

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 39 i BRF LITOGRAFIN 3, Stockholm.
Grafikvägen 17, 121 43 Johanneshov



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 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 LITOGRAFIN 3		Organisationsnummer 769619-2751		
Lägenhetsnummer 39	Våning 3 trappor, högst upp		Ärendenummer F-1389-25-01	
Adress Grafikvägen 17, 121 43 Johanneshov				
Kommun Stockholm		Område Enskede		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 47	Månadsavgift, kr 3 398	Andelstal 2,999
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 Grafikvägen 17 i Johanneshov, Stockholm, inom området Enskede. Lägenheten har två rum och en boarea på 47 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3 398 kronor.

Lägenheten ligger högst upp i en femvåningsbyggnad, på tredje våningen, och består av två rum. Köket har plastgolv och är i behov av renovering. Badrummet är i normalt skick med klinkergolv. Vardagsrummet har trälaminatgolv och en balkong med eftermiddags- och kvällssol. Sovrummet har också trälaminatgolv och är i normalt skick. Det finns ett vindsförråd tillhörande lägenheten. Köket är utrustat med en äldre kyl/frys och elspis, båda av märket Electrolux. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 41 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter och 4 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 41 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter och 4 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 868 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 58 063 000 kr. Det totala lånet är 19 600 401 kr, medan det egna kapitalet är 36 874 811 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 7 235 034 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet från 1946, bestående av bostäder och lokaler. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har en gemensam tvättstuga. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 41	Antal hyresrättslägenheter 2	Antal lokaler 4	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 868	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 58 063 000	
Totalt lån (kr) 19 600 401	
Eget kapital (kr) 36 874 811	
Underhållsfond (kr) 7 235 034	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 47		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> Balkong ett förråd på vinden	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Elspis
Beskrivning Lägenheten är belägen högst upp i en byggnad med fem våningar, på tredje våningen. Den består av två rum och har en standardmässig inredning. Köket har ett renoveringsbehov och är utrustat med plastgolv. Det finns en notering om att en uppdatering av köket är påkallad. Badrummet är i normalt skick och har klinkergolv. Vardagsrummet är också i normalt skick och har trälaminatgolv. Det finns en balkong som erbjuder eftermiddags- och kvällssol. Sovrummet har trälaminatgolv och är i normalt skick. Till lägenheten hör även ett förråd på vinden. Utrustning: Kyl/Frys av märket Electrolux, äldre än 10 år enligt bedömning. Elspis av märket Electrolux, äldre än 5 år enligt bedömning. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som jämförbart med andra objekt, medan standarden och värdet anses något lägre. En negativ faktor är behovet av köksrenovering, medan en positiv faktor är att bostaden ligger högst upp under vinden med en balkong i väst.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 39 i BRF LITOGRAFIN 3, Stockholm.

Grafikvägen 17, 121 43 Johanneshov

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

3 150 000 KRONOR

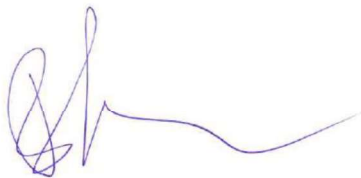
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-02

Underskrift



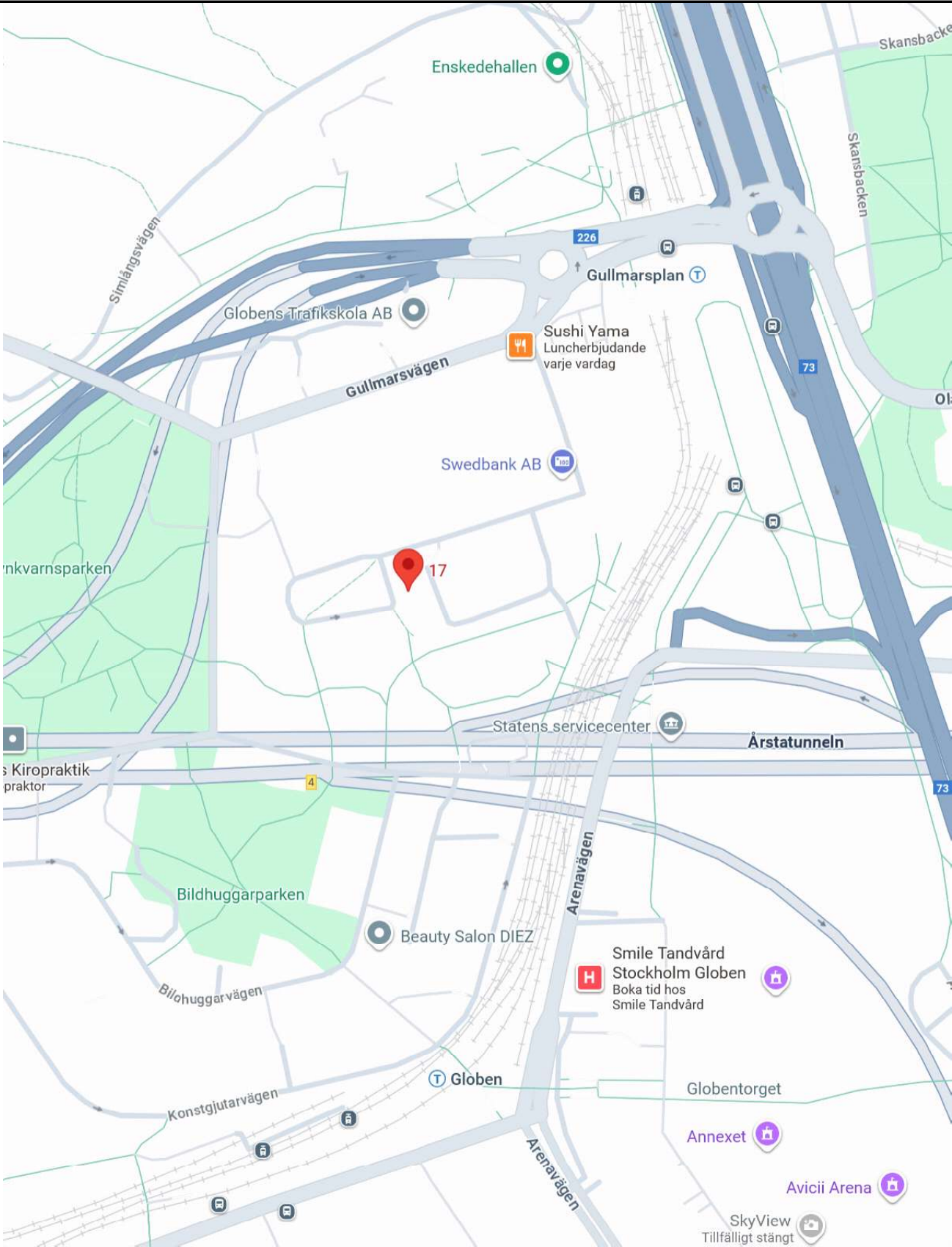
Björn Bring

Fastighetsvärderare

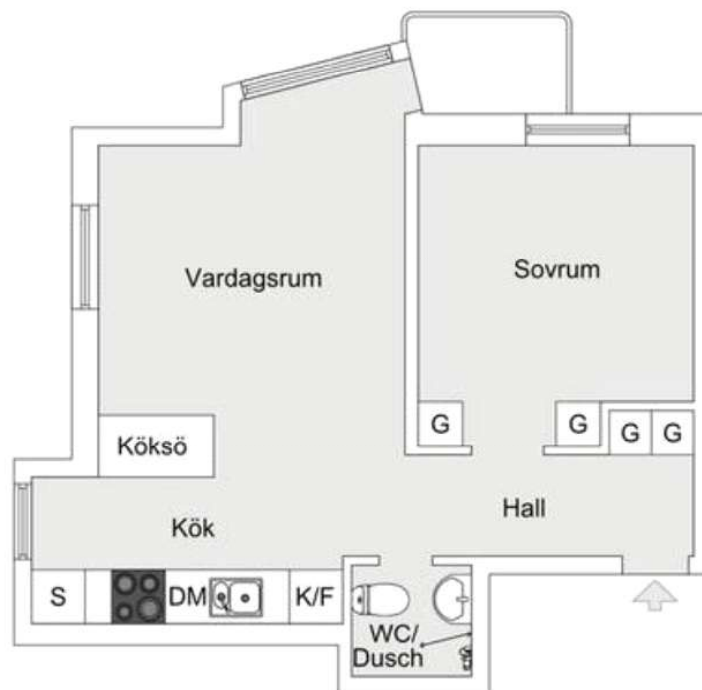
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 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 Litografin 3	UUID 909a6a41-d116-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010098871	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Enskede	Distriktskod 212097	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-26	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-25
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-01			

Adress

Adress Grafikvägen 15, 17, 17 A 121 43 Johanneshov

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769619-2751 Bostadsrättsföreningen Litografin 3 Grafikvägen 17 121 43 Johanneshov Inskrivet ägarnamn: Brf Litografin 3	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2009-05-07	Akt 09/8458
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2009-02-23 Köpeskilling: 16 577 458 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad 09/10074			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-8439 brf litografen)	2001-04-03	01/31655
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	1987-03-02	87/15559

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 25 Totalt belopp: 25 323 000 SEK
--

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	82 000 SEK	1945-09-26	45/3815
2	10 000 SEK	1945-09-26	45/3816
3	4 000 SEK	1945-09-26	45/3817
4	5 000 SEK	1945-09-26	45/3818
5	99 000 SEK	1945-09-26	45/3828
6	100 000 SEK	1945-09-26	45/3829
7	100 000 SEK	1945-09-26	45/3830
8	80 000 SEK	1945-09-26	45/3831A
Anmärkningar Utbyte 46/2860A			
9	4 000 SEK	1945-09-26	45/3831B
Anmärkningar Utbyte 46/2860B			
10	16 000 SEK	1945-09-26	45/3831C
Anmärkningar Utbyte 46/2860C			
11	85 000 SEK	1945-09-26	45/3832A
Anmärkningar Utbyte 46/2859A			
12	15 000 SEK	1945-09-26	45/3832B
Anmärkningar Utbyte 46/2859B			
13	100 000 SEK	1945-09-26	45/3833
14	50 000 SEK	1945-09-26	45/3834
15	60 000 SEK	1946-11-27	46/4068
16	1 190 000 SEK	1988-04-15	88/18187A
Anmärkningar Utbyte 98/35189			
17	3 500 000 SEK	1988-04-15	88/18187B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Innehavare: 98/35191 Svenska Handelsbanken, Box 49085, 100 28 Stockholm Utbyte 98/35189			
18	1 000 000 SEK	1988-04-15	88/18189
Anmärkningar Innehavare: 95/121 Nordbanken 8192774, Box 7063, 103 86 Stockholm			
19	2 000 000 SEK	1990-10-01	90/39323
Anmärkningar Innehavare: 97/38968 Nordbanken, Box 7063, 103 86 Stockholm			
20	300 000 SEK	1991-01-30	91/4764
Anmärkningar Innehavare: 96/12786 Nordbanken 3000 75 02478, Box 7063, 103 86 Stockholm			
21	1 700 000 SEK	1991-01-30	91/4766A
Anmärkningar Utbyte 98/39033			
22	1 823 000 SEK	1991-01-30	91/4766C
Anmärkningar Utbyte 98/39033, Utbyte 12/6547			
23	4 977 000 SEK	1991-01-30	91/4766D
Anmärkningar Utbyte 98/39033, Utbyte 12/6547			
24	7 450 000 SEK	2009-02-25	09/3288
25	573 000 SEK	2012-05-09	12/6548

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 Årsta och johanneshov del av stadsdelarna	1944-01-28	0180-2868
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 145819-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 58 063 000 SEK	därav byggnadsvärde 27 803 000 SEK	därav markvärde 30 260 000 SEK
Taxerade ägare 769619-2751 Bostadsrättsföreningen Litografen 3 Grafikvägen 17 12143 Johanneshov		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 117868043 (2025)			
Taxeringsvärde 260 000 SEK	Riktvärdeområde 180228	Byggrätt ovan mark 137 kvm	Riktvärde byggrätt 1 898 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 117867043 (2025)			
Taxeringsvärde 30 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180228	Byggrätt ovan mark 2 131 kvm	Riktvärde byggrätt 14 078 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 117866043 (2025)			
Taxeringsvärde 3 203 000 SEK	Riktvärdeområde 180228	Lokalyta 402 kvm	Hyra 627 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 117865043 (2025)			
Taxeringsvärde 24 600 000 SEK	Riktvärdeområde 180228	Bostadsyta 1 705 kvm	Hyra 2 666 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-03-05	0180-A264/1945
Införd i tomtboken	1945-03-15	

Ursprung
Stockholm Brännkyrka 11:41

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6577199.0	675263.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 536 m ²	1 536 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Litografin:3	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet