

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer LGH 99-2142-3-119 i HSB BRF EKHAMMAR I UPPLANDS-
Mullbärsstigen 37 LGH 1202, 196 34 Kungsängen



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-17

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 2025-04-17.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-15 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 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 HSB BRF EKHAMMAR I UPPLANDS-BRO		Organisationsnummer 717000-1023	
Lägenhetsnummer LGH 99-2142-3-119			Ärendenummer F-1782-24-01
Adress Mullbärsstigen 37 LGH 1202, 196 34 Kungsängen			
Kommun Upplands-Bro		Område Kungsängen-västra Ryd	
Lägenhetsstorlek, antal rum 4 98	Boarea, kvm	Månadsavgift, kr 6 536	Andelstal 0,48167
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostaden på Mullbärsstigen 37 i Kungsängen är en rymlig bostadsrätt på 98 kvadratmeter, bestående av fyra rum och kök. Den har en månadsavgift på 6536 kr, är belägen i det trevliga området Kungsängen-västra Ryd i Upplands-Bro kommun, och byggnaden den ligger i består av tre våningar. Lägenheten behöver renoveras; köket är utrivet utan vitvaror, och vissa ytskikt är slitna. Bostadsrättsföreningen inkluderar 257 lägenheter med gemensamma förråd och 114 parkerings-/garageplatser. Avgiftsnivån är 800 kr per kvadratmeter och år. Byggnaden från 1971, utökad 2020, har genomgått renoveringar som hissbyte och värmeuppdateringar. Föreningens taxeringsvärde är ca 280 miljoner kr, med låne- och eget kapital på 26 % respektive 2 % av taxeringsvärdet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen omfattar 257 lägenheter med gemensamma förråd intill, samt totalt 114 parkerings- och garageplatser. Den har en avgiftsnivå på 800 kr per kvadratmeter och år, ett taxeringsvärde på cirka 280 miljoner kronor, med låne- och eget kapitalvärden på 26 % respektive 2 % av taxeringsvärdet. Byggnaden, ursprungligen från 1971 och utökad 2020, har genomgått omfattande renoveringar de senaste åren, inklusive hissbyte, värmeuppdateringar och garagerenovering.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd, vilka är placerade intill lägenheterna.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
63		51	
Antal bostadsrättslägenheter			
257			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 257 bostadsrättslägenheter, 63 parkeringsplatser och 51 garageplatser.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
800	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
280 644 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
71 677 642	26%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
5 493 282	2%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
4 485 985	2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 800 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 280 644 000 kr. Totala lånen uppgår till 71 677 642 kr, vilket motsvarar 25,54% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 5 493 282 kr, motsvarande 1,96% av taxeringsvärdet, och underhållsfonden är 4 485 985 kr, vilket utgör 1,60% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:26	
Byggår 1971 (Tillbyggnad 2020)	Antal våningar 3
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023Färdigställande av hissbyte 2023Byte av vissa radiatorer och termostatter 2023Åtgärder för att förbättra värmesystem och inomhusklimat 2023Byte av expansionskärl och delar i undercentralen 2023OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd 2022Renovering av garaget färdigställd 2022Start på hissbyte (färdigställd 2023) Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1971 med en tillbyggnad 2020. Den har tre våningar och är utrustad med tvåglasfönster. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen sker via mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, ursprungligen uppförd 1971 med en tillbyggnad från 2020, har tre våningar. Under de senaste åren har flera renoveringar genomförts, inklusive hissbyte, byte av radiatorer och termostatter, samt förbättringar av värmesystemet och inomhusklimatet. År 2023 genomfördes även en OVK och byte av expansionskärl och delar i undercentralen. Garagerenoveringen slutfördes 2022.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
98		4
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>badrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u> Sannolikt ett förråd intill lägenheten, ej bekräftat.
Beskrivning Bostadsrätt om 4 rum i Kungsängen-västra Ryd, Upplands-Bro. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Bostaden har kök, vardagsrum, tre sovrum samt två helkaklade badrum, varav det ena i dagsläget saknar dusch eller badkar. Köket är utrivet och under renovering, inga vitvaror finns installerade. Golv av laminat och trä, klinker i våtrum. Balkong finns. Generellt renoveringsbehov föreligger, vissa ytskikt är något slitna.		
2.6 Värdebedömning Bostadens skick bedöms som lägre, medan dess standard och värde anses vara jämförbara med liknande bostäder i motsvarande lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer LGH 99-2142-3-119 i HSB BRF EKHAMMAR I UPPLANDS-BRO, Upplands-Bros kommun.

Mullbärsstigen 37 LGH 1202, 196 34 Kungsängen

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

Marknadsvärde per 2025-04-17

2 150 000 KRONOR

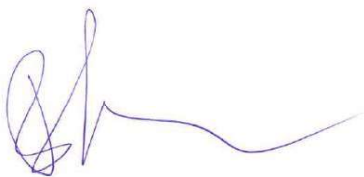
Bedömt värdeintervall

+/- 220 000

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 2025-04-17

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

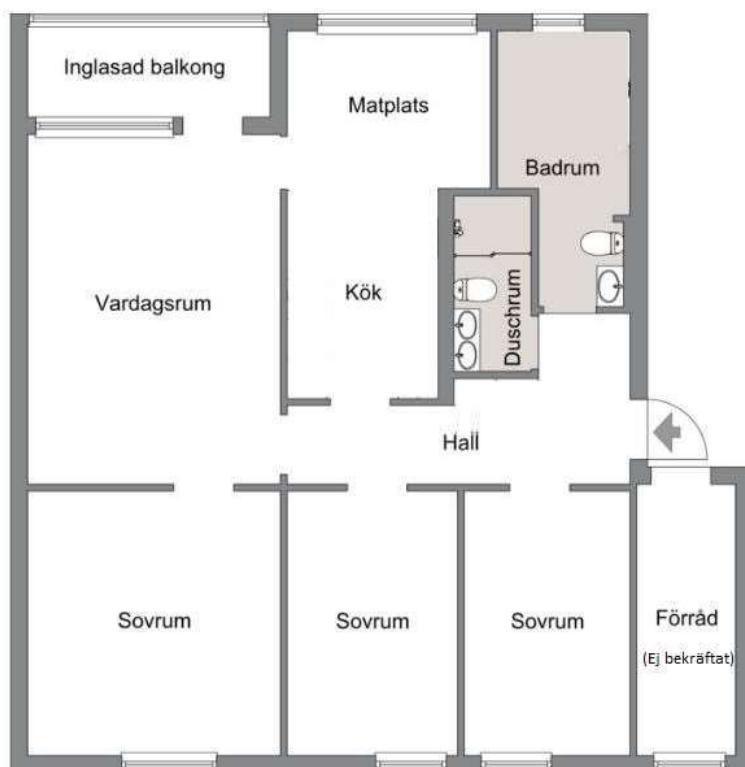
Telefon: 070-428 98 19

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



038 Allmän+Taxering 2025-04-17

Fastighet

Beteckning Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:26		UUID: 909a6a45-69e0-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 010342579	Län- och kommunkod 0139	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-15	
Distrikt Kungsängen-västra Ryd Socken: Kungsängen	Distriktskod 215040	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16	

Adress

Adress
Mullbärsstigen 35-43
196 34 Kungsängen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6596954.8	654631.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 346 kvm	6 346 kvm	

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717000-1023	1/1	1971-10-27	71/2622
Hsb Bostadsrättsförening Ekhammar I Upplands-Bro			
C/O Hsb Stockholm			
Hjortronvägen 35			
196 35 Kungsängen			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s i Stockholm Brf Ekhammar			
Köp (även transportköp): 1971-10-08			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 97/106			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Expropriationsstämmning angående servitut ledning		1966-03-30	66/1400
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 105.890.600 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	33.890.600 SEK	2023-06-15	D-2023-00185695:2
Beviljad i/Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:27, 1:28, 1:30-34			
3	30.000.000 SEK	2023-06-15	D-2023-00185695:3
Beviljad i/Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:27, 1:28, 1:30-34			
4	2.000.000 SEK	2023-10-06	D-2023-00313687:1
Beviljad i/Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:27, 1:28, 1:30-34			
5	40.000.000 SEK	2025-04-03	D-2025-00116000:1
Beviljad i/Belastar även: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:27, 1:28, 1:30-34			
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut parkeringsplats	1972-01-19	72/306
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM5-72/306.1
Beskrivning: Parkeringsplats			
Anmärkning:			

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan: Del av kyrkbyn 2:147 m.fl

Datum

1970-11-30

Akt

01-KUN-372

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Östra mälaren

Datum

2008-11-25

Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0125-P08/1125

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

137564-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	280.644.000 SEK	203.598.000 SEK	77.046.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:26-28, 1:30-34

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
717000-1023 Hsb Bostadsrättsförening Ekhammar I C/O Hsb Stockholm Hjortronvägen 35 196 35 Kungsängen	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 213047045.

Taxeringsvärde 75.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0139038
Byggrätt ovan mark 25 316 kvm	Riktvärde byggrätt 3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 246300045.

Taxeringsvärde 2.046.000 SEK	Riktvärdeområde 0139038
Byggrätt ovan mark 1 279 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 213046045.

Taxeringsvärde 202.000.000 SEK	Bostadsyta 20 253 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 23.493.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971

Värderingsenhet lokaler 246299045.

Taxeringsvärde 1.598.000 SEK	Lokalyta 1 066 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 361.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1971-09-09

Akt

01-KUN-383

Ursprung

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:1, 2:1, 3:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Kungsängen Tibble 1:26

Omregistreringsdatum Akt

1982-10-01

0139-82/6

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet