

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 16:3 i BRF KÅRSTA PARK 2, Vallentuna.
Bergsjövägen 59, 186 60 Vallentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-21

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 2026-01-21

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-21 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 KÅRSTA PARK 2		Organisationsnummer 769638-0802		
Lägenhetsnummer 16:3		Ärendenummer F-2320-25-01		
Adress Bergsjövägen 59, 186 60 Vallentuna				
Kommun Vallentuna		Område Kårsta		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 41	Månadsavgift, kr 4 469	Andelstal 3,47
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. Avgift bostad 4 274,26 kr + fiber/bredband 195,00 kr = 4 469,26 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Bergsjövägen 59 i Vallentuna, inom området Kårsta. Lägenheten har två rum och en boarea på 41 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4 469 kronor.

Detta bostadsrättsradhus erbjuder en praktisk planlösning med två rum och ett sovloft. Bostaden är fördelad på en våning där köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är utrustat med en braskamin och har målade väggar samt trestavs parkettgolv. Sovloftet och det separata sovrummet har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Köksutrustningen består av kyl/frys, elspis, keramikhäll och diskmaskin från Electrolux, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad och tomten relativt obelamrad.

Bostadsrättsföreningen har 20 bostadsrättslägenheter.

Föreningen har beslutat om ett kapitaltillskott som skall ske från ägaren av bostaden till föreningen med beloppet 33 968 kr. En ny ägare kan bli ansvarig att betala detta. Kontakta bostadsrättsföreningen för mer information.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 mil
-------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 20 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1308 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet uppgår till 3 531 000 kr. Föreningens totala lån är 23 188 171 kr och det egna kapitalet är 59 070 090 kr. Information om underhållsfond saknas. Byggnaden är en småhusenhet i ett grupphusområde, uppförd 2021. Den har elburen golvvärme och en braskamin som värmesystem samt självdragsventilation. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter			
20			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1308	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
3 531 000	
Totalt lån (kr)	
23 188 171	
Eget kapital (kr)	
59 070 090	
Underhållsfond (kr)	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:143	
Byggår 2021	
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en småhusenhet i ett grupphusområde, uppförd 2021. Den har elburen golvvärme och en braskamin som värmesystem samt självdragsventilation. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.	
Energideklaration Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 41		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök			<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Elspis
vardagsrum			Keramikhäll
sovloft			Diskmaskin
ett sovrum			
Beskrivning			
Bostadsrättsradhus med två rum.			
Bostaden består av en våning med ett sovloft. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv och en braskamin. Sovloftet har målade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns även ett sovrum med målade väggar och trestavs parkettgolv.			
Utrustning:			
Kyl/Frys från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Elspis från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Keramikhäll från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Diskmaskin från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar i flera avseenden. Skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde är alla i linje med snittet för jämförelseobjekten. Detta innebär att bostaden varken avviker positivt eller negativt från de genomsnittliga förväntningarna i dessa kategorier.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 16:3 i BRF KÅRSTA PARK 2, Vallentuna.

Bergsjövägen 59, 186 60 Vallentuna

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

Marknadsvärde per 2026-01-21

1 650 000 KRONOR

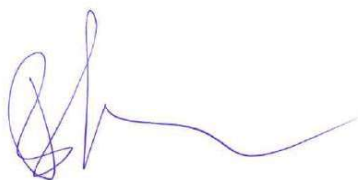
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-21

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

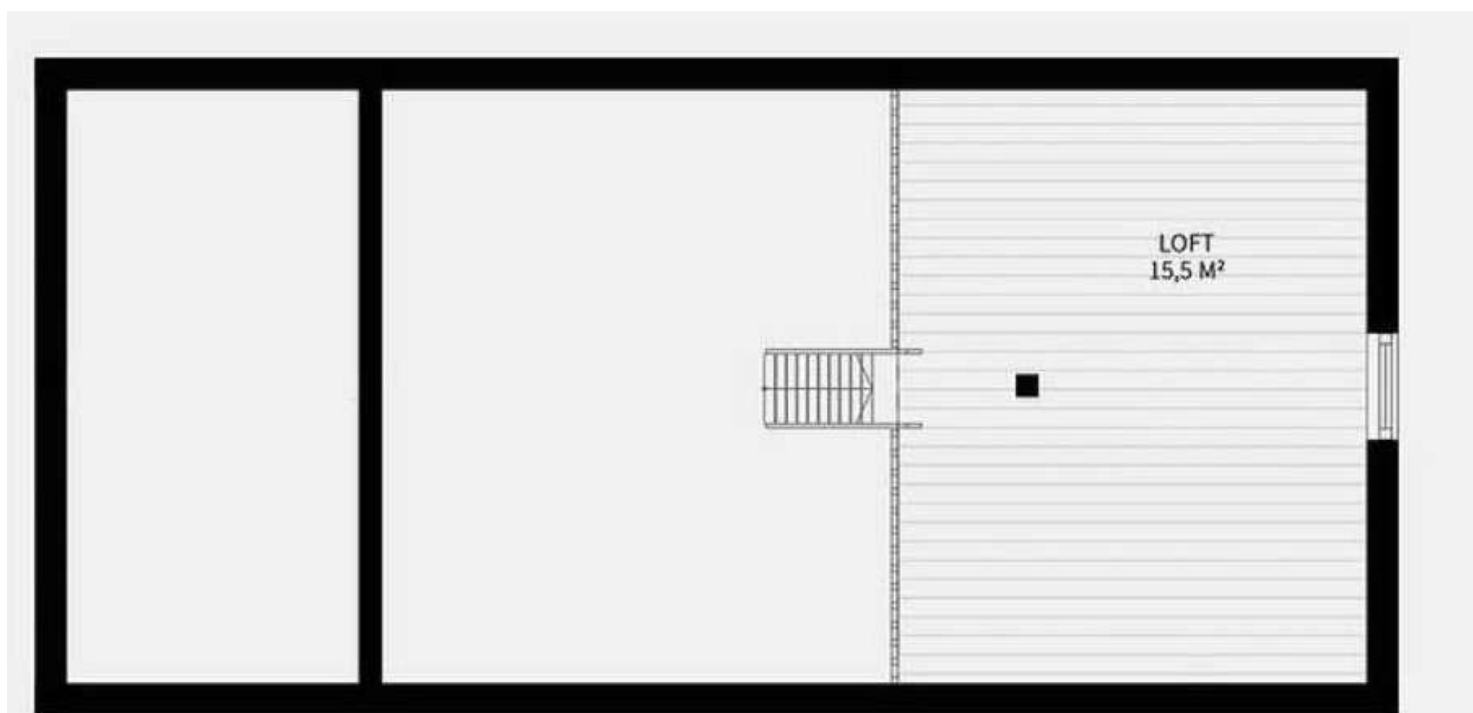
E-post: info@bringhojden.se

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. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 tomt. 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 Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:143	UUID 810d4da3-2f59-44e1-9d1f- eaed9e84e832	Fastighetsnyckel 010538604	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-10-09
Län- och kommunkod 0115	Distrikt Kårsta Socken: kårsta	Distriktskod 215090	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress

Bergsjövägen 53, 55, 57, 59
186 60 Vallentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769636-5092 Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2 C/O Sbc Brf Kårsta Park 2 Sbcid 1445061 Box 226 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2	1/1	2020-10-23	D-2020- 00443064:1

Berört fång

D-2020-00443064:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-09-16
Köpeskilling: 144 045 SEK (avser även annan fastighet)

Omfattar även

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:72-
73,75,144

Anmärkningar

Beviljad d-2020-00494423:4

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 9 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	2019-11-29	D-2019-00521301:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	8 900 000 SEK	2020-12-18	D-2020-00540253:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
För kårsta-rickeby 1

Datum

2016-06-13
Genomf. start: 2016-07-12
Genomf. slut: 2031-07-11
Laga kraft: 2016-07-11

Akt

0115-P16/2

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vägslänt	Last	Officialservitut	0115-16/40.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga och underhålla vägslänt inom områden enligt detaljplan för kårsta-rickeby 1, akt 0115-p16/2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vallentuna Kårsta-Rickeby 1:11

Last

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:64-65,67-69,71,73-74,76-77,79,82-83,140-141,143-144,149,152
Vallentuna Kårstaby 4:9

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	752334-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 531 000 SEK	2 751 000 SEK	780 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769636-5092 Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2 C/O Sbc Brf Kårsta Park 2 Sbcid 1445061 Box 226 85102 Sundsvall		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 301589651 (2024)

Taxeringsvärde 780 000 SEK	Riktvärdeområde 115004	Fastighetsrättsliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 1401 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301783832 (2024)

Taxeringsvärde 1 501 000 SEK	Bebyggelseyp Kedjehus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 128 kvm
Biutrymmesyta 19 kvm	Värdeyta 132 kvm	Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår
Värdeår 2021	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301783839 (2024)

Taxeringsvärde 1 250 000 SEK	Bebyggelseyp Kedjehus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 128 kvm
Biutrymmesyta 19 kvm	Värdeyta 132 kvm	Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår
Värdeår 2021	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2019-04-29	0115-2018/33

Ursprung

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:75

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6617133.5	684277.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 401 m ²	1 401 m ²	0 m ²
Total	1 401 m ²	1 401 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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