

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 11034 i BRF LIVGARDISTEN II, Upplands-Bro.
Växthusvägen 19, 197 36 BRO



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-17

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 2025-06-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-17 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 jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf 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 LIVGARDISTEN II		Organisationsnummer 769632-7050		
Lägenhetsnummer 11034	Våning 1		Ärendenummer F-1122-25-01	
Adress Växthusvägen 19, 197 36 BRO				
Kommun Upplands-Bro		Område Bro		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 69	Månadsavgift, kr 5 958	Andelstal 3,3824
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

Bostadsrätten är belägen på Växthusvägen 19 i Bro, Upplands-Bro kommun. Lägenheten har tre rum och en boarea på 69 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 957,64 kronor.

Lägenheten ligger på första våningen i en byggnad med tre våningar och består av tre rum. Vardagsrummet, som har trägolv, ger tillgång till en balkong. Köket är något slitet men funktionellt, med standardutrustning och trägolv. Badrummet har klinkergolv och är utrustat med både tvättmaskin och torktumlare, båda äldre än fem år. De två sovrummen har också trägolv och är i något slitet skick. Till lägenheten hör ett förråd. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 42 bostadsrättslägenheter. Det finns även ett förråd, men dess placering är ej känd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 42 bostadsrättslägenheter. Det finns även ett förråd, men dess placering är ej känd. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1036 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 44 600 000 kr. Det totala lånet är 20 478 882 kr, vilket motsvarar 46% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 44 423 602 kr, vilket utgör cirka 99,6% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 196 000 kr, vilket är ungefär 0,44% av taxeringsvärdet. Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2013 med tre våningar. Den är utrustad med hiss och använder bergvärme som värmekälla, kopplat till ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen erbjuder varmförråd till varje lägenhet i en separat huslänga, märkt med lägenhetsnummer. Det finns även möjlighet att hyra barnvagns- eller cykelplats i förråd intill varje portingång för 50 kr per månad. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.			
Förråd, placering ej känt			
Antal bostadsrättslägenheter 42			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1036	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 44 600 000	
Totalt lån (kr) 20 478 882	% av taxeringsvärdet 46%
Eget kapital (kr) 44 423 602	% av taxeringsvärdet 100%
Underhållsfond (kr) 196 000	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands-Bro Finnsta 2:90	
Byggår 2013	Antal våningar 3
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.livgardisten2.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2013 med tre våningar. Den är utrustad med hiss och använder bergvärme som värmekälla, kopplat till ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. 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 69		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Tvättmaskin
badrum		ett förråd	Torktumlare
vardagsrum			Kyl/Frys
två sovrum			Diskmaskin
			Eldspis
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på första våningen i en byggnad med totalt tre våningar. Den består av tre rum och har en balkong som är tillgänglig från vardagsrummet.			
Köket är något slitet men har en normal standard. Golvet är av trä och köket är normalt utrustat.			
Badrummet har klinkergolv och är välutrustat med både tvättmaskin och torktumlare. Skicket är normalt.			
Vardagsrummet har trä som golvmaterial och är något slitet. Det finns en balkong som nås från detta rum.			
De två sovrummen har också trägolv och är i något slitet skick.			
Till lägenheten hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Utrustning i bostaden:			
Tvättmaskin, Siemens, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Torktumlare, Siemens, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Kyl/Frys, Siemens, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Diskmaskin, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Eldspis, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Skicket bedöms som något sämre än jämförbara objekt, medan standard och värde anses vara jämförbara. Positiva faktorer inkluderar balkong och att bostaden ligger i en äkta förening. Det finns inget pågående stambyte, vilket kan påverka värdet positivt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 11034 i BRF LIVGARDISTEN II, Upplands-Bro.

Växthusvägen 19, 197 36 BRO

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

Marknadsvärde per 2025-06-17

1 700 000 KRONOR

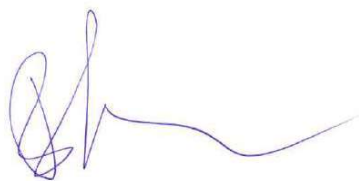
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-06-17

Underskrift



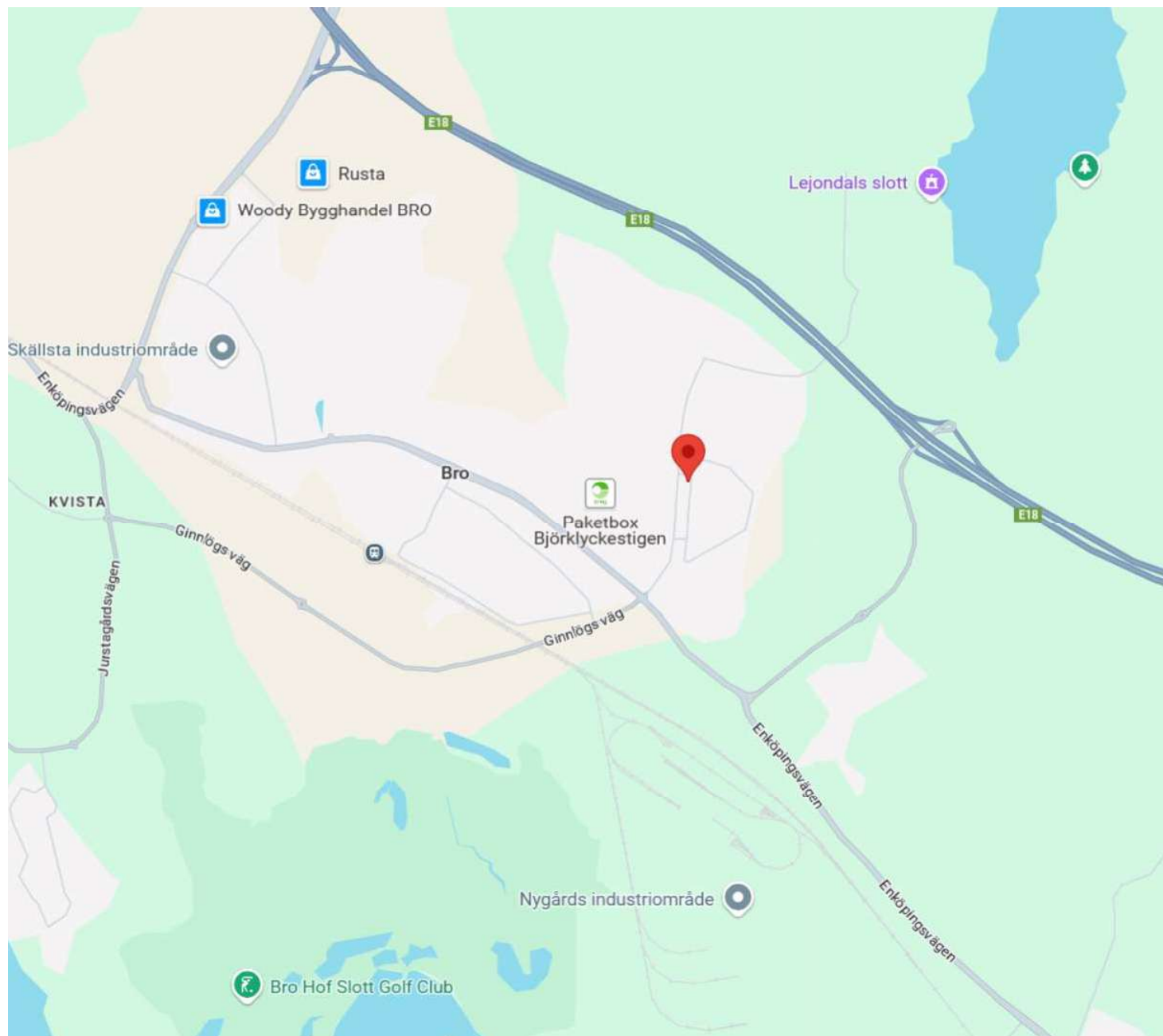
Björn Bring

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-Bro Finnsta 2:90	UUID 909a6a47-aedf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010500106	Län- och kommunkod 0139
Distrikt Bro Socken: bro	Distriktskod 215058	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-01-15	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-10-24
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-26			

Adress

Adress Växthusvägen 15, 17, 19 197 36 Bro
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769632-7050 Bostadsrättsföreningen Livgardisten li C/O Ff Fastighetsservice AB Box 5018 600 05 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Livgardisten li Ekonomisk Förening	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-09-26	Akt D-2016-00440217:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2016-09-21 Köpeskillning: 59 621 433 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad d-2016-00470030:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 45 000 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	700 000 SEK	2007-01-14	07/2248
2	235 000 SEK	2007-01-14	07/2249
3	400 000 SEK	2007-01-14	07/2250
4	39 465 000 SEK	2012-11-27	12/35528

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	4 200 000 SEK	2013-09-30	13/31784
Anmärkningar Innehavare: 13/31785 Swedbank AB(Publ), Box 89, 191 22 Sollentuna			

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Upplands-Bro Finnsta S:4	Upplands-Bro Finnsta GA:9

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kockbacka detaljplan 1	2004-11-23 Genomf. start: 2004-11-23 Genomf. slut: 2014-11-23 Laga kraft: 2004-11-22	0139-P04/1123
Anmärkningar Ändrade bestämmelser se akt 0139-p12/1		
Ändring av detaljplan Kockbacka tillägg	2012-02-01 Genomf. start: 2012-03-02 Genomf. slut: 2017-03-01 Laga kraft: 2012-03-01	0139-P12/1
Anmärkningar Ursprunglig plan se akt 0139-p04/1123		

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-24	0125-P08/1125

Taxeringsenheter

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 713243-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2022	Taxeringsvärde 44 600 000 SEK	därav byggnadsvärde 36 000 000 SEK	därav markvärde 8 600 000 SEK
Taxerade ägare 769632-7050 Bostadsrättsföreningen Livgardisten li C/O Ff Fastighetsservice AB Box 5018 60005 Norrköping		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300707110 (2022)

Taxeringsvärde 8 600 000 SEK	Riktvärdeområde 139036	Byggrätt ovan mark 2 554 kvm	Riktvärde byggrätt 3 367 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301244477 (2022)

Taxeringsvärde 36 000 000 SEK	Riktvärdeområde 139036	Bostadsyta 2 040 kvm	Hyra 3 192 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2013	Tillbyggnadsår	Värdeår 2013
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2006-06-22	0139-06/10
Anläggningsåtgärd	2006-11-24	0139-06/51
Gränsutmärkning fullföljd	2025-01-16	0139-06/10GU

Ursprung

Upplands-Bro Finnsta 2:23

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6600300.7	650328.1	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 757 m ²	3 757 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet