

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 9962 / G3 i BRF BOKLOK RÅBY, Upplands-Bro.
Korpstigen 10 A, 197 31 Bro



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-16

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 2025-12-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-16 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 förvärfv 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 BOKLOK RÅBY			Organisationsnummer 769608-3331		
Lägenhetsnummer 9962 / G3	Våning Markplan			Ärendenummer F-2345-25-01	
Adress Korpstigen 10 A, 197 31 Bro					
Kommun Upplands-Bro			Område Bro		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 50		Månadsavgift, kr 3 728	Andelstal 2,0192
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 Korpstigen 10 A i Bro, Upplands-Bro kommun. Lägenheten har två rum och kök enligt aktuell planlösning och en boarea på 50 kvm. Månadsavgiften är 3728 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder två rum och en praktisk planlösning. Bostaden har en del slitage på innerväggarna, vilket kan kräva ommålning. Köket är utrustat med målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet och sovrummet har båda målade väggar och trestavs parkettgolv. Tvättstugan är försedd med målade väggar och plastgolv.

Lägenheten inkluderar ett förråd, en uteplats och en parkeringsplats. Köksutrustningen består av en kyl/frys, elspis och diskmaskin från Elektro Helios och Indesit, alla äldre än fem år. Tvättstugan är utrustad med en torktumlare från Indesit och en tvättmaskin från Logik, även dessa äldre än fem år. Vid senaste värdering var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har ett förråd placerat i trädgården och består av 42 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har ett förråd placerat i trädgården och består av 42 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 895 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 46 832 000 kr. Det totala lånet är 22 612 457 kr, medan det egna kapitalet är 22 125 205 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 1 743 784 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört år 2003. Den har två våningar och saknar hiss. Värmekällan är en markvärmepump och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen. Förråd finns i trädgården. För mer information, besök föreningens hemsida.

		Förråd, placering I trädgården
Antal bostadsrättslägenheter 42		
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 895	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 46 832 000	
Totalt lån (kr) 22 612 457	
Eget kapital (kr) 22 125 205	
Underhållsfond (kr) 1 743 784	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Upplands-Bro Bro-Råby 3:137	
Byggår 2003	Antal våningar 2
	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://boklokraby.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört år 2003. Den har två våningar och saknar hiss. Värmekällan är en markvärmepump och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. 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		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
50		2 rum och kök	2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum		uteplats	Elspis
vardagsrum		parkeringsplats	Diskmaskin
ett sovrum			Torktumlare
tvättstuga			Tvättmaskin
Beskrivning			
Lägenhet med två rum belägen på markplan. Bostaden är något sliten vad gäller innerväggarna, som kan behöva målas om. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Sovrummet har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Tvättstugan har målade väggar och plastgolv. Till bostaden hör ett förråd, en uteplats och en parkeringsplats. Utrustning: Kyl/Frys från Indesit, äldre än 5 år (bedömt) Elspis från Elektro Helios, äldre än 5 år (bedömt) Diskmaskin från Elektro Helios, äldre än 5 år (bedömt) Torktumlare från Indesit, äldre än 5 år (bedömt) Tvättmaskin från Logik, äldre än 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i jämförelse med liknande bostäder i likvärdiga områden. Skicket är något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten, och standarden är något lägre. Egenskaper och tillhör är jämförbara med snittet, liksom läget. Sammantaget bedöms bostadens värde som något lägre än jämförelseobjektens genomsnitt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 9962 / G3 i BRF BOKLOK RÅBY, Upplands-Bro.

Korpstigen 10 A, 197 31 Bro

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

Marknadsvärde per 2025-12-16

1 450 000 KRONOR

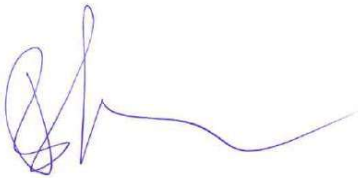
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-16

Underskrift



Björn Bring

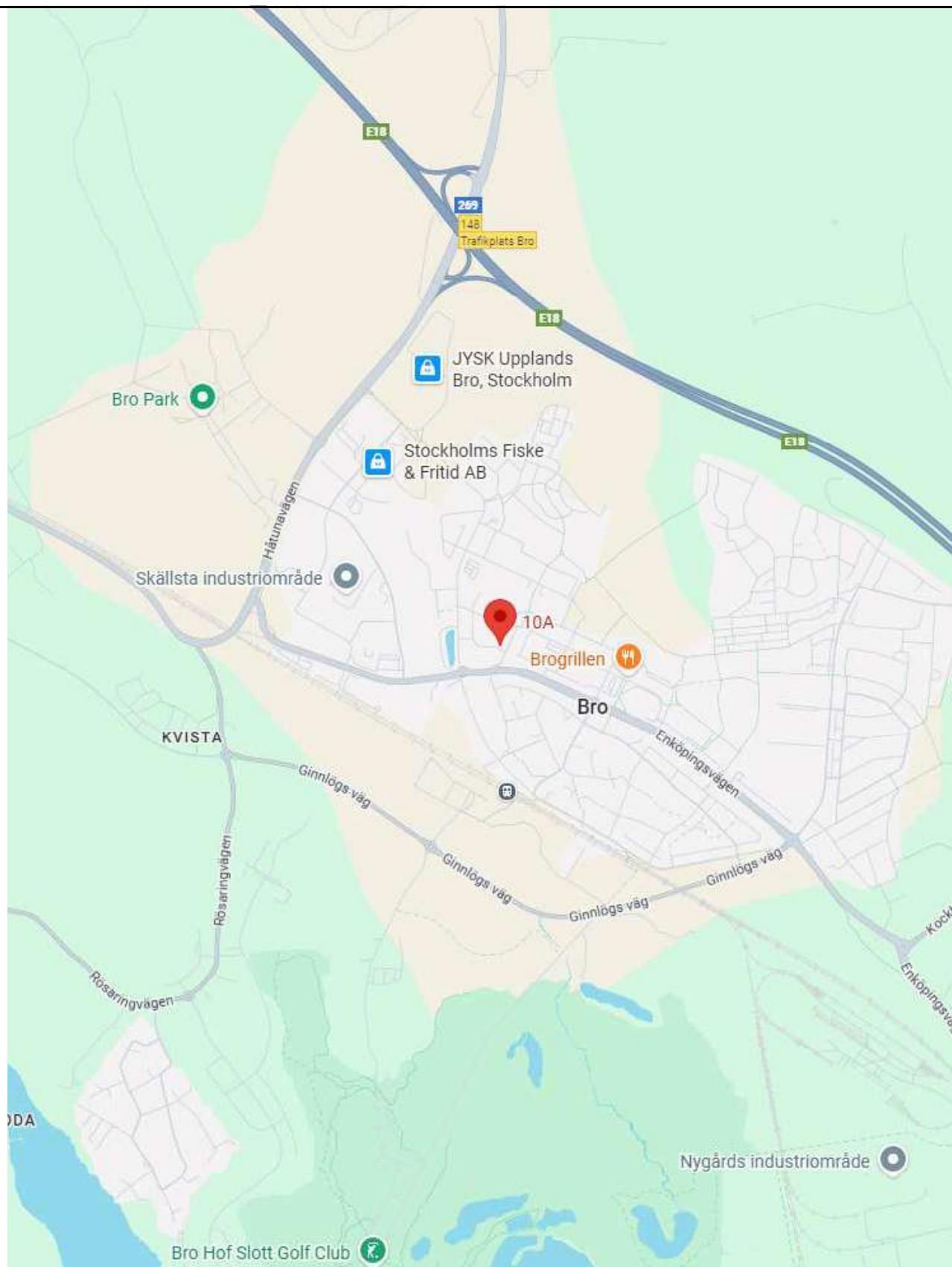
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

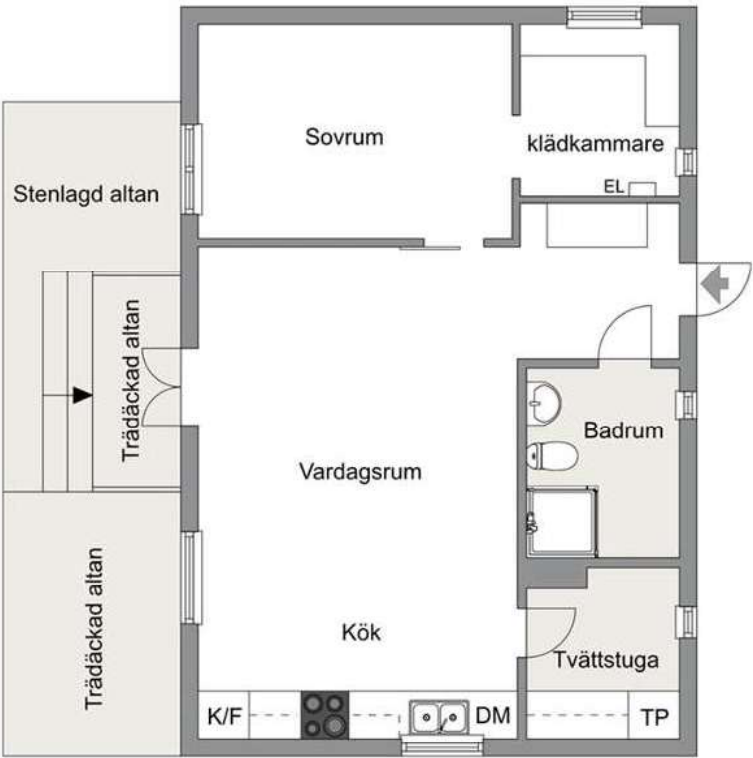
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

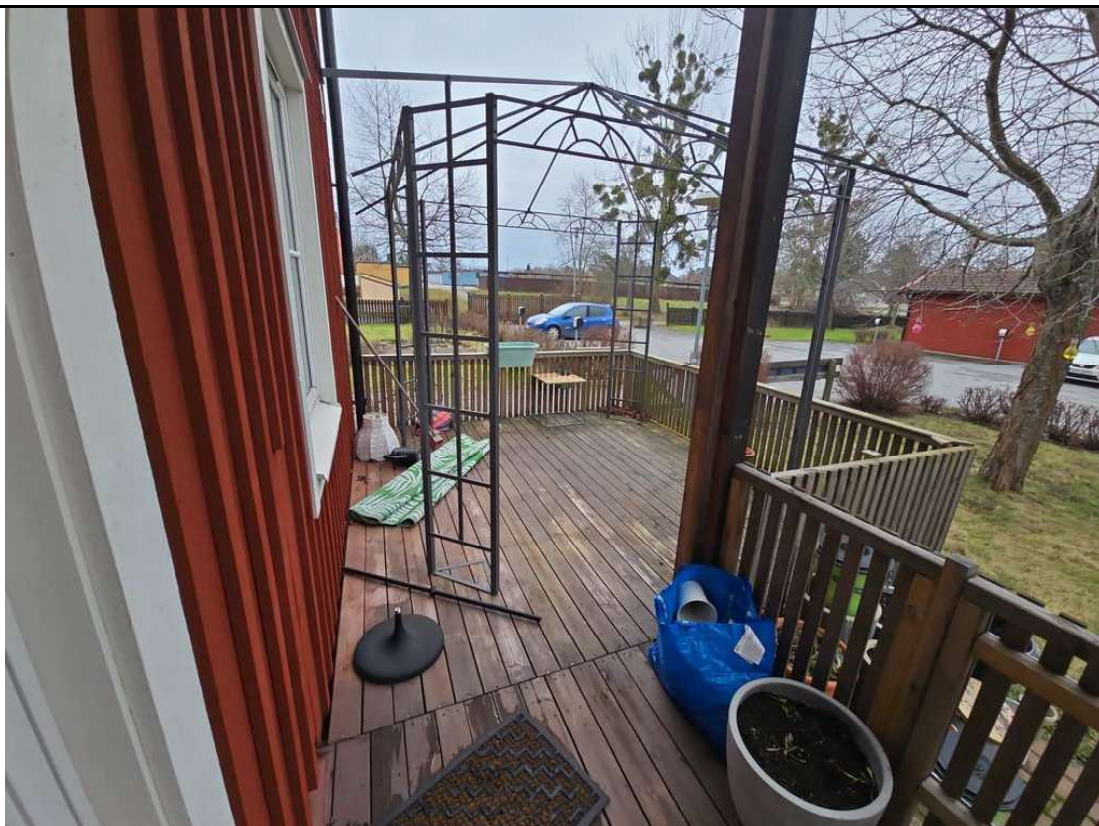


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden 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 Upplands-Bro Bro-Råby 3:137	UUID 909a6a47-8b84-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010490987	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-10-09
Län- och kommunkod 0139	Distrikt Bro Socken: bro	Distriktskod 215058	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-16

Adress

Adress

Korpstigen 2 A, 2 B, 2 C, 2 D, 2 E, 2 F, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E, 6 F, 8 A, 8 B, 8 C, 8 D, 8 E, 8 F, 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 10 E, 10 F, 12 A, 12 B, 12 C, 12 D, 12 E, 12 F, 14 A, 14 B, 14 C, 14 D, 14 E, 14 F
197 31 Bro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769608-3331 Bostadsrättsföreningen Boklök Råby C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Boklök Råby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2003-12-22	Akt 03/51803
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

03/51803, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2003-12-09
Köpeskilling: 5 900 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 26 690 000 SEK

Nr 1	Belopp 26 690 000 SEK	Inskrivningsdag 2004-05-10	Akt 04/18378
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Råby gärde(boklok,mm)

Datum

2002-10-28
Genomf. start: 2002-11-22
Genomf. slut: 2012-11-21
Laga kraft: 2002-11-21

Akt

0139-P02/1028

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0125-P08/1125

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	700225-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	46 832 000 SEK	37 800 000 SEK	9 032 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769608-3331 Bostadsrättsföreningen Boklok Råby C/O Sbc Box 226 85104 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300077340 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 632 000 SEK	139036	940 kvm	2 800 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300161829 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
6 400 000 SEK	139036	2 351 kvm	2 722 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 300018078 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
10 800 000 SEK	139036	752 kvm	1 169 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2003		2003
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 300161825 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
27 000 000 SEK	139036	1 880 kvm	2 961 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2004		2004

Tillhör byggnad

2

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2003-10-09

Akt

0139-03/7

Ursprung

Upplands-Bro Bro-Råby 3:128

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6600529.5

648959.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal13 629 m²**Därav landareal**13 629 m²**Därav vattenareal**0 m²

Källa: Lantmäteriet

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