

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2834-1-18 i BRF FÄRGPENNAN 2, Stockholm.
Bäckvägen 89, 126 47 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-02

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 2025-10-02

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-02 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 förvärfv 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 FÄRGPENNAN 2		Organisationsnummer 769618-0095		
Lägenhetsnummer 99-2834-1-18	Våning 3 tr, högst upp		Ärendenummer F-1190-25-01	
Adress Bäckvägen 89, 126 47 Hägersten				
Kommun Stockholm		Område Hägersten		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 45	Månadsavgift, kr 4 145	Andelstal 8,33333
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 Bäckvägen 89 i Hägersten, Stockholm. Lägenheten har två rum och en boyta på 45 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4145 kronor. Fastigheten ligger i ett attraktivt område med närhet till både natur och stadens bekvämligheter.

Lägenheten ligger högst upp på tredje våningen i en trevåningsbyggnad och har nyligen helrenoverats. Köket är av normal standard med trestavs parkettgolv och är utrustat med moderna vitvaror, alla under fem år gamla, inklusive induktionshäll, ugn, inbyggd mikrovågsugn, kyl/frys och en tvättmaskin från Electrolux. Badrummet är i gott skick med klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har båda trestavs parkettgolv och erbjuder en vidsträckt utsikt. Till lägenheten hör även ett förråd. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 12 bostadsrättslägenheter och en lokal som är en hyresrätt på 18 kvadratmeter. Det finns även förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 12 bostadsrättslägenheter och en lokal som är en hyresrätt på 18 kvadratmeter. Det finns även förråd placerade i källaren.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1105 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 18 234 000 kr. Det totala lånet är 1 140 294 kr, medan det egna kapitalet är 8 493 896 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 2 286 966 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet från 1940 som innehåller både bostäder och lokaler. Den har tre våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är baserad på självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

		Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 12		Antal lokaler 1 (hyresrätt, 18 m ²)
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1105	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 18 234 000	
Totalt lån (kr) 1 140 294	
Eget kapital (kr) 8 493 896	
Underhållsfond (kr) 2 286 966	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Färgpennan 2	
Byggår 1940	Antal våningar 3
	Hiss nej
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet från 1940 som innehåller både bostäder och lokaler. Den har tre våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är baserad på självdrag. 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 45		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Induktionshäll Ugn Inbyggd micro Kyl/Frys Tvättmaskin
Beskrivning Lägenheten är belägen högst upp på tredje våningen i en byggnad med totalt tre våningar. Den har nyligen genomgått en helrenovering. Köket har en normal standard med trestavs parkettgolv och är normalt utrustat. Badrummet är i gott skick med klinkergolv. Vardagsrummet har trestavs parkettgolv och erbjuder en milsvid utsikt. Sovrummet, även det med trestavs parkettgolv, har likaså en milsvid utsikt. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustning: Induktionshäll, ålder: under 5 år Ugn, ålder: under 5 år Inbyggd micro, ålder: under 5 år Kyl/Frys, ålder: under 5 år Tvättmaskin, märke: Electrolux, ålder: under 5 år Källa: Bedömning Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i motsvarande lägen och bedöms vara i jämförbart skick, standard och värde. Den har ett gott skick, vilket tyder på att den sannolikt nyligen renoverats, och erbjuder en milsvid utsikt, vilket är en särskilt värdepåverkande faktor.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2834-1-18 i BRF FÄRGPENNAN 2, Stockholm.

Bäckvägen 89, 126 47 Hägersten

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

Marknadsvärde per 2025-10-02

3 350 000 KRONOR

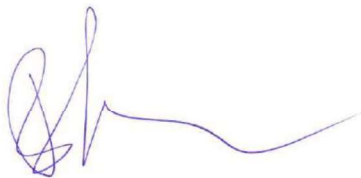
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-02

Underskrift



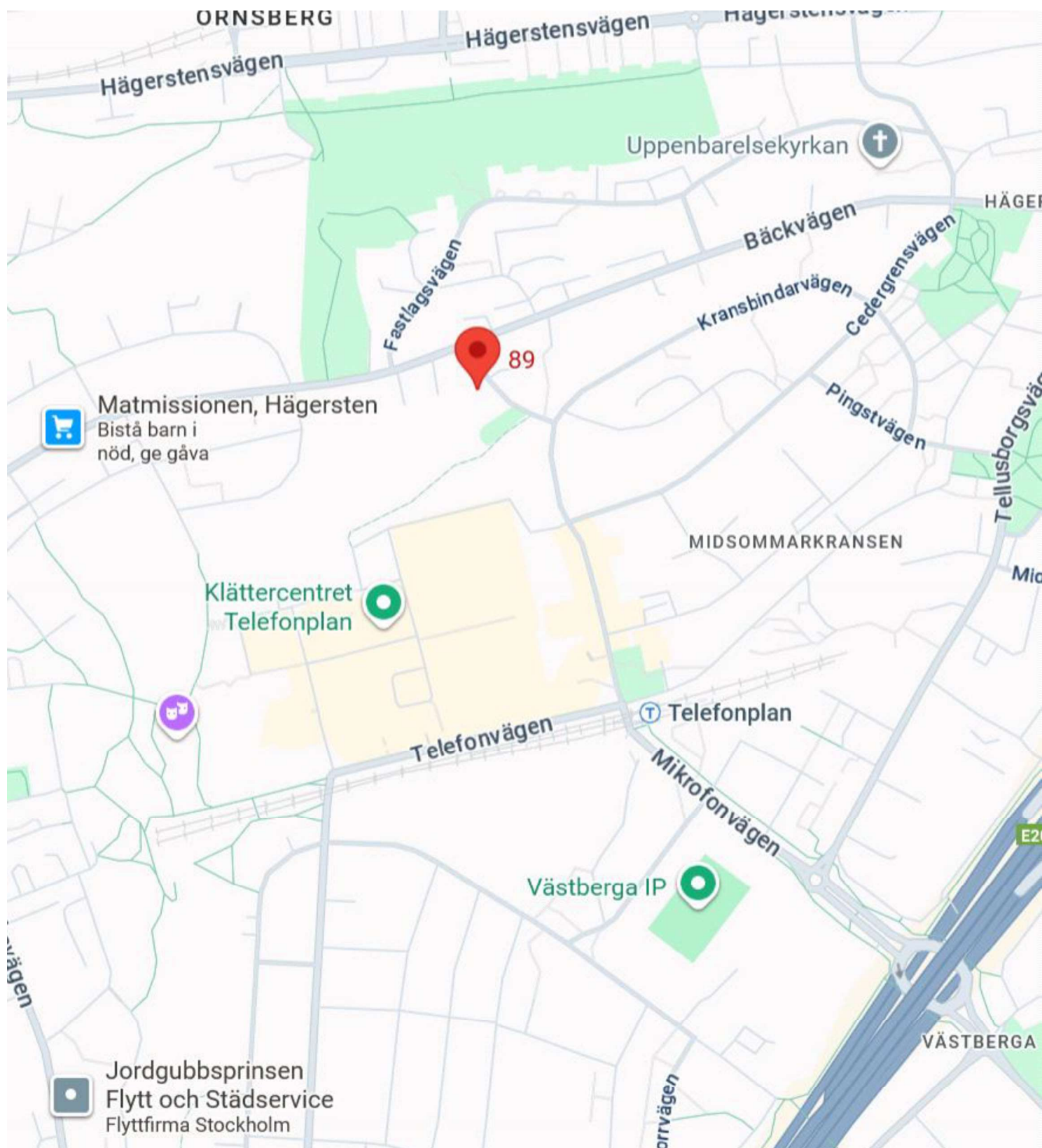
Björn Bring

Fastighetsvärderare

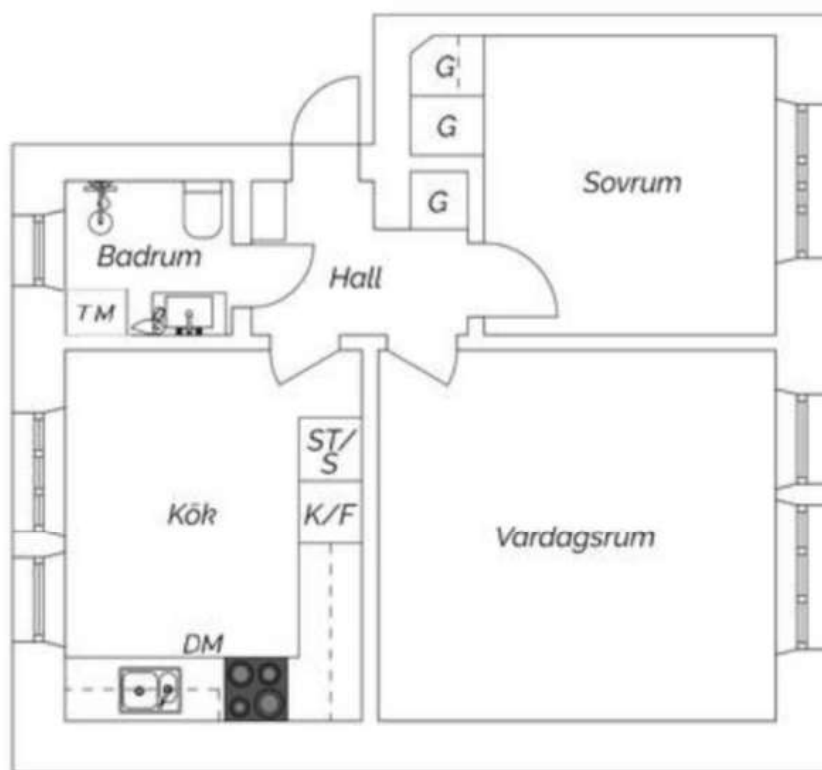
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 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 Stockholm Färgpennan 2	UUID 909a6a41-90da-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010082426	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Hägersten	Distriktskod 212098	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-11-15
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-11-10	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-01		

Adress

Adress Bäckvägen 89, 91 126 47 Hägersten

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 769618-0095 Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2 Bäckvägen 91, Postlåda Vån 1 126 47 Hägersten Inskrivet ägarnamn: Brf Färgpennan 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2009-12-04	Akt 09/29976
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2009-10-07 Köpeskilling: 7 700 000 SEK (avser hela tomträtten)			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1939-05-10	Akt 39/508	Upplåtelsedag 1939-01-01	Ändamål Bostäder
Avgäld 93 000 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2019-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 1999-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar Ny avgäld 98/21641 Rättat 98/21639 Ändring i upplåtelsen till ny lag Ny avgäld 07/20198 Ny avgäld d-2017-00549658:1
--



Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1921-01-31	21/46
Berört fång Avtal: 1917-05-22 Ingen köpeskillning redovisad			
Anmärkningar Mfl lagfarter,anm 96/35954 saknas			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 4 500 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	276 900 SEK	1988-01-20	88/2455
Anmärkningar Sammanföring 98/31562			
2	4 223 100 SEK	2009-12-04	09/29977

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 Midsommarkransen(nordvästra delen)	1938-10-06	0180-2044
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Tvättstuga mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM2-77/2695.1
Beskrivning Tvättstuga mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Färgpennan 1-2,4,6			
Last Stockholm Färgpennan 5			

Ändamål Tvättstuga mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM2-77/2700.1
Beskrivning Tvättstuga mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Färgpennan 2,4-6			
Last Stockholm Färgpennan 1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 160447-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 18 234 000 SEK	därav byggnadsvärde 8 034 000 SEK	därav markvärde 10 200 000 SEK
Taxerade ägare 769618-0095 Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2 Bäckvägen 91, Postlåda Vån 1 12647 Hägersten		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 152350043 (2025)

Taxeringsvärde 10 200 000 SEK	Riktvärdeområde 180230	Byggrätt ovan mark 675 kvm	Riktvärde byggrätt 15 111 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 152349043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
-----------------------	------------------------	-----------------	-------------

234 000 SEK	180230	18 kvm	53 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1940
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 152348043 (2025)			
Taxeringsvärde 7 800 000 SEK	Riktvärdeområde 180230	Bostadsyta 540 kvm	Hyra 834 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1940
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1939-03-17	0180-A386/1939
Införd i tomtboken		1939-03-30	
Ursprung			
Stockholm Brännkyrka 10:817			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6577463.7	670425.9
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	783 m ²	783 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Färgpennan:2		1980-04-01	0180-15/1980

