

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 53 i BRF STÄNKSKÄRMEN 41, Stockholm.
Åkerögränd 8, 125 40 Älvsjö



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-04

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 2026-06-04

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-06-04 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF STÄNKSKÄRMEN 41		Organisationsnummer 702002-2278		
Lägenhetsnummer 53	Våning 1		Ärendenummer 152615852	
Adress Åkerögränd 8, 125 40 Älvsjö				
Kommun Stockholm		Område Vantör		
Antal rum enligt register 3 Rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 3	Boarea, kvm 70	Månadsavgift, kr 4 832	Andelstal % 1,347
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. Bredband från Bahnhof ingår i månadsavgiften.				

Sammanfattning

Bostadsrätten på Åkerögränd 8 i Älvsjö, Stockholm, erbjuder tre rum och kök med en boarea på 70 kvadratmeter. Belägen i Vantörsområdet, är lägenheten en del av en välskött förening. Den har en månadsavgift på 4832,45 kronor.

Lägenheten är en tre-rums bostad på första våningen i en trevåningsbyggnad. Den har ett kök, badrum, vardagsrum och två sovrum. Köket är av normal standard med målade väggar och trälaminatgolv, medan badrummet är något slitet med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har parkettgolv och en balkong. Sovrummen är tapetserade med plankgolv. Bostaden inkluderar även ett förråd och en matkällare. Utrustningen består av en över fem år gammal kyl/frys, ugn och keramikhäll från Bosch, samt en diskmaskin från Husqvarna som är mindre än fem år gammal. Vid värderingstillfället var lägenheten normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 53 parkeringsplatser och 16 garageplatser. Dessutom finns det 80 bostadsrättslägenheter och 12 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 53 parkeringsplatser och 16 garageplatser. Dessutom finns det 80 bostadsrättslägenheter och 12 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 773 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 57 604 000 kr, medan de totala skulderna är 14 333 519 kr. Föreningens eget kapital är 8 983 171 kr och underhållsfonden har ett saldo på 4 688 388 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1959 med tre våningar. Den saknar hiss och värms upp med fjärrvärme genom ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker via självdrag. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: tvättstuga och föreningslokal. Information om förråd och deras placering finns på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 53	Garageplatser 16		
Antal bostadsrättslägenheter 80		Antal lokaler 12	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 773	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 57 604 000	
Totala skulder (kr) 14 333 519	
Eget kapital (kr) 8 983 171	
Underhållsfond (kr) 4 688 388	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Stänskärmén 42	
Byggår 1959	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.stanskarmen.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1959 med tre våningar. Den saknar hiss och värms upp med fjärrvärme genom ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker via självdrag. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 70		Antal rum enligt lägenhetsregister 3 Rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 3
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum		Balkong	Ugn
vardagsrum		en matkällare	Keramikhäll
två sovrum			Diskmaskin
Beskrivning			
Bostaden är en lägenhet med tre rum, belägen på första våningen. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Rumsfördelningen inkluderar ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket har en normal standard med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är något slitet, med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv av enstav, samt en balkong. De två sovrummen är tapetserade och har plankgolv. Utöver rummen finns ett förråd, en matkällare och en balkong som tillhör lägenheten. Utrustning i bostaden: - Kyl/Frys: Samsung, >5 år, Källa: Bedömt - Ugn: Bosch, >5 år, Källa: Bedömt - Keramikhäll: Bosch, >5 år, Källa: Bedömt - Diskmaskin: Husqvarna, <5 år, Källa: Bedömt Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Skicket är något sämre än snittet för jämförelseobjekten, medan standard och egenskaper bedöms som jämförbara. Läget anses något sämre, vilket påverkar värdet, som ligger något lägre än genomsnittet för de jämförda bostäderna.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 53 i BRF STÄNKSKÄRMEN 41, Stockholm.

Åkerögränd 8, 125 40 Älvsjö

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

Marknadsvärde per 2026-06-04

3 000 000 KRONOR

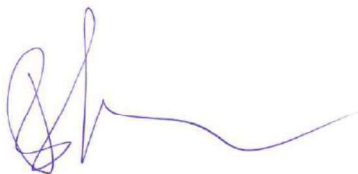
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2026-06-04

Underskrift



Björn Bring

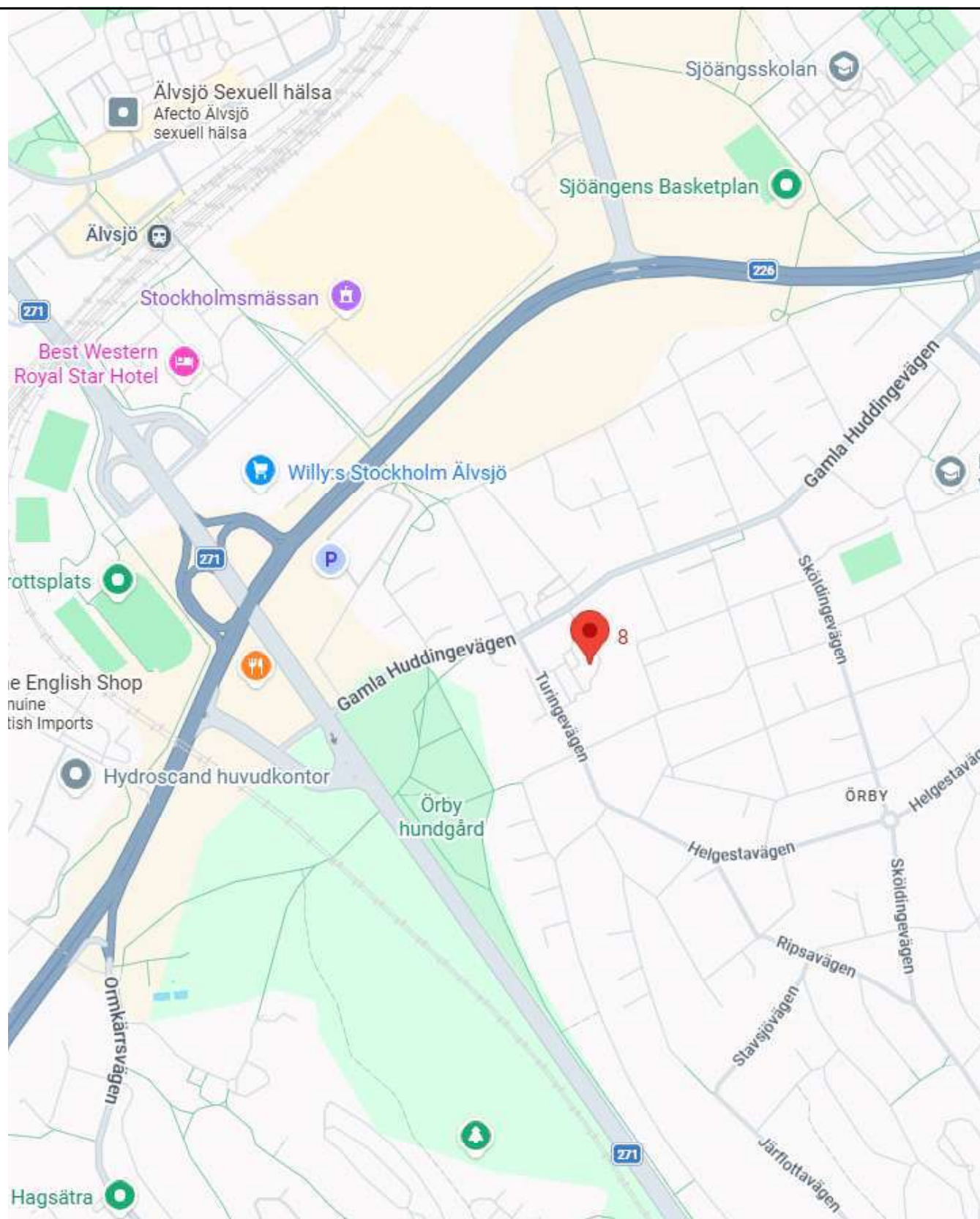
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

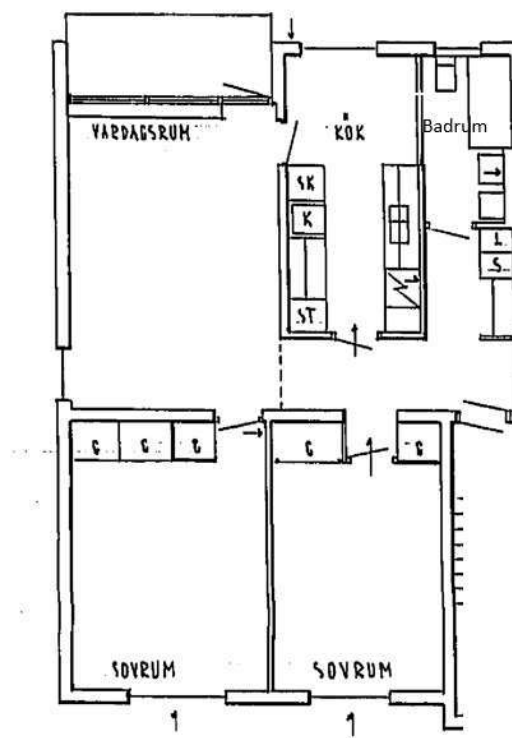
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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 Stockholm Stänkskärmen 42	UUID 909a6a42-302c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010123215	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-12-06
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2014-10-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-03

Adress

Adress

Åkerögränd 4, 4 A, 6, 8, 10
125 42 Älvsjö

Gamla Huddingevägen 455, 457
125 42 Älvsjö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 702002-2278 Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 Turingevägen 49 Nb 125 42 Älvsjö Inskrivet ägarnamn: Brf Stänkskärmen 41	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1962-09-26	Akt 62/2420
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

62/2420, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1962-04-02
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/48525

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 7 257 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	185 000 SEK	1961-10-25	61/2283
2	730 000 SEK	1961-10-25	61/2284
3	202 500 SEK	1961-10-25	61/2285
4	142 500 SEK	1961-10-25	61/2286A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 61/2467A			
5	175 000 SEK	1987-11-19	87/63890
6	90 000 SEK	1987-11-19	87/63892
7	151 000 SEK	1987-11-19	87/63894
8	1 259 000 SEK	1987-11-19	87/63896
9	350 000 SEK	1987-11-19	87/63898
10	1 200 000 SEK	1993-11-17	93/48530
11	150 000 SEK	1994-05-27	94/24967
12	2 622 000 SEK	2014-09-25	D-2014-00393264:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Kv stänkskärmen mm	1955-10-05	0180-4219A	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Stadsplan Kv stänkskärmen mm	1979-11-19 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7983	

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	148513-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	57 604 000 SEK	36 838 000 SEK	20 766 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
702002-2278 Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 Turingevägen 49 Nb 12542 Älvsjö		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 126536043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
566 000 SEK	180257	298 kvm	1 899 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 126535043 (2025)

Taxeringsvärde 20 200 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Byggrätt ovan mark 3 511 kvm	Riktvärde byggrätt 5 753 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 126534043 (2025)			
Taxeringsvärde 1 838 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Lokalyta 870 kvm	Hyra 373 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 126533043 (2025)			
Taxeringsvärde 35 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Bostadsyta 2 809 kvm	Hyra 3 946 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-12-29	0180-A26/1960
Sammanläggning	1961-10-25	
Fastighetsreglering upphävande av vägservitut	1984-12-06	0180-A199/1984

Ursprung

Stockholm Stänkskärmen 31-32,37-38

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6574353.3	672162.1

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 529 m ²	4 529 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Stänkskärmen:42	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet