

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2954-1-31001 i BRF TIDAHOLMSVÄGEN 39-41, Stockholm.

Tidaholmsvägen 39, 121 48 Johanneshov



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-17

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 2025-10-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-17 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF TIDAHOLMSVÄGEN 39-41		Organisationsnummer 769631-0353		
Lägenhetsnummer 99-2954-1-31001	Våning halv trappa		Ärendenummer F-1310-25-01	
Adress Tidaholmsvägen 39, 121 48 Johanneshov				
Kommun Stockholm		Område Skarpnäck		
Antal rum enligt register 3	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 55	Månadsavgift, kr 7 221	Andelstal 7,24638
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 Tidaholmsvägen 39 i Johanneshov, Stockholm, inom området Skarpnäck. Lägenheten har enligt aktuell planlösning två rum och en boarea på 55 kvadratmeter. Månadsavgiften är 7 221 kronor.

Lägenheten är en tvåa belägen en halv trappa upp i en trevåningsbyggnad. Köket har parkettgolv i trestavsutförande och är av normal standard. Badrummet är något slitet med stengolv. Vardagsrummet har fiskbensparkett, en balkong och en öppen spis. Sovrummet har också parkettgolv i trestavsutförande. Utrustningen inkluderar en kyl/frys och elspis från Cylinda, båda äldre än 10 år, samt en diskmaskin äldre än 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.

Bostadsrättsföreningen har fyra parkeringsplatser och förråd belägna i källaren. Föreningen består av tio bostadsrättslägenheter och två hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har fyra parkeringsplatser och förråd belägna i källaren. Föreningen består av tio bostadsrättslägenheter och två hyresrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1575 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 24 053 000 kr. Det totala lånet är 9 051 136 kr, medan det egna kapitalet är 12 925 107 kr. Underhållsfonden uppgår till 566 010 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet från 1939, avsedd för både bostäder och lokaler. Den har tre våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är baserad på självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma förråd belägna i källaren. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 4		Förråd, placering källare	
Antal bostadsrättslägenheter 10		Antal hyresrättslägenheter 2	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1575	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 24 053 000	
Totalt lån (kr) 9 051 136	
Eget kapital (kr) 12 925 107	
Underhållsfond (kr) 566 010	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Rektorn 4	
Byggår 1939	Antal våningar 3
	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet från 1939, avsedd för både bostäder och lokaler. Den har tre våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, 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 55		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl/Frys
badrum			Elspis
vardagsrum			diskmaskin
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten består av två rum och är belägen en halv trappa upp i en byggnad med totalt tre våningar.			
Köket har en normal standard och är utrustat med ett parkettgolv i trestavsutförande.			
Badrummet är något slitet och har ett stengolv.			
Vardagsrummet har en normal standard med fiskbensparkett och en balkong som nås från rummet. Det finns även en öppen spis.			
Sovrummet har en normal standard och är utrustat med ett parkettgolv i trestavsutförande.			
Utrustning:			
Kyl/Frys från märket Cylinda, äldre än 10 år.			
Elspis, äldre än 10 år.			
Diskmaskin, äldre än 5 år.			
Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande områden. Skicket och standarden bedöms som jämförbara med andra objekt, medan värdet är lägre. En påverkande faktor är de mycket höga månadsavgifterna i föreningen, vilket avsevärt sänker bostadens värde.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2954-1-31001 i BRF TIDAHOLMSVÄGEN 39-41, Stockholm.

Tidaholmsvägen 39, 121 48 Johanneshov

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

Marknadsvärde per 2025-10-17

2 200 000 KRONOR

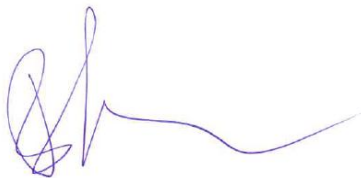
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-17

Underskrift



Björn Bring

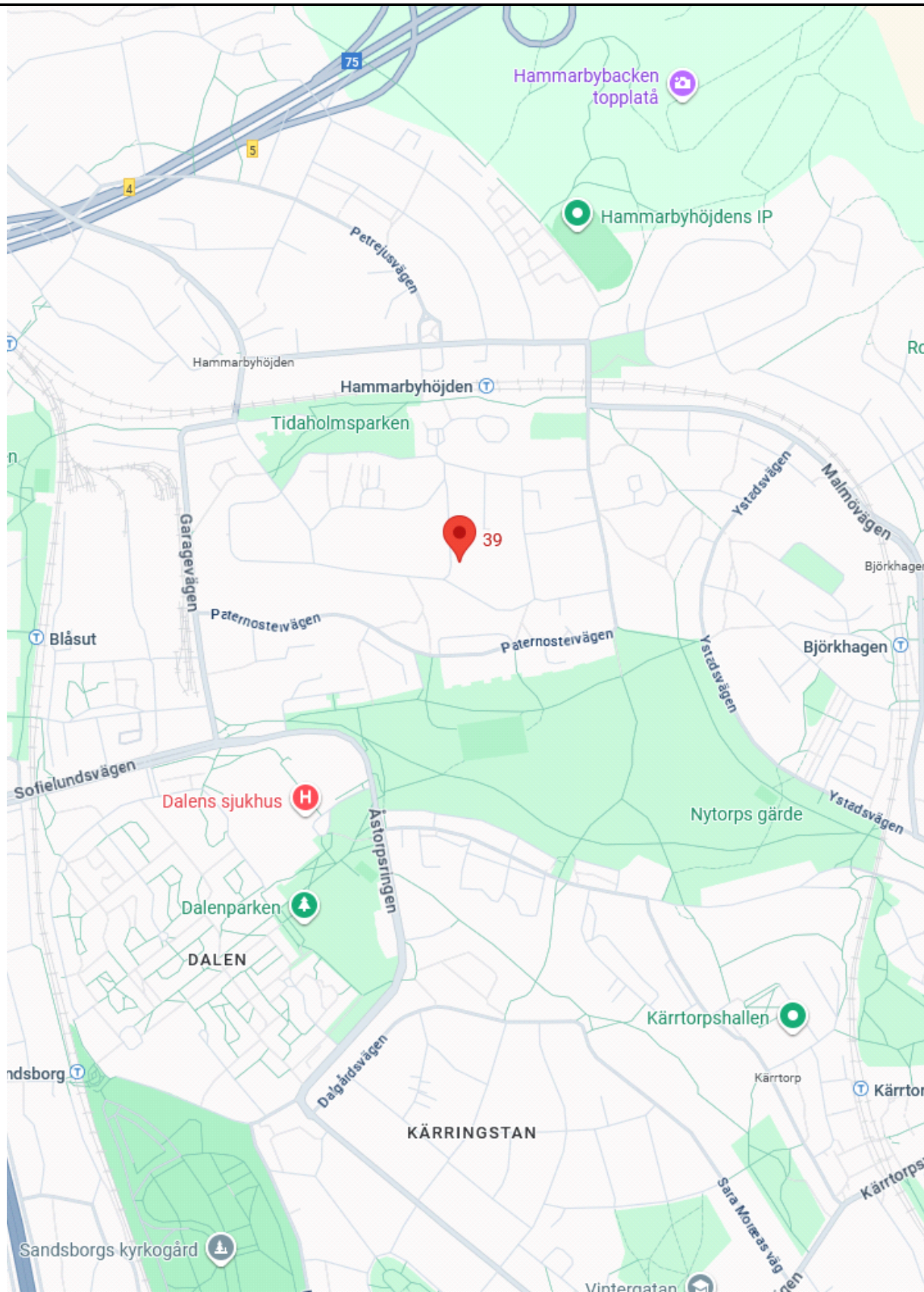
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis 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 Rektorn 4	UUID 909a6a41-f4f4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010108053	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Skarpnäck	Distriktskod 212095	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-30
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-16

Adress

Adress Tidaholmsvägen 39, 41, 43, 45, 47 121 48 Johanneshov
--

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 769631-0353 Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 Hsb Stockholm Box: 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Tidaholmsvägen 39-41 Ekonomisk Förening	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-06-16	Akt D-2017-00250816:1
Berört fång Fusion: 2017-05-10 Ingen köpeskilling redovisad			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1939-05-31	Akt 39/630	Upplåtelsedag 1939-04-01	Ändamål Bostäder
Avgäld 104 400 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2019-04-01	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum 1999-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	
Anmärkningar Ny avgäld 99/11592 Rättat 99/11531 Ändring i upplåtelsen till ny lag			

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1919-10-23	19/161
Berört fång			
Köp (inklusive transportköp): 1917-11-02			
Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar			
Anmärkning 99/4760			
Anmärkning 84/18570			

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 14			
Totalt belopp: 10 051 300 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	135 000 SEK	1939-07-12	39/1093
2	11 200 SEK	1939-11-15	39/2404
3	10 000 SEK	1939-11-15	39/2405
4	10 000 SEK	1939-11-15	39/2406
5	5 500 SEK	1943-04-21	43/487
6	5 500 SEK	1943-04-21	43/488
7	150 000 SEK	1982-12-22	82/72318
8	574 800 SEK	1986-10-03	86/69174
9	376 000 SEK	1990-07-11	90/28607
10	2 022 000 SEK	1998-03-02	98/7891
Anmärkningar			
Innehavare: 98/7892 Handelsbanken, Box 6083, 121 06 Johanneshov			
11	972 000 SEK	2005-11-02	05/30362
12	3 608 000 SEK	2018-05-17	D-2018-00228870:1
13	780 000 SEK	2022-09-16	D-2022-00378160:1
14	1 391 300 SEK	2024-01-29	D-2024-00027911:1

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Södra hammarby del av stadsdelen	1939-01-27	0180-2145
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 154288-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 24 053 000 SEK	därav byggnadsvärde 11 053 000 SEK	därav markvärde 13 000 000 SEK
Taxerade ägare 769631-0353 Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 Hsb Stockholm Box: 1385 17127 Solna		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 138305043 (2025)			
Taxeringsvärde 13 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180236	Byggrätt ovan mark 970 kvm	Riktvärde byggrätt 13 402 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 138304043 (2025)			
Taxeringsvärde 453 000 SEK	Riktvärdeområde 180236	Lokalyta 80 kvm	Hyra 92 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1964
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 138303043 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra

10 600 000 SEK	180236	781 kvm	1 158 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1964
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-05-22	0180-A675/1939
Införd i tomtboken	1939-05-25	

Ursprung
Stockholm Hammarbyhöjden 1:1

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576705.9	676724.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	770 m ²	770 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Rektorn:4	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet