

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9401-1-37 i HSB BRF VILUNDA I UPPLANDS VÄSBY, Upplands Väsby.
Herrgårdsvägen 26, 194 78 Upplands Väsby



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-16

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 2025-12-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-16 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 VILUNDA I UPPLANDS VÄSBY		Organisationsnummer		
Lägenhetsnummer 99-9401-1-37	Våning 7		Ärendenummer F-1788-25-01	
Adress Herrgårdsvägen 26, 194 78 Upplands Väsby				
Kommun Upplands Väsby		Område Hammarby		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 66	Månadsavgift, kr 5 762	Andelstal 0,27546
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Herrgårdsvägen 26, 194 78 Upplands Väsby, i området Hammarby. Lägenheten har tre rum och en boarea på 66 kvm. Månadsavgiften är 5762 kr.

Denna trerumslägenhet ligger på sjunde våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Köket är utrustat med en elspis och kyl/frys från märket Elektro Helios, båda med en ålder över 10 år. Väggarna i köket är tapetserade och golvet är av plast, och rummet är i normalt skick. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, även det i normalt skick. Vardagsrummet erbjuder tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande, samt tillgång till en balkong. De två sovrummen har tapetserade väggar och plastgolv, och är i normalt skick. Vid värderingstillfället var lägenheten delvis möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 173 parkeringsplatser och 111 garageplatser. Totalt finns det 406 bostadsrättslägenheter och 71 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 173 parkeringsplatser och 111 garageplatser. Totalt finns det 406 bostadsrättslägenheter och 71 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1048 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 378 456 000 kr. Det totala lånet är 242 127 175 kr, medan det egna kapitalet ligger på 25 282 695 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 10 219 326 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1960. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 173	Garageplatser 111	
Antal bostadsrättslägenheter 406		Antal lokaler 71
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1048	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 378 456 000	
Totalt lån (kr) 242 127 175	
Eget kapital (kr) 25 282 695	
Underhållsfond (kr) 10 219 326	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Vilunda 26:6	
Byggår 1960	Antal våningar 7
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfvilunda.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1960. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 66		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Elspis Kyl/Frys
Beskrivning Lägenheten är en trerumslägenhet belägen på sjunde våningen. Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har tapetserade väggar och plastgolv, och är i normalt skick. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, även det i normalt skick. Vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och det finns en balkong tillgänglig. De två sovrummen har tapetserade väggar och plastgolv, och är i normalt skick. Utrustning: Elspis från märket Elektro Helios, bedömd ålder över 10 år. Kyl/Frys från märket Elektro Helios, bedömd ålder över 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som jämförbart med genomsnittet, medan standarden är något lägre. Egenskaper och tillbehör är något bättre än snittet. Läget och värdet är jämförbara med andra objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9401-1-37 i HSB BRF VILUNDA I UPPLANDS VÄSBY, Upplands Väsby.

Herrgårdsvägen 26, 194 78 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2025-12-16

1 700 000 KRONOR

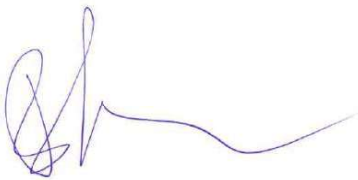
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-16

Underskrift



Björn Bring

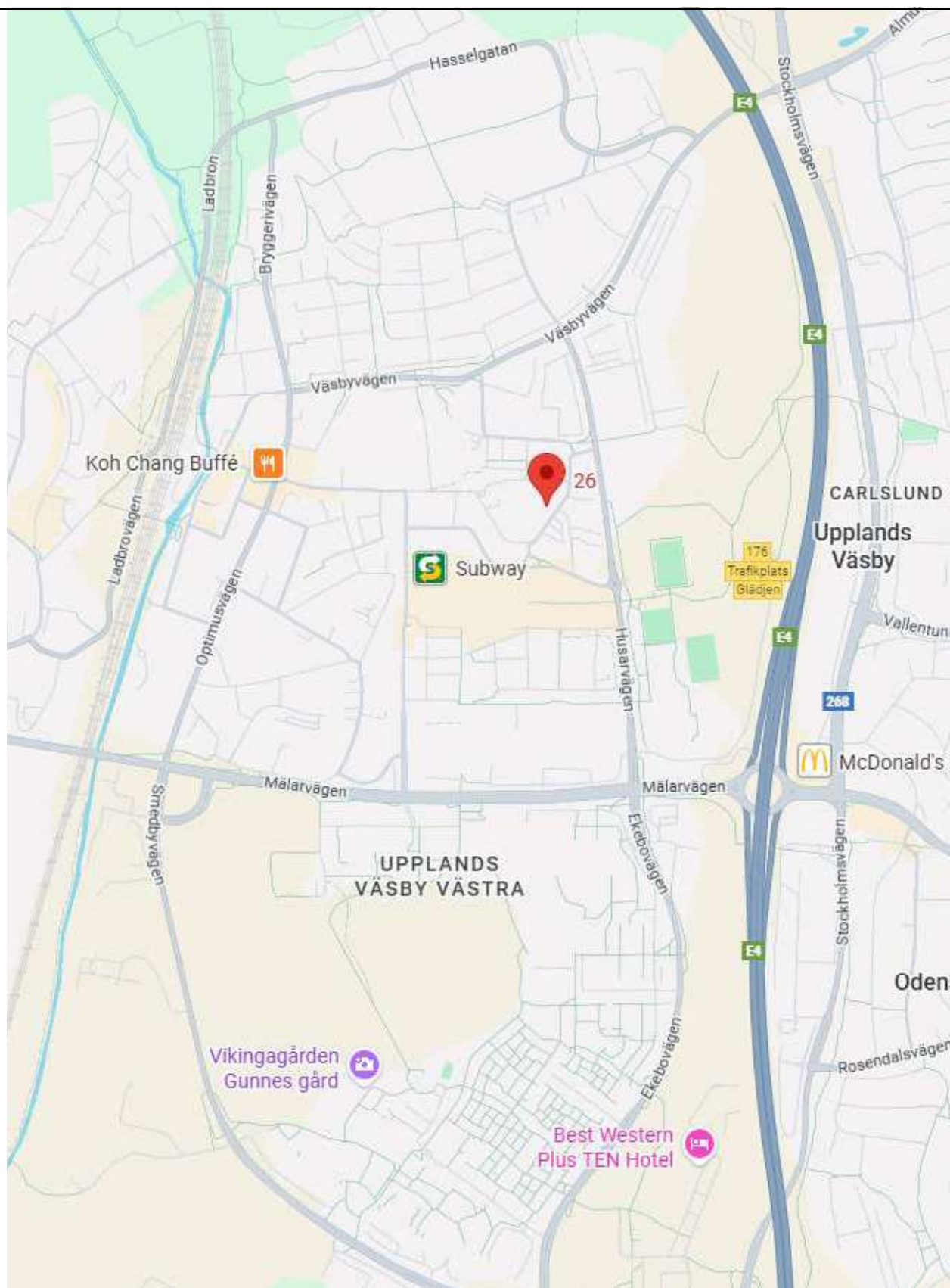
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

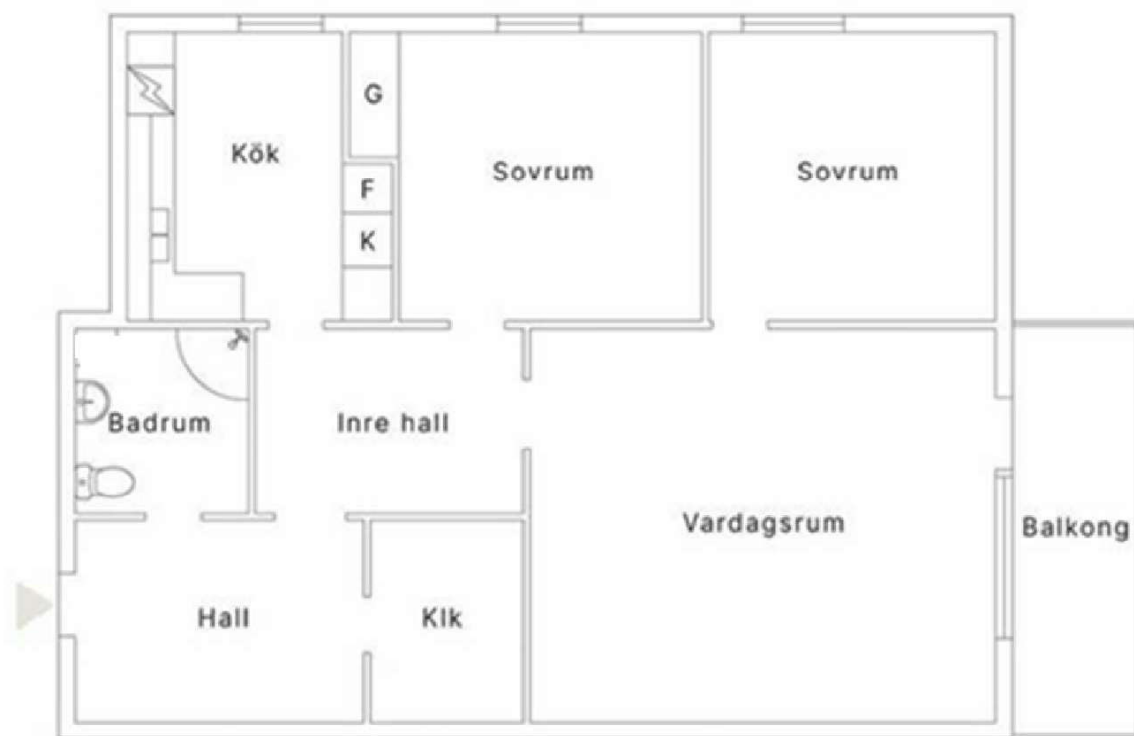
E-post: info@bringhojden.se

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 delvis möblerad.

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 26:6	UUID 909a6a42-ccd1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010163349	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-27
Län- och kommunkod 0114	Distrikt Hammarby Socken: hammarby	Distriktskod 215062	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-16

Adress

Adress
Herrgårdsvägen 24, 26
194 78 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 714800-2087 Hsb Bostadsrättsförening Vilunda I Upplands Väsby C/O Hsb Stockholm Box 1374 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Vilunda I Upplands Väsby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1955-12-14	Akt 55/634
Berört fång 57/587 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 55/634 Köp (inklusive transportköp): 1955-11-25 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Namn 91/7688

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 68 561 300 SEK

Nr 1	Belopp 1 000 000 SEK	Inskrivningsdag 1959-09-30	Akt 59/2171
Anmärkningar Nedsättning 60/827			
2	500 000 SEK	1959-09-30	59/2172

Anmärkningar

Nedsättning 60/828

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	489 000 SEK	1959-09-30	59/2173A
Anmärkningar Utbyte 61/1850, Nedsättning 60/829			
4	148 200 SEK	1959-09-30	59/2174C
Anmärkningar Nedsättning 60/830, Sammanföring 87/13066, Utbyte 87/13067, Utbyte 61/1851			
5	106 000 SEK	1989-03-06	89/4531
6	227 800 SEK	1989-03-06	89/4533
7	1 026 400 SEK	1989-03-06	89/4535
8	139 800 SEK	1989-03-06	89/4537
9	1 695 600 SEK	1989-03-06	89/4539
10	38 000 SEK	1991-04-25	91/7689
11	18 000 000 SEK	2010-07-12	10/23582
12	6 000 000 SEK	2011-11-14	11/34765
13	13 340 500 SEK	2023-06-16	D-2023-00189134:1
14	25 850 000 SEK	2024-11-11	D-2024-00375318:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan	1957-12-13	01-UPP-1/1959	
Vilunda 1:151 m fl			
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning	1959-02-04	01-UPP-3/1959	
Violen			
Naturvårdsbestämmelser			
Bestämmelse	Datum	Akt	
Vattenskyddsområde	1981-12-10	0114-P81/1210	
Hammarby	Laga kraft: 1981-12-10		
Anmärkningar Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län			

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Värmecentral mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM3-59/2880.1
Beskrivning Värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Upplands Väsby Vilunda 26:6-7			
Last Upplands Väsby Vilunda 26:5			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 163601-5	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Upplands Väsby Vilunda 6:12, 25:2, 26:2-3,5-8, 27:1			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 378 456 000 SEK	därav byggnadsvärde 273 056 000 SEK	därav markvärde 105 400 000 SEK
Taxerade ägare 714800-2087 Hsb Bostadsrättsförening Vilunda I Upplands Väsby C/O Hsb Stockholm Box 1374 17127 Solna		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 113916045 (2025)

Taxeringsvärde 10 400 000 SEK	Riktvärdeområde 114052	Byggrätt ovan mark 2 770 kvm	Riktvärde byggrätt 3 755 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 111229045 (2025)

Taxeringsvärde 95 000 000 SEK	Riktvärdeområde 114052	Byggrätt ovan mark 29 729 kvm	Riktvärde byggrätt 3 196 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 111228045 (2025)

Taxeringsvärde 1 056 000 SEK	Riktvärdeområde 114052	Lokalyta 1 638 kvm	Hyra 193 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1976
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 111227045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
-----------------------	------------------------	-------------------	-------------

272 000 000 SEK	114052	23 853 kvm	32 797 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1960	2020	1976
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1959-03-13	01-UPP-7/1959
Införd i tomtboken		1959-04-21	01-UPP-4/1959
Fastighetsreglering		1978-07-27	01-HAM-845
Ursprung			
Upplands Väsby Vilunda 1:272			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6601646.5	664893.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 309 m ²	4 309 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
A-Hammarby Violen:6		1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet