

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 623-5416 / 1001 i BRF KAVALLERISTEN 2009, Upplands Väsby.
Kavallerigatan 16, 194 75 Upplands Väsby



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-27

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 2026-01-27

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-27 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. 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 BRF KAVALLERISTEN 2009		Organisationsnummer 769620-6684		
Lägenhetsnummer 623-5416 / 1001	Våning Markplan	Ärendenummer F-2736-25-01		
Adress Kavallerigatan 16, 194 75 Upplands Väsby				
Kommun Upplands Väsby		Område Hammarby		
Antal rum enligt register 3 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 3	Boarea, kvm 79	Månadsavgift, kr 6 036	Andelstal 2,048
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 72 432 kr ÷ 12 = 6 036 kr/mån Föreningen hyr parkeringsplatser från Upplands Väsby kommun och har en kö till parkeringsplatser/garage I månadsavgiften ingår: värme, vatten, grundutbud TV Tele2				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Kavallerigatan 16, 194 75 Upplands Väsby, i området Hammarby. Lägenheten har tre rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Boarean är 79 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6036 kronor.

Lägenheten är en markplansbostad med tre rum som kräver omfattande renovering och sanering. Köket, badrummet, vardagsrummet och de två sovrummen har alla tapetserade väggar och plastgolv. Trädgården är överväxt och behöver rensas enligt ägarens krav. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 67 bostadsrättslägenheter och 9 hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 67 bostadsrättslägenheter och 9 hyresrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 917 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 78 744 000 kr. Det totala lånet är 21 310 998 kr, medan det egna kapitalet är 37 383 092 kr. Underhållsfonden uppgår till 250 000 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1969. Den har två våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter	Antal hyresrättslägenheter		
67	9		
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
917	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
78 744 000	
Totalt lån (kr)	
21 310 998	
Eget kapital (kr)	
37 383 092	
Underhållsfond (kr)	
250 000	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Vilunda 6:23	
Byggår 1969	Antal våningar 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brfkavalleristen2009.se/	
Utförda renoveringar 2018/2019 genomfördes relining av fastighetens stammar. 2021 genomfördes radonsansering 2022 gjordes OVK och rensning av ventilationskanaler 2023 gjordes fasadrenovering, stamspolning, slamsugning av markbrunnar och höjning av staket mot gångvägar. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1969. Den har två våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 79		Antal rum enligt lägenhetsregister 3 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 3
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> Trädgård	
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en bostad på markplan med tre rum. Den har ett totalt renoverings- och saneringsbehov. Trädgården är överväxt och misskött, och ägaren har krav på att rensa den.</p> <p>Köket har tapetserade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med plast på både väggar och golv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plastgolv. Det finns två sovrum, båda med tapetserade väggar och plastgolv. Till bostaden hör även en trädgård.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara områden. Den bedöms ha ett betydligt sämre skick och lägre standard än genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är dock jämförbara, liksom läget. Värdet bedöms vara betydligt lägre, främst på grund av ett omfattande renoverings- och saneringsbehov, uppskattat till 500-700 TKR. Bostaden har ett insynutsatt läge, men en trädgård som kan ses som en positiv faktor.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 623-5416 / 1001 i BRF KAVALLERISTEN 2009, Upplands Väsby.

Kavallerigatan 16, 194 75 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2026-01-27

1 150 000 KRONOR

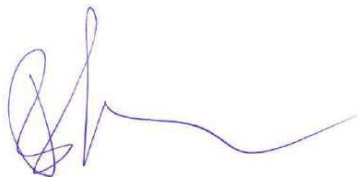
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-27

Underskrift



Björn Bring

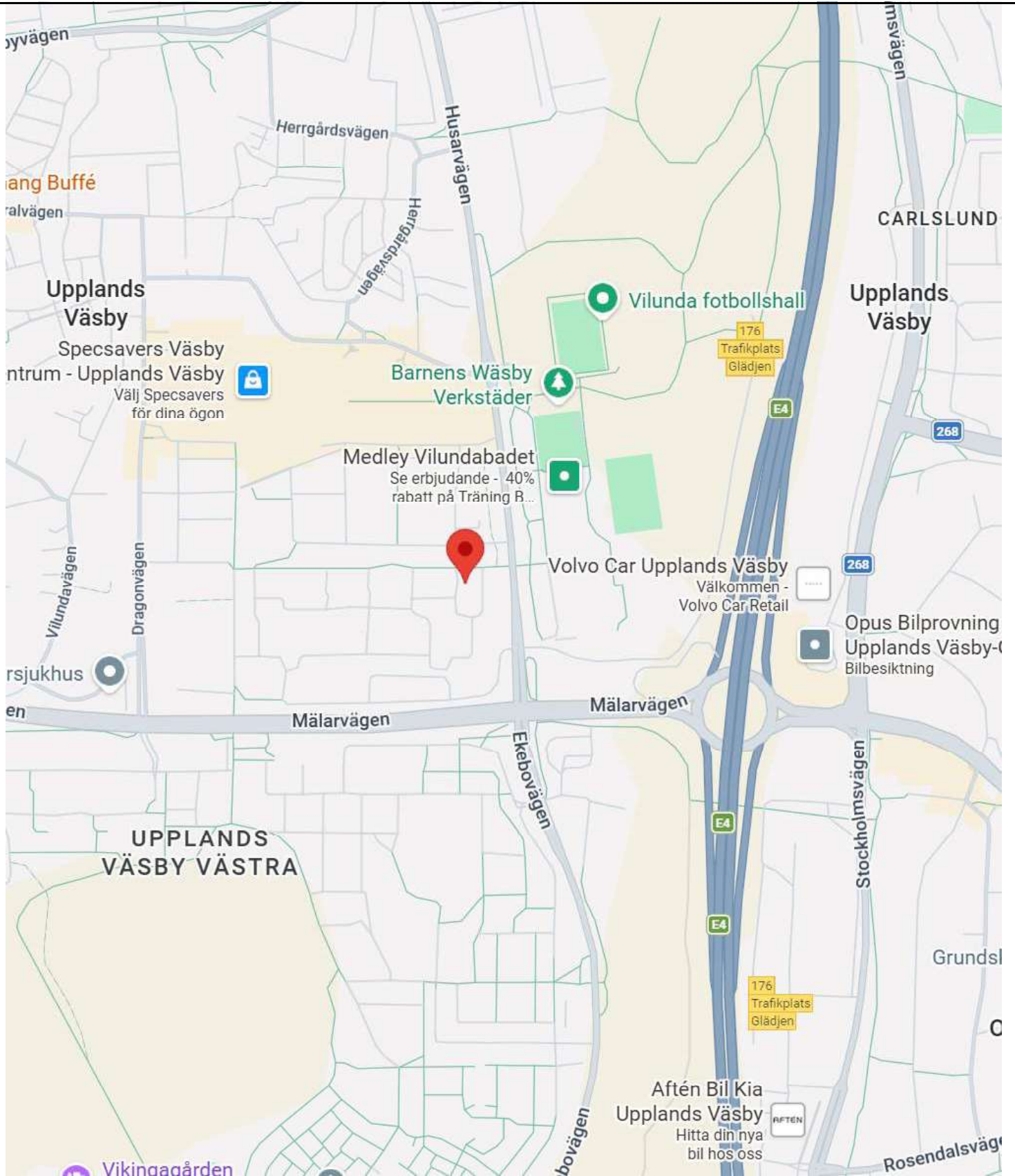
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

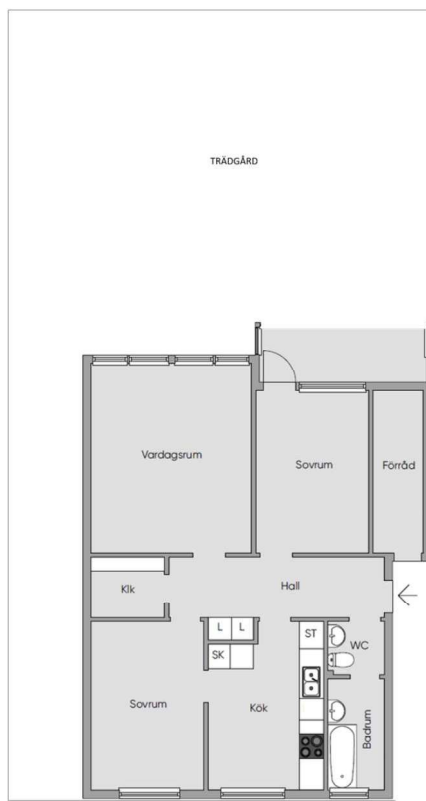
E-post: info@bringhojden.se

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 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 Upplands Väsby Vilunda 6:23	UUID 909a6a42-cc25-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010163177	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-07-07
Län- och kommunkod 0114	Distrikt Hammarby Socken: hammarby	Distriktskod 215062	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-28

Adress

Adress

Kavallerigatan 14-21, 29-33, 46-51
194 75 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769620-6684 Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009 C/O Renew Service AB Box 2018 194 02 Upplands Väsby Inskrivet ägarnamn: Brf Kavalleristen 2009	1/1	2013-05-02	13/12793

Berört fång

13/12793, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2013-05-02
Köpeskilling: 6 811 520 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Anmärkning 13/17834
Beviljad 13/17716

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 4
Totalt belopp: 30 494 440 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11 104 000 SEK	1969-11-26	69/6997
2	10 797 000 SEK	1970-02-04	70/813
3	770 000 SEK	1971-10-27	71/6355
6	7 823 440 SEK	2013-05-02	13/12796

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Beviljad: 13/17711			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledningar	2010-03-02	10/6848
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	2010-07-06	10/22929
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Nortälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Centrum i upplands-väsby	1968-09-05	01-HAM-475	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Detaljplan För fyrklöver 1-allmän platsmark	2015-03-16 Genomf. start: 2015-10-22 Genomf. slut: 2020-10-21 Laga kraft: 2015-10-21	0114-P15/5	
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
Ledning	Last	Avtalsservitut	0114 M-10/22929.1
Beskrivning			
Ledning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Upplands Väsby Vilunda 1:548

Last

Upplands Väsby Vilunda 6:23,64

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar	Last	Avtalsservitut	0114IM-10/6848.1

Beskrivning

Ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Upplands Väsby Hammarby 8:61

Last

Upplands Väsby Vilunda 6:23,62-64

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	157628-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	78 744 000 SEK	57 344 000 SEK	21 400 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769620-6684 Bostadsrättsföreningen Kavalleristen 2009 C/O Renew Service AB Box 2018 19402 Upplands Väsby		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 102262045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
21 400 000 SEK	114052	6 745 kvm	3 173 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 102261045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
344 000 SEK	114052	76 kvm	63 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2004	1970
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 102260045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
57 000 000 SEK	114052	5 396 kvm	6 877 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2004	1970
Tillhör byggnad			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1969-05-08	01-HAM-529
Fastighetsreglering	2010-10-11	0114-10/16

Ursprung

Upplands Väsby Vilunda 6:19

Avskild mark

Upplands Väsby Vilunda 6:62-64

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6601112.9	664959.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 694 m ²	12 694 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Hammarby Vilunda 6:23	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet