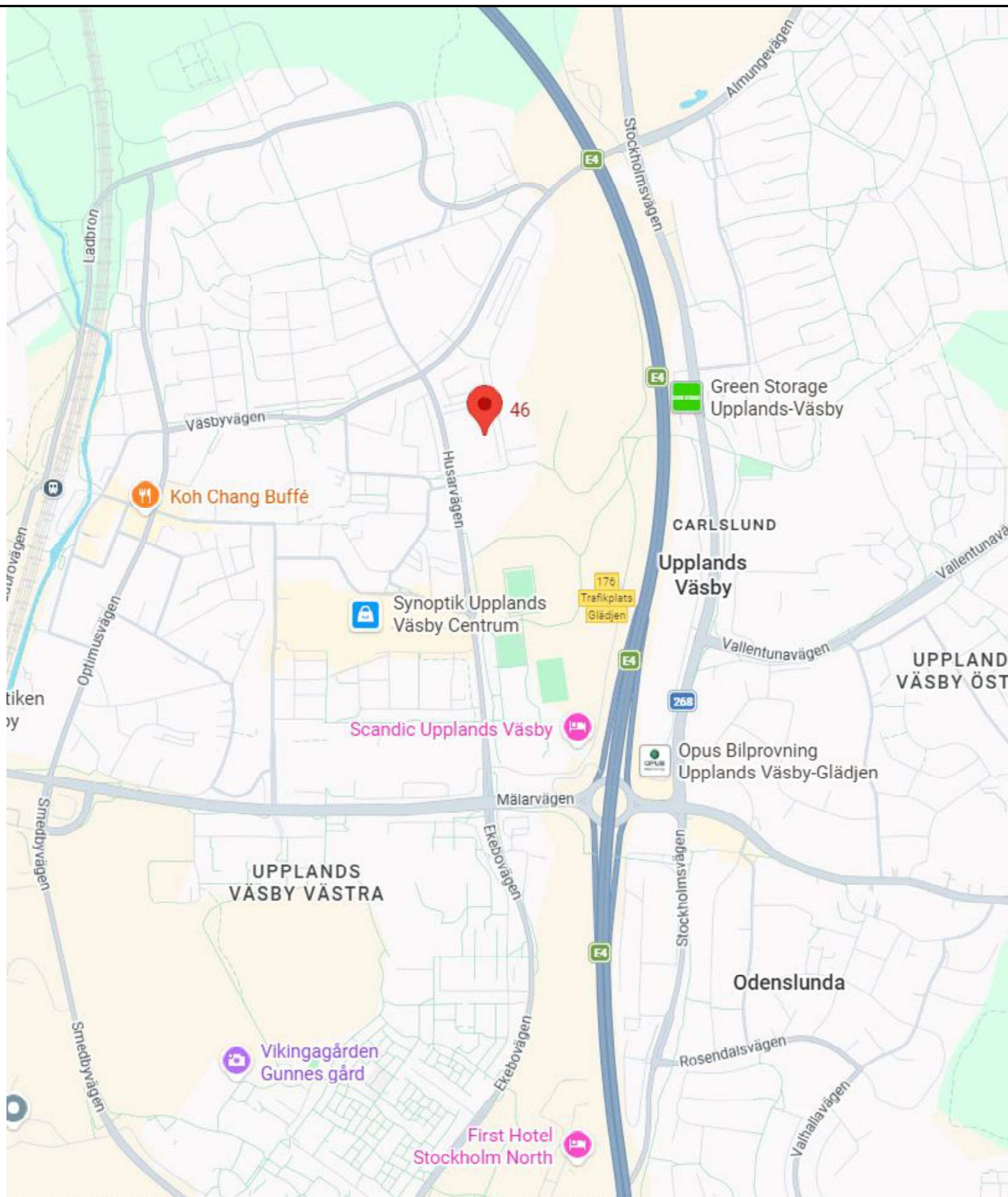
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

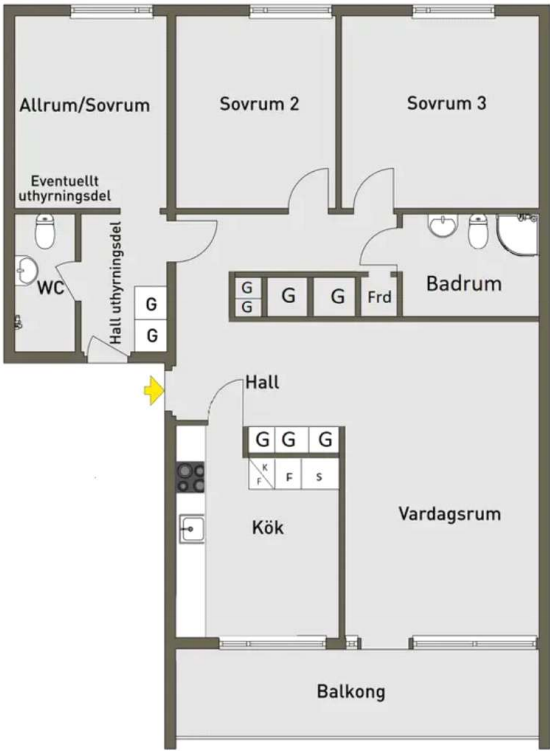
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Väsby Vilunda 28:89	UUID 909a6a42-cd30-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010163444	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-11-25
Län- och kommunkod 0114	Distrikt Hammarby Socken: hammarby	Distriktskod 215062	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-01-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-26

Adress

Adress

Hagtornsvägen 2, 4, 6
194 79 Upplands Väsby

Holmvägen 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60
194 35 Upplands Väsby

Husarvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
194 79 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 714800-0537 Hsb Bostadsrättsförening Hackspetten I Upplands Väsby C/O Renewservice AB Box 2018 194 02 Upplands Väsby Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Hackspetten I Uppl Väsby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1968-03-27	Akt 68/432
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång

68/432, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1967-11-02
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Namn 01/2086

Id-nummer kompletterat 83/5261

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 38 985 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	526 000 SEK	2001-09-05	01/24546
2	6 602 000 SEK	2001-09-05	01/24547

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	8 000 000 SEK	2001-09-05	01/24548
4	4 889 000 SEK	2001-09-05	01/24549
5	7 000 000 SEK	2018-11-15	D-2018-00595695:1
6	11 968 000 SEK	2022-01-05	D-2022-00004275:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

</

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0114-08/1.1
Bildningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			

Last

Upplands Väsby Ekebo 8:1
Upplands Väsby Grimsta 5:137, 51:1
Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:54,455,462,468, 2:20
Upplands Väsby Kapellet 1:21, 2:1
Upplands Väsby Vilunda 1:548-549, 6:20,25, 28:89
Upplands Väsby Älvsunda 6:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kanalisation	Last	Ledningsrätt	0114-08/1.2

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

AB Fortum Värme Samägt Med Stockholms Stad

Last

Upplands Väsby Ekebo 8:1
Upplands Väsby Grimsta 5:137, 51:1
Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:54,455,462,468, 2:20
Upplands Väsby Kapellet 1:21, 2:1
Upplands Väsby Vilunda 1:548-549, 6:20,25, 28:89
Upplands Väsby Älvsunda 6:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	163604-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Upplands Väsby Vilunda 1:235, 28:26,89

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	252 877 000 SEK	183 460 000 SEK	69 417 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
714800-0537 Hsb Bostadsrättsförening Hackspetten I Upplands Väsby C/O Renewservice AB Box 2018 19402 Upplands Väsby	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 82215045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 417 000 SEK	114048	2 278 kvm	1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 82214045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
66 000 000 SEK	114048	22 003 kvm	3 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 82213045 (2025)

Taxeringsvärde 3 460 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Lokalyta 2 014 kvm	Hyra 790 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1969
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 82212045 (2025)

Taxeringsvärde 180 000 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Bostadsyta 17 602 kvm	Hyra 22 354 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1969
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1967-12-07	01-HAM-482
Ledningsrättsåtgärd	2009-11-25	0114-08/1

Ursprung

Upplands Väsby Vilunda 28:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6601877.6	665067.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	18 750 m ²	18 750 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Hammarby Holmen 1:89	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet