

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 71190A10 i BRF TORNFALKEN, Norrtälje.
Esplanaden 13, 761 44 Norrtälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-07-02

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 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2025-07-02

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-07-01 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 TORNFALKEN		Organisationsnummer 716418-7119		
Lägenhetsnummer 71190A10	Våning 3		Ärendenummer F-970-25-01	
Adress Esplanaden 13, 761 44 Norrtälje				
Kommun Norrtälje		Område Norrtälje		
Antal rum enligt register 1,5	Antal rum, aktuell planlösning 1	Boarea, kvm 28,9	Månadsavgift, kr 2 470	Andelstal 1,7313
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Esplanaden 13 i Norrtälje. Lägenheten har en yta på 28,9 kvadratmeter och består av 1 rum enligt den aktuella planlösningen. Månadsavgiften för bostaden är 2470 kronor. Fastigheten ligger i ett centralt område i Norrtälje, vilket ger närhet till stadens bekvämligheter och kommunikationer.

Lägenheten ligger i Norrtälje och består av ett rum på tredje våningen i en fyra våningsbyggnad. Inredningen är neutral och i normalt skick. Köket har trägolv och är normalt utrustat, medan badrummet har plastgolv och standardutrustning. I allrummet finns stengolv vid entrén och trägolv i övriga delar. Lägenheten är en del av ett flerfamiljshus och erbjuder en praktisk boendemiljö med standardutrustning.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt			
Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1026 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 29 800 000 kr. Det totala lånet är 7 634 036 kr, vilket motsvarar cirka 25,6 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 4 145 812 kr, motsvarande cirka 13,9 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 1 180 464 kr, vilket utgör ungefär 4 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar. Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1984 med fyra våningar och utrustad med hiss. Den värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system och har mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1026	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 29 800 000	
Totalt lån (kr) 7 634 036	% av taxeringsvärdet 26%
Eget kapital (kr) 4 145 812	% av taxeringsvärdet 14%
Underhållsfond (kr) 1 180 464	% av taxeringsvärdet 4%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1026 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 29 800 000 kr. Det totala lånet är 7 634 036 kr, vilket motsvarar cirka 25,6 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 4 145 812 kr, motsvarande cirka 13,9 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 1 180 464 kr, vilket utgör ungefär 4 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Norrtälje Falken 3	
Byggår 1984	Antal våningar 4
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1984 med fyra våningar och utrustad med hiss. Den värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system och har mekanisk ventilation. 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 28,9		Antal rum enligt lägenhetsregister 1,5	Antal rum enligt aktuell planlösning 1
Rumsfördelning			
kök badrum allrum			
Beskrivning Denna lägenhet är belägen i Norrtälje och erbjuder ett rum på tredje våningen i en byggnad med totalt fyra våningar. Lägenheten har en neutral inredning och är i normalt skick. Köket är normalt utrustat och har trägolv, medan badrummet har plastgolv och är också normalt utrustat. I allrummet finns stengolv i entrén och trägolv i övriga delar. Lägenheten är en del av ett flerfamiljshus och erbjuder en praktisk boendemiljö med standardutrustning.			
2.6 Värdebedömning Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick, standard och värde bedöms som jämförbara med dessa objekt.			

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 71190A10 i BRF TORNFALKEN, Norrtälje.

Esplanaden 13, 761 44 Norrtälje

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

Marknadsvärde per 2025-07-02

950 000 KRONOR

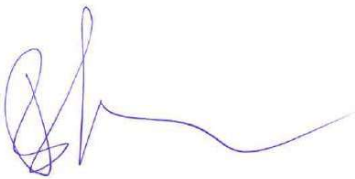
Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

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 2025-07-02

Underskrift

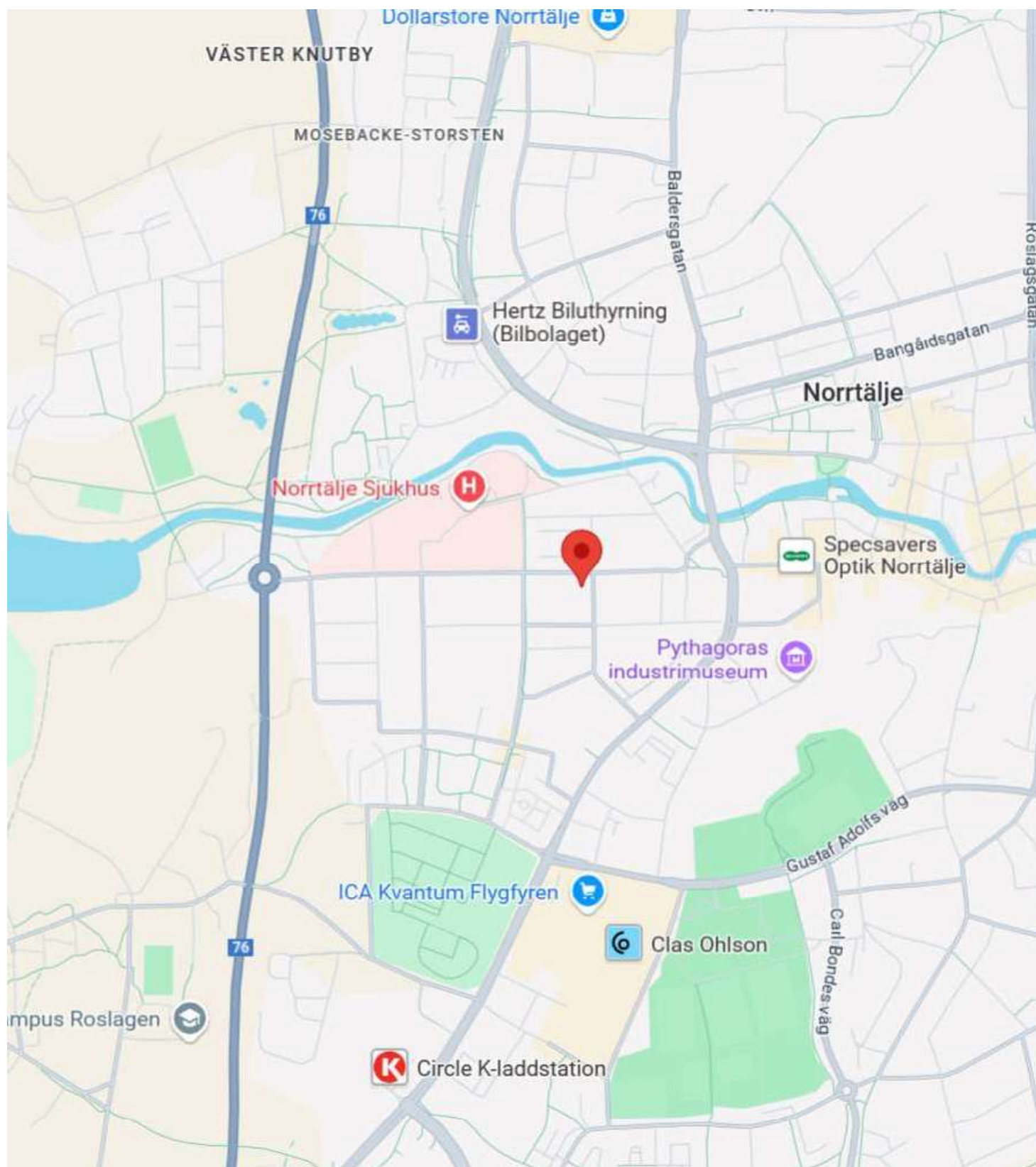


Björn Bring
Fastighetsvärderare

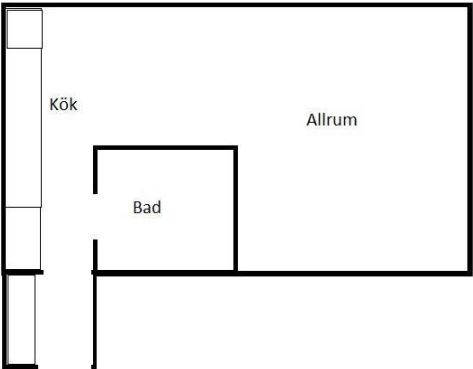
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Norrtälje Falken 3	UUID 909a6a40-6f43-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010008290	Län- och kommunkod 0188
Distrikt Norrtälje	Distriktskod 215142	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-06-13	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1985-06-28
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-01			

Adress

Adress Esplanaden 13 761 44 Norrtälje
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716418-7119 Bostadsrättsföreningen Tornfalken Götgatan 3 761 44 Norrtälje Inskrivet ägarnamn: Brf Tornfalken	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1984-05-28	Akt 84/9121
Berört fång 84/9121, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1984-05-25 Köpeskillning: 590 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 5 746 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 063 000 SEK	1985-06-28	85/12065
2	1 683 000 SEK	1985-06-28	85/12067

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Falken	1945-12-19	0188-C174
Stadsplan Grossgårdet mm	1949-12-09	0188-B35
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Kommunens aktnr:01-242		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 260367-2	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Norrtälje Falken 3,7			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 29 800 000 SEK	därav byggnadsvärde 22 200 000 SEK	därav markvärde 7 600 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716418-7119 Bostadsrättsföreningen Tornfalken Götgatan 3 76144 Norrtälje		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 78928028 (2025)			
Taxeringsvärde 7 600 000 SEK	Riktvärdeområde 188010	Byggrätt ovan mark 2 379 kvm	Riktvärde byggrätt 3 195 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 78926028 (2025)			
Taxeringsvärde 22 200 000 SEK	Riktvärdeområde 188010	Bostadsyta 1 903 kvm	Hyra 2 616 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår	Värdeår 1984
Tillhör byggnad 1			

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1927-06-07	0188-D478
Tomtmätning	1941-08-27	0188-D712
Rättelse, komplettering		

Ursprung
Norrtälje Tälje 1:78,704, 4:5

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6630101.3	707458.5	Karttyp
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 094 m ²	1 094 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Norrtälje Falken:3	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet