

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 98 i BRF JAKTVÄGEN I UPPLANDS VÄSBY 716419-8470, Upplands Väsby.
Jaktvägen 98, 19466 UPPLANDS VÄSBY



Marknadsvärdebedömning per 2025-08-13

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 2025-08-13

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-08-13 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 förvärf 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 JAKTVÄGEN I UPPLANDS VÄSBY 716419-8470			Organisationsnummer 716419-8470		
Lägenhetsnummer 98				Ärendenummer F-1044-25-01	
Adress Jaktvägen 98, 19466 UPPLANDS VÄSBY					
Kommun Upplands Väsby			Område Fresta		
Antal rum enligt register 6			Boarea, kvm 113,5	Månadsavgift, kr 7 873	Andelstal 0,8986
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.					

2.2 Sammanfattning

Denna bostadsrätt är belägen på Jaktvägen 98 i det trivsamma området Fresta i Upplands Väsby. Lägenheten har en boyta på 113,5 kvadratmeter och består av sex rum. Månadsavgiften för bostaden är 7 873 kronor.

Detta bostadsrättsradhus erbjuder 6 rum fördelade på två våningar. På markplan finns ett kök med hög standard och moderna vitvaror från Bosch och Samsung, alla yngre än fem år, samt trägolv. Här finns också ett badrum med klinkergolv, ett vardagsrum och ett sovrum, båda med trägolv och normal standard, samt en tvättstuga med plastgolv. På första våningen finns fyra sovrum med trägolv och normal standard, samt ett badrum med klinkergolv. Till bostaden hör även ett förråd och en trädgård.

Bostadsrättsföreningen har 168 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler samt 189 parkeringsplatser och garage.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 832 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 88 985 000 kr. Totala lånen uppgår till 94 835 547 kr, vilket motsvarar 106,57% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 24 367 391 kr, motsvarande 27,38% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 3 551 900 kr, vilket utgör 3,99% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett bostadsrättsradhus byggt 1989 med två våningar. Den har en värmepump (luft/luft) och varmvattenberedare som värmekällor samt ett luftburet och vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har två byggnader med totalt fyra tvättstugor. Det finns en gemensamhetslokal med övernattningslägenhet och en bastu som kan hyras. Från 2020 finns ytterligare en övernattningslägenhet. Bokning sker på bokningstavlorna på Jaktvägen 1 och 26.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 168 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler samt 189 parkeringsplatser och garage.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 832 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 88 985 000 kr. Totala lånen uppgår till 94 835 547 kr, vilket motsvarar 106,57% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 24 367 391 kr, motsvarande 27,38% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 3 551 900 kr, vilket utgör 3,99% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett bostadsrättsradhus byggt 1989 med två våningar. Den har en värmepump (luft/luft) och varmvattenberedare som värmekällor samt ett luftburet och vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har två byggnader med totalt fyra tvättstugor. Det finns en gemensamhetslokal med övernattningslägenhet och en bastu som kan hyras. Från 2020 finns ytterligare en övernattningslägenhet. Bokning sker på bokningstavlorna på Jaktvägen 1 och 26.

Parkeringsplatser och garage

189

Antal bostadsrättslägenheter

168

Antal lokaler

2

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 168 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler samt 189 parkeringsplatser och garage.

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister

Ja

Årsredovisning

Ja

Stadgar

Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

832

Avser

Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)

88 985 000

Totalt lån (kr)

94 835 547

% av taxeringsvärdet

107%

Eget kapital (kr)

24 367 391

% av taxeringsvärdet

27%

Underhållsfond (kr)

3 551 900

% av taxeringsvärdet

4%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 832 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 88 985 000 kr. Totala lånen uppgår till 94 835 547 kr, vilket motsvarar 106,57% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 24 367 391 kr, motsvarande 27,38% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 3 551 900 kr, vilket utgör 3,99% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Grimsta 5:635	
Byggår 1989	Antal våningar 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://boappa.se/brf-jaktvagen-i-upplands-vasby-upplands-vsby	
Utförda renoveringar • Ommålning av flera fasader har skett 2017-2018. • Föreningen har skapat fler boendeparkeringar i området 2019. Lekplatsrenovering 2019. • Föreningen har skapat en övernattningslägenhet som finns för uthyrning. • Byte av samtliga FTX-aggregat i föreningen under 2021-2023. • Under 2022 såg styrelsen över möjligheterna för föreningen att installera laddstolpar för el- och hybridbilar, vilket nu är installerat och klart. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett bostadsrättsradhus byggt 1989 med två våningar. Den har en värmepump (luft/luft) och varmvattenberedare som värmekällor samt ett luftburet och vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. 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 113,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 6	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Första våningen</u>	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	fyra sovrum	ett förråd	Kyl
badrum	badrum	en trädgård	Frys
vardagsrum			Diskmaskin
ett sovrum			Induktionshäll
tvättstuga			Ugn
			Inbyggd micro
Beskrivning			
Bostadsrättsradhus med 6 rum fördelade på två våningar. På markplan finns ett välutrustat kök med hög standard och trägolv, ett badrum med klinkergolv, ett vardagsrum med normal standard och trägolv, ett sovrum med normal standard och trägolv samt en tvättstuga med plastgolv. Första våningen rymmer fyra sovrum med normal standard och trägolv samt ett badrum med klinkergolv. Till bostaden hör ett förråd och en trädgård. Köket är utrustat med moderna vitvaror från Bosch och Samsung, alla yngre än fem år.			
2.6 Värdebedömning			
Bostaden bedöms ha bättre skick och något högre standard och värde jämfört med liknande bostäder. Positiva faktorer inkluderar gavelläge mot natur och god standard.			

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 98 i BRF JAKTVÄGEN I UPPLANDS VÄSBY 716419-8470, Upplands Väsby.

Jaktvägen 98, 19466 UPPLANDS VÄSBY

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

Marknadsvärde per 2025-08-13

3 250 000 KRONOR

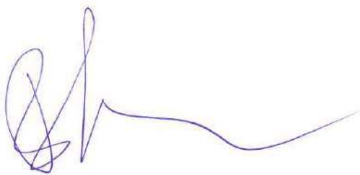
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-08-13

Underskrift

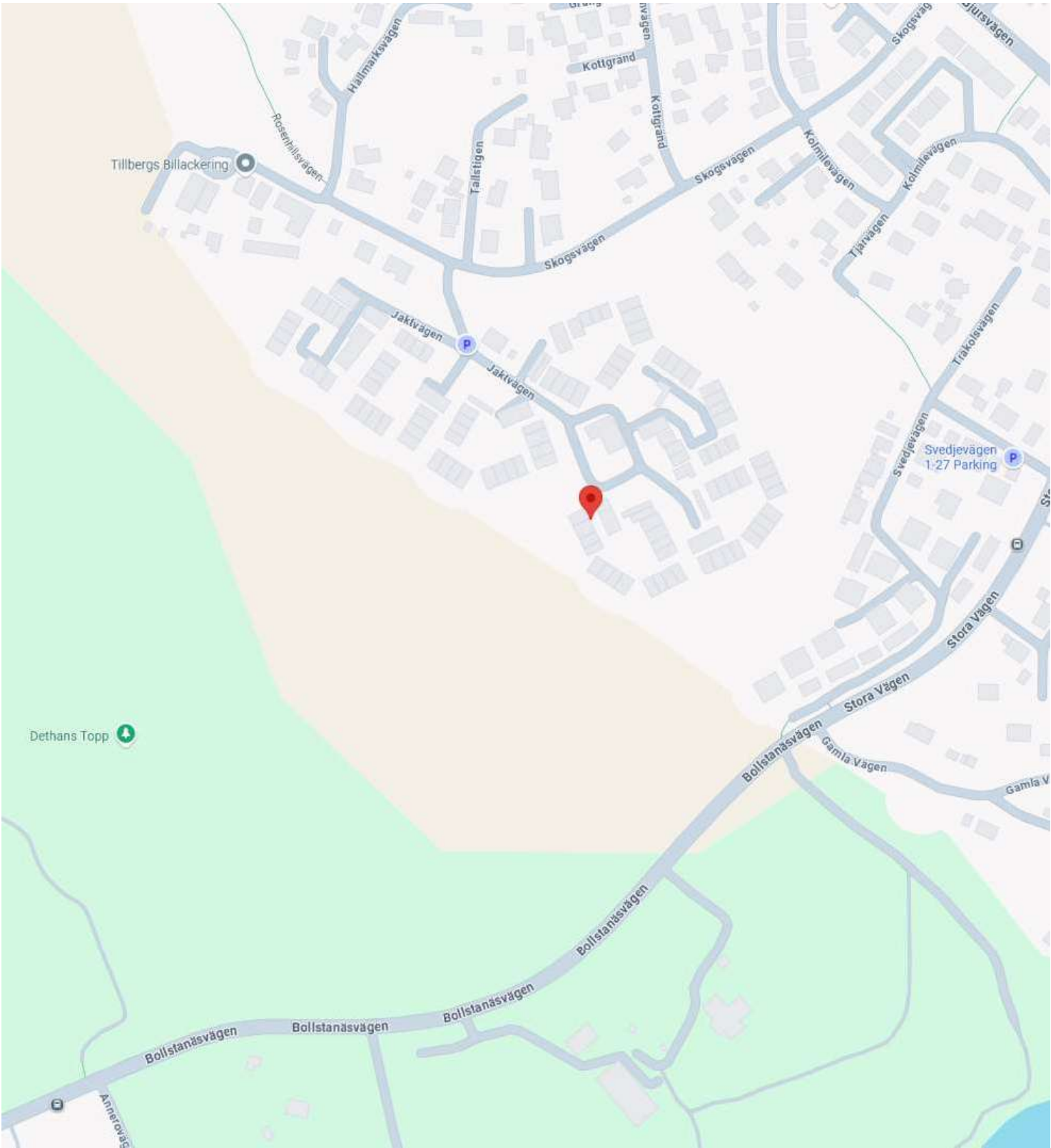


Björn Bring
Fastighetsvärderare

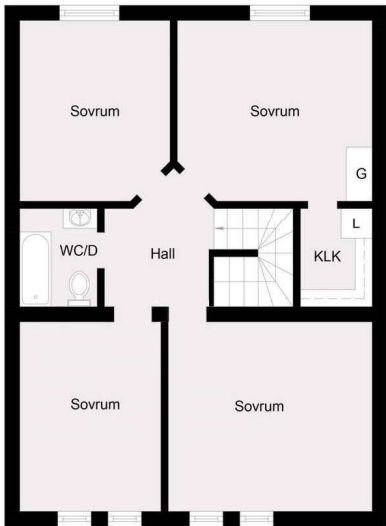
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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 Grimsta 5:635	UUID 909a6a47-0011-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010453420	Län- och kommunkod 0114
Distrikt Fresta Socken: fresta	Distriktskod 215044	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-04-05	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2006-03-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-12			

Adress

Adress Jaktvägen 26-98 194 66 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716419-8470 Bostadsrättsföreningen Jaktvägen I Upplands Väsby Jaktvägen 1 194 66 Upplands Väsby Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Skogsvägen I Uppl Väsby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1988-01-12	Akt 88/486
Berört fång 88/486, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1987-10-01 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Anmärkning 06/10078			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 56 266 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	39 784 000 SEK	1991-03-26	91/5434
2	16 482 000 SEK	1991-03-26	91/5436

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
------------------	-------------------------

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Upplands Väsby Grimsta GA:39

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1987-10-21	0114-P87/1021
Skogsvägen	Genomf. slut: 1992-06-30	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Vatten och avlopp	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0114-89/6.2
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Anmärkningar Ytterligare kartblad:-4948a			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Upplands Väsby Kommun			
Last Upplands Väsby Grimsta 5:42,634-635			
Ändamål Starkström	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0123-92/48.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Vattenfall AB			
Last Järfälla Björkliden 94:1, 95:1, 96:1, 107:1, 108:1, 109:1, 139:1-3, 140:1-2, 143:1-2, 155:1, 156:1, 157:1,89 Järfälla Bredgården 1:2,11 Järfälla Dikartorp 3:2,13,18-20 Järfälla Görvaln 3:1,301 Järfälla Jakobsberg 2:729-741,2290,2385,2412,2416,2423-2424,2875,2878,2892, 11:1,3, 15:3-4 Järfälla Lädersättra 1:14			

Järfälla Molnsättra 1:1
Järfälla Tomteberga 1:1, 2:1
Järfälla Ulvsättra 1:1,90-91,93, 2:6
Järfälla Viksjö 2:4,525-535, S:10, 3:8,171-173,180-182,558,583
Sollentuna Reglaget 2
Upplands Väsby Antuna 2:1, 8:1
Upplands Väsby Edsby 1:1
Upplands Väsby Grimsta 5:42,80,82,92,106,507,514-515,635,2,91,107,121,493-496,505-506,508-513,516-520,557,634, S:4, 8:1, 34:1-2, 43:3, 44:6,386,399-412, 51:1, 60:2, 91:4, 103:2, 127:1, 142:1, 200:1, 217:1
Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:23
Upplands Väsby Harby 1:1
Upplands Väsby Nedra Runby 4:1
Upplands Väsby Sanda 1:1,125,128,220,224,226,237
Upplands Väsby Sköldnora 1:9
Upplands Väsby Stora Alby 1:73
Upplands Väsby Älvsunda 6:1, 7:7,10

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 155429-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 88 985 000 SEK	därav byggnadsvärde 68 683 000 SEK	därav markvärde 20 302 000 SEK
Taxerade ägare 716419-8470 Bostadsrättsföreningen Jaktvägen I Upplands Väsby Jaktvägen 1 19466 Upplands Väsby		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300017418 (2025)

Taxeringsvärde 702 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Byggrätt ovan mark 468 kvm	Riktvärde byggrätt 1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 98103045 (2025)

Taxeringsvärde 19 600 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Byggrätt ovan mark 6 598 kvm	Riktvärde byggrätt 2 971 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300010315 (2025)

Taxeringsvärde 683 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Lokalyta 390 kvm	Hyra 134 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1989
Tillhör byggnad			

Värderingsenhet hyreshus bostad 98102045 (2025)

Taxeringsvärde 68 000 000 SEK	Riktvärdeområde 114048	Bostadsyta 5 278 kvm	Hyra 7 257 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1989
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsrättsåtgärd	1989-03-01	0114-89/6
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	1993-04-05	0123-92/48

Ursprung

Upplands Väsby Grimsta 5:42

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6598296.5	666575.9	Karttyp

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	35 753 m ²	35 753 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet