VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9405-5-494 i HSB BRF SMEDBY UPPLANDS VÄSBY, Upplands Väsby.
Stallgatan 1B, 194 32 Upplands Väsby

Marknadsvärdebedömning per 2025-11-12

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 2025-11-12

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-12 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 undersökningav 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening				Organisationsnummer
HSB BRF SMEDBY UPPLANDS VÄSBY				714800-2475
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
99-9405-5-494	5			F-1311-25-01
Adress				
Stallgatan 1B, 194 32 Upplands Väsby				
Kommun		**Område**		
Upplands Väsby		Hammarby		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		55	3 636	0,15431
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

Bostadsrätten är belägen på Stallgatan 1B i Upplands Väsby, inom området Hammarby. Lägenheten har två rum och en boyta på 55 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3 636 kronor.

Lägenheten är en tvåa belägen på femte våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Köket har målade väggar och trälaminatgolv, och är i normalt skick. Badrummet, som också är i normalt skick, har kaklade väggar och plastgolv men anses vara utdaterat och kan behöva renoveras. Vardagsrummet och sovrummet har båda målade väggar och trälaminatgolv, och är i normalt skick. Allrummet, som också har målade väggar och trälaminatgolv, är i normalt skick och har tillgång till en balkong. Utrustningen i bostaden inkluderar en elspis och en kyl/frys från Bosch, båda äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 539 bostadsrättslägenheter och erbjuder 4 parkeringsplatser på marken samt 481 garageplatser.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 539 bostadsrättslägenheter och erbjuder 4 parkeringsplatser på marken samt 481 garageplatser.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 793 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 556 325 000 kr. Det totala lånet är 59 457 125 kr, och det egna kapitalet är 62 530 599 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 4 731 493 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1973 med både bostäder och lokaler. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser	**Garageplatser**	
4 (markplatser)	481	
Antal bostadsrättslägenheter		
539		

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
793	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
556 325 000	
Totalt lån (kr)	
59 457 125	
Eget kapital (kr)	
62 530 599	
Underhållsfond (kr)	
4 731 493	

Kommentar

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Vilunda 6:30	
Byggår 1973	**Antal våningar** 7
	Hiss Ja

Övrigt

För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/smedby/

Utförda renoveringar

2024 OVK i hus 8–16, byte av spiskåpor, utökad kamerabevakning, lekutrustning utbytt, större hissreparationer, bastu och styrelselokal renoverade, staminventering och fasadinventering, ventilationsåtgärder i hus 1, trappor och utemiljö förbättrade, hjärtstartare inköpta.
2023 Lekutrustning utbytt, ventilationsgenomgång i hus 1, bastu och styrelselokal renoverade, garageinventering.
2022 Föreningsapp installerad, byte av cykel- och förrådsdörrar (hus 1–5), uppgradering av motorvärmare, byte av takfläkt, påbörjad spiskåpsbyte, bastu- och styrelselokalsrenovering.
2021 OVK hus 8–16, installation av 16 laddplatser.
2019–2020 Stambyte och byte av radiatorventiler, kameraövervakning, stamspolning, renovering av gym och trapphusdörrar, LED-belysning i gårdar och trapphus.
2017–2018 Takrenovering, oljeavskiljare i P2-garage, utbyte av värmeväxlare, balkongrenovering, kameraövervakning i garage och entréer.
2004–2016 Renovering av hissar, fönster och balkongdörrar, tvättstugor, energilampor, ventilation i fritidslokal, sopkasuner, energioptimering etapp 1.

Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1973 med både bostäder och lokaler. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. 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		Antal rum enligt lägenhetsregister	
55		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Elspis
badrum		Kyl/Frys
vardagsrum		
ett sovrum		
allrum		

Beskrivning

Lägenheten är en bostad med två rum och är belägen på femte våningen.

Bostaden är belägen i en byggnad med totalt sju våningar.

Köket är i normalt skick med målade väggar och ett golv av trälaminat.

Badrummet är också i normalt skick men anses vara utdaterat och kan behöva renoveras. Väggarna är kaklade och golvet är av plast.

Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat, och är i normalt skick.

Sovrummet har målade väggar och trälaminatgolv, och är i normalt skick.

Allrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat. Det är i normalt skick och har tillgång till en balkong.

Utrustning:
Elspis, Bosch, äldre än 5 år (bedömt)
Kyl/Frys, Bosch, äldre än 5 år (bedömt)

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i närliggande områden. Skicket bedöms som jämförbart med snittet för dessa objekt. Standarden är dock lägre än genomsnittet, vilket även påverkar bostadens värde negativt. En positiv aspekt är att bostaden har en balkong, men badrummets äldre standard drar ner det totala värdet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9405-5-494 i HSB BRF SMEDBY UPPLANDS VÄSBY, Upplands Väsby.

Stallgatan 1B, 194 32 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2025-11-12

1 400 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

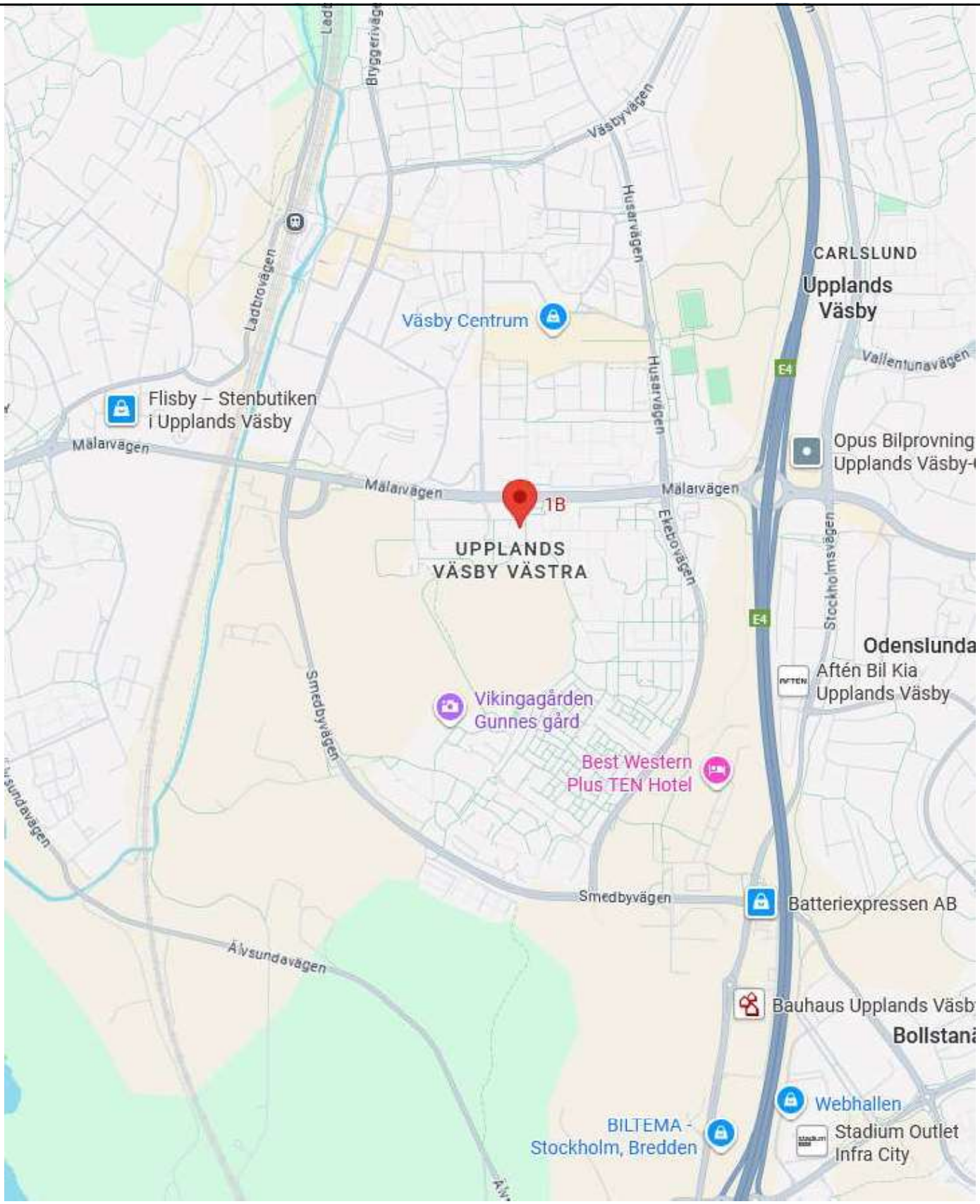
+/- 100 000

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.

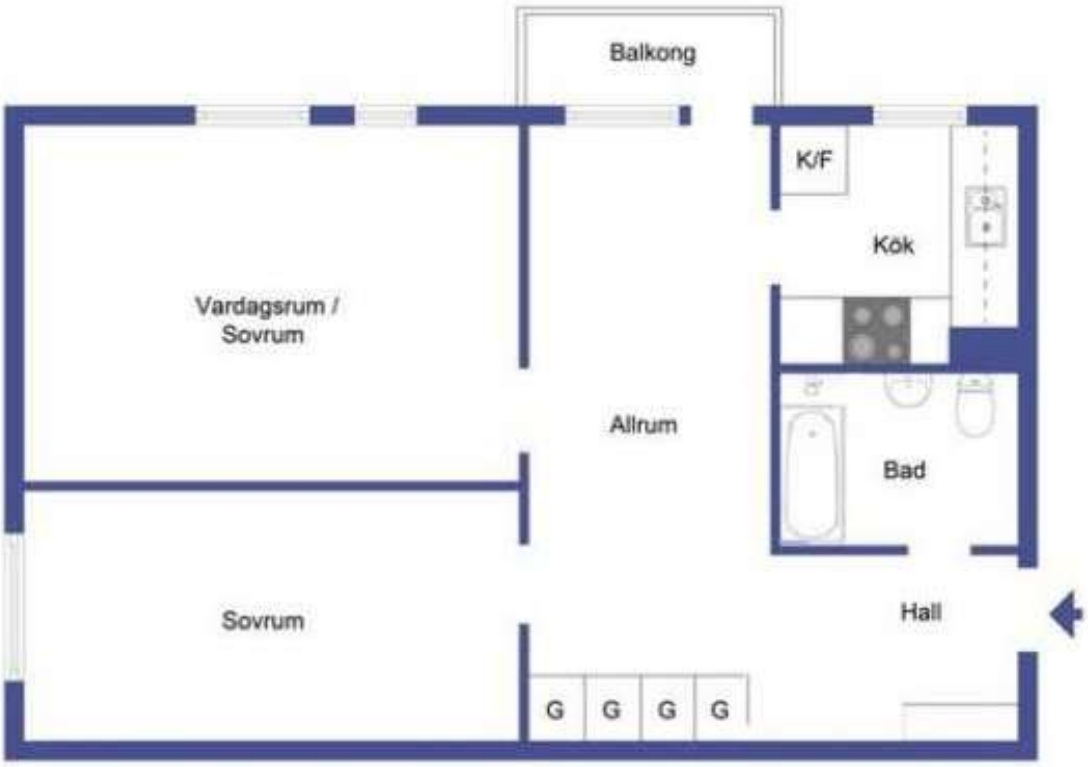
Stockholm 2025-11-12
Underskrift

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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Upplands Väsby Vilunda 6:30	909a6a42-cc2c-90ec-e040-ed8f66444c3f	010163184	-

Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0114	Hammarby Socken: hammarby	215062	2001-08-13

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-11-11

Adress

Adress

Stallgatan 1 A, 1 B, 2 A, 2 B
194 32 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714800-2475 Hsb Bostadsrättsförening Smedby I Upplands Väsby C/O Hsb Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Smedby I Upplands Väsby	1/1	1971-09-22	71/1493

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 1971-07-07
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 98/2117

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 8 084 600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 945 000 SEK	1973-01-10	73/172
2	1 915 000 SEK	1973-01-10	73/173
3	222 600 SEK	1973-01-10	73/174
4	617 400 SEK	1973-01-10	73/175
5	384 600 SEK	1986-10-28	86/27789

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Smedby,norra berget	1970-06-26	01-HAM-533

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Hammarby	1981-12-10 Laga kraft: 1981-12-10	0114-P81/1210

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkeringsplats mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-73/3014.1

Beskrivning
Parkeringsplats mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Upplands Väsby Vilunda 6:30-31

Last
Upplands Väsby Vilunda 6:32

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	163605-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Upplands Väsby Vilunda 6:26-32

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	556 325 000 SEK	417 600 000 SEK	138 725 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
714800-2475 Hsb Bostadsrättsförening Smedby I Upplands Väsby C/O Hsb Box 1385 17127 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 98980045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 725 000 SEK	114048	1 817 kvm	1 500 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 98979045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
136 000 000 SEK	114048	45 444 kvm	2 993 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 98978045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
9 600 000 SEK	114048	12 938 kvm	2 212 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2009	1973

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 98977045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
408 000 000 SEK	114048	38 773 kvm	49 241 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2009	1973

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1971-03-25	01-HAM-645

Ursprung

Upplands Väsby Vilunda 6:25

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6600829.2	664694.0

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 331 m^2	3 331 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Hammarby Vilunda 6:30	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet

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