

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 15-1303 i BRF KAPLANEN 1, Botkyrka.
SAMARITVÄGEN 15, 147 41 TUMBA



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-14

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 2025-10-14

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-13 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 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 KAPLANEN 1		Organisationsnummer 769602-7882		
Lägenhetsnummer 15-1303	Våning 3		Ärendenummer F-1637-25-01	
Adress SAMARITVÄGEN 15, 147 41 TUMBA				
Kommun Botkyrka		Område Tumba		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 34	Månadsavgift, kr 2 447	Andelstal 0,95
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. Obs! Bostaden ligger i en 55+ förening. Köparen skall alltså vara över 55 år för att godkännas som medlem av föreningen.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Samaritvägen 15 i Tumba, Botkyrka kommun. Lägenheten består av ett rum och har en boarea på 34 kvadratmeter. Månadsavgiften för bostaden är 2447 kronor.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en byggnad med sju våningar och är en del av en 55+ förening, vilket innebär att köparen måste vara över 55 år. Köket är i slitet skick med plastgolv och låg standard. Badrummet har klinkergolv och är i normalt skick. Vardagsrummet, som också har plastgolv, är i slitet skick och har en balkong. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar en elspis och kyl/frys från Electrolux, båda äldre än 10 år. Viss möblering och lösöre fanns vid besiktningen.

Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av garage och carports. Det finns 62 bostadsrättslägenheter samt förråd som är placerade på markplan eller i källare.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av garage och carports. Det finns 62 bostadsrättslägenheter samt förråd som är placerade på markplan eller i källare. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 864 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 73 200 000 kr. Det totala lånet är 25 244 880 kr, och det egna kapitalet är 16 134 672 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 1 113 179 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd mellan 1994 och 1995. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkering Föreningen har garage och carports.		Förråd, placering Markplan/källare	
Antal bostadsrättslägenheter 62			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 864	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 73 200 000	
Totalt lån (kr) 25 244 880	
Eget kapital (kr) 16 134 672	
Underhållsfond (kr) 1 113 179	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Kaplanen 13	
Byggår 1994 / 1995	Antal våningar 7
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://kaplanen-1.bostadsratterna.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd mellan 1994 och 1995. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. 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 34		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Elspis Kyl/Frys
Beskrivning Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Den är en del av en 55+ förening, vilket innebär att köparen måste vara över 55 år för att bli godkänd som medlem. Köket är i slitet skick med låg standard och har plastgolv. Badrummet är i normalt skick med klinkergolv och en standardnivå som kan betraktas som normal. Vardagsrummet är också i slitet skick och har plastgolv. Från vardagsrummet finns tillgång till en balkong. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Elspis från Electrolux, äldre än 10 år (källa: bedömning) Kyl/Frys från Electrolux, äldre än 10 år (källa: bedömning) Viss möblering och lösöre fanns vid besiktningen.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som något sämre, medan standarden och värdet anses vara jämförbara. Negativa faktorer inkluderar låg standard i kök och plastgolv, medan positiva faktorer är ett fräscht badrum och en balkong.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 15-1303 i BRF KAPLANEN 1, Botkyrka.

SAMARITVÄGEN 15, 147 41 TUMBA

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

Marknadsvärde per 2025-10-14

1 100 000 KRONOR

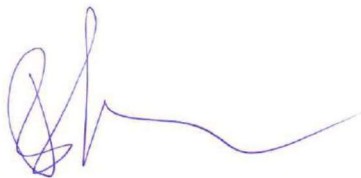
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-14

Underskrift



Björn Bring

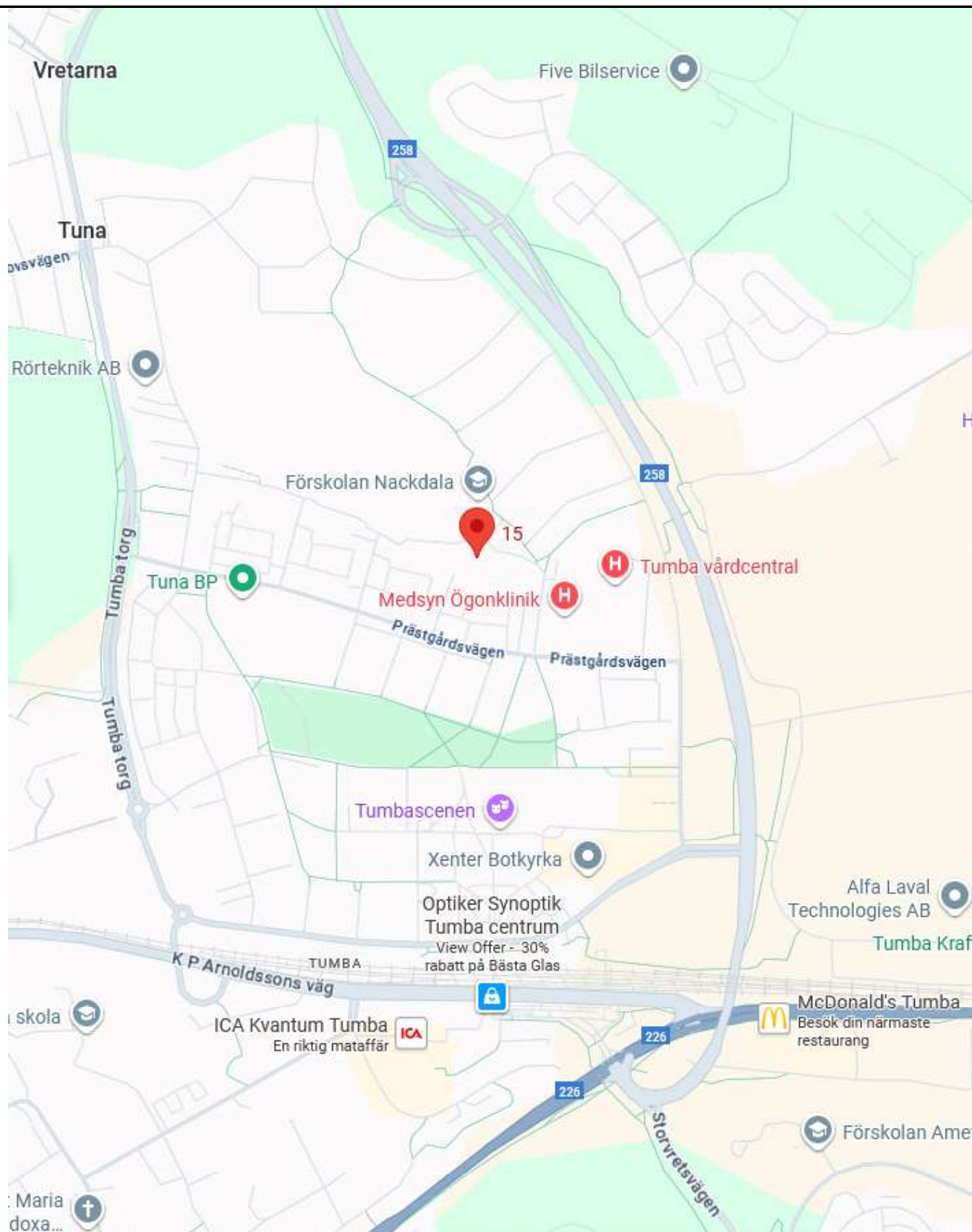
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

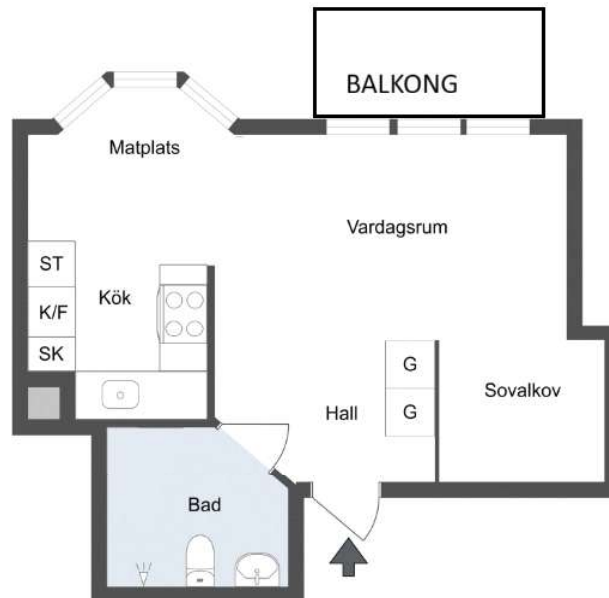
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Viss möblering och lösöre fanns vid besiktningen.

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 Botkyrka Kaplanen 13	UUID 909a6a44-77db-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010280617	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-11-01
Län- och kommunkod 0127	Distrikt Tumba	Distriktskod 212074	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-13

Adress

Adress Samaritvägen 15 147 41 Tumba
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769602-7882 Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1 C/O Brf Kaplanen 1 Samaritvägen 13 147 41 Tumba Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1999-03-03	Akt 99/2475
Berört fång Fusion: 1997-05-01 Ingen köpeskillning redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 25 633 200 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	14 013 200 SEK	1996-04-25	96/7141
Anmärkningar Innehavare: 06/45400 Nordea Bank AB, Box 50, 147 21 Tumba			
2	11 620 000 SEK	1996-04-25	96/7143
Anmärkningar Innehavare: 06/45401 Nordea Bank AB, Box 50, 147 21 Tumba			

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kaplanen mm	1992-10-29 Genomf. start: 1991-12-02 Genomf. slut: 2000-01-01	0127-P92/1029/1

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0127-93/39.3

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Kaplanen 13

Last
Botkyrka Kaplanen 14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0127-93/39.4

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Södertörns Fjärrvärme AB

Last
Botkyrka Kaplanen 13

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 172027-2	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Botkyrka Kaplanen 13-14			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 73 200 000 SEK	därav byggnadsvärde 59 000 000 SEK	därav markvärde 14 200 000 SEK
Taxerade ägare 769602-7882 Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1 C/O Brf Kaplanen 1 Samaritvägen 13 14741 Tumba	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 152016046 (2025)

Taxeringsvärde 7 200 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Byggrätt ovan mark 2 599 kvm	Riktvärde byggrätt 2 770 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 157680046 (2025)

Taxeringsvärde 7 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Byggrätt ovan mark 2 562 kvm	Riktvärde byggrätt 2 732 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 151834046 (2025)

Taxeringsvärde 27 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Bostadsyta 2 182 kvm	Hyra 3 065 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1994	Tillbyggnadsår	Värdeår 1994
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 157678046 (2025)

Taxeringsvärde 32 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Bostadsyta 2 393 kvm	Hyra 3 649 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1995	Tillbyggnadsår	Värdeår 1995
Tillhör byggnad 2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-04-21	0127K-1217
Gränsbestämning	1970-11-04	0127K-1412
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1993-08-18	0127-93/39
Fastighetsreglering	1994-04-08	0127-94/12
Gränsutmärkning fullföljd	1995-11-01	0127-94/12

Ursprung
Botkyrka Botkyrka 1:95

Avskild mark
Botkyrka Kaplanen 14

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6566373.1	661850.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 181 m ²	8 181 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Botkyrka Tumba 7:202	1993-08-18	0127-93/39
A-Botkyrka Stg:16490	1982-11-01	0127-82/15

Källa: Lantmäteriet