

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 61403 i BRF GRIPEN I BARKARBY 769632-3042, Järfällas
Gripengatan 24, 177 45 Järfälla



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-30

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 2025-04-30.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-30 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 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 BRF GRIPEN I BARKARBY 769632-3042		Organisationsnummer 769632-3042	
Lägenhetsnummer 61403			Ärendenummer F-666-25-01
Adress Gripengatan 24, 177 45 Järfälla			
Kommun Järfälla		Område Barkarby	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 46	Månadsavgift, kr 3 797	Andelstal 0,7653
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Gripengatan 24, Barkarby, Järfälla, är 46 kvadratmeter stor med två rum och ligger på fjärde våningen i en femvåningsbyggnad från 2019. Lägenheten har kök och vardagsrum med trägolv, och ett badrum med klinkergolv. Den inkluderar en balkong, klädkammare och eget förråd. Månadsavgiften är 3797,33 kronor. Bostadsrättsföreningen erbjuder privat parkering, cykel- och barnvagnsförvaring, samt tvättmöjligheter i varje lägenhet. Med 54 garageplatser och 102 lägenheter, har föreningen en ekonomisk grund med ett taxeringsvärde på nästan 178 miljoner kronor, skulder motsvarande ca 49% av detta värde och ett eget kapital på omkring 185% av taxeringsvärdet. Huset har hiss och håller en överlag god standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
------------	----------------	----------------------	-----------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder privat parkering, cykel- och barnvagnsförvaring samt privat tvättmöjlighet i varje lägenhet. Föreningen har 54 garageplatser och 102 lägenheter, med en avgift på 991 kr/kvm/år. Ekonomiskt har föreningen ett taxeringsvärde på nästan 178 miljoner kronor, skulder som motsvarar ca 49% av detta värde och ett eget kapital på ca 185% av taxeringsvärdet. Byggnaden, uppförd 2019, är en femvåningsbyggnad med hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har ett garage, cykelförråd, barnvagnsförråd och lägenhetsförråd i källaren. Det finns ingen gemensam tvättstuga; varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare.			
Garageplatser		54	
Antal bostadsrättslägenheter		102	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 54 garageplatser och 102 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 991	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 177 719 000	
Totalt lån (kr) 86 685 335	% av taxeringsvärdet 49%
Eget kapital (kr) 328 004 567	% av taxeringsvärdet 185%
Underhållsfond (kr) 2 781 385	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar Denna bostadsrättsförening har en avgiftsnivå på 991 kronor per kvadratmeter och år för lägenheten. Föreningens taxeringsvärde är 177 719 000 kronor. Totalt har föreningen lån på 86 685 335 kronor, vilket motsvarar cirka 48.77% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 328 004 567 kronor, vilket är ungefär 184.56% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 2 781 385 kronor, cirka 1.57% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Järfälla Barkarby 2:39	
Byggår 2019	Antal våningar 5
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 2019, och består av 5 våningar. Den är utrustad med hiss, isolerglasfönster, fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsbyggnaden i bostadsrättsföreningen byggdes år 2019 och består av 5 våningar. Det finns en hiss i byggnaden.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 46		Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>klädkammare</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Denna bostadsrätt ligger på fjärde våningen i ett femvåningshus i Barkarby, Järfälla. Lägenheten består av två rum och kök, inklusive ett sovrum och ett vardagsrum. Köket och vardagsrummet har trägolv och är normalt utrustade, medan badrummet har klinkergolv och även det håller en normal standard. Lägenheten har även en balkong, en klädkammare samt ett förråd som tillhör bostaden. Intrycket av bostaden är neutralt med en god standard överlag.		
2.6 Värdebedömning Bostaden har ett jämförbart skick och en något högre standard och värde jämfört med liknande bostäder i området.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 61403 i BRF GRIPEN I BARKARBY 769632-3042, Järfällas kommun.

Gripengatan 24, 177 45 Järfälla

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

Marknadsvärde per 2025-04-30

2 250 000 KRONOR

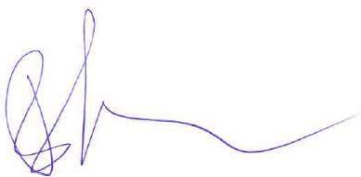
Bedömt värdeintervall

+/- 230 000

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 2025-04-30

Underskrift

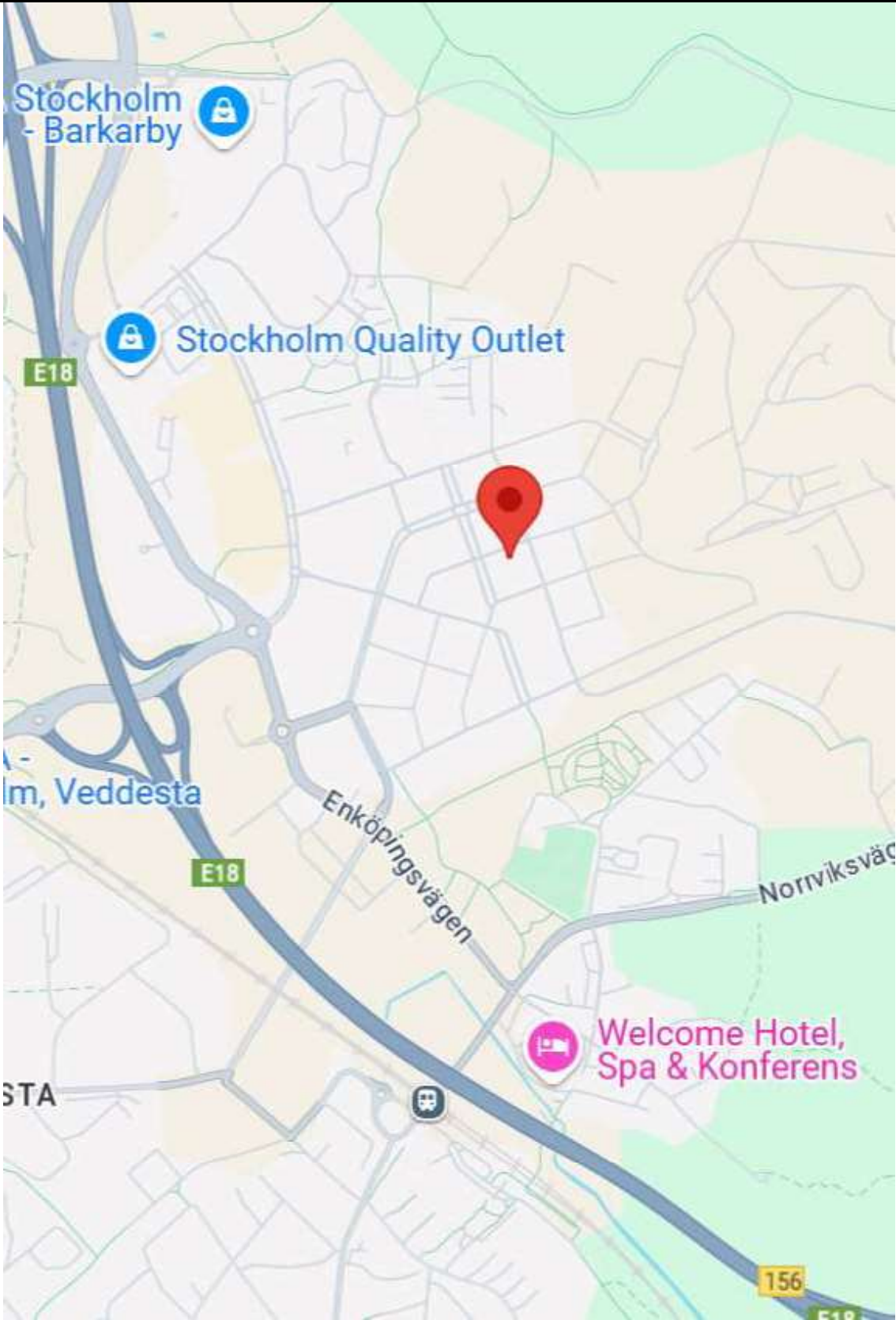


Björn Bring
Fastighetsvärderare

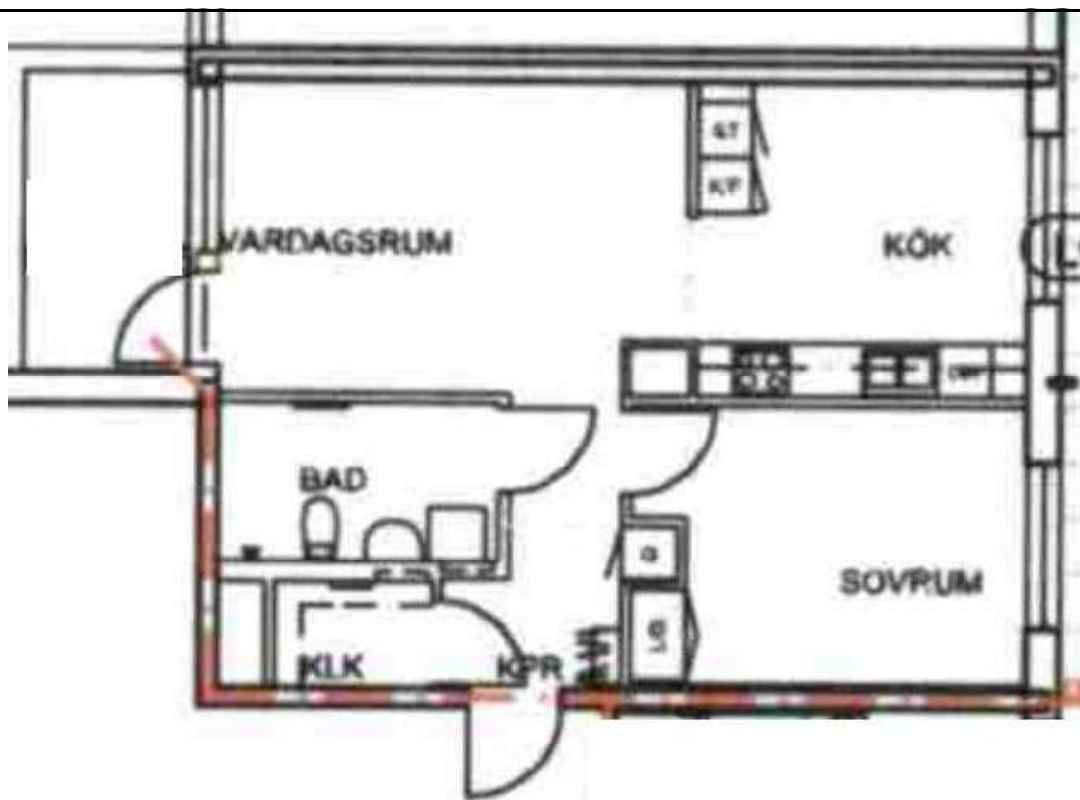
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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



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	215015	2025-04-30
Socken: Järfälla		

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, borring 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**

Detaljplan: Barkarbystaden, Del av barkarby 2:2 m fl

Datum

2012-03-19

Laga kraft: 2012-04-20

Akt

0123-P12/8

Genomf. start:

2012-04-21

Genomf. slut:

2027-04-20

Ändring av detaljplan: Förutbyggnad av tunnelbana

2017-11-20

Laga kraft: 2017-12-22

0123-P2018/2

Genomf. start:

2017-12-22

Genomf. slut:

2022-12-22

Övriga bestämmelser och utredningar

Järnvägsplan: För utbyggnad av tunnelbana på sträckan akalla-barkaby, i stockholms stad och järfälla kommun.

Datum

2018-11-09

Laga kraft: 2018-12-15

Akt

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

Värderingsenhet bostäder 301394728.

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

Värderingsenhet lokaler 301605426.

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