

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer D41R i BRF BOKLOK STÖPPLAREN 769626-7066, Nykvarns
Norra Stationsvägen 34a, 15533 Nykvarn



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-02

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-06-04

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-02 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfællet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är læmnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning av lægenheten och kan jämfästas 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 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF BOKLOK STÖPPLAREN 769626-7066		Organisationsnummer 769626-7066	
Lägenhetsnummer D41R			Ärendenummer F-862-25-01
Adress Norra Stationsvägen 34a, 15533 Nykvarn			
Kommun Nykvarn		Område Turinge	
Lägenhetsstorlek, antal rum 4	Boarea, kvm 81	Månadsavgift, kr 5 823	Andelstal 2,4194
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

Boendet på Norra Stationsvägen 34a i Nykvarn, Turinge, är en bostadsrätt om 81 kvadratmeter med fyra rum och en månadsavgift på 5822,92 kronor. Lägenheten har trägolv i alla rum utom badrummet, som har plastgolv, och erbjuder två våningar utan hiss. Bostadsrättsföreningen har 48 lägenheter, förråd vid parkeringen och en avgift på 863 kr/kvm. Byggnaden är uppförd 2014 och erbjuder gemensamma utrymmen samt en ekonomisk struktur där lånebelopp och eget kapital motsvarar en betydande del av taxeringsvärdet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har ett antal gemensamma utrymmen, 48 lägenheter och förråd vid parkeringen. Avgiften är 863 kr/kvm och föreningen har ett lånebelopp och eget kapital som utgör en betydande del av taxeringsvärdet. Byggnaden är två våningar hög, uppförd 2014, och har ingen hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd, belägna vid parkeringen.			
Förråd, placering Vid parkeringen			
Antal bostadsrättslägenheter 48			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 48 bostadsrättslägenheter och förråd vid parkeringen.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 863	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 72 200 000	
Totalt lån (kr) 28 395 780	% av taxeringsvärdet 39%
Eget kapital (kr) 64 759 692	% av taxeringsvärdet 90%
Underhållsfond (kr) 847 020	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 863 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 72 200 000 kr. Totala lånen uppgår till 28 395 780 kr, vilket motsvarar cirka 39,3 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 64 759 692 kr, motsvarande cirka 89,7 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 847 020 kr, vilket utgör cirka 1,2 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nykvarn Stöpplaren 4	
Byggår 2014	Antal våningar 2
	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2014 med två våningar. Den saknar hiss och har fjärrvärme samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 2014, har två våningar och saknar hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 81		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen i Turinge, Nykvarn, på markplan i en byggnad med två våningar. Lägenheten har fyra rum, inklusive ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och tre sovrum. Köket och övriga rum har trägolv medan badrummet har plastgolv. Bostaden har normal standard och är neutralt intryck. Till lägenheten hör även ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer D41R i BRF BOKLOK STÖPPLAREN 769626-7066, Nykvarns kommun.

Norra Stationsvägen 34a, 15533 Nykvarn

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

Marknadsvärde per 2025-06-02

2 800 000 KRONOR

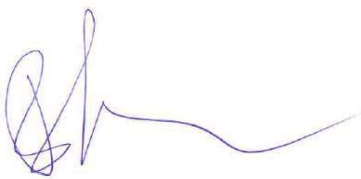
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-06-02

Underskrift

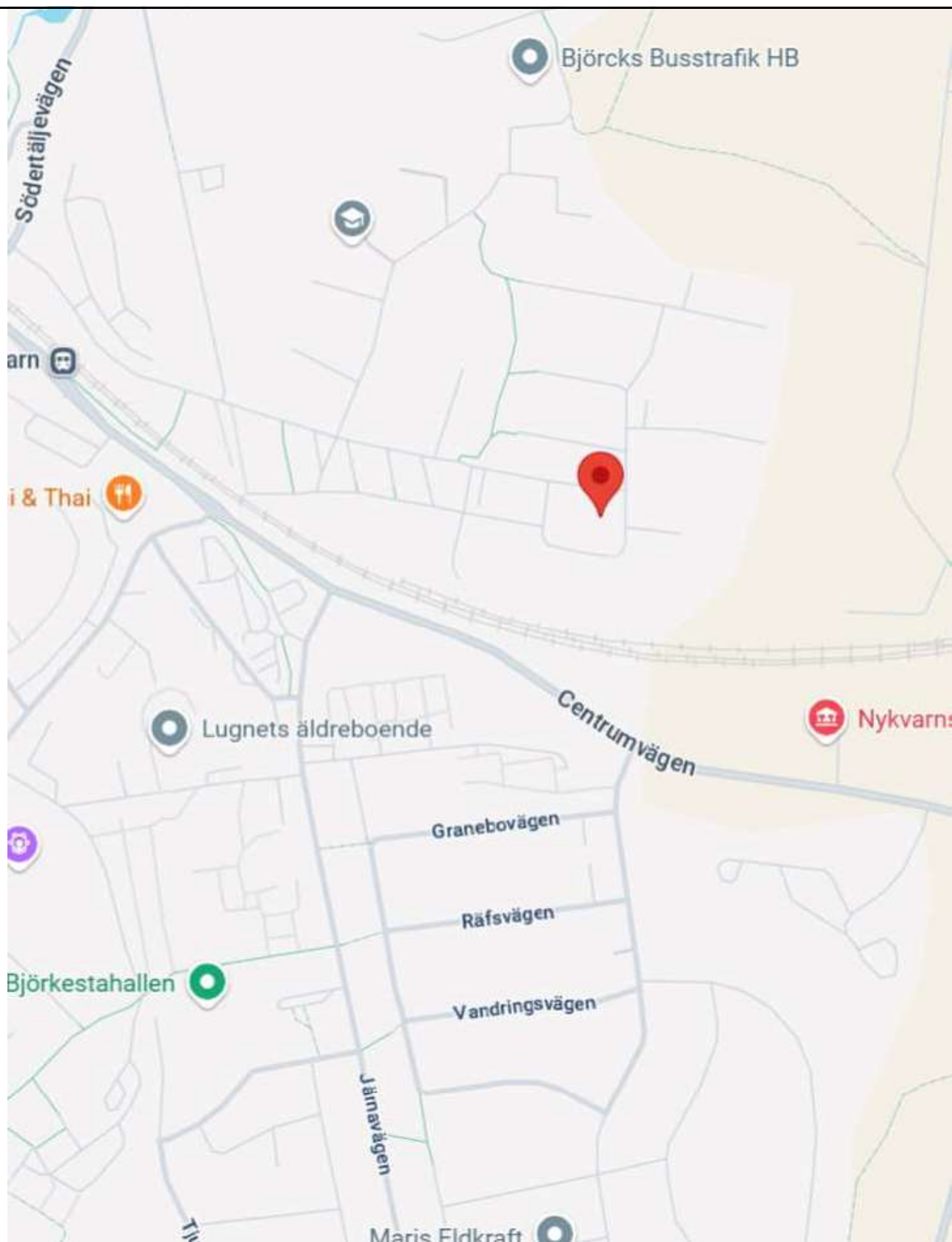


Björn Bring
Fastighetsvärderare

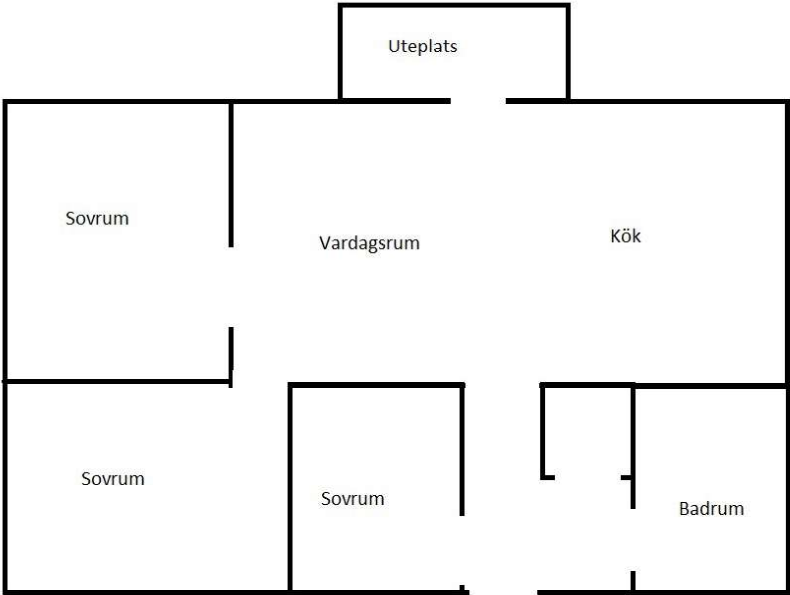
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

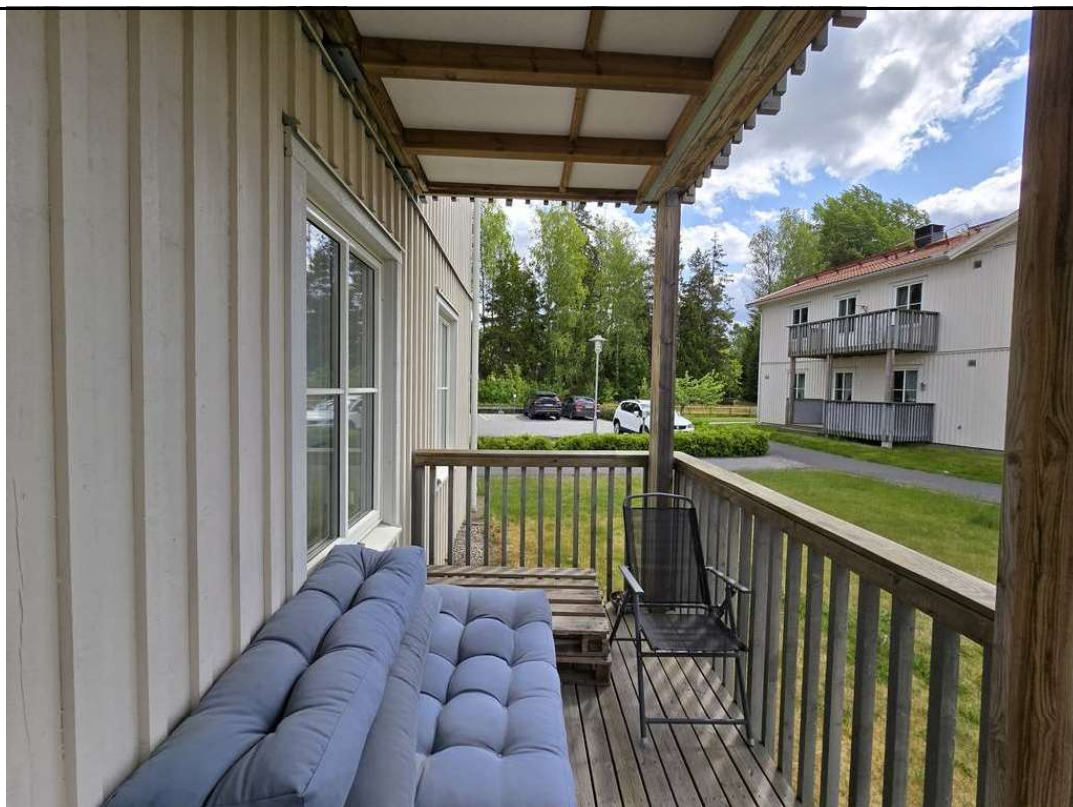
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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 2025-06-05

Fastighet

Beteckning
Nykvarn Stöpplaren 4

UUID:
909a6a46-7f62-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010413647

Län- och kommunkod
0140

Distrikt
Turinge

Distriktskod
212066

Socken: Turinge

Senaste ändringen i allmänna delen
2015-01-08

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2016-02-05

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-06-04

Adress**Adress**

Norra Stationsvägen (18)

Norra Stationsvägen 28A-F, 30A-F, 32A-D, 34A-F, 36A-D, 38A-D, 40A-F, 42A-F, 44A-F
155 33 Nykvarn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6562322.3	639590.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 592 kvm	9 592 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769626-7066	1/1	2015-02-02	D-2015-00040278:1

Bostadsrättsföreningen Boklok Stöpplaren
C/O Bostadsrättsföreningen Boklok Stöpp
Norra Stationsvägen 28-44
155 33 Nykvarn

Köp (även transportköp): 2014-10-08
Köpeskilling: 21.400.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 32.943.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	750.000 SEK	2006-04-26	06/21426
2	150.000 SEK	2009-08-28	09/35188
3	32.043.000 SEK	2015-04-02	D-2015-00127962:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg i samfällid vägmark	Förmån	Officialservitut	01-TUR-718.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: För stöpplaren 1 och 4 m.fl.

Datum

2013-12-19

Laga kraft: 2014-01-09

Akt

0140-P16/6

Genomf. start:

2014-01-10

Genomf. slut:

2019-01-09

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

309043-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	72.200.000 SEK	59.000.000 SEK	13.200.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769626-7066 Bostadsrättsföreningen Boklok Stöpplaren C/O Bostadsrättsföreningen Boklok Stöpp Norra Stationsvägen 28-44 155 33 Nykvarn	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 301231101.

Taxeringsvärde 13.200.000 SEK	Riktvärdeområde 0140358
Byggrätt ovan mark 4 185 kvm	Riktvärde byggrätt 3.154 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301231099.

Taxeringsvärde 59.000.000 SEK	Bostadsyta 3 348 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.239.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2014	Tillbyggnadsår	Värdeår 2014

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1971-08-12	01-TUR-718
Fastighetsreglering	1985-05-09	0181-85/25
Fastighetsreglering	2015-01-08	0140-14/26

Ursprung

Nykvarn Nykvarn 11:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

Södertälje Stöpplaren :4

A-Turinge Nibble 6:5

Omregistreringsdatum Akt

1999-01-04

0140-99/1

1983-06-15

0181-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet