

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 512 i BRF JAKOBSBORG, Järfälla.

Sångvägen 4 C, 177 36 Järfälla



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-04

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 2025-12-04

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-04 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren och 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 förvärfv 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 JAKOBSBORG		Organisationsnummer 769608-7878		
Lägenhetsnummer 512	Våning markplan		Ärendenummer F-925-25-01	
Adress Sångvägen 4 C, 177 36 Järfälla				
Kommun Järfälla		Område Jakobsberg		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 65,5	Månadsavgift, kr 5 119	Andelstal 0,9621
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

Bostadsrätt belägen på Sångvägen 4 C i Järfälla, inom området Jakobsberg. Lägenheten har 2 rum och en boarea på 65,5 kvm. Månadsavgiften är 5119 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder två rum i en femvåningsbyggnad. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har båda målade väggar och trestavs parkettgolv. En uteplats ingår i bostaden. Köket är utrustat med en kyl/frys från Samsung, en elspis från Electrolux, samt en diskmaskin och tvättmaskin från Cylinda, alla bedömda som äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 35 parkeringsplatser och 83 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns det 60 garageplatser tillgängliga via servitut i Sångvägsgaraget.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 35 parkeringsplatser och 83 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns det 60 garageplatser tillgängliga via servitut i Sångvägsgaraget.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 938 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 134 miljoner kronor. Det totala lånet är 47 075 002 kronor, och det egna kapitalet är 105 706 073 kronor. Underhållsfonden har ett saldo på 4 130 489 kronor.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 2004. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 35	Garageplatser 60 (via servitut i Sångvägsgaraget)	
Antal bostadsrättslägenheter 83		
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 938	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 134 000 000	
Totalt lån (kr) 47 075 002	
Eget kapital (kr) 105 706 073	
Underhållsfond (kr) 4 130 489	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Järfälla Jakobsberg 2:336	
Byggår 2004	Antal våningar 5
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfjakobsborg.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 2004. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 65,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u> uteplats	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Elspis Diskmaskin Tvättmaskin
Beskrivning Lägenhet med två rum belägen på markplan. Bostaden är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket har målade väggar och golvet är av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och golvet består av trestavs parkett. Sovrummet har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns en uteplats som tillhör bostaden. Utrustning: Kyl/Frys från Samsung, äldre än 5 år (bedömt) Elspis från Electrolux, äldre än 5 år (bedömt) Diskmaskin från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt) Tvättmaskin från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i likvärdiga områden. Skicket bedöms vara sämre än genomsnittet, medan standarden är jämförbar. Värdet är något lägre än snittet för jämförelseobjekten. Lågt läge i huset och ett något slitet skick påverkar värderingen negativt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 512 i BRF JAKOBSBORG, Järfälla.

Sångvägen 4 C, 177 36 Järfälla

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

Marknadsvärde per 2025-12-04

1 700 000 KRONOR

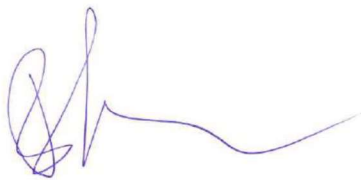
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-04

Underskrift



Björn Bring

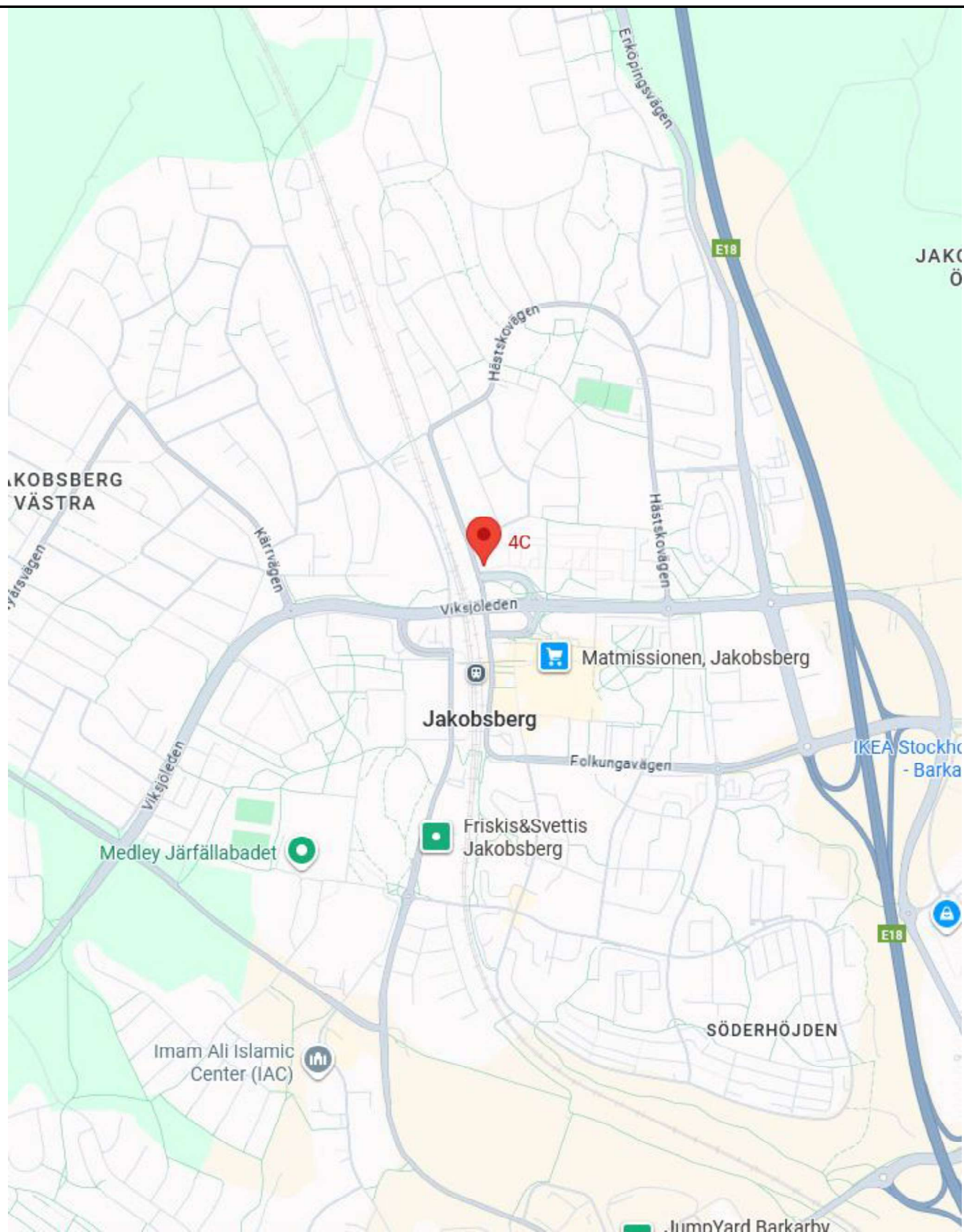
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

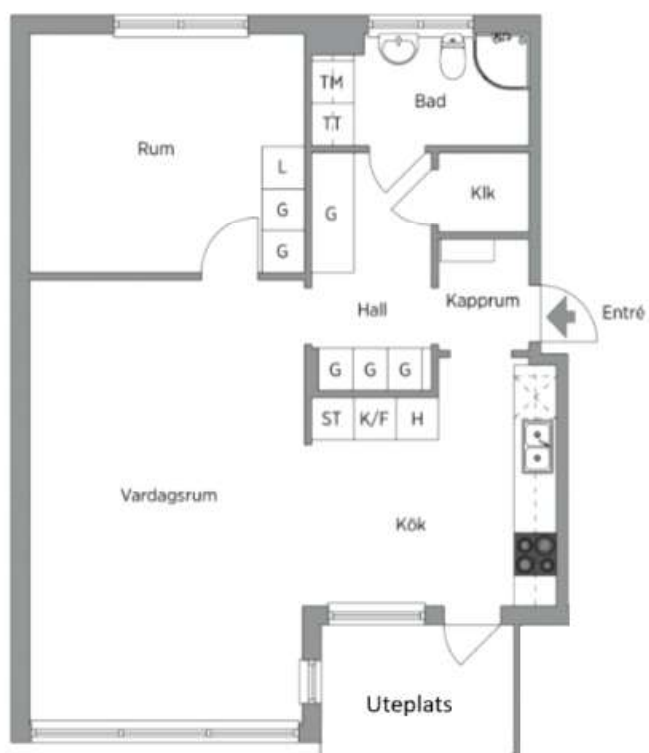
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

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 Järfälla Jakobsberg 2:336	UUID 909a6a45-1017-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010319594	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-19
Län- och kommunkod 0123	Distrikt Jakobsberg Socken: järfälla	Distriktskod 215042	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-10-14 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-03

Adress

Adress

Sångvägen 2 A, 2 B, 4 A, 4 B, 4 C, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D
177 36 Järfälla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769608-7878 Brf Jakobsborg Sångvägen 2 B 177 36 Järfälla Inskrivet ägarnamn: Brf Jakobsborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2004-03-19	Akt 04/10727
Berört fång 04/10727, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2003-08-25 Köpeskilling: 36 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 68 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 793 000 SEK	1981-12-16	81/11584
2	3 200 000 SEK	1982-10-27	82/9056
4	3 507 000 SEK	2003-11-12	03/45377G
Anmärkningar Utbyte 10/35235, Utbyte 11/32104, Utbyte D-2017-00539495:1, Utbyte D-2021-00432937:1			
5	24 730 000 SEK	2003-11-12	03/45377H
Anmärkningar Utbyte 10/35235, Utbyte 11/32104, Utbyte D-2017-00539495:1, Utbyte D-2021-00432937:1			
6	17 000 000 SEK	2003-11-12	03/45377F

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 10/35235, Utbyte 11/32104, Utbyte D-2017-00539495:1			
7	7 670 000 SEK	2003-11-12	03/45377D
Anmärkningar Utbyte 10/35235, Utbyte 11/32104			
8	9 600 000 SEK	2003-11-12	03/45377B
Anmärkningar Utbyte 10/35235			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: efterbehandlingsarbete	1999-11-15	99/5716
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 02/4628			
9	Avtalsservitut Övrigt ändamål: sopsuganläggning	2004-09-08	04/38102

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Sångvägen/slöjdvägen	2001-11-08 Genomf. start: 2001-12-08 Genomf. slut: 2016-12-07 Laga kraft: 2001-12-07	0123-P01/1108

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	01-JÄF-2364.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Last Järfälla Jakobsberg 2:336			

Ändamål Parkeringsplatser	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 0120IM-03/16670.1
Beskrivning Parkeringsplatser			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Järfälla Jakobsberg 2:336			
Last Järfälla Jakobsberg 2:2526			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0123-02/2.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att för in-och utfart nyttja området litt x			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Järfälla Jakobsberg 2:2526			
Last Järfälla Jakobsberg 2:336			
Ändamål Gång-och cykelväg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0123-02/2.2
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att för gång-och cykelväg nyttja området litt x1 och x2.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Järfälla Jakobsberg 11:5			
Last Järfälla Jakobsberg 2:336			
Ändamål Vatten och avlopp	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0123-02/2.3
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Järfälla Kommun			
Last Järfälla Jakobsberg 2:336			
Ändamål Sopsuganläggning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 0123IM-04/38102.1
Beskrivning Sopsuganläggning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Järfälla Jakobsberg 2:2526

Last

Järfälla Jakobsberg 2:336

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 134916-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 134 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 108 000 000 SEK	därav markvärde 26 000 000 SEK
Taxerade ägare 769608-7878 Brf Jakobsborg Sångvägen 2 B 17736 Järfälla		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 276150045 (2025)

Taxeringsvärde 26 000 000 SEK	Riktvärdeområde 123068	Byggrätt ovan mark 8 835 kvm	Riktvärde byggrätt 2 943 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 276149045 (2025)

Taxeringsvärde 108 000 000 SEK	Riktvärdeområde 123068	Bostadsyta 7 001 kvm	Hyra 11 026 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2004	Tillbyggnadsår	Värdeår 2004
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1925-08-12	01-JÄF-AVS190
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1980-01-17	01-JÄF-2364
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	2002-02-01	0123-02/2
Fastighetsreglering	2004-03-11	0123-03/40
Rättelse enligt förvaltningslagen	2010-04-27	0123-03/40

Ursprung

Järfälla Jakobsberg 2:93

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6590993.5	660749.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 800 m ²	8 800 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Järfälla Jakobsberg 2:336	1982-10-01	0123-82/10	

Källa: Lantmäteriet