

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 22 i BRF SKARPÖVÄGEN, Nacka.
Skarpövägen 1, 13232 Saltsjö-Boo



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-28

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-28

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-28 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SKARPÖVÄGEN		Organisationsnummer 769625-6283		
Lägenhetsnummer 22	Våning 4		Ärendenummer 152613824	
Adress Skarpövägen 1, 13232 Saltsjö-Boo				
Kommun Nacka		Område Boo		
Antal rum enligt register 1 rok	Antal rum, aktuell planlösning 1 + sovalkov	Boarea, kvm 37	Månadsavgift, kr 2 418	Andelstal % 0,2683
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. I månadsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten samt TV-basutbud via Tele2.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Skarpövägen 1 i Saltsjö-Boo, Nacka. Lägenheten har en yta på 37 kvm och består av 1 rum och kök samt en sovalkov. Månadsavgiften är 2418,25 kr.

Lägenheten ligger på fjärde våningen och har ett rum med sovalkov. Den är något sliten och behöver uppdateringar i köket och badrummet. Byggnaden har fyra våningar. Köket och badrummet har låg standard med äldre inredning. Väggarna är tapetserade och golven är av trälaminat. Det finns en balkong och ett förråd. Utrustningen inkluderar en kyl/frys äldre än 5 år och en elspis yngre än 5 år. Vid värderingen var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 75 parkeringsplatser och 98 garageplatser. Det finns 227 bostadsrättslägenheter och 44 hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 75 parkeringsplatser och 98 garageplatser. Det finns 227 bostadsrättslägenheter och 44 hyresrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 738 kronor per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 281 686 000 kronor. De totala skulderna är 137 986 807 kronor, medan det egna kapitalet ligger på 179 810 737 kronor. Byggnaden är ett flerbostadshus från 1971 med fyra våningar och hiss. Den har markvärmepump som värmekälla och mekanisk ventilation. Det finns elva flerbostadshus, ett parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga och föreningslokal.			
Parkeringsplatser 75		Garageplatser 98	
Antal bostadsrättslägenheter 227		Antal hyresrättslägenheter 44	
Kommentar			
Vi har tagit del av:		Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja	

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 738		Avser Föreningens snitt	
Taxeringsvärde (kr) 281 686 000			
Totala skulder (kr) 137 986 807			
Eget kapital (kr) 179 810 737			
Kommentar			

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Orminge 39:1	
Byggår 1971	Antal våningar 4
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brfskarpovagen.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1971 med fyra våningar och hiss. Den har markvärmepump som värmekälla och mekanisk ventilation. Det finns elva flerbostadshus, ett parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 37		Antal rum enligt lägenhetsregister 1 rok	Antal rum enligt aktuell planlösning 1 + sovalkov
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		Balkong	Elspis
allrum			
Beskrivning			
Lägenhet belägen på fjärde våningen med ett rum och en sovalkov. Bostaden är generellt något sliten och har behov av uppdatering i köket samt ny inredning i badrummet. Lägenheten ligger i en byggnad med fyra våningar. Köket är något slitet med en något låg standard. Väggarna är tapetserade och golvet består av trälaminat. Badrummet har en liknande skick och standard, med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet är också något slitet, med tapetserade väggar och trälaminatgolv. Det finns en balkong och en sovalkov i allrummet. Till lägenheten hör ett förråd beläget i nummer 21. Utrustning: Kyl/Frys, äldre än 5 år Elspis, Gram, yngre än 5 år Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som något sämre än snittet, och standarden är något lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, liksom läget. Värdet bedöms som något lägre än snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 22 i BRF SKARPÖVÄGEN, Nacka.

Skarpövägen 1, 13232 Saltsjö-Boo

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

Marknadsvärde per 2026-05-28

1 450 000 KRONOR

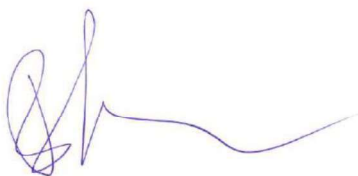
Bedömt värdeintervall

+/- 75 000

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 2026-05-28

Underskrift



Björn Bring

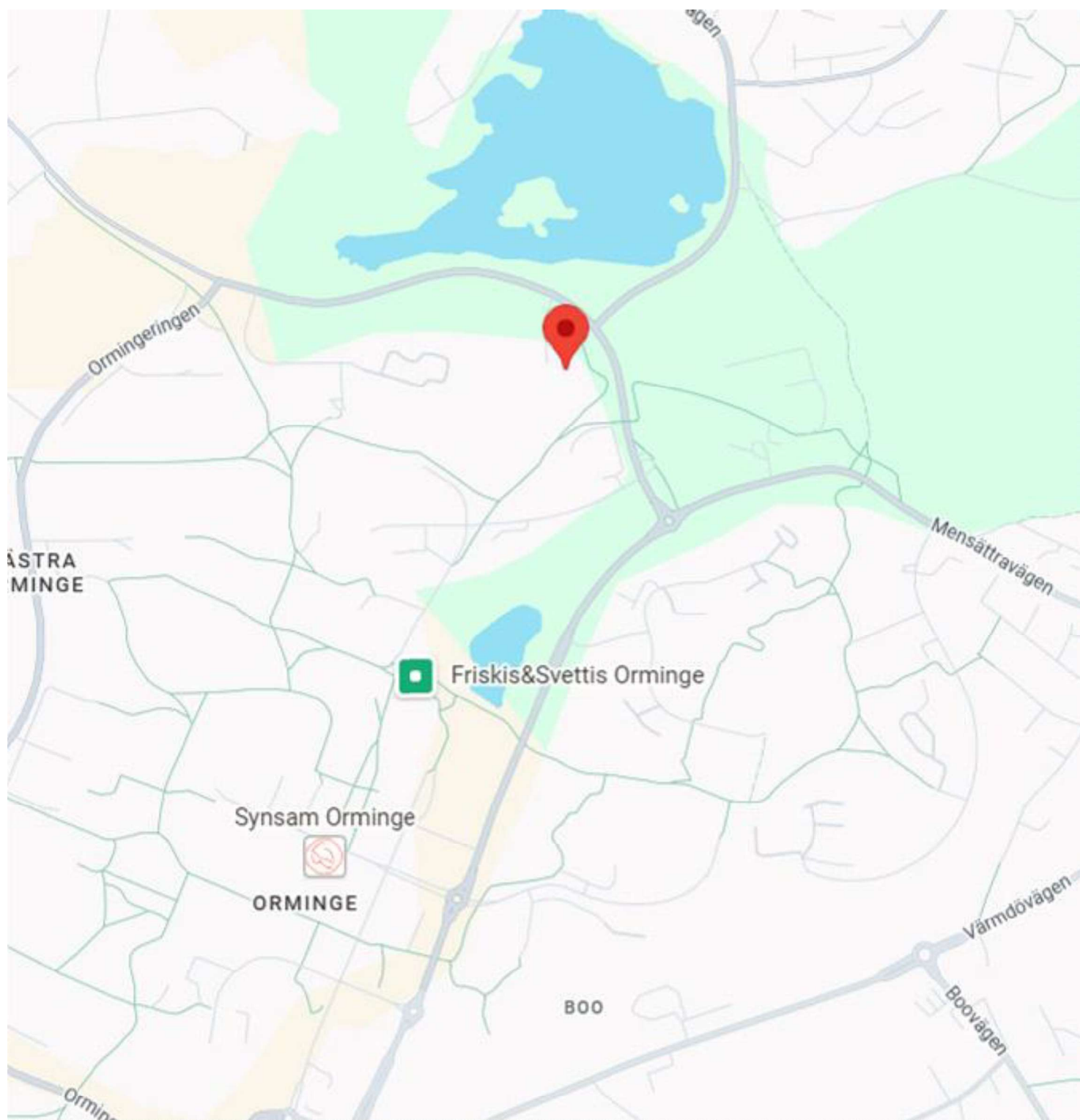
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

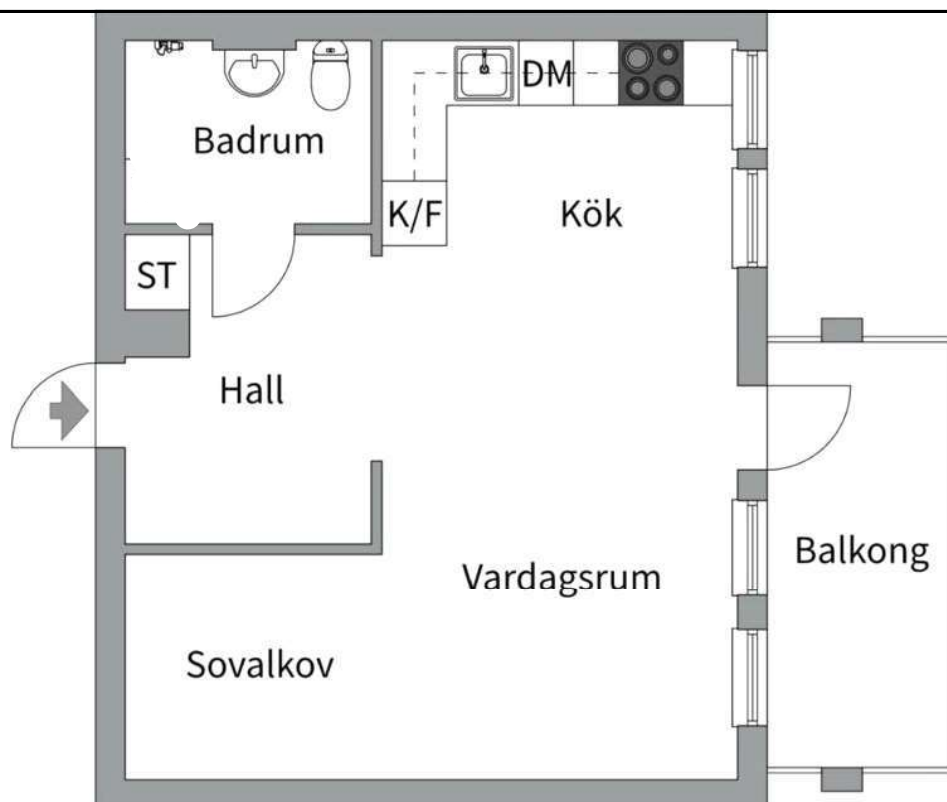
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

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 Nacka Orminge 39:1	UUID 909a6a45-f67e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010378600	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-23
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Boo Socken: boo	Distriktskod 215032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-23 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress

Skarpövägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
132 32 Saltsjö-Boo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769625-6283 Bostadsrättsföreningen Skarpövägen C/O Brf Skarpövägen Skarpövägen 17 132 32 Saltsjö-Boo Inskrivet ägarnamn: Brf Skarpövägen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2013-12-02	Akt 13/44288
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

13/44288, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2013-11-28
Köpeskilling: 310 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 156 650 000 SEK

Nr 3	Belopp 14 639 000 SEK	Inskrivningsdag 1972-03-29	Akt 72/2568
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------

Anmärkningar

Innehavare: 98/27344 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg

4	1 337 000 SEK	1972-05-17	72/3647
---	---------------	------------	---------

Anmärkningar

Innehavare: 98/27345 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg

5	25 024 000 SEK	1995-02-02	95/3791
---	----------------	------------	---------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: 98/27346 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg			
7	9 000 000 SEK	1996-04-11	96/13890
Anmärkningar			
Innehavare: 98/27347 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg			
8	4 378 000 SEK	1997-06-16	97/18769
9	5 700 000 SEK	1997-08-28	97/26688
10	9 340 000 SEK	1999-05-06	99/9180
11	13 149 500 SEK	1999-05-06	99/9181
12	20 600 000 SEK	2003-08-06	03/36503
13	29 998 500 SEK	2010-12-17	10/52257
14	12 834 000 SEK	2013-12-02	13/44289
15	10 650 000 SEK	2017-10-17	D-2017-00531173:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 3			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1952-04-30	52/2761
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tunnel	1971-12-29	71/17325
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1995-06-19	95/19302
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan S 87	1970-05-29	0182K-7441	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Korallen	1970-11-10	0182K-7836	
Anmärkningar			
Tomt 1			
Rättigheter			



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	01-IM8-52/2761.1

Beskrivning

Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Skarpnäs 1:83, 2:3-4,6-9,13,25-27

Last

Nacka Orminge 37:1-2, 39:1, 59:1, 60:1

Nacka Skarpnäs 1:83, 2:14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM8-63/2539.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Nacka Mensättra 1:1

Nacka Orminge 39:1, 59:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnel	Last	Avtalsservitut	01-IM8-71/17325.1

Beskrivning

Tunnel

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Björknäs 1:3

Last

Nacka Orminge 39:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-95/19302.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Orminge 58:1

Last

Nacka Orminge 38:1-2, 39:1, 40:1-2, 44:1, 46:2,4, 48:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	109159-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2025

281 686 000 SEK

185 066 000 SEK

96 620 000 SEK

Taxerade ägare

769625-6283

Bostadsrättsföreningen Skarpövägen

C/O Brf Skarpövägen

Skarpövägen 17

13232 Saltsjö-Boo

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 191035043 (2025)

Taxeringsvärde

2 620 000 SEK

Riktvärdeområde

182295

Byggrätt ovan mark

1 872 kvm

Riktvärde byggrätt

1 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16898043 (2025)

Taxeringsvärde

94 000 000 SEK

Riktvärdeområde

182295

Byggrätt ovan mark

20 524 kvm

Riktvärde byggrätt

4 580 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 191034043 (2025)

Taxeringsvärde

2 066 000 SEK

Riktvärdeområde

182295

Lokalyta

1 560 kvm

Hyra

453 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1971

Tillbyggnadsår

2018

Värdeår

1971

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 16897043 (2025)

Taxeringsvärde

183 000 000 SEK

Riktvärdeområde

182295

Bostadsyta

16 419 kvm

Hyra

21 110 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1971

Tillbyggnadsår

2018

Värdeår

1971

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1971-05-24	0182K-8220
Sammanläggning		1971-12-28	01-BOR-116/1972
Ursprung			
Nacka Mensättra 1:56-57,70,160			
Nacka Orminge 1:26, 39:2			
Nacka Rensättra 1:44			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581668.8	685570.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	26 975 m ²	26 975 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Boo Korallen:1	1976-01-01	
A-Nacka Orminge 39:1	1983-06-15	0182K-RF2709

Källa: Lantmäteriet

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