

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 24 i BRF BOKLOK KOLONIN 769623-8406, Upplands-Bros  
BLÅVIOLSTIGEN 2D, 197 34 BRO



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-01

# 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 2025-04-01.

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-28 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 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

<b>Bostadsrättsförening</b> BRF BOKLOK KOLONIN 769623-8406		<b>Organisationsnummer</b> 769638-0931	
<b>Lägenhetsnummer</b> 24			<b>Ärendenummer</b> F-73-25-01
<b>Adress</b> BLÅVIOLSTIGEN 2D, 197 34 BRO			
<b>Kommun</b> Upplands-Bro		<b>Område</b> Bro	<b>Andelstal</b> 2,189
<b>Lägenhetsstorlek, antal rum</b> 3 rum och kök	<b>Boarea, kvm</b> 68	<b>Månadsavgift, kr</b> 6 502	<b>Andel inre reparationsfond</b>
<b>Kommentar</b> 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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Blåviolstigen 2D i Bro, Upplands-Bro, är en trea om 68 kvm med en månadsavgift på 6 501,83 kr. Den ligger på andra våningen i en byggnad med två våningar utan hiss. Föreningen består av 44 lägenheter med tillgång till gemensamma förrådsutrymmen. Den årliga avgiften är 1 147 kr per kvm. Byggnaden uppfördes 2012 och utökades 2020, men det finns begränsad information om renoveringar. Fastighetens taxeringsvärde är 64,2 miljoner kr, med en belåningsgrad på 53,98%. Eget kapital utgör 65,74% av värdet. Lägenheten ligger centralt med 200 meter till skola och kollektivtrafik, samt en kilometer från livsmedelsbutik och affärscentrum.



#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> 200 m	<b>Hållplats</b> 200 m	<b>Livsmedelsbutik</b> 1 km	<b>Affärscentrum</b> 1 km
-----------------------	---------------------------	--------------------------------	------------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> <p>Bostadsrättsföreningen är belägen nära parkeringen och består av 44 lägenheter. Den har gemensamma utrymmen som förråd. Avgiften är 1147 kr per kvadratmeter per år. Fastighetens taxeringsvärde är 64,2 miljoner kr med lån på 53,98% av detta värde och ett eget kapital på 65,74%. Byggnaden, uppförd 2012 och utökad 2020, har två våningar utan hiss, med begränsad renoveringsinformation tillgänglig.</p>			
<b>Gemensamma utrymmen</b> <p>Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd, belägna invid parkeringen.</p>			
<b>Förråd, placering</b> Invid parkeringen			
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 44			
<b>Kommentar</b> <p>Bostadsrättsföreningen har en placering invid parkeringen och består av 44 bostadsrättslägenheter.</p>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b> 1147	<b>Avser</b> Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 64 200 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 34 656 399	<b>% av taxeringsvärdet</b> 54%
<b>Eget kapital (kr)</b> 42 203 153	<b>% av taxeringsvärdet</b> 66%
<b>Underhållsfond (kr)</b> 192 600	<b>% av taxeringsvärdet</b> 0%
<b>Kommentar</b> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1147 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 64 200 000 kr. Totala lånen uppgår till 34 656 399 kr, vilket motsvarar 53,98% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 42 203 153 kr, motsvarande 65,74% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 192 600 kr, vilket utgör 0,3% av taxeringsvärdet.</p>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Upplands-Bro Finnsta 1:302	
<b>Byggår</b> 2012 (Tillbyggnad 2020)	<b>Antal våningar</b> 2
<b>Stammar/Bytta/installerade år</b> Byggår 2012	<b>Hiss</b> nej
<b>Övrigt</b>	
<b>Utförda renoveringar</b> Sparsamt med information finns på föreningens hemsida och i årsredovisningen.	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, byggd 2012 med en tillbyggnad 2020. Den har två våningar, ingen hiss och använder bergvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
<b>Kommentar</b> Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 2012 med en tillbyggnad 2020 och har två våningar. Det finns ingen hiss och information om utförda renoveringar är begränsad på föreningens hemsida och i årsredovisningen.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

<b>Boarea, kvm</b> 68	<b>Biarea, kvm</b>	<b>Antal Rum</b> 3 rum och kök
--------------------------	--------------------	-----------------------------------

### Rumsfördelning

<u>kök</u>	<u>Tillbehör</u>
<u>badrum</u>	<u>ett förråd</u>
<u>vardagsrum</u>	<u>Balkong</u>
<u>ett sovrum</u>	

### Beskrivning

Bostadsrätt i Bro, Upplands-Bro med 3 rum och kök. Belägen på våning 2 av 2 i byggnaden. Lägenheten har ett kök, badrum, vardagsrum och ett sovrum. Tillhörande förråd och balkong finns. Golv av trä i kök och övriga rum, plastgolv i våtrum. Neutralt intryck och standard.

### 2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.

### 3. Slutlig värdebedömning

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 24 i BRF BOKLOK KOLONIN 769623-8406, Upplands-Bros kommun.

**BLÅVIOLSTIGEN 2D, 197 34 BRO**

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

#### **Marknadsvärde per 2025-04-01**

1 650 000 KRONOR

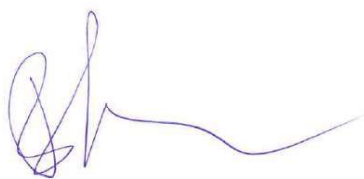
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 80 000

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 2025-04-01

Underskrift



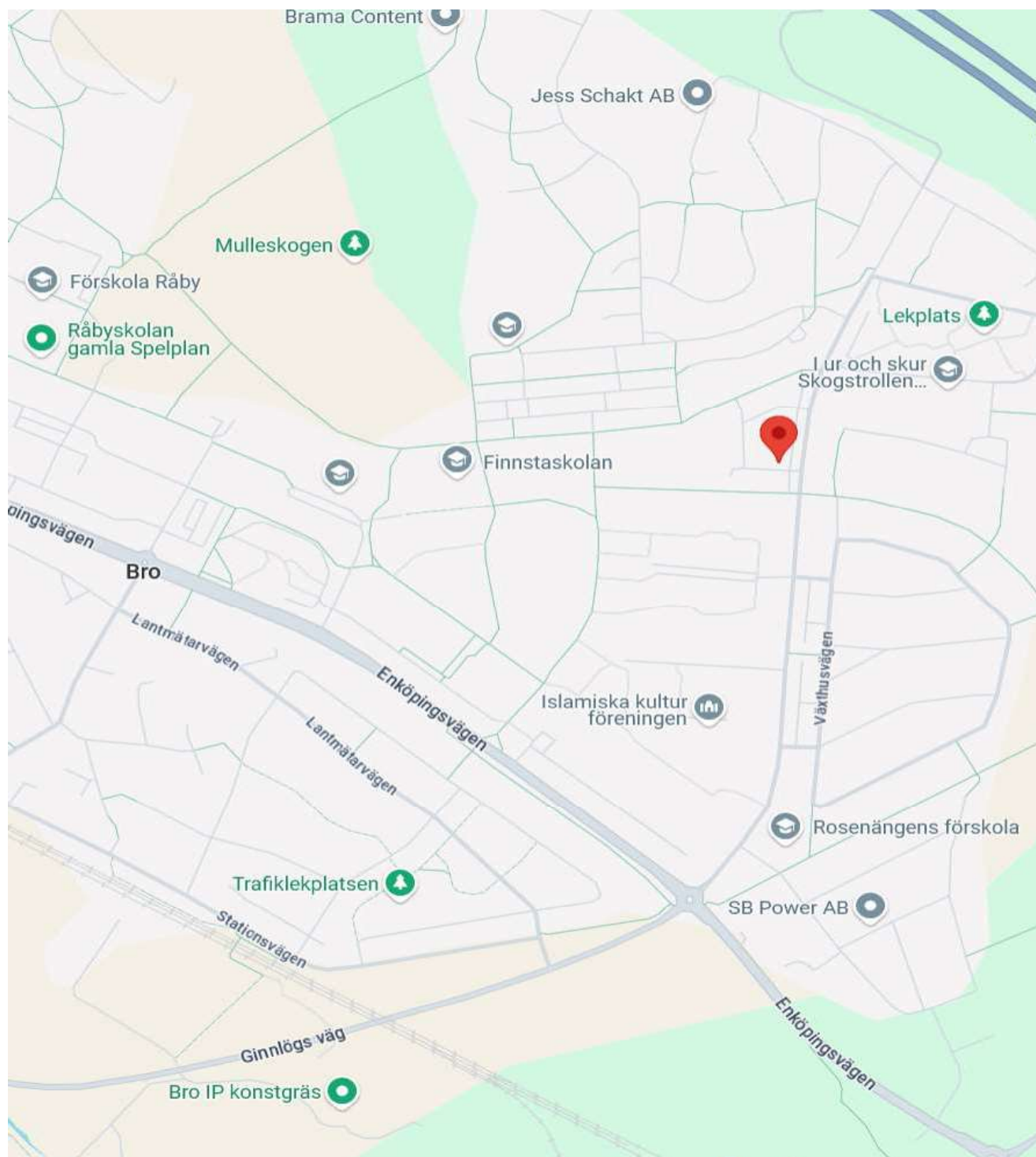
Björn Bring  
Fastighetsvärderare

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 2025-04-01

**Fastighet****Beteckning**Upplands-Bro Finnsta  
1:302**UUID:**

c1a06cec-01b7-c0f6-e040-ed8f5e445889

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2024-05-23

**Nyckel:**

010520662

**Län- och kommunkod**

0139

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2024-12-06

**Distrikt**Bro  
Socken: Bro**Distriktskod**

215058

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2025-04-01

**Observera**

Pågående ärenden

**Status****Ärende**Lantmäteriförrättning  
pågår - beslut taget

23 1229

**Adress****Adress**Blåviolstigen 2A-D, 4A-F, 6A-F, 8A-D, 10A-D, 12A-D, 14A-F, 16A-F, 18A-D  
197 34 Bro**Läge, karta****Område**

1

**N (SWEREF 99 TM)**

6600600.9

**E (SWEREF 99 TM)**

650267.0

**Areal****Område****Totalt****Totalareal**

1 0576 kvm

**Därav landareal**

1 0576 kvm

**Därav vattenareal**

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769623-8406	1/1	2012-10-24	12/31126

Bostadsrättsföreningen Boklok Kolonin  
Box 226  
851 04 Sundsvall

Inskrivet ägar namn: Brf Boklok Kolonin

Köp (även transportköp): 2012-06-29  
Köpeskilling: 10.900.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anmärkning:** Beviljad 12/35405

**Inteckningar**

Totalt antal teckningar: 3

Totalt belopp: 36.555.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9.000.000 SEK	2012-11-27	12/35406A

Anmärkning:  
Utbyte d-2024-00398657:1 påverkar  
inteckning 12/35406B

2	27.000.000 SEK	2012-11-27	12/35406B
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:  
Utbyte d-2024-00398657:1 påverkar  
inteckning 12/35406A

3	555.000 SEK	2012-11-27	12/35407
---	-------------	------------	----------

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut kraftledning	2014-03-03	14/6058

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0139IM-14/6058.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Väg	Förmån	Officialservitut	0139-12/4.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda vägen x för utfart från parkering till allmän väg samt åtkomst av undercentral, se aktbilaga ka1.		
Utrymme	Last	Officialservitut	0139-2023/8.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0139-13/2.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Planer**

Detaljplan: Finnsta 1:2(boklok)

**Datum**

2011-08-18

Laga kraft: 2011-09-23

**Akt**

0139-P11/2

Genomf. start:

2011-09-24

Genomf. slut:

2021-09-23

**Naturvårdsbestämmelser**

Grundvattenskydd: Östra mälaren

**Datum**

2008-11-25

Laga kraft: 2008-11-25

**Akt**

0125-P08/1125

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

734433-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde****Taxeringsår**

2022

**Taxeringsvärde**

64.200.000 SEK

**därav****byggnadsvärde**

51.000.000 SEK

**därav markvärde**

13.200.000 SEK

**Taxerad Ägare**

769623-8406

Bostadsrättsföreningen

Boklok

Kolonin

Box 226

851 04 Sundsvall

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Bostadsrättsförening

**Ägandetyper**

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 301019279.****Taxeringsvärde**

13.200.000 SEK

**Riktvärdeområde**

0139036

**Byggrätt ovan mark**

3 915 kvm

**Riktvärde byggrätt**

3.400 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 301019278.****Taxeringsvärde**

51.000.000 SEK

**Bostadsyta**

3 106 kvm

**Årtal för hyresnivå****Hyra**

4.597.000 SEK/år

**Under byggnad**

Nej

**Nybyggnadsår**

2012

**Tillbyggnadsår**

2020

**Värdeår**

2012

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter****Gemensamhetsanläggningar**

Upplands-Bro Finnsta GA:16

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2012-06-05	0139-12/4
Ledningsåtgärd	2013-05-31	0139-13/2
Gränsutmärkning fullföljd	2021-05-04	0139-12/4GU
Anläggningsåtgärd	2024-05-23	0139-2023/8

### Ursprung

Upplands-Bro Finnsta 1:2

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet  
Kontorbeteckning:  
Norrälje  
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet