

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Håbo
Bostadsrättsförening	HSB BRF 122 Ullevi i Bålsta
Lägenhet nr	12-2122-1-54
Värdetidpunkt	April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fyra våningsplan, med beige tegelfasad och bruna trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Håbo	Bostadsrättshavare	F-54-25-03
Bostadsrättsförening	HSB BRF 122 Ullevi i Bålsta	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	12-2122-1-54	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Fagerdalsvägen 4 746 52 Bålsta	Besiktningstidpunkt	2025-03-25

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök på våningsplan 3 av 4. Inglasad balkong.
Boarea	58,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från Bålsta centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola finns ca 150 m bort. Skola och hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Bålsta centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar och tåg.
Månadsavgift	5 016 kr/mån (enligt lägenhetsregistret). I avgiften ingår värme och vatten. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	27 350 kr/kvm
---------------	---------------

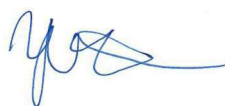
Sandviken 2025-04-09

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom
Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Johan Hernblom i närvaro av personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.

Bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 12-2122-1-54	
Läge i byggnaden	Våningsplan 3 av 4. Hiss finns.	
Byggår	1982	
Planlösning	Hall, wc/bad, vardagsrum med sovalkov, sovrum och kök	
Balkong/uteplats	Inglasad balkong i östläge.	
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normalt skick. Normal standard.
	Utrustning	Mörka skåpluckor. Spis/ugn (Electrolux), fläkt (Franke), kyl/frys (Bosch) och diskmaskin (okänt märke).
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett, badkar och tvättmaskin (Senz)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, laminat, plastmatta
	Vägg	Målad tapet, strukturtapet
	Tak	Vitmålad betong
Övrigt		
Standard/skick	Lägenhet med normal standard i normalt skick.	

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB BRF 122 Ullevi i Bålsta
Fastighetsbeteckning		Håbo Bålsta 1:606
Byggnader		3 flerbostadshus i 4 våningar
		Totalt 60 st lägenheter och 3 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 625 kvm
	Lokaler	73 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, lägenhetsförråd, cykelrum, lekplats, grönytor
	Garage	10 st
	P-platser	44 st

Taxeringsvärde	50 044 000 kr (tax år 2022)
Skulder till kreditinstitut	7 423 186 kr, motsvarande 2 008 kr/kvm totalyta (2023-12-31)
Yttre fond	8 696 523 kr (2023-12-31)
Underhåll	2015 Byte av hissar 2017 Nya kärlskåp för sopsortering 2018 Fönsterbyte 2018 Byte av låssystem 2018 Byte av lägenhetsdörrar 2019 Byte av fönster 2019 Ny lekplatsutrustning 2023 Ventilationsrengöring, Byte avlopp i tvättstuga, Fräsning specialledningar
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-05-15. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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). 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-04-15 och framåt med en boarea mellan 50 och 69 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 285 000 – 2 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 22 983 – 39 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge, standard, skick m.m.

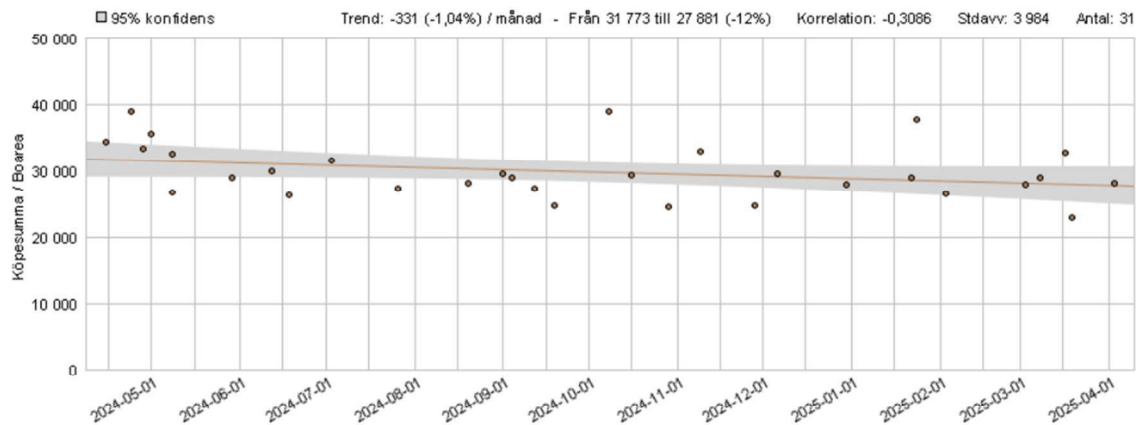


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har 5 lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea mellan 51 och 58,5 kvm sålts i intervallet 1 550 000 – 1 700 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på 1 650 000 kr, motsvarande 29 110 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i orten. Lägenhet med normal standard i normalt skick.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, lägenheten markerad.



Foto, lägenheten markerad.



Foto, lägenheten markerad, inglasad balkong i östfläke.



Foto, garage samt några av parkeringsplatserna.

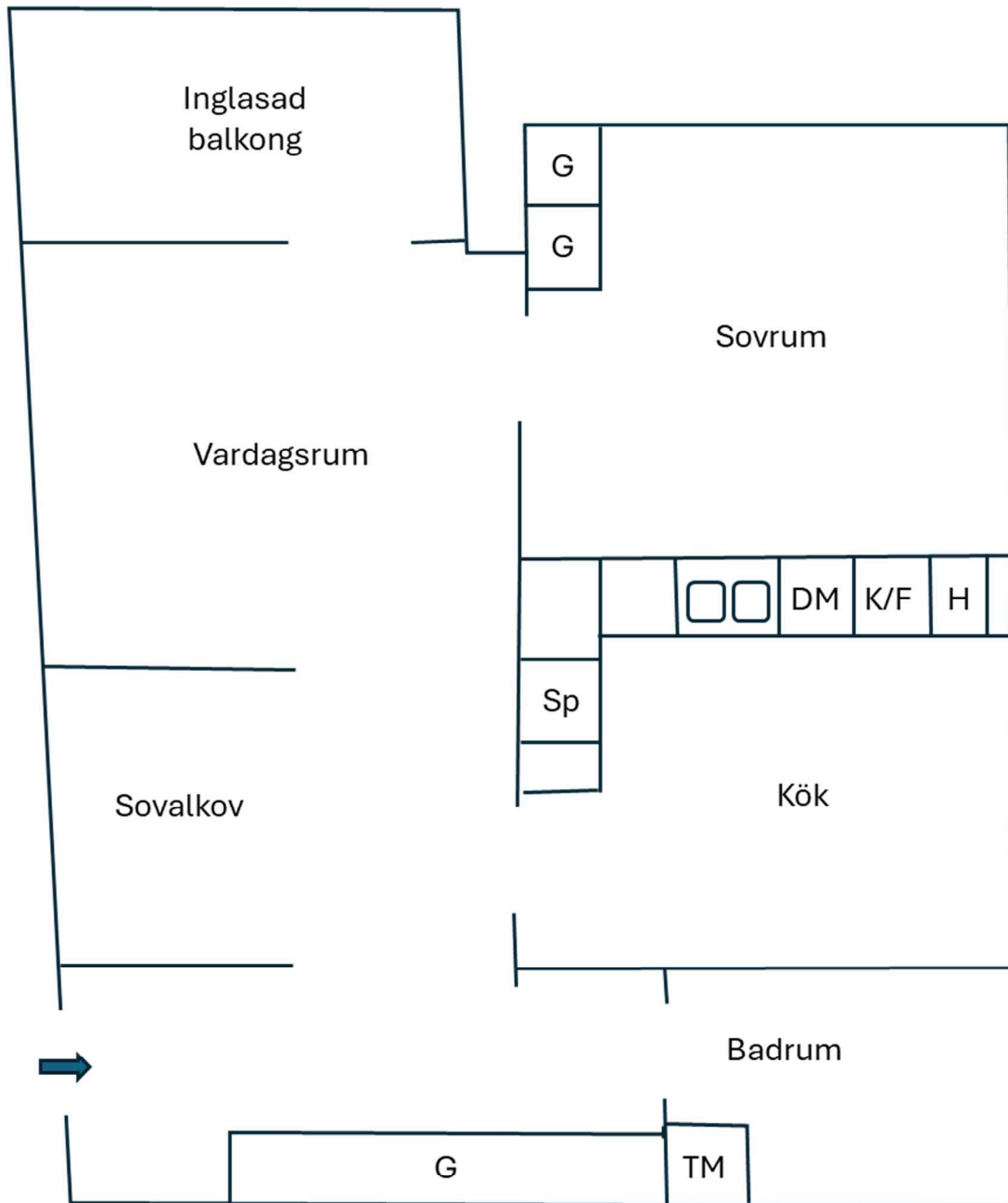


Foto, tvättstuga m.m.

Bilaga 1 - Sida 3 (5)



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-09

Fastighet

Beteckning Håbo Bålsta 1:606	UUID: 909a6a49-90d2-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-02-26
Nyckel: 030108164	Län- och kommunkod 0305	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1982-11-08
Distrikt Yttergran Socken: Yttergran	Distriktskod 215059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress	
Fagerdalsvägen 4-10 746 52 Bålsta	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6607220.3	641979.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	14 674 kvm	14 674 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716401-2689	1/1	1981-09-17	81/39391
Hsb Bostadsrättsförening 122 Ullevi i Bålsta C/O Upplands Boservice AB Box 8 745 21 Enköping			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Ullevi i Bålsta			
Köp (även transportköp): 1981-09-07 Köpeskilling: 530.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 18.151.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.834.000 SEK	1982-11-08	82/51113
2	5.317.000 SEK	1982-11-08	82/51114

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Va-ledningar	Last	Ledningsrätt	03-82:322.1 Akt
Starkström	Last	Ledningsrätt	03-84:121.1 Akt

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Bålsta 1:240 mfl, Bålsta torg	1985-08-29 Genomf. slut: 1992-06-30	03-85:298 Akt
Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Uppgift saknas: Grundvattenskydd enl hälsovårdsstadgan	1961-07-14	03-G23:7 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
427938-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	50.044.000 SEK	35.320.000 SEK	14.724.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
716401-2689 Hsb Bostadsrättsförening 122 Ullevi C/O Upplands Boservice AB Box 8 745 21 Enköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet bostadsmark 035969420.		
Taxeringsvärde 14.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0305100	
Byggrätt ovan mark 4 531 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 300015064.		
Taxeringsvärde 324.000 SEK	Riktvärdeområde 0305100	
Byggrätt ovan mark 232 kvm	Riktvärde byggrätt 1.400 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 035968420.		
Taxeringsvärde 35.000.000 SEK	Bostadsyta 3 624 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.022.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Värderingsenhet lokaler 300011796.		
Taxeringsvärde 320.000 SEK	Lokalyta 193 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 80.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-09-04	03-81:522 Akt
Ledningsåtgärd	1982-07-15	03-82:322 Akt
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1984-04-12	03-84:121 Akt

Ursprung

Håbo Bålsta 1:240

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet