VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 8 i BRF RODEN, Norrtälje.
Stockholmsvägen 27A, 761 43 Norrtälje

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-11

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 2025-09-11

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-11 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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				Organisationsnummer
BRF RODEN				714400-1455
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
8	3			F-1725-25-01
Adress				
Stockholmsvägen 27A, 761 43 Norrtälje				
Kommun		**Område**		
Norrtälje		Norrtälje		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		53	2 984	1,2736
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 Stockholmsvägen 27A i Norrtälje. Lägenheten har två rum och en boarea på 53 kvadratmeter. Månadsavgiften är 2984 kronor. Fastigheten ligger i ett centralt område i Norrtälje, vilket ger närhet till stadens bekvämligheter och service.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en trevåningsbyggnad och består av två rum. Den är i behov av renovering, särskilt köket och badrummet. Köket är gammalt och slitet med plastgolv och saknar kyl och frys. Badrummet har klinkergolv men är något slitet och behöver rengöras. Vardagsrummet har fiskbensparkett och är i normal standard. Sovrummet är slitet med plastgolv. Det finns även ett tillhörande förråd. Lägenheten är utrustad med en äldre elspis från Cylinda. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 70 bostadsrättslägenheter och 6 lokaler. Det finns förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 70 bostadsrättslägenheter och 6 lokaler. Det finns förråd placerade i källaren.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 676 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 62,352,000 kr. Det totala lånet är 14,613,945 kr, vilket motsvarar cirka 23.44% av taxeringsvärdet. Eget kapital är negativt och uppgår till -7,818,164 kr, vilket motsvarar -12.54% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 533,968 kr, vilket utgör ungefär 0.86% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppfört 1951 med en planerad tillbyggnad år 2024. Huset har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte genomfördes 1998. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

	Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 70	**Antal lokaler** 6
Kommentar	

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister** **Ja**	**Årsredovisning** **Ja**	**Stadgar** **Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 676	**Avser** Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 62 352 000	
Totalt lån (kr) 14 613 945	**% av taxeringsvärdet** 23%
Eget kapital (kr) -7 818 164	**% av taxeringsvärdet** -13%
Underhållsfond (kr) 533 968	**% av taxeringsvärdet** 1%
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Norrtälje Väringen 1	
Byggår 1951 (tillbyggnadsår 2024)	**Antal våningar** 3
Stammar/Bytta/installerade år 1998	**Hiss** Nej
Övrigt	

Utförda renoveringar

2023 Radonmätning
2022 Energideklaration
2021 Putslagning utomhus
2020 Fönsterbyte
2018 Byte eller renovering av entrédörrar
2017 Renovering av lokal (S:43), dränering husgrund (25:an), asbestsanering, renovering lokal (fd. djurkliniken), grillplats 25c, lagning av fasad, utbyte av elkablar i källare
2016 Radonmätning, lagning skorsten 29A

Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppfört 1951 med en planerad tillbyggnad år 2024. Huset har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte genomfördes 1998. 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	
53		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Elspis
badrum		
vardagsrum		
ett sovrum		

Beskrivning

Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt tre våningar. Den består av två rum och har ett generellt behov av renovering, särskilt i kök och badrum.

Köket är utdaterat och slitet med låg standard. Golvet är av plast och utrustningen är sparsam, utan kyl och frys.

Badrummet är något slitet med klinkergolv och behöver en ordentlig rengöring.

Vardagsrummet har en normal standard med fiskbensparkett som golvbeläggning.

Sovrummet är slitet och har plastgolv.

Till lägenheten hör även ett förråd.
Utrustning:
Elspis från Cylinda, äldre än 10 år (källa: bedömning).

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i likvärdiga lägen och bedöms som något sämre i skick och lägre i standard. Värdet bedöms som något lägre än jämförbara objekt. Negativa värdepåverkande faktorer inkluderar behov av ytskiktsrenovering, samt utdaterade badrum och kök. Positiva faktorer är att bostaden ligger högst upp i huset och har en fin fiskbensparkett i vardagsrummet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 8 i BRF RODEN, Norrtälje.

Stockholmsvägen 27A, 761 43 Norrtälje

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

Marknadsvärde per 2025-09-11

1 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

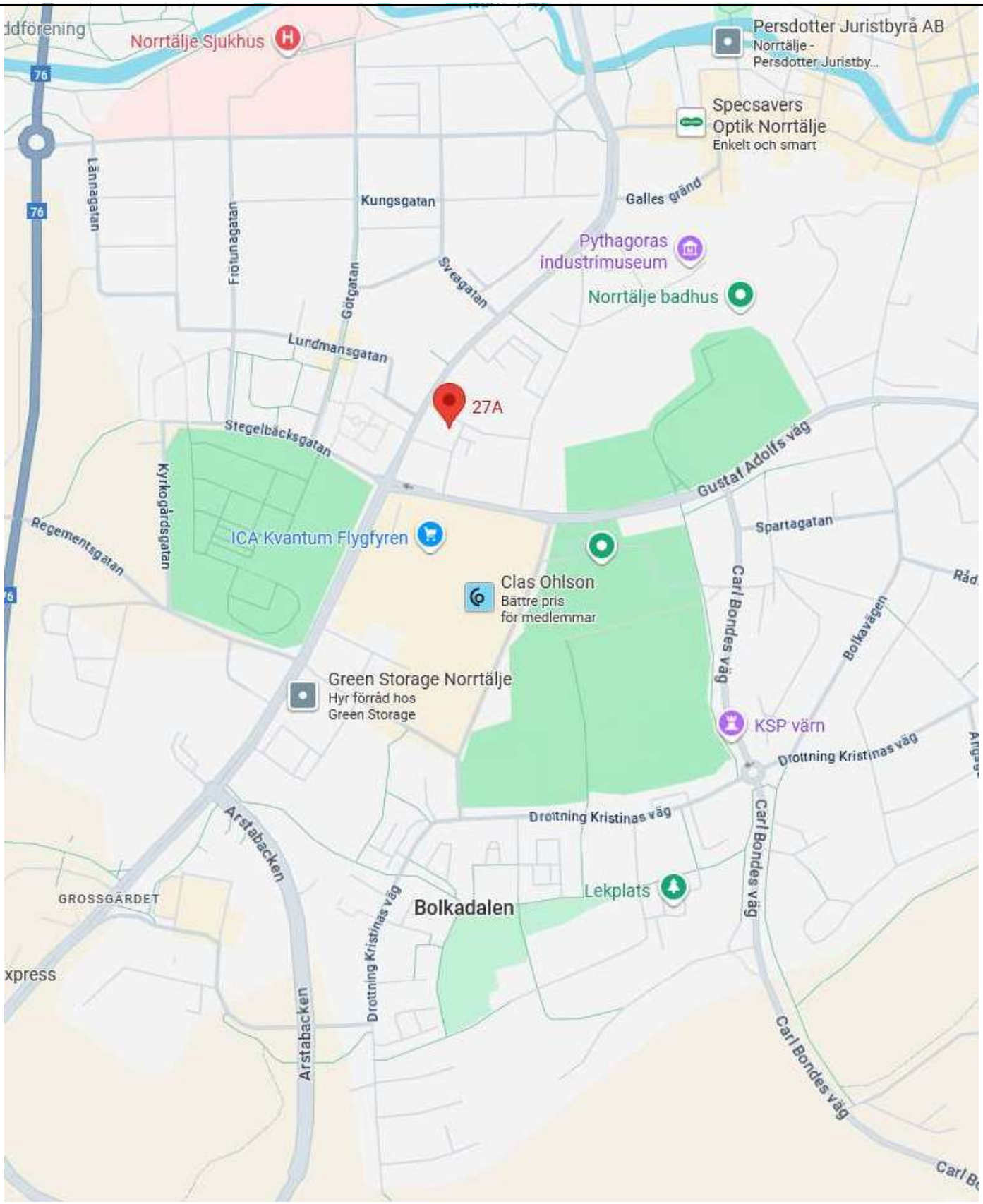
+/- 150 000

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.

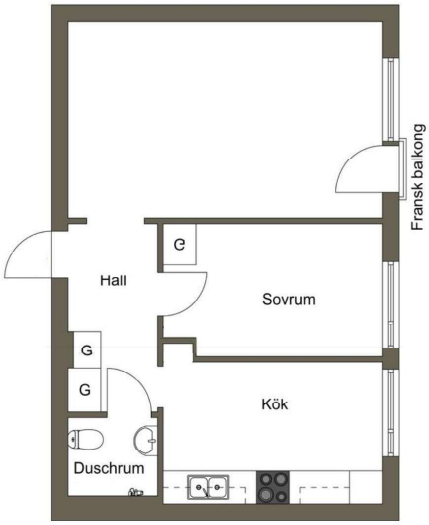
Stockholm 2025-09-11
Underskrift

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	UUID	Fastighetsnyckel	Län- och kommunkod
Norrtälje Väringen 1	909a6a41-1c21-90ec-e040-ed8f66444c3f	010052544	0188

Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
Norrtälje	215142	2019-02-25	2020-12-03

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-10

Adress

Adress

Stockholmsvägen 27, 27 A, 29, 29 A
761 43 Norrtälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714400-1455 Bostadsrättsföreningen Roden C/O Brf Roden Stockholmsvägen 27 761 43 Norrtälje Inskrivet ägarnamn: Brf Roden Upa	1/1	1951-09-05	51/587

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 1951-06-25
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat 82/25435

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 7 169 100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	502 000 SEK	1985-11-06	85/20264
2	94 000 SEK	1985-11-06	85/20266

Anmärkningar
Innehavare: 85/20267 Stockholms Läns Stadshyp För, Box 3237, 103 64 Stockholm

3	24 000 SEK	1985-11-06	85/20270

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	120 800 SEK	1985-12-04	85/22075
5	500 000 SEK	1985-12-04	85/22076
6	2 081 400 SEK	1998-10-22	98/9462
7	80 000 SEK	2000-03-03	00/1660
8	2 287 900 SEK	2020-03-02	D-2020-00081970:1
9	1 479 000 SEK	2020-12-02	D-2020-00506495:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Väringen	1950-12-02	0188-C204
Stadsplan Södra infarten	1974-10-18	01-NOÄ-285

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	260311-2	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Norrtälje Väringen 1
Norrtälje Växtriket 18

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	62 352 000 SEK	44 729 000 SEK	17 623 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
714400-1455 Bostadsrättsföreningen Roden C/O Brf Roden Stockholmsvägen 27 76143 Norrtälje	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300014038 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
223 000 SEK	188010	149 kvm	1 497 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 9359028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
17 400 000 SEK	188010	5 438 kvm	3 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 100700028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 729 000 SEK	188010	642 kvm	424 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1951	2024	1952

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 9358028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
43 000 000 SEK	188010	4 350 kvm	5 525 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1951	2024	1952

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1951-01-20	0188-D1062
Sammanläggning	1951-04-23	0188-D1062

Ursprung

Norrtälje Tälje 1:811-813, 4:50-51

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6629746.9	707493.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 105 m^2	3 105 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Norrtälje Väringen:1	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige