

Lgh Nr	Adress	Yta/kvm	Rok	Insats	Insats i %	Mån avg.	Andelstal avg
1	Blåvolsstigen 1	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
3	Blåvolsstigen 3	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
5	Blåvolsstigen 5	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
7	Blåvolsstigen 7	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
9	Blåvolsstigen 9	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
11	Blåvolsstigen 11	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
13	Blåvolsstigen 13	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
15	Blåvolsstigen 15	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
17	Blåvolsstigen 17	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
19	Blåvolsstigen 19	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
21	Blåvolsstigen 21	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
23	Blåvolsstigen 23	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
25	Blåvolsstigen 25	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
27	Blåvolsstigen 27	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
29	Blåvolsstigen 29	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
31	Blåvolsstigen 31	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
33	Blåvolsstigen 33	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
35	Blåvolsstigen 35	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
37	Blåvolsstigen 37	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
39	Blåvolsstigen 39	108	4	1 795 000	4,64%	5 210	4,76%
41	Blåvolsstigen 41	108	4	1 895 000	4,90%	5 210	4,76%
2 268				38 695 000	100,0%	109 410	100,00%

Bilaga 1

Jämförelse marknadsvärde och genomförandekostnader

	Insatsandel	Exempel friköp med olika lånenivåer och inköpspris	
		4,64% 108 kvm	4,90% 108 kvm
Marknadsvärde bostadsrätt*	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Marknadsvärde friköpt fastighet*	4 400 000	4 400 000	4 400 000
	Exempel:	Ex. 1	Ex. 2
Genomförandekostnader föreningen			
Andel av föreningens lån	979 949	979 949	1 034 542
Konsultarvode	23 774	23 774	25 099
Lantmäteriförättning	11 597	11 597	12 243
Ränteskillnadsersättning och bankkostnader	6 704	6 704	7 077
Övriga kostnader (t.ex. extra kostnad redovisning, revision)	9 742	9 742	10 284
Banktillgångar (per 31/12/2021)	-110 776	-110 776	-116 947
Summa lån, kostnader i föreningen (nettofriköpspris)	920 990	920 990	972 299
Genomförandekostnader medlemn			
Lagfartskostnad (1,5 % av marknadsvärde/pris)	66 825	66 825	66 825
Pantbrevskostnad 2 % av totalt lånebelopp	49 835	49 835	49 616
(Kapitalvinstskatt inkluderad ej här)	-	-	-
Utdelningsskatt	-	-	-
Summa alla genomförandekostnader	1 037 650	1 037 650	1 088 740
Jämförelsevärde friköpt fastighet			
Marknadsvärde Friköpt fastighet - genomförandekostnader	3 479 010	3 479 010	3 427 701
Övervärde friköpt fastighet	479 010	479 010	427 701

*Marknadsvärde bostadsrätt och marknadsvärde friköpt fastighet har värderats av fastighetsmäklaren Daniel Eliasson.

Bilaga 2

Boendekostnadsjämförelse	Exempel:	Ex. 1	Ex. 2
Månadsavgift idag		5 210	5 210
Lån för genomförandekostnad totalt		1 037 650	1 088 740
Nettoräntekostnad/mån, 2 % ränta, 30% avdrag		1 211	1 270
Fastighetsavgift/mån (f.n. 740 kr), from 2029		0	0
Samfällighet		579	611
Merkostnad försäkring/mån		175	175
Delsumma		1 965	2 057
Kapitalvinstkostnad/mån		0	0
SUMMA jämförbara boendekostnader (*)		1 965	2 057
Boendekostnadssänkning/mån		3 245	3 153
Boendekostnadssänkning/år		38 942	37 840

(*) Denna jämförelse är bara ett exempel för att få en uppfattning av hur boendekostnaderna förändras. Kostnader för eget ansvar för yttre underhåll samt eventuell ny egen amortering på lån tillkommer efter friköpet.

Bilaga 3

Pantbrevskostnad	Ex. 1	Ex. 2
Lån idag (exempel)	2 550 000	2 550 000
Säljer BR till BRF (MVfriköpt - nettofriköpspris)	3 479 010	3 427 701
Köper Fastighet av BRF (MVfriköpt)	4 400 000	4 400 000
Nettofriköpspris	920 990	972 299
Lagfartkostnad	66 825	66 825
Lån/Pantbrevsbehov (lån idag+nettofriköpsp.+if.kostn)	3 537 815	3 589 124
Andel av totala pantbrev från föreningen	1 113 322	1 175 346
Kvarvarande pantbrevsbehov	2 424 493	2 413 778
Pantbrevskostnad 2%	48 490	48 276
Pantbrev för ev. finansiering pantbrevskostnad	970	966
Total pantbrevskostnad	49 835	49 616

Kapitalvinstbeskattning vid försäljning av BR idag	Ex. 1	Ex. 2
Ex. Försäljningspris	3 479 010	3 427 701
-Inköpspris	2 700 000	2 700 000
-Förbättringsutgifter	10 000	10 000
Kapitalvinst	769 010	717 701
Kapitalvinstskatt 22 %	169 182	157 894
Möjligt uppskovsbelopp (=uppskjuten skatt)	769 010	717 701
Uppskovsränta 2,27 % (togs bort 1/1/2021)	0	157 894
Uppskovsränta/månad	0	0
Totalkostnad kapitalvinst/mån	0	0



VÄRDEUTLÅTANDE

FÖR FÖRENINGEN BRF BOKLOK GRINDSTUGAN, 769623-4801



Ansvarig mäklare
Daniel Eliasson

Fastighetsmäklare

Mobil: 0701-62 73 87

daniel.eliasson@lansfast.se



VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingen avser	Bostadsrätt
Adress	Blåviolstigen, 19734 Bro
Område	Finnsta
Kommun	Upplands-Bro
Upplåtelseform	Bostadsrätt

UPPDRAGSGIVARE

FÖRENINGEN BRF BOKLOK GRINDSTUGAN, 769623-4801

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för eventuell friköp av fastigheterna

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Hall

Välkomnande hall med klinkergolv och vita väggar. Ytterdörren har fönster som ger ljus i hallen. Det finns en garderob för avhängning av kläder och skor samt hatthylla. Separat utrymme för frånluftsvärmepannan med dörr in från hallen.

Kök

Köksinredning från Ikea med vita luckor, laminatbank och kakel ovan. Maskinell utrustning: Induktionshall och köksfläkt, ugn, integrerad diskmaskin, mikrovågsugn samt kyl och frys.

Vardagsrum

Mycket ljus och trevlig del av bostaden med utgång till altanen.

Badrum:

Klinker på golvet och kaklade väggar. Duschhörna, wc-stol, handfat med kommod och spegelskåp med belysning ovan. Tvättmaskin och torktumlare.

DE-000817

Sida 2 av 5

Ovanvåning

Hall: Ektrapp och matchande räcke. I taket sitter ett stort fönster som ger ljus at trappen och hallen. Taklucka till vindsutrymmet.

Sovrum 1/master bedroom:

Rymligt sovrum med plats för stora möbler. Från master bedroom har du tillgång till din egen Walk in Closet. Här finns idag hyllor för förvaring och upphängning samt ett fönster.

Badrum:

Våtrumsmatta och kaklade väggar. Badkar, WC-stol, handfat med kommod och spegelskåp med belysning ovan.

Sovrum 2

Plats för såväl säng som arbetsplats. Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster mot baksidan och kolonilöterna

Sovrum 3:

Husets tredje sovrum har även det plats för säng, förvaringsmöbler samt arbetsplats.

Bottenvåningen har vattenburen golvvärme och ovanvåningen har radiatorer på väggarna.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Bostadstyp	<input type="checkbox"/> Lägenhet	<input checked="" type="checkbox"/> Bostadsrättsradhus	<input type="checkbox"/> Bostadsrättsvilla
Beskrivning	Bostadsrättsradhus på gaveltomt med stenlagt uppfart		
Antal rum	4 varav 3 sovrum		
Boarea	108 m ² (Yta enligt bostadsrättsföreningen)		
Balkong/uteplats	<input type="checkbox"/> Balkong	<input checked="" type="checkbox"/> Uteplats	



EKONOMI

Månadsavgift	5 210 kr
Andel i förening	4,7619 %
Andel av årsavgift	4,7619 %

FÖRENING

Namn Brf BoKlok Grindstugan, org.nr 769623-4801

BYGGNAD

Byggår	2013
Fönster	3-glasfönster
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med vattenburen värme

ENERGIDEKLARATION

Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiförbrukning	66 kWh per m ² (Atemp) och år

BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
BOSTADENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge, avgift och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris och genomsnittspris per m². I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Värdetidpunkt 2022-02-22

Marknadsvärde Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

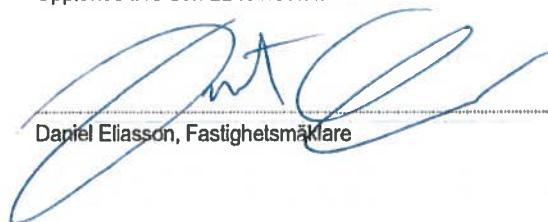
TRE MILJONER KRONOR

3 000 000 KR

+/- 100 000 KR

Värdering utförd av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Upplands-Bro

Upplands-Bro den 22 februari 2022



Daniel Eliasson, Fastighetsmäklare



VÄRDEUTLÅTANDE

INFÖR FRIKÖP, I FÖRENINGEN BRF BOKLOK GRINDSTUGAN,
769623-4801



Ansvarig mäklare
Daniel Eliasson

Fastighetsmäklare

Mobil: 0701-62 73 87

daniel.eliasson@lansfast.se



VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingen avser Generell värdering inför ev friköp
Adress Blåviolstigen 1-41, 19734 Bro
Område Finnsta
Kommun Upplands-Bro
Upplåtelseform Inför friköp

UPPDRAGSGIVARE

FÖRENINGEN BRF BOKLOK GRINDSTUGAN

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Radhusen är idag upplåtna som bostadsrätt. Värderingen avser ett eventuellt friköp.

Omfattar 5 huskroppar
4 huskroppar med 4 radhus samt 1 huskropp med 5 radhus

Bra planerade radhus i populärt och familjevänligt område. Bottenvåningen har vattenburen golvvärme och ovanvåningen har radiatorer.

Nedervåningen har badrum, kök samt vardagsrum. Ovanvåning med 3 sovrum, klädkammare samt badrum. I samtliga hus finns möjlighet till parkering framför huset och även en egen förrådsbyggnad. Baksida med altan och gräsmatta.

Gavelradhusen har något större tomter.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Bostadstyp Inför friköp Bostadsrättsradhus Bostadsrättsvilla
Antal rum 4 varav 3 sovrum
Boarea 108 m² (Yta enligt bostadsrättsföreningen)
Balkong/uteplats Balkong Uteplats

FÖRENING

Namn  Brf BoKlok Grindstugan, org.nr 769623-4801

DE-000817

Sida 2 av 4

BYGGNAD

Byggår 2013
Fönster 3-glasfönster
Uppvärmning Frånluftsvärmepump med vattenburen värme

ENERGIDEKLARATION

Energiklass Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiförbrukning 66 kWh per m² (Atemp) och år

BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
BOSTADENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Värderingsmetod Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge, avgift och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris och genomsnittspris per m². I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Värdetidpunkt 2022-02-18

Marknadsvärde Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

FYRA MILJONER FYRAHUNDRATUSEN KRONOR

4 400 000 KR

+/- 100 000 KR

Värdering utförd av

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Upplands-Bro

Upplands-Bro den 18 februari 2022



Daniel Eliasson, Fastighetsmäklare