

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9115-1-52 i HSB BRF BOKEN I JÄRFÄLLA, Järfälla.
Axxvägen 9, 175 51 Järfälla



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-11

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 2026-02-11

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-11 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 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 HSB BRF BOKEN I JÄRFÄLLA		Organisationsnummer 713200-1087		
Lägenhetsnummer 99-9115-1-52	Våning 2	Ärendenummer F-1823-25-01		
Adress Axvägen 9, 175 51 Järfälla				
Kommun Järfälla		Område Viksjö		
Antal rum enligt register 5		Boarea, kvm 107	Månadsavgift, kr 9 501	Andelstal 0,40774
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. Årsavgift bostad 9 501 kr/mån (individuell mätning och debitering av el tillkommer). Ett lägenhetsförråd ingår i bostadsrätten och finns i samma trapphus.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Axvägen 9 i Järfälla, inom området Viksjö. Lägenheten har fem rum och en boarea på 107 kvm. Månadsavgiften är 9 501 kr.

Denna femrumslägenhet är belägen på andra våningen i ett trevåningshus. Lägenheten har en blandning av olika ytskikt och material. Köket är utrustat med målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, medan vardagsrummet erbjuder tapetserade väggar, parkettgolv i trestavsutförande och en balkong. Toaletten har målade väggar och klinkergolv.

Sovrummen varierar i utformning: två har målade väggar och trälaminatgolv, ett har klinkergolv, och ett annat har plastgolv. Lägenheten inkluderar även ett förråd för extra förvaring.

Utrustningen i bostaden består av äldre vitvaror från Miele och Siemens, inklusive tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin, ugn, induktionshäll samt en kyl/frys från Samsung. Vid värderingstillfället var lägenheten belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 259 parkeringsplatser och består av 282 bostadsrättslägenheter samt 166 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har 259 parkeringsplatser och består av 282 bostadsrättslägenheter samt 166 lokaler.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1066 kronor per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 404 182 000 kronor. Det totala lånet för föreningen är 173 540 478 kronor, medan det egna kapitalet är 58 751 375 kronor. Underhållsfonden uppgår till 15 792 703 kronor.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1969. Den har tre våningar och saknar hiss. Värme tillhandahålls genom fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.</p>			
Parkeringsplatser			
259			
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
282		166	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1066	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
404 182 000	
Totalt lån (kr)	
173 540 478	
Eget kapital (kr)	
58 751 375	
Underhållsfond (kr)	
15 792 703	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Järfälla Viksjö 2:175	
Byggår 1969	Antal våningar 3
	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hsb.se/stockholm/brf/boken/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1969. Den har tre våningar och saknar hiss. Värme tillhandahålls genom fjärrvärme med ett vattenburet system, 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 107		Antal rum enligt lägenhetsregister 5	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Tvättmaskin
badrum		ett förråd	Torktumlare
vardagsrum			Diskmaskin
toalett			Ugn
två sovrum			Induktionshäll
ett sovrum			Kyl/Frys
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenhet med fem rum belägen på andra våningen. Lägenheten är smutsig och något sliten generellt.			
Lägenheten är belägen i ett hus med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande samt tillgång till en balkong. Toaletten har målade väggar och klinkergolv. Två av sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat. Ett sovrum har målade väggar och klinkergolv, medan ett annat sovrum har målade väggar och plastgolv. Lägenheten inkluderar även ett förråd.			
Utrustning:			
Tvättmaskin, Miele, äldre än 5 år			
Torktumlare, Miele, äldre än 5 år			
Diskmaskin, Miele, äldre än 5 år			
Ugn, Siemens, äldre än 5 år			
Induktionshäll, Siemens, äldre än 5 år			
Kyl/Frys, Samsung, äldre än 5 år			
Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i likvärdiga lägen och bedömningen visar att bostadens skick är sämre än genomsnittet. Standarden är lägre, medan egenskaper och tillbehör är jämförbara. Läget är också jämförbart, men bostadens totala värde bedöms som lägre än genomsnittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9115-1-52 i HSB BRF BOKEN I JÄRFÄLLA, Järfälla.

Axvägen 9, 175 51 Järfälla

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

Marknadsvärde per 2026-02-11

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 2026-02-11

Underskrift



Björn Bring

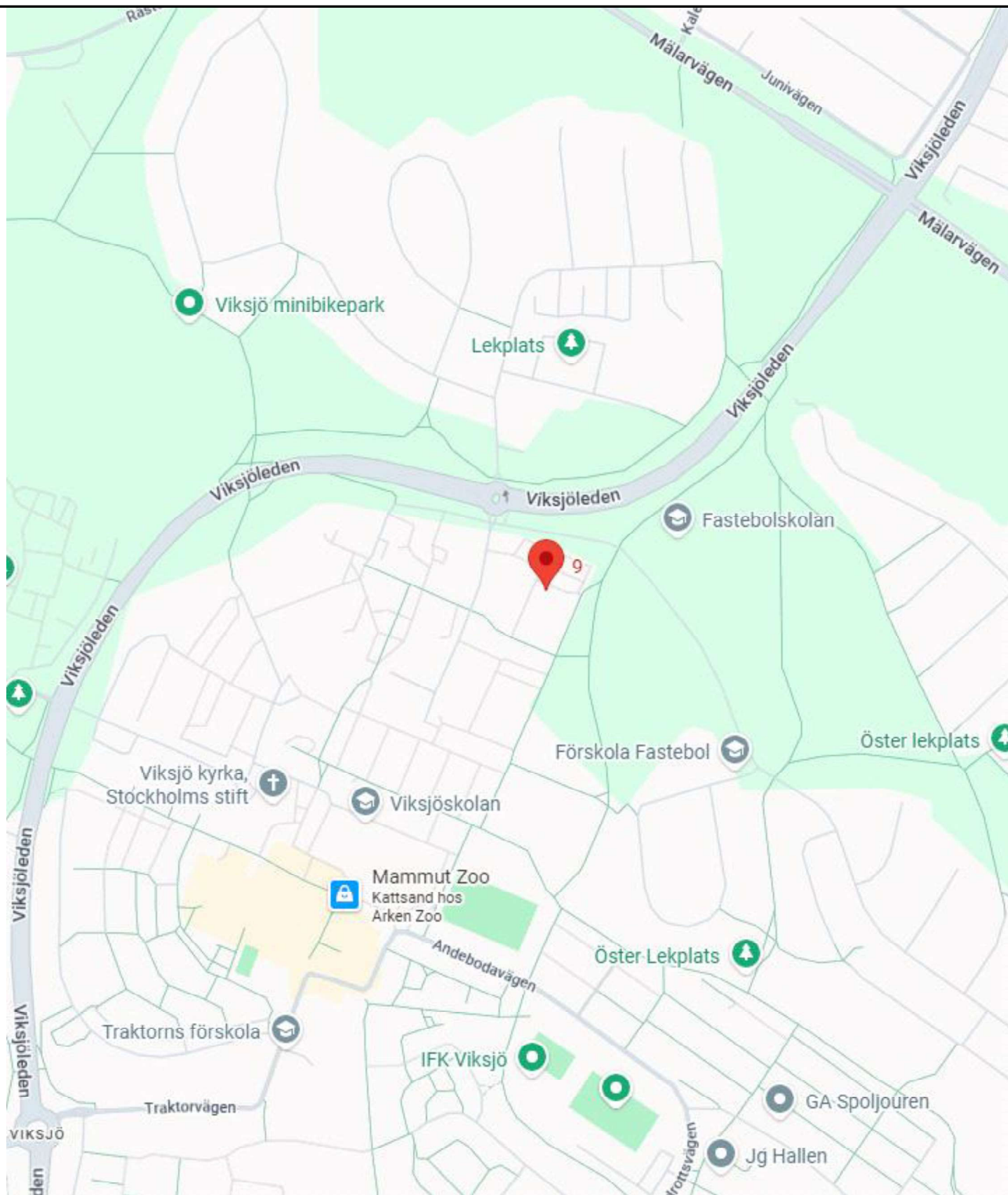
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

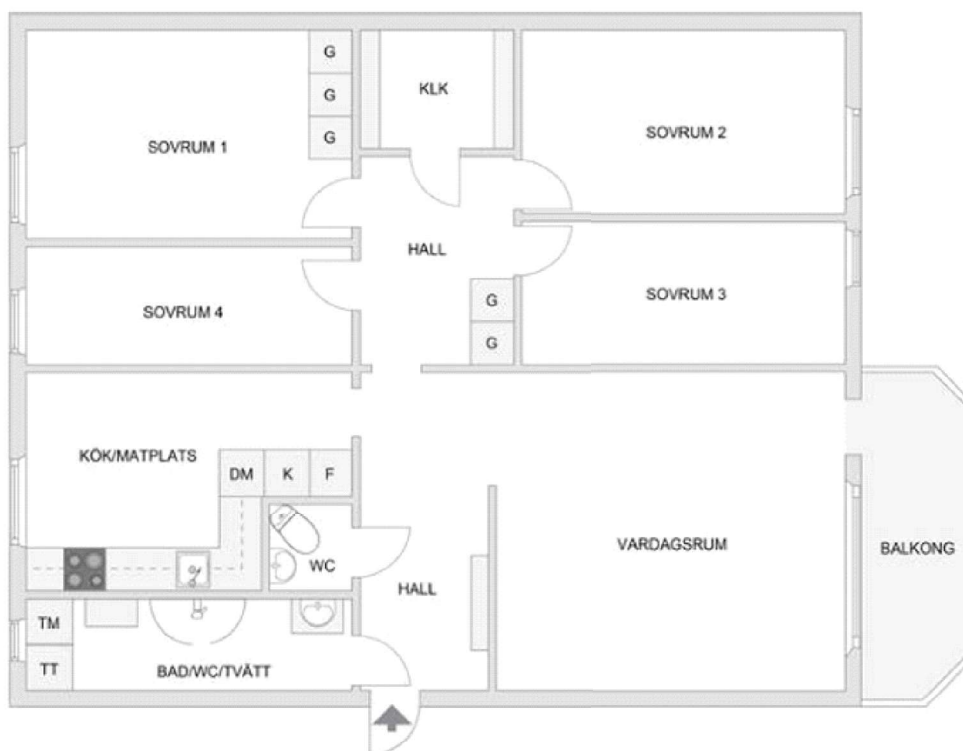
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

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 Viksjö 2:175	UUID 909a6a45-28fb-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010325966	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-19
Län- och kommunkod 0123	Distrikt Viksjö Socken: järfälla	Distriktskod 215010	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-09-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-10

Adress

Adress

Avvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
175 51 Järfälla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
713200-1087	1/1	1967-10-25	67/1437

Hsb Bostadsrättsförening Boken I
Järfälla
C/O Hsb Stockholm
Box: 1385
171 27 Solna
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I
Järfälla Brf Boken

Berört fång

67/1437, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1967-09-11
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 96/3731

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 53 883 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	650 000 SEK	1971-04-07	71/2291A

Anmärkningar

Sammanföring 95/6919, Utbyte 95/6920

3	4 845 000 SEK	1971-04-07	71/2291B
---	---------------	------------	----------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: 95/6922 Folksam, , 106 60 Stockholm			
Utbyte 95/6920, Sammanföring 95/6919			
4	140 000 SEK	1987-07-09	87/8820A
Anmärkningar			
Utbyte 96/3728			
5	2 639 500 SEK	1987-07-09	87/8820B
Anmärkningar			
Utbyte 96/3728			
6	1 025 000 SEK	1987-07-09	87/8822
7	538 000 SEK	1988-03-28	88/2704
Anmärkningar			
Innehavare: 88/2705 Stockholms Läns Stadshyp För, Box 3237, 103 64 Stockholm			
8	1 655 000 SEK	2005-04-19	05/15507
9	8 598 208 SEK	2020-04-02	D-2020-00128652:1A
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00371775:1			
10	16 682 792 SEK	2020-04-02	D-2020-00128652:1B
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00371775:1			
11	17 110 000 SEK	2021-03-04	D-2021-00087872:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1943-04-14	43/1131

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter

Järfälla Viksjö S:16

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Viksjö delplan i	1967-03-17	01-JÄF-1467

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM5-30/523.1

Anmärkningar

Delvis upphävd aktnr 0123-15/44

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Järfälla Björkeby 1:3,6-7,10-17,19,25-33,35-40,42-60,62-73,77,82-87,92,95,104-118,123-127,130-135,144-146,153-154,159-164,166-170,172-176,181,187,194,196,205-207,209,212,214-275,277,283,285,316,330-332,334-336,338-340,342-343,345, 2:1-2,4-13,15-33, 3:1, 4:3, 5:1

Järfälla Jakobsberg 10:1

Järfälla Skälby 3:351,529-530,533,536-537,543-544,552-555,559-560,564-565,568,572,649-651,677,705-710,736,739,743-746,748-754,759-767,769-787,789-798,801-810,812-828,831-832,839,848,882,891-901,903-908,918-928,938,944-950,955-973,987,1016-1017,1161,1163,1302,1306,1418,1503,1516,1583,1595,1598,1644,1647,1659, 46:1,4,10,17, 51:1, 55:1-56, 77:1-6,11-21

Järfälla Veddesta 2:1,127

Järfälla Viksjö 2:4,170-180, 3:1,4-7,488, 6:1,367

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM5-41/2459.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Järfälla Jakobsberg 10:1

Järfälla Veddesta 2:1

Järfälla Viksjö 2:4,170-180, 3:1,4-7,488, 6:1,367

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM5-43/1131.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Älvkarleby Västanån 6:19

Last

Järfälla Viksjö 2:4,170-180,605, 3:1-2,4-8,11,411,489-490,571,595-596, 6:1-3,100,367

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	01-IM5-58/762.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Järfälla Jakobsberg 10:1

Järfälla Veddesta 4:2-3

Järfälla Viksjö 2:4,170-180,517-586, 3:1,4-8,11,171-172,180-182,558,569-570,574,576,583,610,613-614, 4:1, 6:1-3,100,350-354,367-368,433-447,484, 8:98-106,111-120,129-131,152-154,301,303,308-313,349-351,370-375,399-401

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM5-63/2916.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kommunalförbundet Norrvatten

Last

Järfälla Björkeby 5:1

Järfälla Jakobsberg 10:1

Järfälla Skälby 3:1598, 46:1,4,10, 51:1, 55:1-56

Järfälla Veddesta 2:1,16-21,23-24,26,28,30-32,50,83-84,93-95, 4:2-3

Järfälla Viksjö 2:170-180, 3:1,4-7, 6:1,367

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM5-63/2917.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Järfälla Björkeby 1:229-231, 5:1

Järfälla Jakobsberg 10:1

Järfälla Skälby 3:1598, 46:1-2,4,10, 51:1, 55:1-56

Järfälla Veddesta 2:1,20,24,26,30-32,93-95

Järfälla Viksjö 2:4,170-180, 3:1,4-7, 6:1,367

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Förbud värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM5-67/8903.1

Beskrivning

Förbud värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Järfälla Viksjö 2:171-180, 3:4-7

Last

Järfälla Viksjö 2:174

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	01-IM5-69/4664.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Järfälla Jakobsberg 10:1

Järfälla Viksjö 2:4,170-180, 3:1,4-8,11,610,613-614, 6:1-3,100,367

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	137490-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Järfälla Viksjö 2:175-178

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	404 182 000 SEK	306 545 000 SEK	97 637 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
713200-1087 Hsb Bostadsrättsförening Boken I Järfälla C/O Hsb Stockholm Box: 1385 17127 Solna		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 232274045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
637 000 SEK	123068	425 kvm	1 499 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 232273045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
97 000 000 SEK	123068	32 488 kvm	2 986 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 232272045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
3 545 000 SEK	123068	891 kvm	777 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2021	1982
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 232271045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
303 000 000 SEK	123068	25 937 kvm	35 663 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2021	1982
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1967-09-07

Akt

01-JÄF-1506

Ursprung

Järfälla Viksjö 2:4

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6589620.0

659313.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 754 m ²	12 754 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Järfälla Viksjö 2:175	1982-10-01	0123-82/10

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige