

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2140-1-34 i HSB BRF BERGFOTEN I TYRESÖ, Tyresös
Njupkärrsvägen 52, 135 46 Tyresö



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-28

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 2025-04-28.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-23 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 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF BERGFOTEN I TYRESÖ		Organisationsnummer 712400-0089	
Lägenhetsnummer 99-2140-1-34			Ärendenummer F-919-25-01
Adress Njupkärrsvägen 52, 135 46 Tyresö			
Kommun Tyresö		Område Tyresö	
Lägenhetsstorlek, antal rum 4	Boarea, kvm 94,5	Månadsavgift, kr 7 966	Andelstal 0,60632
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

En rymlig bostadsrätt på Njupkärrsvägen 52 i Tyresö, med fyra rum och en boarea på 94,5 kvm. Lägenheten har en månadsavgift på 7966 kr och består av kök, badrum, vardagsrum, tre sovrum samt en separat toalett, förvaringsutrymme och balkong. Belägen på första våningen i en byggnad från 1965, som har genomgått flera renoveringar. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma förråd, flera parkerings- och garageplatser samt olika lägenhetstyper med en viss avgiftsnivå och befintliga lån. Lägenheten präglas av en neutral standard med olika golvtypen och ligger nära skolor, kollektivtrafik och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen, flera parkerings- och garageplatser, samt både medlems- och hyreslägenheter. Föreningen har en viss avgiftsnivå och taxeringsvärde med existerande lån. Dess byggnad från 1965 har genomgått flera renoveringar och underhåll.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.			
Parkeringsplatser 153		Garageplatser 108	Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 180		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler 17
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 153 parkeringsplatser, 108 garageplatser, förråd belägna i källaren, 180 bostadsrättslägenheter och 17 hyresrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1012	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 229 904 000	
Totalt lån (kr) 61 536 672	% av taxeringsvärdet 27%
Eget kapital (kr) 31 101 889	% av taxeringsvärdet 14%
Underhållsfond (kr) 9 371 830	% av taxeringsvärdet 4%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1012 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 229 904 000 kr. Totala lånen uppgår till 61 536 672 kr, vilket motsvarar 26,77% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 31 101 889 kr, motsvarande 13,53% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 9 371 830 kr, vilket utgör 4,08% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Tyresö Näsby 4:1335	
Byggår 1965	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2023	Hiss Nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2022Byte av alla ljuskällor i garagen till LED 2022Ommålning av bänkar på gårdarna 2022OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomförd 2022Renovering av medlemslokalen på gård 2 2020–2022Fönsterbyte genomfört 2023Renovering av komposten 2023Start av stambyte 2023Besiktning av skyddsrum Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1965 med tre våningar. Det genomgick ett stambyte 2023. Hiss saknas. Värmekällan är fjärrvärme och systemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1965, har tre våningar och saknar hiss. Under de senaste åren har flera renoveringar genomförts, inklusive byte av ljuskällor i garagen till LED, ommålning av bänkar, OVK, renovering av medlemslokalen, fönsterbyte, renovering av komposten, start av stambyte och besiktning av skyddsrum.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
94,5		4
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>toalett</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Tyresö med fyra rum, belägen på första våningen i en trevåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum, tre sovrum och en separat toalett. Till bostaden hör även ett förråd och en balkong. Inredningen och utrustningen är av normal standard med plastgolv i köket, klinkergolv i badrummet och laminatgolv i övriga rum. Bostaden ger ett neutralt intryck.		
2.6 Värdebedömning Bostaden har ett skick som är jämförbart med liknande objekt, en något lägre standard och ett värde som är jämförbart med andra bostäder i liknande lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2140-1-34 i HSB BRF BERGFOTEN I TYRESÖ, Tyresös kommun.

Njupkärrsvägen 52, 135 46 Tyresö

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

Marknadsvärde per 2025-04-28

2 400 000 KRONOR

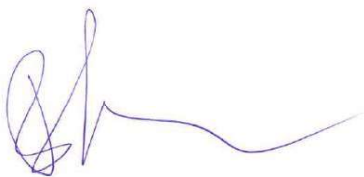
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-28

Underskrift

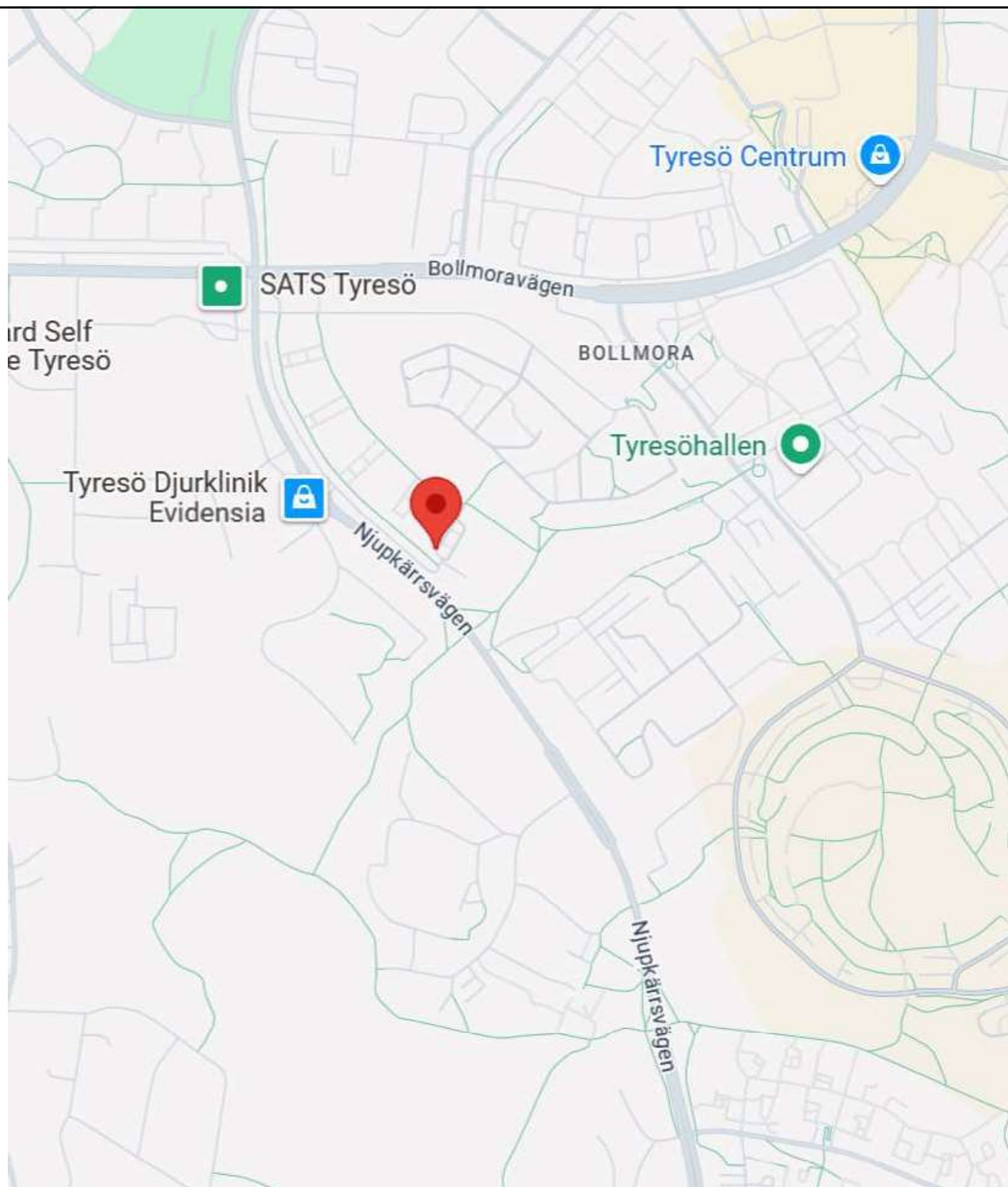


Björn Bring
Fastighetsvärderare

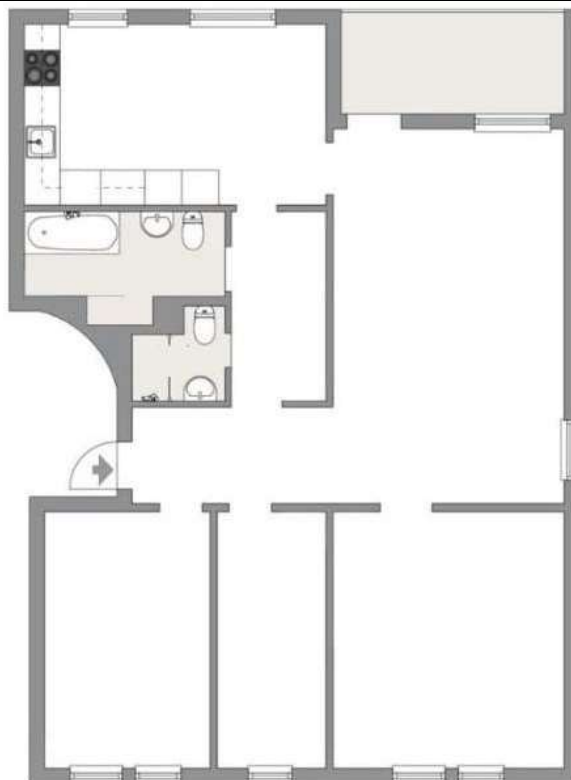
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta

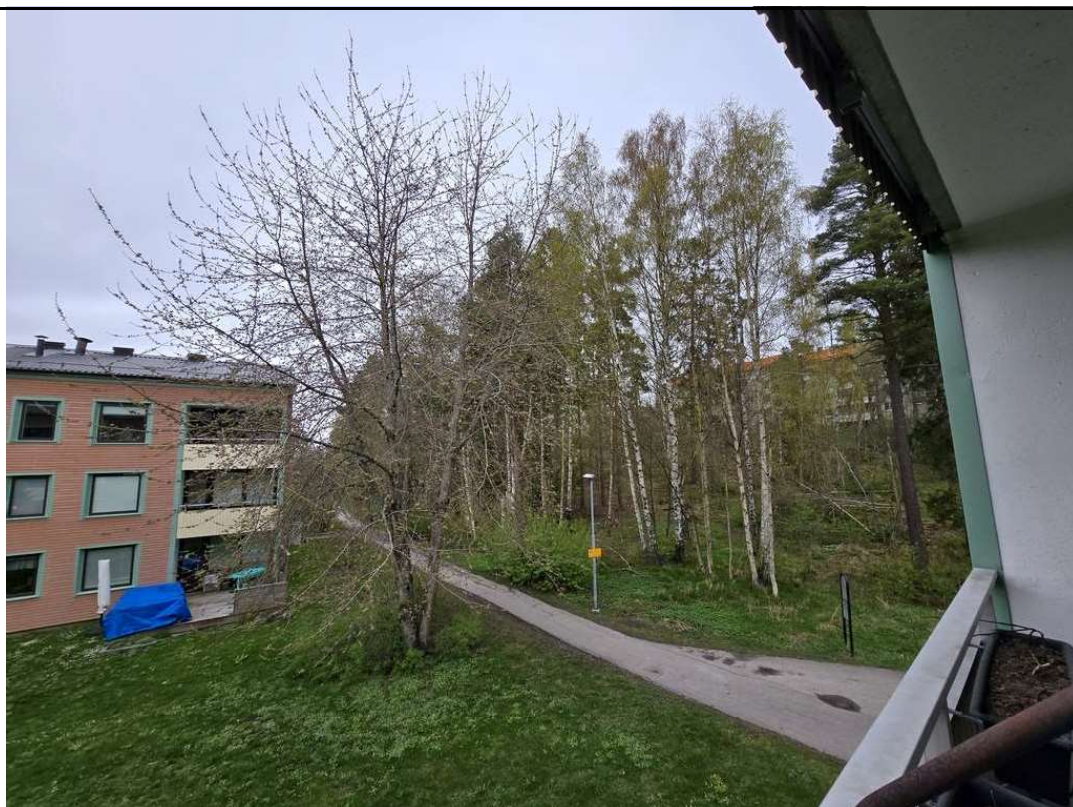


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - 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 5 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-04-29

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Tyresö Näsby 4:1335	909a6a46-b5f4-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010427617	0138	2024-07-03
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Tyresö	212078	2025-04-29
Socken: Tyresö		

Adress

Adress
Njupkärrsvägen 42-64
135 46 Tyresö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6571210.2	683600.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 6834 kvm	1 6834 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-0089	1/1	1965-08-25	65/2315

Hsb Bostadsrättsförening Bergfoten I Tyresö
C/O Hsb Stockholm
Box 1385
171 27 Solna

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Bergfoten i Tyresö

Köp (även transportköp): 1965-08-17
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/22706

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 46.547.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.000.000 SEK	1965-08-25	65/8603
Anmärkning: Nedsättning 69/15019			
3	2.000.000 SEK	1965-08-25	65/8604
Anmärkning: Nedsättning 69/15020			
4	300.000 SEK	1965-08-25	65/8605A
Anmärkning: Nedsättning 69/15021 Utbyte 67/4220			
5	700.000 SEK	1965-08-25	65/8605B
Anmärkning: Utbyte 67/4220 Nedsättning 69/15022			
6	200.000 SEK	1965-09-29	65/10034
Anmärkning: Nedsättning 69/15023			
7	587.000 SEK	1967-04-19	67/4221
Anmärkning: Nedsättning 69/15024			
8	168.000 SEK	1984-06-04	84/24426
9	102.500 SEK	1984-06-04	84/24428
10	8.000.000 SEK	1991-05-28	91/26431
11	5.535.000 SEK	1993-01-22	93/1997
12	1.000.000 SEK	1994-01-28	94/3181
13	183.640 SEK	1996-02-14	96/6304
14	1.417.360 SEK	1996-02-14	96/6306
15	24.353.500 SEK	2024-07-03	D-2024-00211915:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut förbud värmecentral mm	1969-03-12	69/3418

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-69/3021.1
	Beskrivning: Värmecentral mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-69/3418.1
	Beskrivning: Förbud värmecentral mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Väster bollmora berg	1965-04-08	01-TYÖ-175/1965

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

100380-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	229.904.000 SEK	157.057.000 SEK	72.847.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Tyresö Näsby 4:1334, 4:1335

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
712400-0089 Hsb Bostadsrättsförening Bergfoten I C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 067295046.

Taxeringsvärde 71.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0138310
Byggrätt ovan mark 19 886 kvm	Riktvärde byggrätt 3.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 077899046.

Taxeringsvärde 1.847.000 SEK	Riktvärdeområde 0138310
Byggrätt ovan mark 1 087 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 067293046.

Taxeringsvärde 155.000.000 SEK	Bostadsyta 15 909 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 17.500.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1965

Värderingsenhet lokaler 067294046.

Taxeringsvärde 2.057.000 SEK	Lokalyta 3 429 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 422.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1965

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1965-07-22

Akt

01-TYE-2093

Ursprung

Tyresö Näsby 4:317

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Tyresö Näsby 4:1335

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0138-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet