

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1115 i BRF VÄSBYSLOTTET, Upplands Väsby.
Lövängsvägen 2, 194 45 Upplands Väsby



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-16

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 2026-04-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-15 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 BRF VÄSBYSLOTTET			Organisationsnummer 769622-2764		
Lägenhetsnummer 1115	Våning 2		Ärendenummer 15268840		
Adress Lövängsvägen 2, 194 45 Upplands Väsby					
Kommun Upplands Väsby		Område Hammarby			
Antal rum enligt register 1 Rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 1	Boarea, kvm 30	Månadsavgift, kr 3 367	Andelstal % 3,74	
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. Vatten samt källarförråd ingår i avgiften.					

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Lövängsvägen 2, 194 45 Upplands Väsby, i området Hammarby. Lägenheten består av 1 rum och kök med en boarea på 30 kvm. Månadsavgiften är 3367 kr.

Denna lägenhet är belägen på andra våningen i en trevåningsbyggnad och består av ett rum. Lägenheten är i behov av viss renovering, inklusive målning och eventuellt byte av golv. Köket har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande, men golvet har delvis skadats av en vattenskada. Badrummet är modernt med kaklade väggar och klinkergolv, men visar tecken på slitage. Allrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Till lägenheten hör även ett förråd.

Utrustningen i lägenheten inkluderar en tvättmaskin, keramikhäll, ugn, kyl/frys och en inbyggd mikrovågsugn, alla med en ålder på över fem år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 22 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 3 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 3 km	Affärscentrum 3 km
----------------------	-----------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 22 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1347 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet för föreningen är 11 287 000 kr. Det totala lånet uppgår till 10 357 160 kr, medan det egna kapitalet är 10 333 202 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 69 348 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus från 1950 med tre våningar. Den har fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 22		Antal hyresrättslägenheter 1	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1347	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 11 287 000	
Totalt lån (kr) 10 357 160	
Eget kapital (kr) 10 333 202	
Underhållsfond (kr) 69 348	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Hammarby 1:4	
Byggår 1950	Antal våningar 3
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: vasbyslottet.bostadsratterna.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1950 med tre våningar. Den har fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 30		Antal rum enligt lägenhetsregister 1 Rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 1
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Tvättmaskin Keramikhäll Ugn Kyl/Frys Inbyggd micro
Beskrivning Lägenhet belägen på andra våningen med ett rum. Lägenheten behöver målning samt golvbyte helt eller delvis. Lägenheten ligger i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande, men golvet är delvis skadat på grund av en vattenskada. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, och det är något slitet men modernt. Allrummet har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Tvättmaskin, ålder: >5 år, källa: Bedömt Keramikhäll, ålder: >5 år, källa: Bedömt Ugn, ålder: >5 år, källa: Bedömt Kyl/Frys, ålder: >5 år, källa: Bedömt Inbyggd micro, ålder: >5 år, källa: Bedömt Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden är något lägre, medan egenskaper och tillbehör är jämförbara. Läget är också jämförbart, men det totala värdet bedöms som något lägre än genomsnittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1115 i BRF VÄSBYSLOTTET, Upplands Väsby.

Lövängsvägen 2, 194 45 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2026-04-16

1 000 000 KRONOR

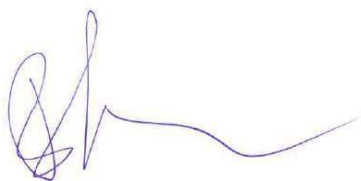
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-04-16

Underskrift



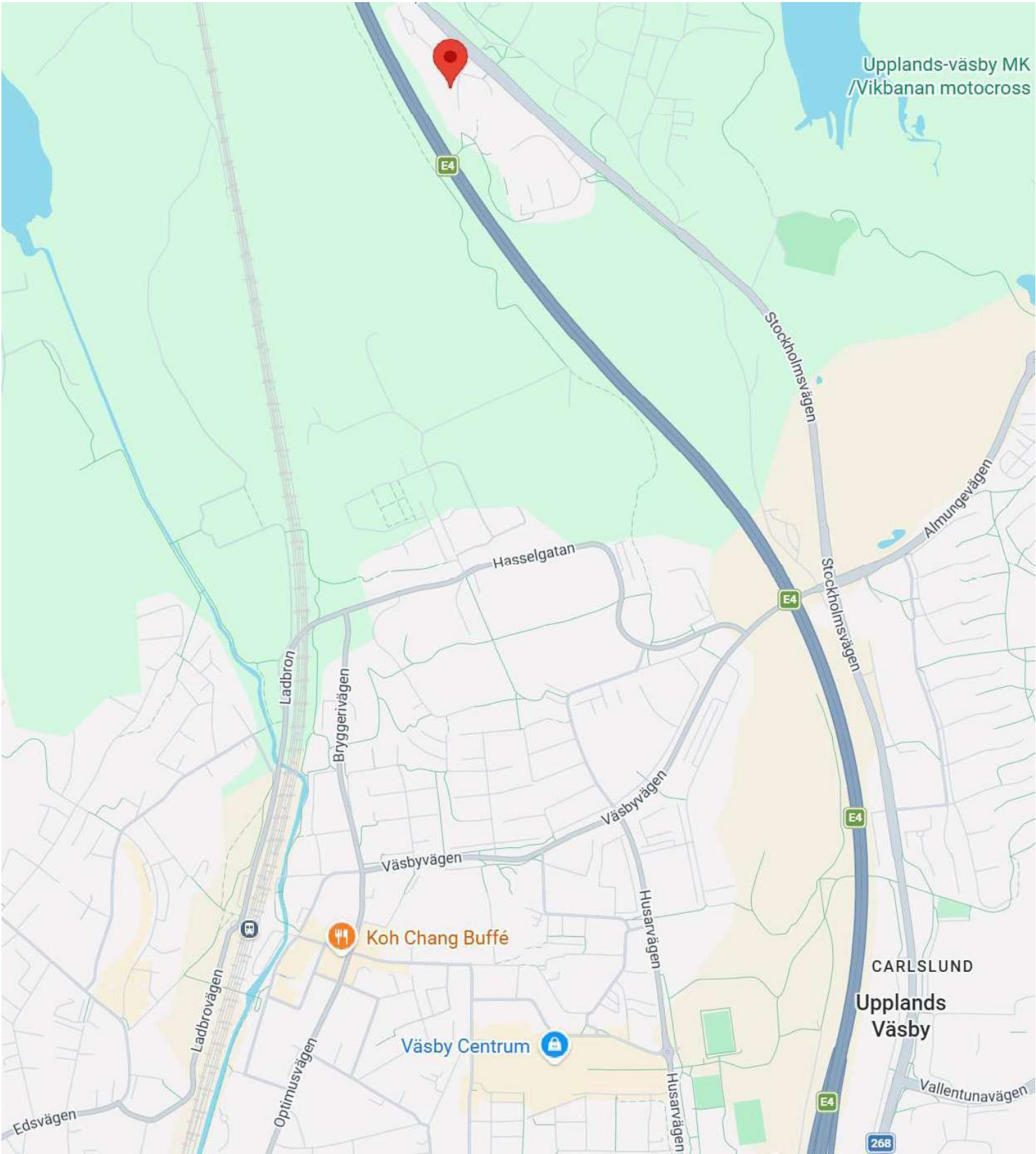
Björn Bring

Fastighetsvärderare

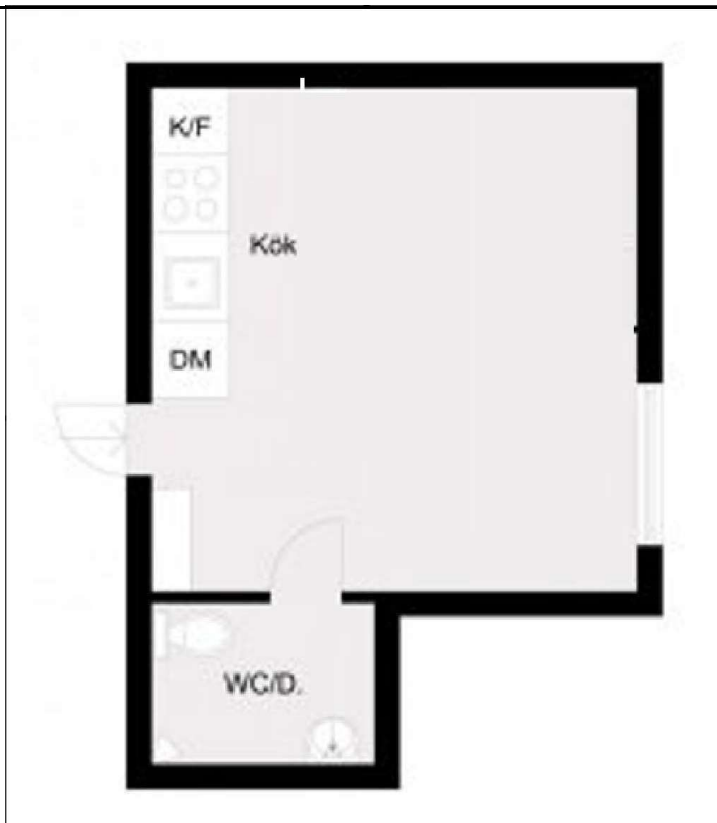
Telefon: 070-428 98 19

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 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 Hammarby 1:4	UUID 909a6a42-c11e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010160354	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-11-04
Län- och kommunkod 0114	Distrikt Hammarby Socken: hammarby	Distriktskod 215062	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-11-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-15

Adress

Adress

Lövängsvägen 2
194 45 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769622-2764 Bostadsrättsföreningen Väsbyslottet Lövängsvägen 2 194 45 Upplands Väsby Inskrivet ägarnamn: Brf Väsbyslottet	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2011-07-28	Akt 11/22685
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

11/22685, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2011-05-16
Köpeskilling: 14 133 108 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 9 841 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2 000 000 SEK	1997-03-04	97/3375
3	4 800 000 SEK	2007-11-01	07/43269
4	500 000 SEK	2008-04-10	08/13251
5	1 700 000 SEK	2010-10-20	10/36142
6	31 000 SEK	2011-07-28	11/22686

Anmärkningar

Innehavare: 11/22687 Swedbank AB(Publ), Box 147, 141 28 Huddinge

7	360 000 SEK	2012-05-30	12/14661
---	-------------	------------	----------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: 12/14662 Swedbank AB(Publ), Box 147, 141 28 Huddinge			
8	200 000 SEK	2022-10-28	D-2022-00443536:1
9	250 000 SEK	2022-11-10	D-2022-00462407:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1976-06-02	76/5170
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1982-11-11	0114-P82/1111
Hagängen	Genomf. slut: 1992-06-30	
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde	1981-12-10	0114-P81/1210
Hammarby	Laga kraft: 1981-12-10	
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län		

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM3-76/5170.1
Beskrivning Värmeledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Upplands Väsby Hammarby 1:3, 2:2			
Last Upplands Väsby Hammarby 1:4			

Taxeringsenheter
Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 169856-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 11 287 000 SEK	därav byggnadsvärde 8 155 000 SEK	därav markvärde 3 132 000 SEK
Taxerade ägare 769622-2764 Bostadsrättsföreningen Väsbylottet Lövängsvägen 2 19445 Upplands Väsby		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 74311045 (2025)			
Taxeringsvärde 3 132 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Byggrätt ovan mark 1 044 kvm	Riktvärde byggrätt 3 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301952604 (2025)			
Taxeringsvärde 155 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Lokalyta 76 kvm	Hyra 38 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1950
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 74310045 (2025)			
Taxeringsvärde 8 000 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Bostadsyta 835 kvm	Hyra 1 038 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1950
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-11-21	01-HAM-754
Fastighetsreglering	1986-11-04	0114-86/21

Ursprung

Upplands Väsby Hammarby 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6603848.7	664424.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 938 m ²	1 938 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Hammarby Hammarby 1:4	1980-10-01		01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet

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