

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 39 i SBCS BRF LÖJVIK 2, Vaxholm.
Ankarvägen 15, 185 51 Vaxholm



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-03

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 2026-02-03

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-03 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 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 SBCS BRF LÖJVIK 2		Organisationsnummer 716421-7189		
Lägenhetsnummer 39			Ärendenummer F-2272-25-01	
Adress Ankarvägen 15, 185 51 Vaxholm				
Kommun Vaxholm		Område Vaxholm		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 94	Månadsavgift, kr 4 776	Andelstal 2,219
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. Årsavgift 57 309 kr ÷ 12 = 4 775,75 kr/mån (avrundat till 4 776 kr)				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Ankarvägen 15 i Vaxholm. Lägenheten har tre rum och en boarea på 94 kvm. Månadsavgiften är 4776 kr.

Detta bostadsrättsradhus erbjuder tre rum fördelade på två våningar. Interiören är något utdaterad med visst slitage, vilket kan ge en ny ägare möjlighet att sätta sin egen prägel genom renovering. På markplan finns ett kök med målade väggar och plastgolv, samt ett slitet badrum med kaklade väggar. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett trestavs parkettgolv.

Övervåningen rymmer ytterligare ett badrum och två sovrum, båda med tapetserade väggar och parkettgolv. Bostaden har även en uteplats och ett förråd.

Utrustningen i bostaden inkluderar äldre vitvaror såsom en tvättmaskin från AEG, torktumlare från Bosch, samt elspis, diskmaskin, kyl och frys från Cylinda. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre, medan tomten var fri från detta.

Bostadsrättsföreningen har 42 bostadsrättslägenheter som en del av sina tillgångar.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 15 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 42 bostadsrättslägenheter som en del av sina tillgångar. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 610 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 102 594 000 kr. Det totala lånet är 12 456 234 kr, och det egna kapitalet är 34 991 705 kr. Underhållsfonden uppgår till 676 410 kr. Byggnaden är en småhusenhet i ett grupphusområde, uppförd 1994. Den har en frånluftsvärmepump som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 42			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 610	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 102 594 000	
Totalt lån (kr) 12 456 234	
Eget kapital (kr) 34 991 705	
Underhållsfond (kr) 676 410	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Vaxholm Ytterby 4:725	
Byggår 1994	Antal våningar 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brflojvik.se/#/	
Utförda renoveringar Tidigare utförda större åtgärder Markplanering och utemiljöåtgärder Radonmätning i samtliga marklägenheter Fasadrenovering och målning av samtliga byggnader Nya balkonger Målning av fönster och dörrar Upprustning av lekplats Takbesiktning och takunderhåll Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en småhusenhet i ett grupphusområde, uppförd 1994. Den har en frånluftsvärmepump som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. 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 94		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övervåningen</u>	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	badrum	uteplats	Tvättmaskin
badrum	två sovrum	ett förråd	Torktumlare
vardagsrum			Elspis
			Diskmaskin
			Kyl
			Frys
Beskrivning Bostadsrättsradhus med tre rum. Radhusets interiör är genomgående något utdaterad med visst slitage, vilket sannolikt innebär att en ny ägare vill renovera helheten. Bostaden är fördelad på två våningar. På markplan finns ett kök med målade väggar och plastgolv. Badrummet på denna våning är slitet och har kaklade väggar samt plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett trestavs parkettgolv. På övervåningen finns ytterligare ett badrum med kaklade väggar och plastgolv. Det finns också två sovrum, båda med tapetserade väggar och trestavs parkettgolv. Till bostaden hör en uteplats och ett förråd. Utrustning: Tvättmaskin av märket AEG, bedömd ålder över 10 år Torktumlare av märket Bosch, bedömd ålder över 10 år Elspis av märket Cylinda, bedömd ålder över 10 år Diskmaskin av märket Cylinda, bedömd ålder över 10 år Kyl av märket Cylinda, bedömd ålder över 5 år Frys av märket Cylinda, bedömd ålder över 5 år Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre. Vid värderingstillfället var tomten fri från lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande områden. Skicket bedöms som något sämre än snittet, och standarden är lägre. Läget är dock jämförbart med andra bostäder. Sammantaget värderas bostaden lägre än snittet, delvis på grund av behovet av uppdateringar i kök och badrum. En positiv aspekt är att det är ett gavelradhus i ett trevligt läge.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 39 i SBCS BRF LÖJVIK 2, Vaxholm.

Ankarvägen 15, 185 51 Vaxholm

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

Marknadsvärde per 2026-02-03

3 100 000 KRONOR

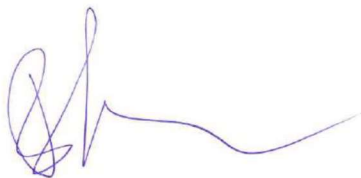
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-03

Underskrift



Björn Bring

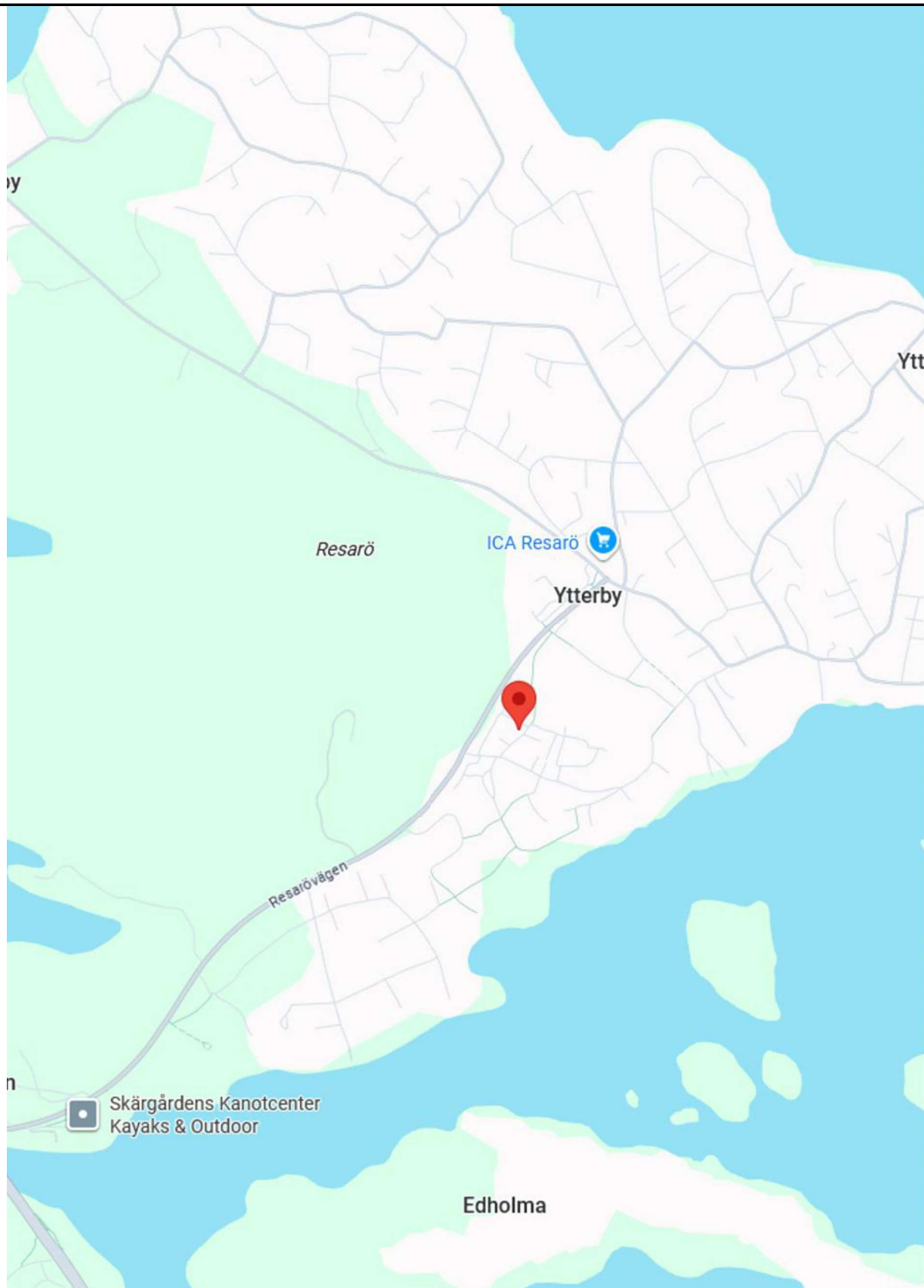
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

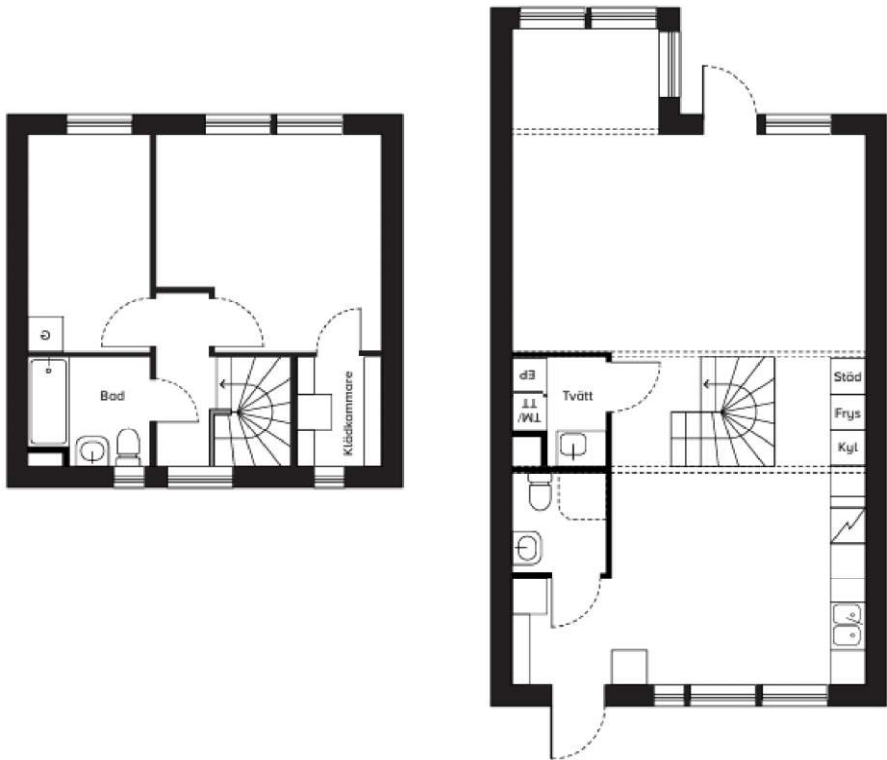
E-post: info@bringhojden.se

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 belamrad med lösöre. 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 Vaxholm Ytterby 4:725	UUID 909a6a47-1d34-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010462438	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-28
Län- och kommunkod 0187	Distrikt Vaxholm Socken: österåker	Distriktskod 215033	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-27 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-05

Adress

Adress

Ankarvägen 1 A, 1 B, 2 A, 2 B-3, 4 A, 4 B-5, 7, 9, 11, 13 A, 13 B, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33
185 51 Vaxholm

Kompassvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38
185 51 Vaxholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716421-7189 Sbcs Brf Löjvik 2 Ankarvägen 185 51 Vaxholm Inskrivet ägarnamn: Sbc:s Bostadsrättsförening Löjvik 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1992-01-29	Akt 92/3886
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

92/3886, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1992-01-13
Köpeskilling: 1 501 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 55 982 000 SEK

Nr 1	Belopp 55 982 000 SEK	Inskrivningsdag 1991-11-12	Akt 91/49133
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Ytterby 4:583 mfl

Datum

1991-07-08
Genomf. start: 1991-07-09
Genomf. slut: 1996-07-08

Akt

0187-P91/0708

Anmärkningar

Sundelinska tomten
Ändrade bestämmelser se(AKT 0187-P06/0330)

Ändring av detaljplan
Ytterby 4:583 m fl(sundelinska tomten)

2006-03-30
Genomf. start: 2006-03-31
Genomf. slut: 2011-03-30
Laga kraft: 2006-03-30

0187-P06/0330

Anmärkningar

Ursprunglig plan se(AKT 0187-P91/0708)

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Vatten och avlopp

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0187-93/4.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vaxholms Kommun
Vaxholmsvatten AB

Last

Vaxholm Ytterby 4:725,822

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, grupphusområde
enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

Taxeringsenhetsnummer

109794-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

102 594 000 SEK

därav byggnadsvärde

46 766 000 SEK

därav markvärde

55 828 000 SEK

Taxerade ägare

716421-7189
Sbcs Brf Löjvik 2
Ankarvägen
18551 Vaxholm

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 18830045 (2024)

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

Fastighetsrättliga förhållanden Tomtareal

5 136 000 SEK	187044	Kan bilda självständig fastighet	200 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	4	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301392792 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
5 336 000 SEK	187044	Kan bilda självständig fastighet	200 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	4	

Värderingsenhet småhus tomtmark 62199045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
13 340 000 SEK	187044	Kan bilda självständig fastighet	200 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	10	

Värderingsenhet småhus tomtmark 62200045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
32 016 000 SEK	187044	Kan bilda självständig fastighet	200 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	24	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301394783 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 568 000 SEK	Radhus	26	56 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	56 kvm	1994	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1994	Nej	4	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18831045 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 408 000 SEK	Radhus	27	74 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	74 kvm	1994	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1994	Nej	4	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 62197045 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
10 310 000 SEK	Radhus	27	94 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	94 kvm	1994	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1994	Nej	10	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 62198045 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
30 480 000 SEK	Radhus	28	116 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

	116 kvm	1994	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1994	Nej	24	

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1991-10-15	0187-91/41
Ledningsrättsåtgärd		1993-04-26	0187-93/4
Gränsutmärkning fullföljd		1995-07-26	0187-91/41
Anläggningsåtgärd		2011-05-06	0187-11/5
Anläggningsåtgärd		2015-08-18	0187-14/20
Ursprung			
Vaxholm Ytterby 4:583			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6592205.8	688992.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	15 265 m ²	15 265 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet