VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 75087 i BRF TRAVGATAN, Upplands Väsby.
Travgatan 75, 19430 Upplands Väsby

Marknadsvärdebedömning per 2026-04-28

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 2026-04-28

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-28 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 jämställas 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	Organisationsnummer
BRF TRAVGATAN	769617-7208

Lägenhetsnummer	Våning	Ärendenummer
75087	2	152610861

Adress
Travgatan 75, 19430 Upplands Väsby

Kommun	Område
Upplands Väsby	Hammarby

Antal rum enligt register	Antal rum, aktuell planlösning	Boarea, kvm	Månadsavgift, kr	Andelstal %
3 rok	3	77	7 499	0,6907

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. I årsavgiften ingår värme och vatten. Två förråd ingår i avgiften och finns intill lägenheten.

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Travgatan 75 i Upplands Väsby, område Hammarby. Lägenheten har 3 rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Boarean uppgår till 77 kvm. Månadsavgiften är 7498,83 kr.

Denna trevliga lägenhet med tre rum är belägen på andra våningen i en byggnad med två våningar. Köket är väl underhållet med målade väggar och trälaminatgolv, och är utrustat med vitvaror från Bosch, inklusive kyl, frys, induktionshäll och diskmaskin, alla uppskattningsvis 5-10 år gamla. Badrummet är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv, och erbjuder tillgång till en uteplats eller terrass. De två sovrummen är också utrustade med målade väggar och trälaminatgolv. Lägenheten inkluderar även ett förråd och en altan. Vid senaste värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av 120 parkeringsplatser och 98 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns det 4 hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av 120 parkeringsplatser och 98 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns det 4 hyresrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1033 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. De totala skulderna uppgår till 95 977 890 kr, medan det egna kapitalet är 55 465 644 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 5 097 022 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1981 med två våningar. Den har fjärrvärme som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Byggnaden består av flera huskroppar med 1-4 våningar samt en kontorslokal. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 120		
Antal bostadsrättslägenheter 98	**Antal hyresrättslägenheter** 4	
Kommentar		

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister** **Ja**	**Årsredovisning** **Ja**	**Stadgar** **Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1033	**Avser** Föreningens snitt
Totala skulder (kr) 95 977 890	
Eget kapital (kr) 55 465 644	
Underhållsfond (kr) 5 097 022	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:437	
Byggår 1981	**Antal våningar** 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: brftravgatan.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1981 med två våningar. Den har fjärrvärme som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Byggnaden består av flera huskroppar med 1-4 våningar samt en kontorslokal. 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		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
77		3 rok	3

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Kyl
badrum	altan	Frys
vardagsrum		Induktionshäll
två sovrum		Diskmaskin
		Tvättmaskin

Beskrivning

Lägenheten är en bostad med tre rum belägen på andra våningen.

Lägenheten ligger i en byggnad med två våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, och är i gott skick. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv, och det finns en uteplats eller terrass. De två sovrummen har målade väggar och trälaminatgolv. Till lägenheten hör även ett förråd och en altan.

Utrustning:
Kyl från Bosch, 5-10 år gammal (bedömt)
Frys från Bosch, 5-10 år gammal (bedömt)
Induktionshäll från Bosch, 5-10 år gammal (bedömt)
Diskmaskin från Bosch, 5-10 år gammal (bedömt)
Tvättmaskin från Bosch, 5-10 år gammal (bedömt)

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som något bättre än snittet, och standarden är något högre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med andra bostäder, liksom läget. Det totala värdet av bostaden bedöms som något högre än genomsnittet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 75087 i BRF TRAVGATAN, Upplands Väsby.

Travgatan 75, 19430 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2026-04-28

1 800 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

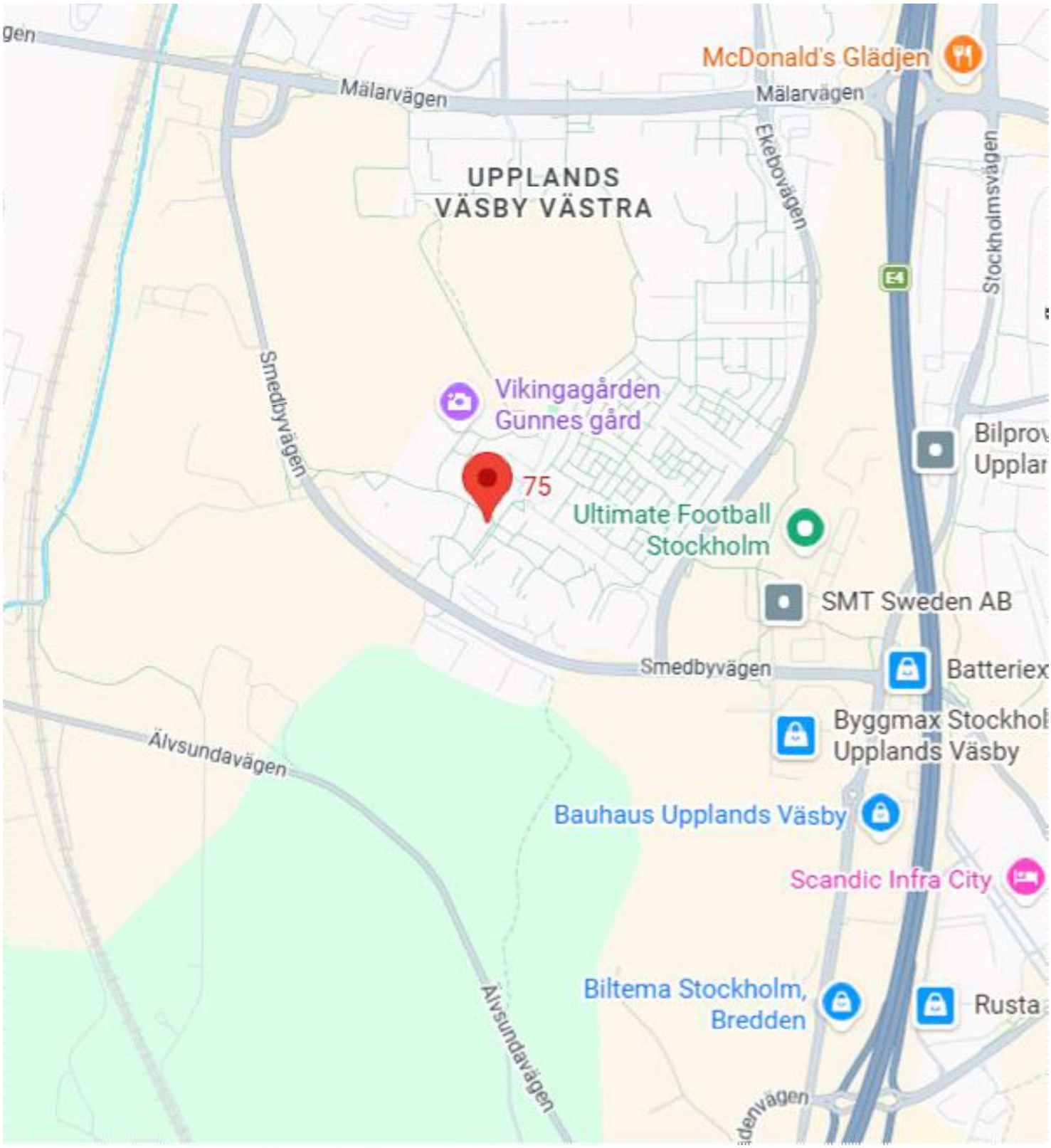
+/- 100 000

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.

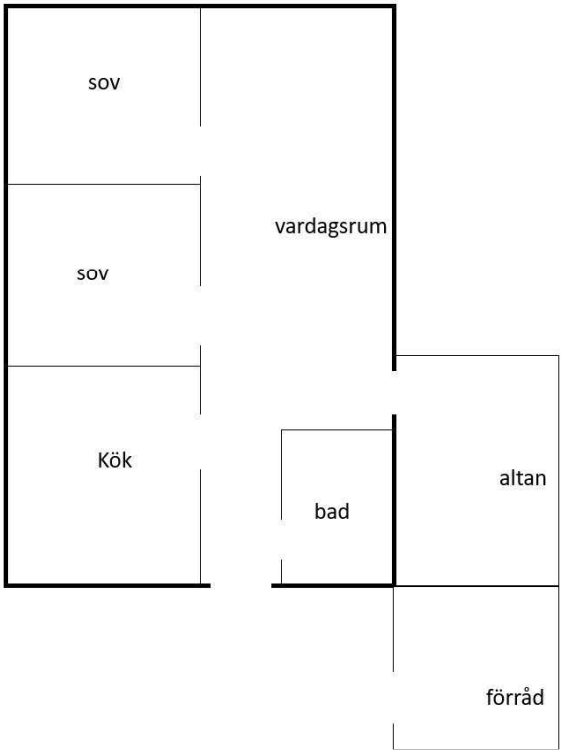
Stockholm 2026-04-28
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Hammarby-Smedby 1:437

UUID
909a6a42-c1fd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010160577

Senaste ändringen i allmänna delen
2025-12-22

Län- och kommunkod
0114

Distrikt
Hammarby
Socken: hammarby

Distriktskod
215062

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2020-08-17

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-27

Adress

Adress

Travgatan 62-64, 65 A, 65 B, 66-68, 69 A, 69 B, 70-71, 72 A, 72 B, 73-78, 79 A, 79 B, 80-87
194 30 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769617-7208 Bostadsrättsföreningen Travgatan C/O Brf Travgatan Sbcid 1436393 C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Travgatan	1/1	2010-06-21	10/20772

Berört fång
10/20772, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2010-05-31
Köpeskilling: 33 081 097 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Beviljad 10/21328

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 28 755 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 308 073 SEK	2009-04-17	09/12423
2	7 446 927 SEK	2010-07-09	10/23532
3	15 000 000 SEK	2020-07-20	D-2020-00298917:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer

E-mail

0771-63 63 63 fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Upplands Väsby Hammarby-Smedby GA:11

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg cykeltrafik	Last	Officialservitut	01-HAM-875.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:432

Last
Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:437

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	155161-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	36 200 000 SEK	28 000 000 SEK	8 200 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769617-7208 Bostadsrättsföreningen Travgatan C/O Brf Travgatan Sbcid 1436393 C/O Sbc Box 226 85104 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 97549045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
8 200 000 SEK	114048	2 780 kvm	2 950 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 97548045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
28 000 000 SEK	114048	2 453 kvm	3 359 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1981	1997	1981

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1980-02-28	01-HAM-875
Anläggningsåtgärd	2025-12-22	0114-2025/8

Ursprung

Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6600039.1	664587.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 457 m^2	4 457 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Hammarby Smedby 1:437	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige