

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 03-3121-1-24 i BRF PLAFONDENSELN 1 NYKVARN, Nykvarn.

Bruksparken 12, 155 33 Nykvarn



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-21

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 2026-01-21

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-21 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 BRF PLAFONDPENSELN 1 NYKVARN		Organisationsnummer 769613-1155		
Lägenhetsnummer 03-3121-1-24	Våning 1 trappa upp	Ärendenummer F-2424-25-01		
Adress Bruksparken 12, 155 33 Nykvarn				
Kommun Nykvarn		Område Turinge		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 67	Månadsavgift, kr 6 852	Andelstal 3,34171
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. Årsavgift bostad 6 463 kr + kabel-TV 389 kr = 6 852 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Bruksparken 12 i Nykvarn, inom området Turinge. Lägenheten har tre rum och en boarea på 67 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6852 kronor.

Denna trea är belägen en trappa upp och erbjuder ett funktionellt boende med praktiska ytor. Köket har målade väggar och ett golv av trä laminat, och är utrustat med äldre vitvaror från Electrolux och Whirlpool, samt nyare tvättmaskin och torktumlare från Bosch. Badrummet är i normalt skick med kaklade väggar, klinkergolv och elburen golvvärme. Vardagsrummet har målade väggar, trä laminatgolv och leder ut till en balkong. Lägenheten har två sovrum, båda med målade väggar och trä laminatgolv. Ett förråd på vinden ingår också i bostaden. Vid värderingstillfället var lägenheten normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 35 parkeringsplatser och 32 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 35 parkeringsplatser och 32 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1227 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 38 400 000 kr. Det totala lånet är 20 921 059 kr, medan det egna kapitalet är 22 454 128 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 880 072 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört år 2007. Den har två våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser			
35			
Antal bostadsrättslägenheter			
32			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1227	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
38 400 000	
Totalt lån (kr)	
20 921 059	
Eget kapital (kr)	
22 454 128	
Underhållsfond (kr)	
880 072	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 67		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Diskmaskin Keramikhäll Ugn Tvättmaskin Torktumlare Inbyggd micro
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en trea belägen en trappa upp.</p> <p>Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är i normalt skick med kaklade väggar och klinkergolv samt elburen golvvärme. Vardagsrummet har målade väggar, trälaminatgolv och tillgång till en balkong. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och trälaminatgolv. Till bostaden hör även ett förråd beläget på vinden.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Kyl/Frys från Electrolux, äldre än 10 år.</p> <p>Diskmaskin från Whirlpool, äldre än 10 år.</p> <p>Keramikhäll från Electrolux, äldre än 10 år.</p> <p>Ugn från Electrolux, äldre än 10 år.</p> <p>Tvättmaskin från Bosch, yngre än 5 år.</p> <p>Torktumlare från Bosch, yngre än 5 år.</p> <p>Inbyggd micro från Electrolux, yngre än 5 år.</p> <p>Källa: Ägarens uppgift.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt nedan. Bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde bedöms som jämförbart med snittet av jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 03-3121-1-24 i BRF PLAFONDPENSELN 1 NYKVARN, Nykvarn.

Bruksparken 12, 155 33 Nykvarn

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

Marknadsvärde per 2026-01-21

2 200 000 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 2026-01-21

Underskrift



Björn Bring

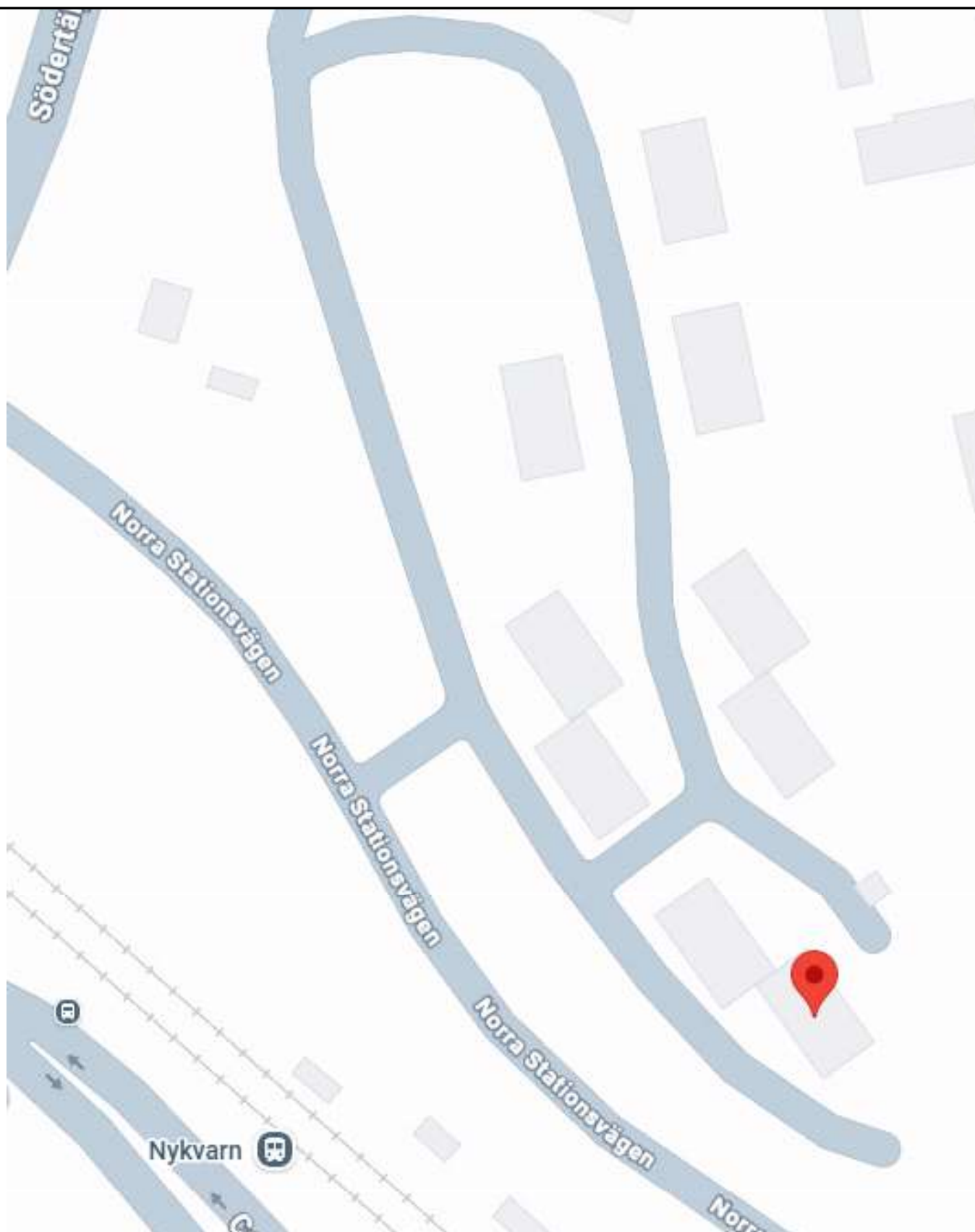
Fastighetsvärderare

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

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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 Nykvarn Plafondpenseln 23	UUID 909a6a47-8812-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010490100	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-12-23
Län- och kommunkod 0140	Distrikt Turinge Socken: turinge	Distriktskod 212066	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-09-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress

Bruksparken 6, 8-12
155 33 Nykvarn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769613-1155 Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 1 I Nykvarn C/O Hsb Södertälje Box 19187 152 28 Södertälje Inskrivet ägarnamn: Brf Plafondpenseln 1 I Nykvarn	1/1	2006-03-03	06/11529

Berört fång

06/11529, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2005-12-29
Köpeskilling: 9 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 33 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	32 100 000 SEK	2006-03-03	06/11531
2	1 000 000 SEK	2007-09-07	07/41815
3	500 000 SEK	2007-09-19	07/43943

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nykvarn PlafondpenseIn GA:2-3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan PlafondpenseIn 23,25 och 26 m fl	2009-05-28 Genomf. start: 2009-10-10 Genomf. slut: 2014-10-09 Laga kraft: 2009-10-09	0140-P09/1

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0140-02/16.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nykvarns Kommun

Last

Nykvarn LackpenseIn 5
Nykvarn PlafondpenseIn 23,25-26

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Last	Ledningsrätt	0140-02/16.2

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nykvarns Kommun

Last

Nykvarn PlafondpenseIn 23

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	319791-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	38 400 000 SEK	32 000 000 SEK	6 400 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769613-1155 Bostadsrättsföreningen PlafondpenseIn 1 I Nykvarn C/O Hsb Södertälje Box 19187 15228 Södertälje	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300419980 (2025)

Taxeringsvärde 6 400 000 SEK	Riktvärdeområde 140358	Byggrätt ovan mark 2 500 kvm	Riktvärde byggrätt 2 560 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 300409521 (2025)

Taxeringsvärde 32 000 000 SEK	Riktvärdeområde 140358	Bostadsyta 1 998 kvm	Hyra 3 216 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår	Värdeår 2007
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsrättsåtgärd	2003-05-27	0140-02/16
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd Ledningsrättsåtgärd	2005-12-23	0140-05/17

Ursprung

Nykvarn Nykvarn 10:35

Avskild mark

Nykvarn Plafondpenseln 25-26

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6562566.3	639034.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 865 m ²	7 865 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet