

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 174 i BRF SKARPÖVÄGEN, Nacka.

Skarpövägen 15, 132 32 Saltsjö-Boo



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-28

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 2026-01-28

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-28 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 SKARPÖVÄGEN		Organisationsnummer 769625-6283		
Lägenhetsnummer 174	Våning 2	Ärendenummer F-2583-25-01		
Adress Skarpövägen 15, 132 32 Saltsjö-Boo				
Kommun Nacka		Område Boo		
Antal rum enligt register 1	Antal rum, aktuell planlösning 1 + sovalkov	Boarea, kvm 37	Månadsavgift, kr 2 418	Andelstal 0,2683
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 29 019 kr ÷ 12 = 2 418 kr/mån. I månadsavgiften ingår: uppvärmning, kall och varmvatten, avfallshantering, TV-basutbud via Tele2.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Skarpövägen 15, 132 32 Saltsjö-Boo i Nacka kommun, område Boo. Lägenheten har en boarea på 37 kvm och består av 1 rum med en sovalkov enligt aktuell planlösning. Månadsavgiften är 2418 kr.

Denna lägenhet med 1 rum och en sovalkov är belägen på andra våningen i en femvåningsbyggnad. Köket är utrustat med moderna vitvaror, inklusive en ugn, keramikhäll, kyl/frys och inbyggd mikrovågsugn, alla med en ålder under fem år. Väggarna i köket är målade och golvet består av trestavs parkett, dock med en mindre fuktskada. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet, som också har målade väggar och trestavs parkettgolv, erbjuder tillgång till en balkong. Till lägenheten hör ett förråd. Vid senaste värdering var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 75 parkeringsplatser och 98 garageplatser. Det finns totalt 226 bostadsrättslägenheter samt 45 hyresrättslägenheter i föreningen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 75 parkeringsplatser och 98 garageplatser. Det finns totalt 226 bostadsrättslägenheter samt 45 hyresrättslägenheter i föreningen. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 784 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 281 686 000 kr. Det totala lånet för föreningen är 138 173 373 kr, och det egna kapitalet är 180 965 300 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1971. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 75	Garageplatser 98		
Antal bostadsrättslägenheter 226	Antal hyresrättslägenheter 45		
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 784	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 281 686 000	
Totalt lån (kr) 138 173 373	
Eget kapital (kr) 180 965 300	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Orminge 39:1	
Byggår 1971	Antal våningar 5
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brfskarpovagen.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1971. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 37		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	Antal rum enligt aktuell planlösning 1 + sovalkov
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Ugn
badrum			Keramikhäll
allrum			Kyl/Frys Inbyggd micro
Beskrivning			
Lägenhet med 1 rum och sovalkov belägen på våning 2.			
Bostaden är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket har målade väggar och ett trestavs parkettgolv, men det finns en mindre fuktskada på golvet. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har målade väggar och ett trestavs parkettgolv samt tillgång till en balkong. Till bostaden hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Ugn, bedömd ålder under 5 år.			
Keramikhäll, ålder under 5 år.			
Kyl/Frys, ålder under 5 år.			
Inbyggd micro, ålder under 5 år.			
Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. I jämförelse bedöms bostadens skick som något sämre än snittet för jämförelseobjekten. Däremot är bostadens standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde jämförbara med snittet för de andra bostäderna.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 174 i BRF SKARPÖVÄGEN, Nacka.

Skarpövägen 15, 132 32 Saltsjö-Boo

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

Marknadsvärde per 2026-01-28

1 450 000 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 2026-01-28

Underskrift



Björn Bring

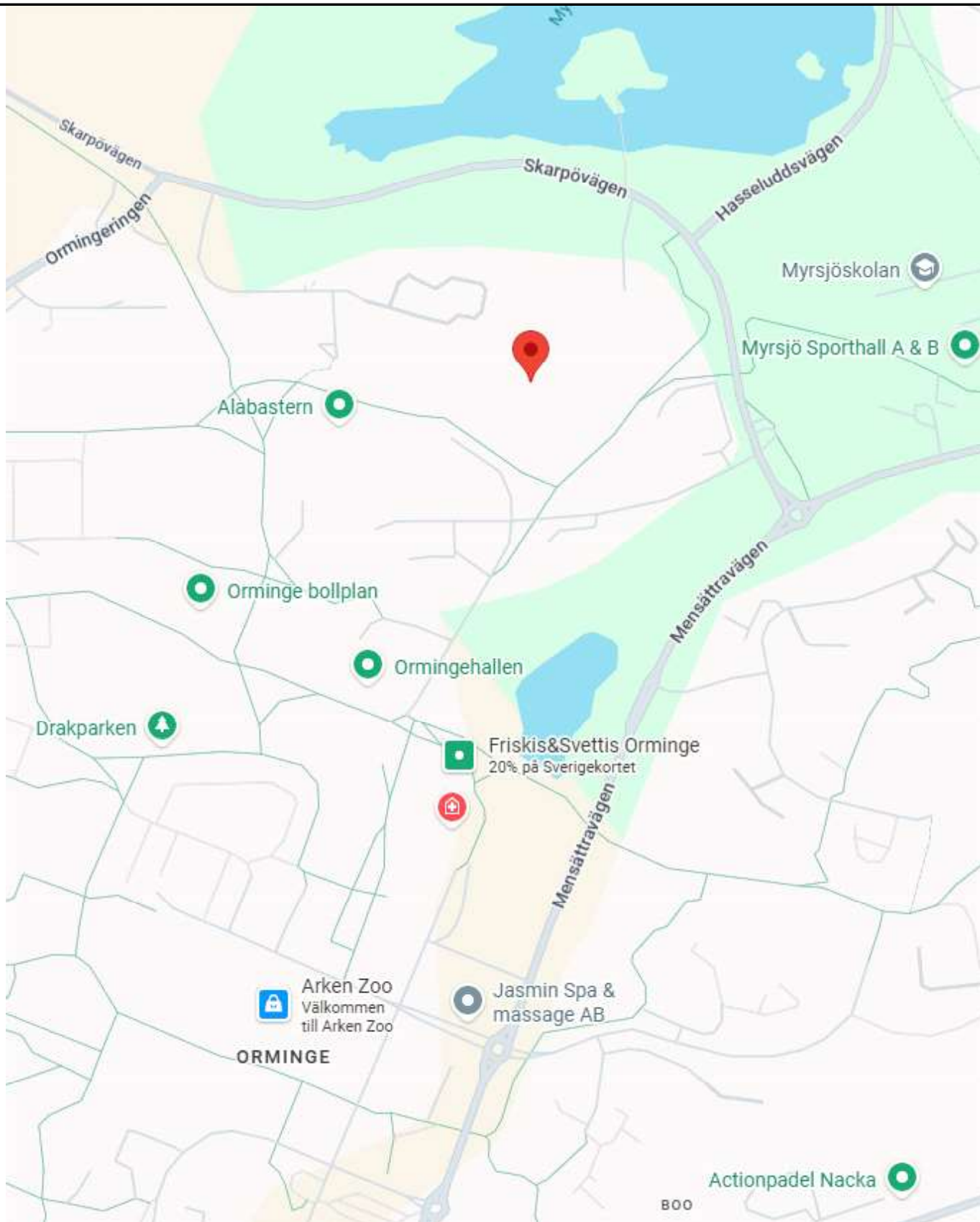
Fastighetsvärderare

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 belamrad med lösöre.

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 Nacka Orminge 39:1	UUID 909a6a45-f67e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010378600	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-23
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Boo Socken: boo	Distriktskod 215032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress

Skarpövägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
132 32 Saltsjö-Boo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769625-6283 Bostadsrättsföreningen Skarpövägen C/O Brf Skarpövägen Skarpövägen 17 132 32 Saltsjö-Boo Inskrivet ägarnamn: Brf Skarpövägen	1/1	2013-12-02	13/44288

Berört fång

13/44288, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2013-11-28
Köpeskilling: 310 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 156 650 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	14 639 000 SEK	1972-03-29	72/2568

Anmärkningar

Innehavare: 98/27344 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg

4	1 337 000 SEK	1972-05-17	72/3647
---	---------------	------------	---------

Anmärkningar

Innehavare: 98/27345 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg

5	25 024 000 SEK	1995-02-02	95/3791
---	----------------	------------	---------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: 98/27346 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg			
7	9 000 000 SEK	1996-04-11	96/13890
Anmärkningar			
Innehavare: 98/27347 Deutsche Hypothekenbank Frankfurt, Box 3141, 400 10 Göteborg			
8	4 378 000 SEK	1997-06-16	97/18769
9	5 700 000 SEK	1997-08-28	97/26688
10	9 340 000 SEK	1999-05-06	99/9180
11	13 149 500 SEK	1999-05-06	99/9181
12	20 600 000 SEK	2003-08-06	03/36503
13	29 998 500 SEK	2010-12-17	10/52257
14	12 834 000 SEK	2013-12-02	13/44289
15	10 650 000 SEK	2017-10-17	D-2017-00531173:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1952-04-30	52/2761
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tunnel	1971-12-29	71/17325
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1995-06-19	95/19302

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan S 87	1970-05-29	0182K-7441	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Korallen	1970-11-10	0182K-7836	
Anmärkningar			
Tomt 1			

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	01-IM8-52/2761.1

Beskrivning

Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Skarpnäs 1:83, 2:3-4,6-9,13,25-27

Last

Nacka Orminge 37:1-2, 39:1, 59:1, 60:1

Nacka Skarpnäs 1:83, 2:14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM8-63/2539.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Nacka Mensättra 1:1

Nacka Orminge 39:1, 59:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnel	Last	Avtalsservitut	01-IM8-71/17325.1

Beskrivning

Tunnel

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Björknäs 1:3

Last

Nacka Orminge 39:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-95/19302.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Orminge 58:1

Last

Nacka Orminge 38:1-2, 39:1, 40:1-2, 44:1, 46:2,4, 48:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	109159-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2025	281 686 000 SEK	185 066 000 SEK	96 620 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769625-6283		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Skarpövägen			
C/O Brf Skarpövägen			
Skarpövägen 17			
13232 Saltsjö-Boo			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 191035043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 620 000 SEK	182295	1 872 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16898043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
94 000 000 SEK	182295	20 524 kvm	4 580 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus lokal 191034043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 066 000 SEK	182295	1 560 kvm	453 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2018	1971
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus bostad 16897043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
183 000 000 SEK	182295	16 419 kvm	21 110 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2018	1971
Tillhör byggnad	1		

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-05-24	0182K-8220
Sammanläggning	1971-12-28	01-BOR-116/1972

Ursprung

Nacka Mensättra 1:56-57,70,160
Nacka Orminge 1:26, 39:2
Nacka Rensättra 1:44

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581668.8	685570.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	26 975 m ²	26 975 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Boo Korallen:1	1976-01-01	
A-Nacka Orminge 39:1	1983-06-15	0182K-RF2709

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige