VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 71301 i BRF GRIPEN I BARKARBY, Järfälla.
Gripengatan 26, 17745 JÄRFÄLLA

Marknadsvärdebedömning per 2026-06-11

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-11

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-06-10 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 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening	Organisationsnummer
BRF GRIPEN I BARKARBY	769632-3042

Lägenhetsnummer	Våning	Ärendenummer
71301	5	152616637

Adress
Gripengatan 26, 17745 JÄRFÄLLA

Kommun	Område
Järfälla	Barkarby

Antal rum enligt register	Antal rum, aktuell planlösning	Boarea, kvm	Månadsavgift, kr	Andelstal %
2 rum och kök	2	54	4 458	0,89835

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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. I avgiften ingår även bredband, tv, värme, sophämtning, kallvatten. Individuell debitering av varmvatten och elförbrukning sker.

Sammanfattning

Bostadsrätten på Gripengatan 26 i Järfälla, belägen i området Barkarby, erbjuder 2 rum och kök med en boarea på 54 kvadratmeter. Lägenheten är registrerad som en tvåa och har en månadsavgift på 4457,75 kronor.

Lägenheten ligger på femte våningen och har två rum: ett sovrum, ett kök, ett vardagsrum och ett badrum. Sovrummet och köket har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, men köket saknar vitvaror. Vardagsrummet har också målade väggar, parkettgolv och en balkong. Badrummet är kaklat med klinkergolv och har normal standard. Det finns även ett förråd kopplat till lägenheten. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 102 bostadsrättslägenheter och 54 garageplatser.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 102 bostadsrättslägenheter och 54 garageplatser.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1071 kr per kvadratmeter och år. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 177 719 000 kr, medan de totala skulderna är 85 981 400 kr. Föreningens eget kapital uppgår till 323 246 523 kr, och det finns en underhållsfond på 4 465 619 kr.

Byggnaden är ett femvånings flerbostadshus uppfört mellan 2018 och 2019. Den är utrustad med hiss och har fjärrvärme som värmekälla, samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är av typ FTX. Marken innehas med äganderätt.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

	Garageplatser 54	
Antal bostadsrättslägenheter 102		

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1071	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 177 719 000	
Totala skulder (kr) 85 981 400	
Eget kapital (kr) 323 246 523	
Underhållsfond (kr) 4 465 619	

Kommentar

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Järfälla Barkarby 2:39	
Byggår 2019	**Antal våningar** 5
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://gripen.smartbrf.se/for-maklare	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett femvånings flerbostadshus uppfört mellan 2018 och 2019. Den är utrustad med hiss och har fjärrvärme som värmekälla, samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är av typ FTX. Marken innehas med äganderätt.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
54		2 rum och kök	2

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
ett sovrum	ett förråd	
kök	Balkong	
vardagsrum		
badrum		

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet belägen på femte våningen. Den har två rum.

Lägenheten är belägen i en byggnad med fem våningar. Den har en rumsfördelning som inkluderar ett sovrum, ett kök, ett vardagsrum och ett badrum. Sovrummet har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Köket har också målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande, men standarden på inredningen är något låg då inga vitvaror ingår. Vardagsrummet har likaså målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande, samt en balkong. Badrummet är kaklat med klinkergolv och har en normal standard. Dessutom finns ett förråd kopplat till lägenheten.

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Skicket är jämförbart med snittet för jämförelseobjekten, medan standarden bedöms som något lägre. Egenskaper och tillbehör är i linje med snittet, och läget är också jämförbart. Bostadens värde bedöms dock som något sämre än genomsnittet för de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 71301 i BRF GRIPEN I BARKARBY, Järfälla.

Gripengatan 26, 17745 JÄRFÄLLA

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

Marknadsvärde per 2026-06-11

2 200 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

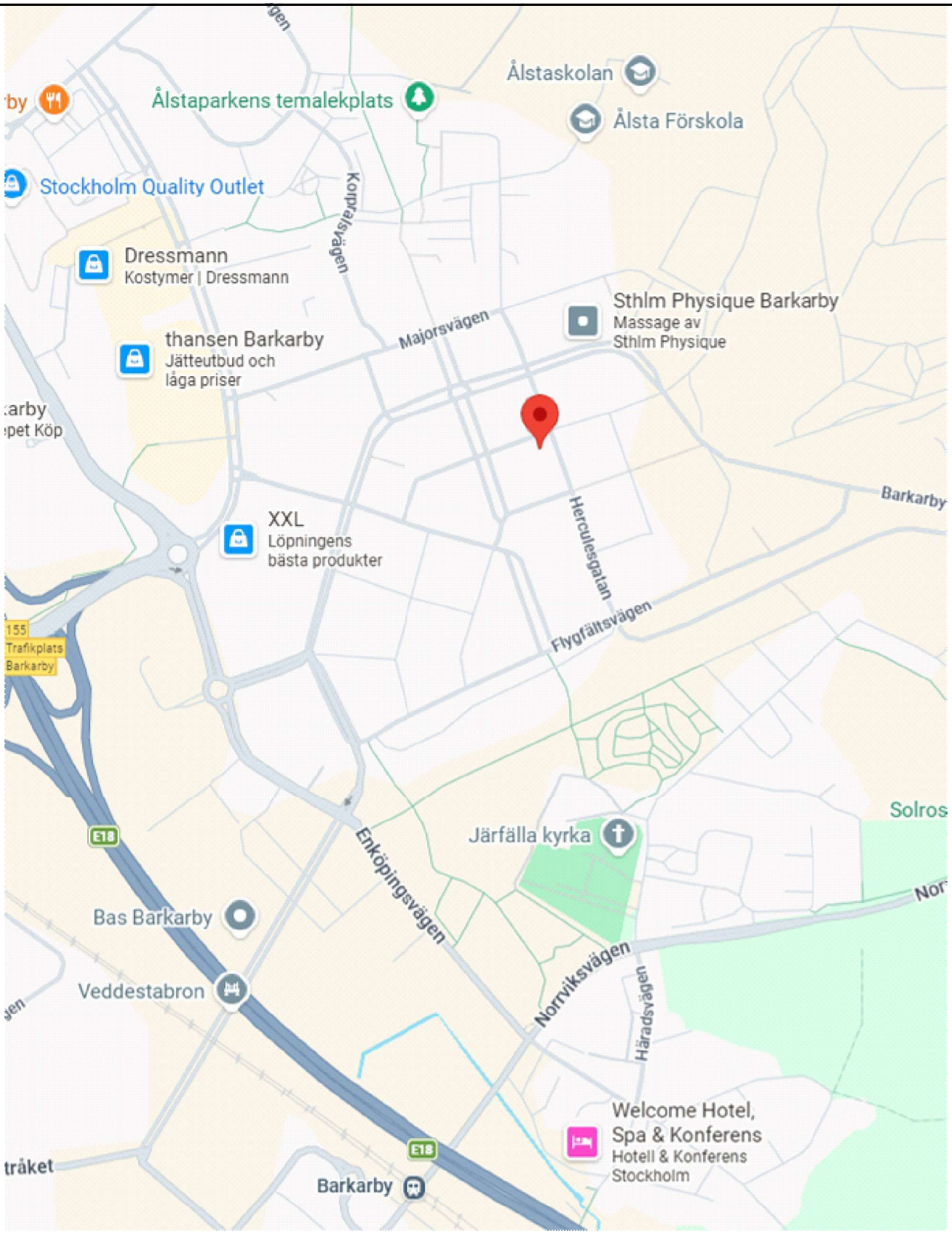
+/- 100 000

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.

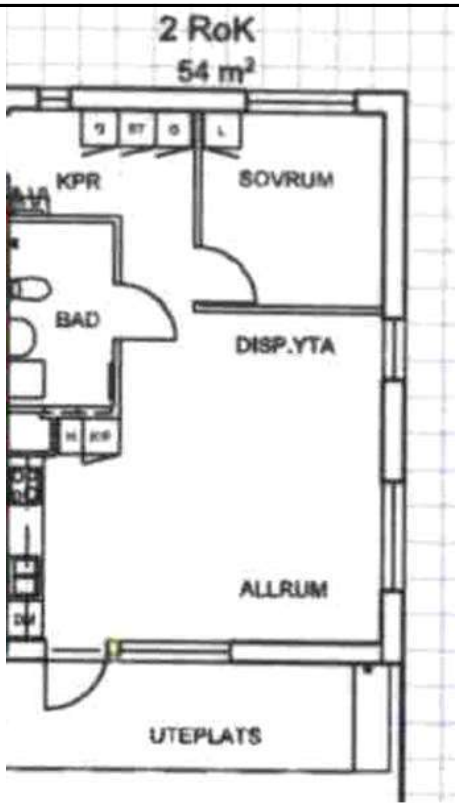
Stockholm 2026-06-11
Underskrift

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-30

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Järfälla Barkarby 2:39	14d805dc-b400-7d20-e053-7e44ed8f4fb5	2024-04-22
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010527852	0123	2024-10-23
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Barkarby Socken: Järfälla	215015	2025-04-30

Adress

Adress

Gripengatan 20-26
177 45 Järfälla

Karlslundsvägen 15-17
177 45 Järfälla

Lansengatan 1
177 45 Järfälla

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6589639.4	662795.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 531 kvm	3 531 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769632-3042	1/1	2017-01-30	D-2017-00035698:1

Bostadsrättsföreningen Gripen I Barkarby

C/O Sbc Sbcid 8260 Box 226
Brf Gripen i Barkarby
851 04 Sundsvall

Köp (även transportköp): 2016-12-19
Köpeskilling: 141.400.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2017-00326572:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 87.188.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	87.188.500 SEK	2016-12-23	D-2016-00590724:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	D201900367938:1.1
	Beskrivning: Dräneringsledningar, dagvattenledning och grundsulor		
Gångväg	Last	Officialservitut	0123-15/8.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda område b för gångväg, se aktbilaga ka1.		
Byggnad	Förmån	Officialservitut	0123-2019/11.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya infästningar för balkonger, i fasad tillhörande barkarby 2:56, se aktbilaga ka1 och skiss aktbilaga be5. balkongerna är belägna, över garagenedfart och ramp upp till gården, på byggnadens översta fyra våningar.		
Utrymningsväg	Förmån	Officialservitut	0123-2019/11.2
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda trapphus j inom barkarby 2:56, som utrymningsväg från garage, se aktbilaga ka1 och skiss aktbilagor be2-3.		
Utrymningsväg	Last	Officialservitut	0123-2019/11.3
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda trapphus c inom barkarby 2:39, som utrymningsväg från garage, se aktbilaga ka1 och skiss aktbilagor be2-3.		
Tunnelbana	Last	Officialservitut	0123-2019/25.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att inom servitutsutrymmet anlägga, använda, underhålla och förnya anläggningar, tunnlar, bergrum, skyddsanordningar och andra anordningar för tunnelbana. servitutsutrymmet omfattar även kringliggande skyddszon. servitutsutrymmets utbredning redovisas med rosa färg och markering sv1, i ritningar, aktbilagor be2-be8 samt i förrättningskarta, aktbilaga ka1.ägaren av belastad fastighet får inte inom servitutsutrymmet, utan medgivande från ägaren av förmånsfastigheten, utföra schaktning, sprängning, pålning, borrning eller andra ingrepp eller arbeten.		
Ledningar för sopsugsanläggning.	Last	Ledningsrätt	0123-2023/52.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Ledningar för sopsugsanläggning mm., se aktbilaga be1.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Barkarbystaden, Del av barkarby 2:2 m fl	2012-03-19 Laga kraft: 2012-04-20 Genomf. start: 2012-04-21 Genomf. slut: 2027-04-20	0123-P12/8
Ändring av detaljplan: Förutbyggnad av tunnelbana	2017-11-20 Laga kraft: 2017-12-22 Genomf. start: 2017-12-22 Genomf. slut: 2022-12-22	0123-P2018/2

Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Järnvägsplan: För utbyggnad av tunnelbana på sträckan akalla-barkaby, I stockholms stad och järfälla kommun.	2018-11-09 Laga kraft: 2018-12-15	0123-P2019/2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

741241-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	177.719.000 SEK	143.719.000 SEK	34.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769632-3042 Bostadsrättsföreningen Gripen I C/O Sbc Sbcid 8260 Box 226 Brf Gripen i Barkarby 851 04 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301394729.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
34.000.000 SEK	0123073
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
7 778 kvm	4.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301394728.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
140.000.000 SEK	6 011 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	10.459.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
2019		2019

Värderingsenhet lokaler 301605426.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
3.719.000 SEK	1 281 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	475.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
2019		2019

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Järfälla Barkarby GA:24

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2015-04-30	0123-15/8
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2019-12-19	0123-2019/11
Fastighetsreglering	2020-03-31	0123-2019/25
Ledningsåtgärd	2024-04-22	0123-2023/52

Avskild mark

Järfälla Barkarby 2:56

Ursprung

Järfälla Barkarby 2:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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