

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 16 i BRF PARKVÄGEN 769616-6565, Upplands Väsby
PARKVÄGEN 36, 194 34 UPPLANDS VÄSBY



Marknadsvärdebedömning per 2025-02-11

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell 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 2025-02-11.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-02-05 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF PARKVÄGEN 769616-6565		Organisationsnummer 769616-6565	
Lägenhetsnummer 16			Ärendenummer F-76-25-01
Adress PARKVÄGEN 36, 194 34 UPPLANDS VÄSBY			
Kommun Upplands Väsby		Område Hammarby	Andelstal 6,3525
Lägenhetsstorlek 4	Boarea 93	Månadsavgift 5 132	
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Dock kan det finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt bör bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Parkvägen 36 i Hammarby, Upplands Väsby, är en fyrarumslägenhet på 93 kvadratmeter med en månadsavgift på 5 132 kronor. Den ligger i en bostadsrättsförening med 18 kedjehuslägenheter, varav 17 är bostadsrätter. Föreningen har en avgiftsnivå på 662 kr per kvadratmeter och år, ett taxeringsvärde på 33 774 000 kr, totala lån på 5 003 919 kr, och ett eget kapital på 15 118 977 kr. Byggnaden, uppförd 1988, har två våningar och har nyligen fått fasaden ommålad. Lägenheten har ett kök och vardagsrum på markplan, två sovrum på övervåningen, samt ett badrum på varje våning. Köket är utrustat med elspis, elugn, kombinerad kyl och frys, och har laminatbänkskivor. Bostaden har ljusa plastgolv och trä i vissa delar, samt ett garage och en terrass. Den är i något slitet skick med normal standard och ligger centralt med 200 meter till skola, hållplats, livsmedelsbutik och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 200 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 200 m
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 18 lägenheter i kedjehusform, varav 17 är bostadsrätter och 1 är hyresrätt. Föreningen har en avgiftsnivå på 662 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet är 33 774 000 kr, med totala lån på 5 003 919 kr och eget kapital på 15 118 977 kr. Underhållsfonden uppgår till 1 280 034 kr. Byggnaden som omfattar den lägenheten, har två våningar, byggdes 1988 och har nyligen fått fasaden ommålad. Informationen kommer från föreningens hemsida och årsredovisning.			
Antal bostadsrättslägenheter		Antal Hyresrättslägenheter	
17		1	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 17 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
662	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
33 774 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
5 003 919	15%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
15 118 977	45%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
1 280 034	4%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 662 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 33 774 000 kr. Totala lånen uppgår till 5 003 919 kr, vilket motsvarar 14,82% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 15 118 977 kr, motsvarande 44,77% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 280 034 kr, vilket utgör 3,79% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands Väsby Vilunda 6:51	
Byggår 1988	Antal våningar 2
Övrigt	
Utförda renoveringar Fasadmålning 2023/24 Tidigare Isolering vind Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL, byggt 1988 med två våningar. Den har en träfasad, platta på mark som grundläggning, och betongstomme samt betongbjälklag. Värmekällan är varmvattenberedare och direktverkande el, med ett vattenburet värmesystem. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1988, har två våningar. Fasaden målades om 2023/24 och vinden har tidigare isolerats. Informationen är hämtad från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea 93	Biarea	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum ett sovrum garage	<u>Övervåningen</u> vardagsrum badrum två sovrum	<u>Tillbehör</u> Garage terrass
Beskrivning Bostadsrättsvilla belägen i Hammarby, Upplands Väsby, med en total yta fördelad på två våningar. Bostaden erbjuder fyra rum, inklusive ett kök och vardagsrum på markplan samt två sovrum på övervåningen. Det finns ett badrum på varje våning. Köket är utrustat med elspis, elugn, kombinerad kyl och frys, samt har laminatbänkskivor och kaklat stänkskydd. Badrummen är utrustade med wc, handfat, och badkar respektive dusch. Golven är ljusa och av plastmaterial, med undantag för trä i vissa delar. Till bostaden hör även ett garage och en terrass. Bostaden är i något slitet skick med normal standard.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något lägre skick och värde jämfört med liknande bostäder, medan standarden är jämförbar. Behovet av renovering påverkar värdet negativt.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 16 i BRF PARKVÄGEN 769616-6565, Upplands Väsby kommun.

PARKVÄGEN 36, 194 34 UPPLANDS VÄSBY

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

Marknadsvärde per 2025-02-11

3 350 000 KRONOR

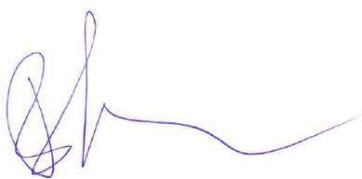
Bedömt värdeintervall

+/- 167 500

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 2025-02-11

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Allmänna villkor

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. Det gäller även funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 2 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

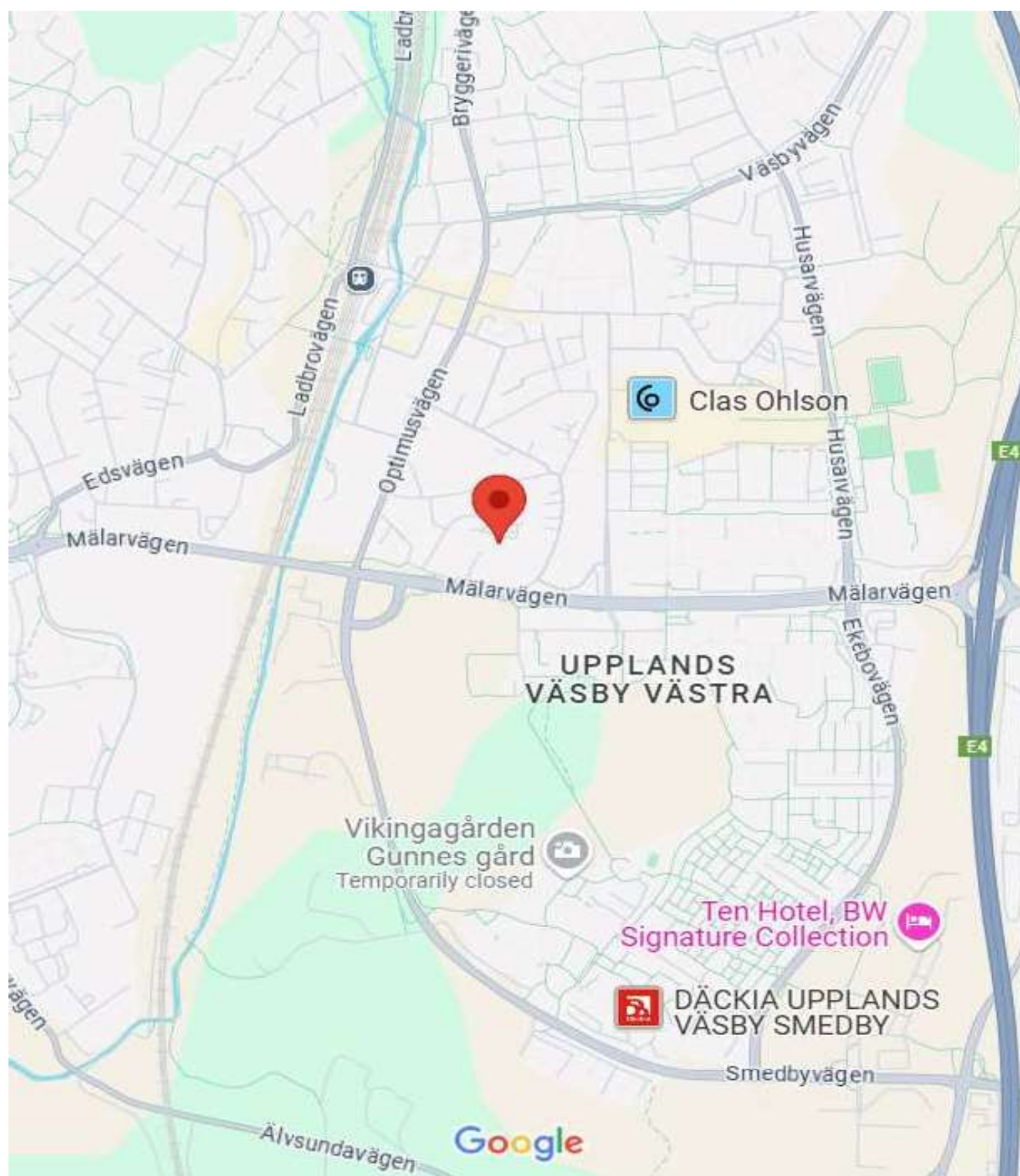
7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

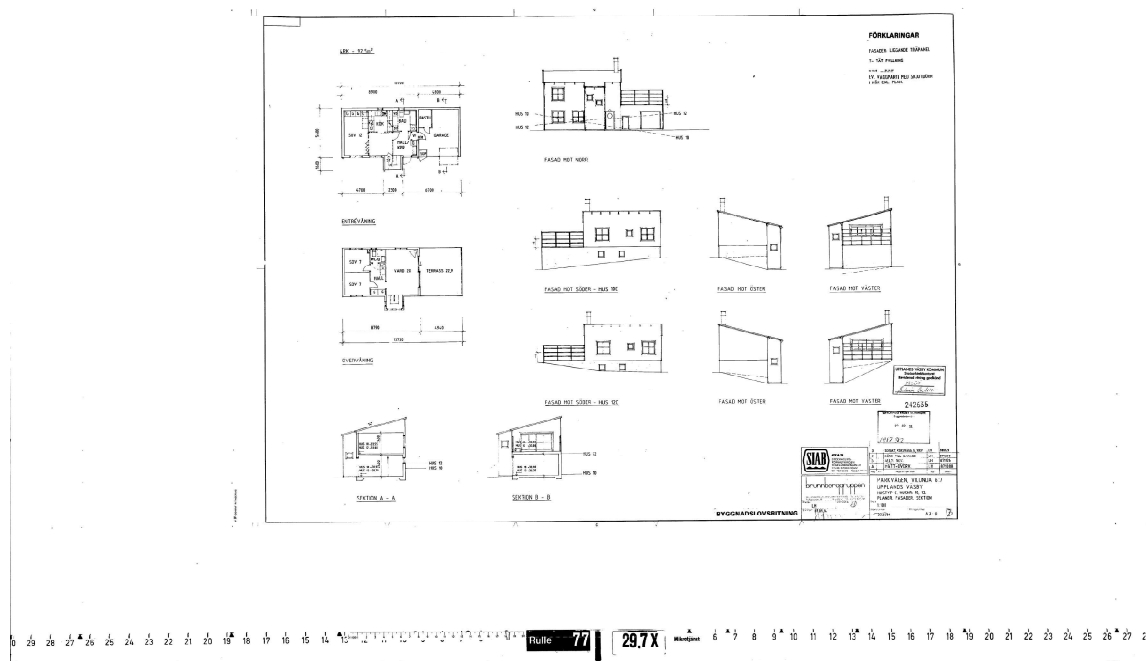
7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Bilaga 2 - Karta



Bilaga 3 - Planritning



Bilaga 4 - Bilder



Bilaga 5 - Handräckning

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 6 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-02-07

Fastighet**Beteckning**Upplands Väsby
Vilunda 6:51**UUID:**

909a6a46-f4d0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1990-09-27

Nyckel:

010449770

Län- och kommunkod

0114

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2010-07-12

Distrikt

Hammarby

Distriktskod

215062

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-06

Socken: Hammarby

Adress**Adress**Parkvägen 6-40
194 34 Upplands Väsby**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6601091.7

E (SWEREF 99 TM)

664340.4

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

4 503 kvm

4 503 kvm

Lagfart**Ägare**

769616-6565

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2009-01-20

Akt

09/1749

Bostadsrättsföreningen Parkvägen

Parkvägen 26

194 34 Upplands Väsby

Inskrivet ägarnamn: Brf Parkvägen

Köp (även transportköp): 2008-12-01

Köpeskilling: 15.649.349 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 8.351.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6.851.000 SEK	2009-01-20	09/1750
2	1.500.000 SEK	2010-07-12	10/23716

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Folkparksområdet	1981-10-08 Genomf. slut: 1992-06-30	01-HAM-894

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)
161845-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde		därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår	Taxeringsvärde		
2024	33.774.000 SEK	14.874.000 SEK	18.900.000 SEK
Taxerad Ägare		Juridisk form	Ägandetyp
769616-6565 Bostadsrättsföreningen Parkvägen		Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Parkvägen 26 194 34 Upplands Väsby			

Värderingsenhet småhusmark 110665045.

Taxeringsvärde 6.300.000 SEK	Riktvärdeområde 0114005	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 250 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 6	

Värderingsenhet småhusmark 301137885.

Taxeringsvärde 6.300.000 SEK	Riktvärdeområde 0114005	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 250 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 6	

Värderingsenhet småhusmark 301137886.

Taxeringsvärde 6.300.000 SEK	Riktvärdeområde 0114005	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 250 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 6	

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1988-01-22	0114-88/1
Fastighetsreglering	1988-10-06	0114-88/28

Ursprung

Upplands Väsby Vilunda 6:7

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Värderingsenhet småhusbyggnad 110667045.

Källa: Lantmäteriet

Bebyggelse Radhus	Taxeringsvärde 5.016.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 82 kvm	Biutrymmesyta 21 kvm	Värdeyta 86 kvm
Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår	Värdeår 1988

Under Byggnad	Antal lika
Nej	6

Värderingsenhet småhusbyggnad 110668045.

Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	5.514.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
92 kvm	23 kvm	97 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1988		1988

Under Byggnad	Antal lika
Nej	6

Värderingsenhet småhusbyggnad 110666045.

Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	4.344.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
68 kvm	21 kvm	72 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1988		1988

Under Byggnad	Antal
lika Nej	6