

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 3 i BRF LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY 2, Österåker.
Västansjövägen 79, 184 95 Ljusterö



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-06

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 2026-03-06

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-04 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 LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY 2		Organisationsnummer 769634-0616		
Lägenhetsnummer 3			Ärendenummer F-1336-25-01	
Adress Västansjövägen 79, 184 95 Ljusterö				
Kommun Österåker		Område Roslags-Kulla och Ljusterö		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 64	Månadsavgift, kr 5 012	Andelstal % 3,481
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. Avgiften inkluderar kostnad för internetuppkoppling. Parkeringsplats finns intill huset.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Västansjövägen 79, 184 95 Ljusterö i Österåker kommun, inom området Roslags-Kulla och Ljusterö. Lägenheten har tre rum och en boarea på 64 kvm. Månadsavgiften är 5012,49 kr.

Denna bostadsrättsvilla erbjuder tre rum fördelade på två våningar och är i genomgående fint skick med normal standard. Byggt 2019, har bostaden vitvaror från samma år. Köket är utrustat med målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet är helkaklat, medan vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv, en braskamin och utgång till en altan. Ett av sovrummen ligger på bottenvåningen med liknande inredning, och på loftet finns ytterligare ett sovrum. Vitvarorna, inklusive diskmaskin, kyl/frys, ugn, keramikhäll och tvättmaskin, är av märket Bosch och bedöms vara över fem år gamla. Vid värderingstillfället var bostaden och tomten tomma och fria från lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 31 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2,5 mil. Färjeförbindelse.
-------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 31 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 837 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Det totala lånet uppgår till 23 721 748 kr, medan det egna kapitalet är 54 071 022 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 598 916 kr. Byggnaden är ett småhus med två våningar, byggt 2019. Den har en frånluftsvärmepump som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 omfattar bostadsrättsvillor på fastigheterna Österåker Mellansjö 1:58–1:65 samt 1:84, totalt 31 lägenheter. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 31			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 837	Avser Föreningens snitt
Totalt lån (kr) 23 721 748	
Eget kapital (kr) 54 071 022	
Underhållsfond (kr) 598 916	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Österåker Mellansjö 1:58	
Byggår 2019	Antal våningar 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: 5f039d803d38a.yolasitebuilder.loopia.com	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett småhus med två våningar, byggt 2019. Den har en frånluftsvärmepump som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 omfattar bostadsrättsvillor på fastigheterna Österåker Mellansjö 1:58–1:65 samt 1:84, totalt 31 lägenheter. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 64		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök			<u>Utrustning</u> Diskmaskin
badrum			Kyl/Frys
vardagsrum			Ugn
ett sovrum			Keramikhäll
ett sovrum på loftet			Tvättmaskin
Beskrivning			
Bostadsrättsvilla med tre rum. Genomgående fint skick och normal standard med vitvaror från byggåret 2019.			
Bostaden är fördelad på två våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är helkaklat. Vardagsrummet har målade väggar och trestavs parkettgolv, samt en braskamin och utgång till altan. Ett av sovrummen har målade väggar och trestavs parkettgolv. På loftet finns ytterligare ett sovrum med målade väggar och trestavs parkettgolv.			
Utrustning:			
Diskmaskin av märket Bosch, bedömd ålder över 5 år.			
Kyl/Frys av märket Bosch, bedömd ålder över 5 år.			
Ugn av märket Bosch, bedömd ålder över 5 år.			
Keramikhäll av märket Bosch, bedömd ålder över 5 år.			
Tvättmaskin av märket Bosch, bedömd ålder över 5 år.			
Vid värderingstillfället var bostaden tom. Vid värderingstillfället var tomten fri från lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde bedöms som jämförbara med snittet för liknande objekt i området. Detta indikerar att bostaden ligger i linje med marknadens genomsnittliga nivåer för dessa aspekter.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 3 i BRF LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY 2, Österåker.

Västansjövägen 79, 184 95 Ljusterö

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

Marknadsvärde per 2026-03-06

2 000 000 KRONOR

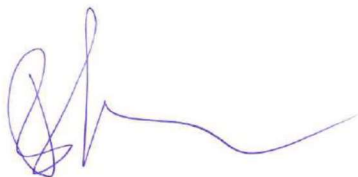
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-03-06

Underskrift



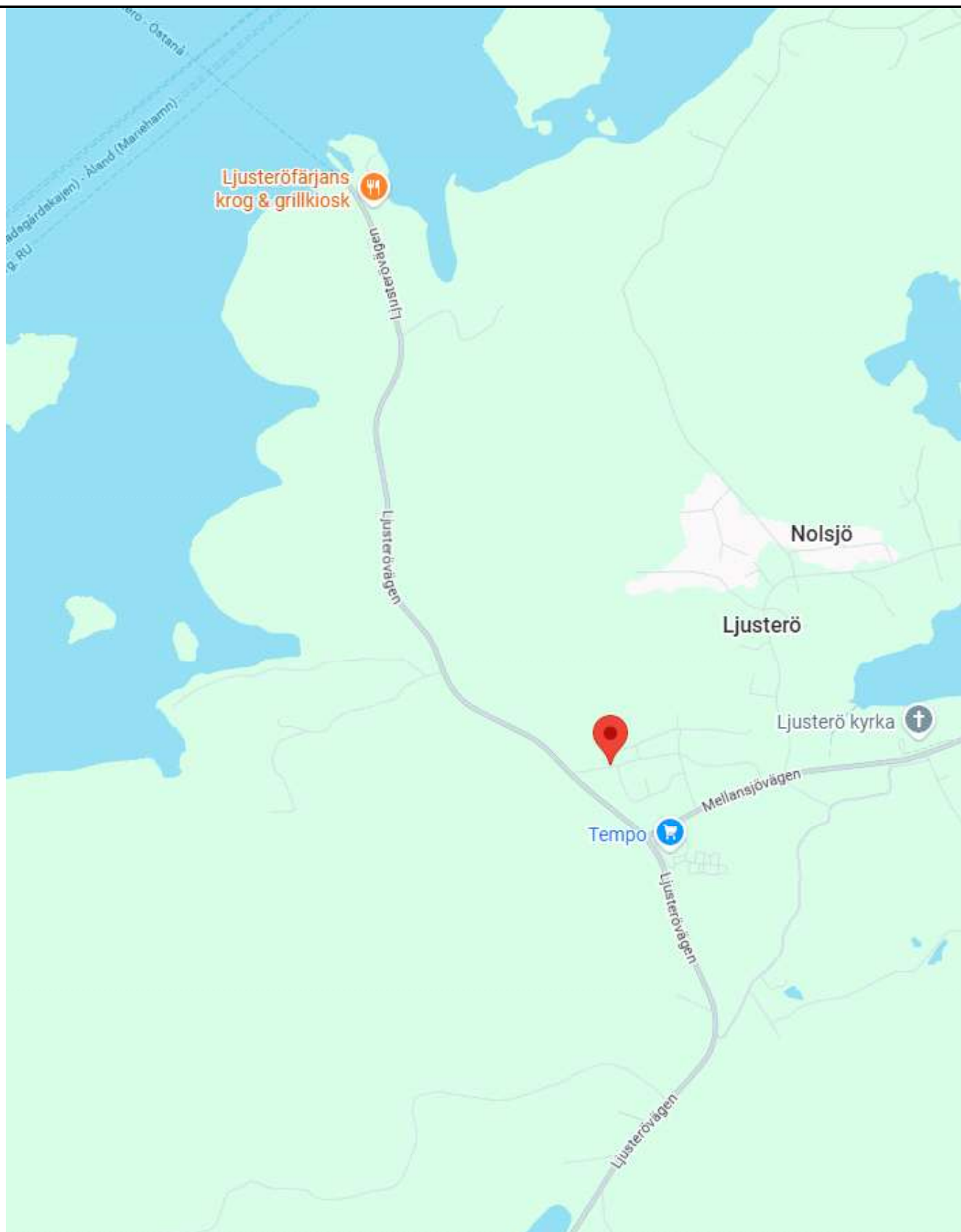
Björn Bring

Fastighetsvärderare

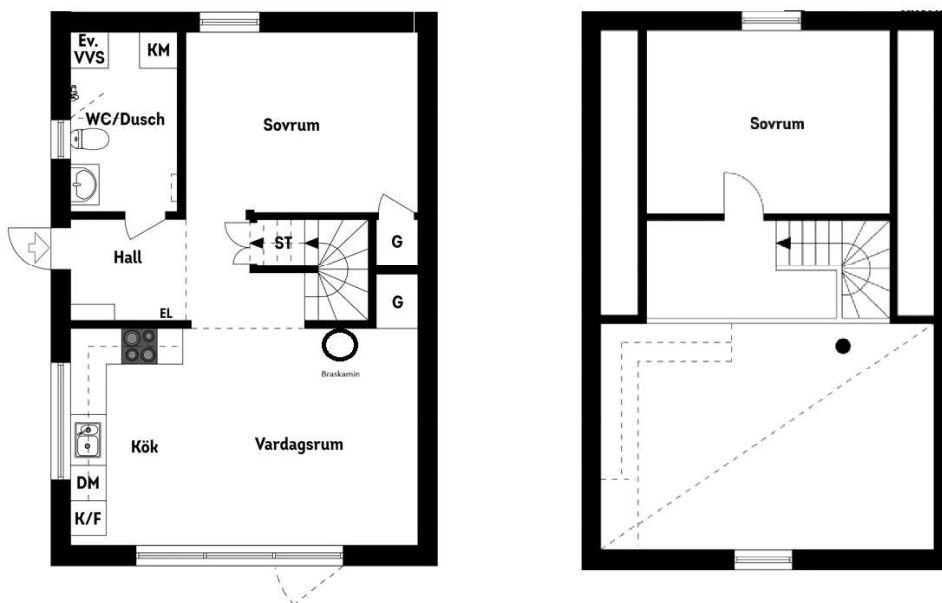
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta

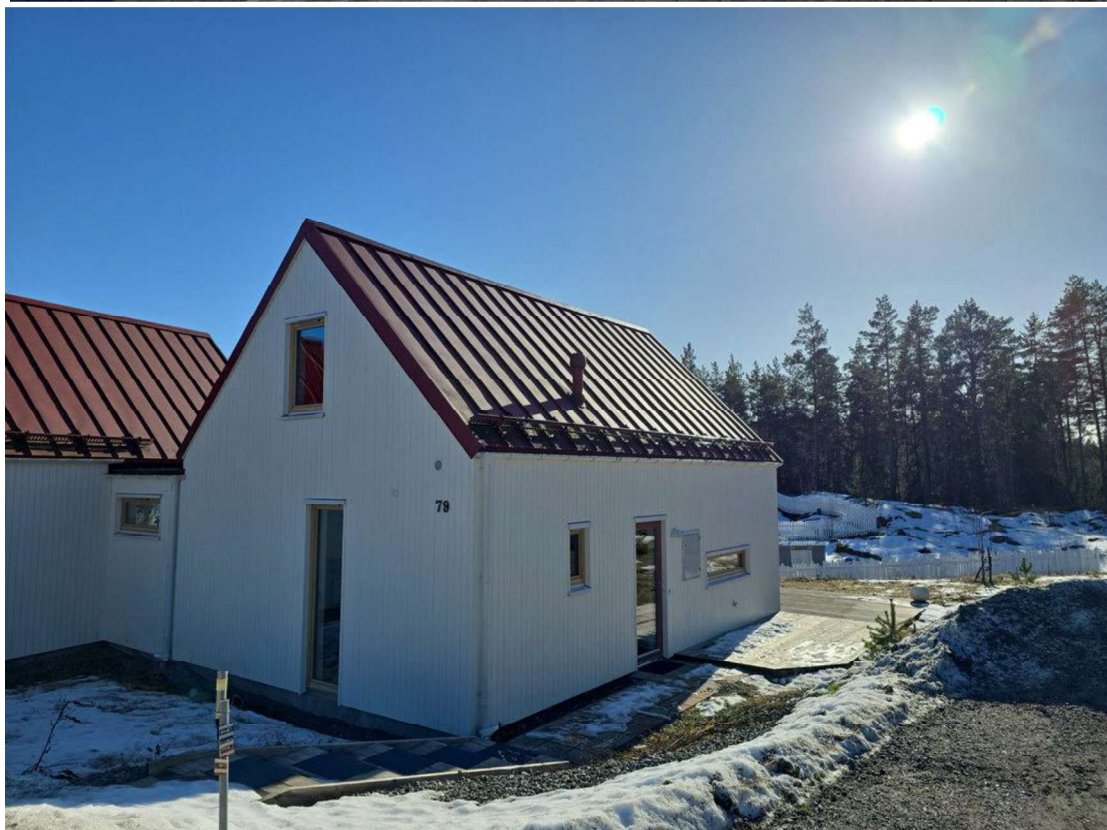


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom. Vid värderingstillfället var tomten fri från 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 Österåker Mellansjö 1:58	UUID 4280aeb3-8333-55a5-e053-7e44ed8fa50f	Fastighetsnyckel 010532378	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-02
Län- och kommunkod 0117	Distrikt Roslags-Kulla och Ljusterö Socken: Ljusterö	Distriktskod 215068	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-18 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-05

Adress

Adress

Västansjövägen 77, 79, 126, 128
184 95 Ljusterö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769634-0616 Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 Gropgårdesvägen 65 184 95 Ljusterö Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2	1/1	2018-02-01	D-2018-00050663:1

Berört fång

D-2018-00050663:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-11-27
Köpeskilling: 1 450 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även

Österåker Mellansjö 1:59-65,84

Anmärkningar

Beviljad d-2018-00075349:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 46 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	21 500 000 SEK	2018-03-23	D-2018-00133785:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Österåker Mellansjö 1:59-65,84			
Avsåg ursprungligen även: Österåker Mellansjö 1:59-65,84			
2	15 000 000 SEK	2018-06-18	D-2018-00309921:1
Anmärkningar			
Belastar även: Österåker Mellansjö 1:59-65,84			
Avsåg ursprungligen även: Österåker Mellansjö 1:59-65,84			
4	10 000 000 SEK	2019-02-06	D-2019-00088556:1
Anmärkningar			
Belastar även: Österåker Mellansjö 1:59-65,84			
Avsåg ursprungligen även: Österåker Mellansjö 1:59-65,84			
Innehavare: D-2019-00088556:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: va-anläggning	2018-11-07	D-2018-00575147:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Mellansjö GA:5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan För västansjö	2014-06-16 Genomf. start: 2014-07-19 Genomf. slut: 2024-07-18 Laga kraft: 2014-07-18	0117-P2017/10

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-anläggning	Last	Avtalsservitut	D201800575147:1.1
Beskrivning			
Va-anläggning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån

Österåker Mellansjö 3:7

Last

Österåker Mellansjö 1:58-60,84

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 745544-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 8 274 000 SEK	därav byggnadsvärde 4 596 000 SEK	därav markvärde 3 678 000 SEK
Taxerade ägare 769634-0616 Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 Groggärdsvägen 65 18495 Ljusterö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 301359339 (2024)

Taxeringsvärde 972 000 SEK	Riktvärdeområde 117041	Fastighetsrättsliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 538 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301625012 (2024)

Taxeringsvärde 867 000 SEK	Riktvärdeområde 117041	Fastighetsrättsliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 538 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301625013 (2024)

Taxeringsvärde 972 000 SEK	Riktvärdeområde 117041	Fastighetsrättsliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 538 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301625014 (2024)

Taxeringsvärde 867 000 SEK	Riktvärdeområde 117041	Fastighetsrättsliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 538 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301604676 (2024)

Taxeringsvärde 576 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 21 kvm
Biutrymmesyta 7 kvm	Värdeyta 22 kvm	Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår
Värdeår 2019	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301604677 (2024)

Taxeringsvärde 1 298 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 64 kvm
Biutrymmesyta 2 kvm	Värdeyta 64 kvm	Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår
Värdeår 2019	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301604678 (2024)

Taxeringsvärde 1 180 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 53 kvm
Biutrymmesyta 3 kvm	Värdeyta 54 kvm	Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår
Värdeår 2019	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301604679 (2024)

Taxeringsvärde 1 542 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 76 kvm
Biutrymmesyta 2 kvm	Värdeyta 76 kvm	Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår
Värdeår 2019	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-12-01	0117-16/76
Anläggningsåtgärd	2017-06-21	0117-2017/28
Gränsutmärkning fullföljd	2021-03-02	0117-16/76GU

Ursprung

Österåker Mellansjö 1:27

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6604164.5	703888.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	2 154 m ²	2 154 m ²	0 m ²
Total	2 154 m ²	2 154 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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