

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231015006-0353 i RB BRF TRE DAMER, Stockholms
Kata Dalströms Gata 13, 129 54 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-16

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 2025-06-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-13 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 förvärf 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 RB BRF TRE DAMER		Organisationsnummer 702002-1601	
Lägenhetsnummer 231015006-0353			Ärendenummer F-1017-25-01
Adress Kata Dalströms Gata 13, 129 54 Hägersten			
Kommun Stockholm		Område Brännkyrka	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 58	Månadsavgift, kr 3 554	Andelstal 0,15364
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

Bostaden på Kata Dalströms Gata 13 i Brännkyrka, Hägersten, Stockholm, är en två-rumslägenhet på 58 kvm med en månadskostnad på 3 554 kr. Byggnaden är från 1956 och har ingen hiss. Bostadsrättsföreningen erbjuder övernattningslägenhet, hobbyrum, samt gemensamma förråd, och tillhandahåller både parkerings- och garageplatser. Årliga avgiften är 735 kr per kvm och föreningen har ett taxeringsvärde på 851,6 miljoner kr. Lägenheten, belägen på första våningen av fyra, har trägolv i kök och vardagsrum, samt kakel i badrummet. Den inkluderar även en balkong och ett förråd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Föreningen erbjuder en övernattningslägenhet och ett hobbyrum, samt har gemensamma förråd. Det finns parkeringsplatser, garageplatser, bostadsrätts- och hyreslägenheter. Avgiften är 735 kr per kvadratmeter per år. Föreningens taxeringsvärde är 851,6 miljoner kr med lån och eget kapital som utgör en viss del av detta värde. En byggnad från 1956 finns i föreningen, utan hiss, med renoverade stammar och fasader.			
Gemensamma utrymmen Föreningen erbjuder en övernattningslägenhet på Eva Bonniers gata 10 för 350 kr/natt och ett kostnadsfritt hobbyrum på Hanna Paulis gata 31. Förråd finns tillgängliga, placering specificeras ej.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	Förråd, placering
137		42	0
Antal bostadsrättslägenheter		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
567			45
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 137 parkeringsplatser, 42 garageplatser, 567 bostadsrättslägenheter och 45 hyresrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
735	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
851 600 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
99 489 228	12%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
71 080 700	8%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
15 437 340	2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 735 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 851 600 000 kr. Totala lånen uppgår till 99 489 228 kr, vilket motsvarar 11,68 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 71 080 700 kr, motsvarande 8,35 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 15 437 340 kr, vilket utgör 1,81 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Hårnålen 1, mfl	
Byggår 1956	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år 1995-97	Hiss nej
Övrigt	
Utförda renoveringar Stammarna på samtliga hus byttes under åren 1995 – 1997. Fasaderna och fönster på låghusen renoverades åren 2005 – 2007. Fasaderna och fönster på höghusen renoverades 2018. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1956 med fyra våningar. Det genomgick ett stambyte mellan 1995 och 1997. Huset saknar hiss och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Det har mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1956, har fyra våningar och saknar hiss. Stammarna byttes mellan 1995 och 1997. Fasader och fönster på låghusen renoverades 2005–2007, medan höghusens fasader och fönster renoverades 2018.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
58		2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Brännkyrka, Stockholm. Lägenheten ligger på första våningen i en byggnad med totalt fyra våningar. Den har två rum, inklusive ett sovrum och ett vardagsrum, samt ett kök och ett badrum. Köket och vardagsrummet har trägolv, medan badrummet har kakel. Lägenheten har en normal standard och är neutralt inredd. Till lägenheten hör en balkong och ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som något sämre i skick, har något lägre standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231015006-0353 i RB BRF TRE DAMER, Stockholms kommun.

Kata Dalströms Gata 13, 129 54 Hägersten

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

Marknadsvärde per 2025-06-16

2 600 000 KRONOR

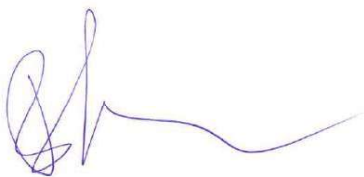
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-16

Underskrift

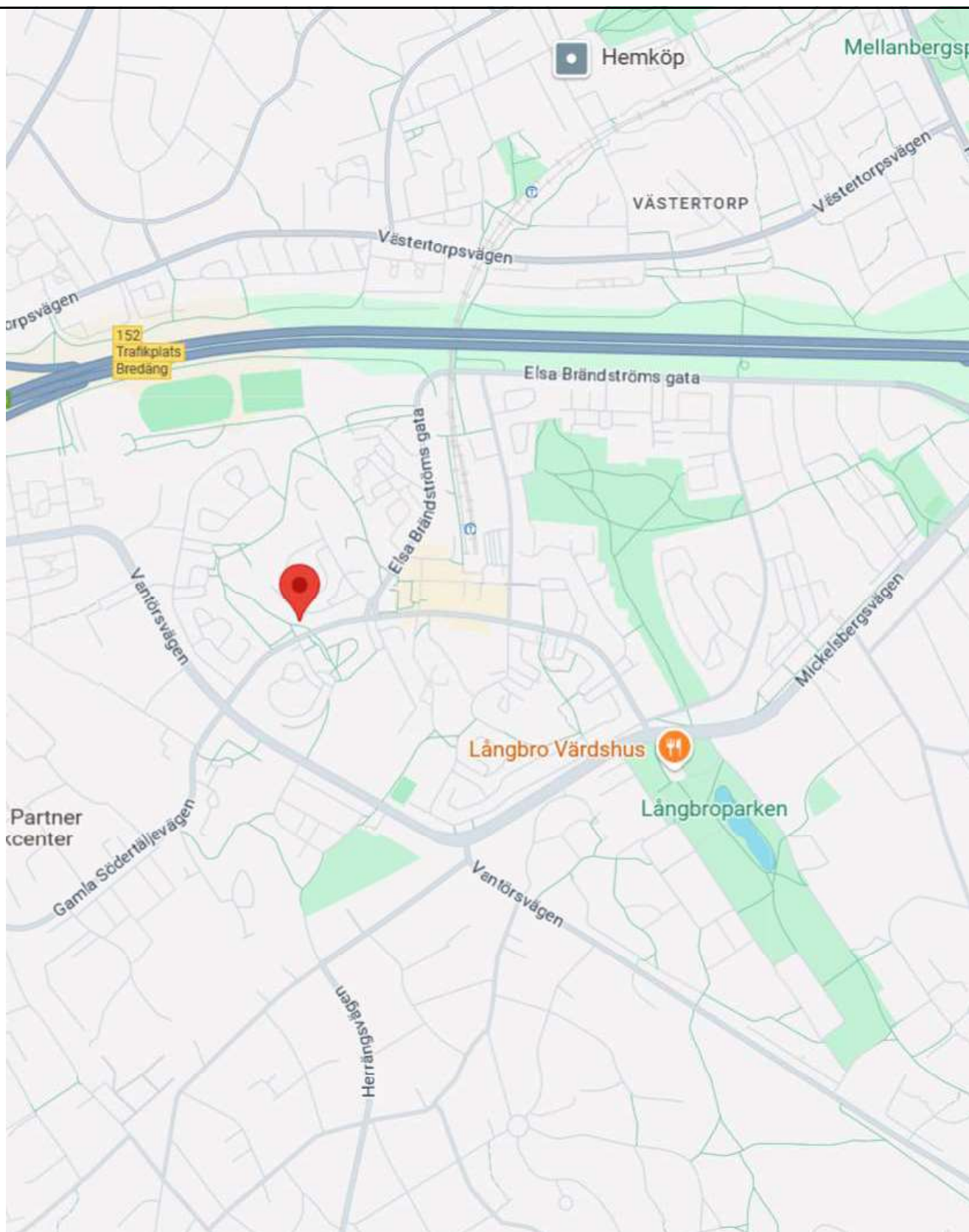


Björn Bring
Fastighetsvärderare

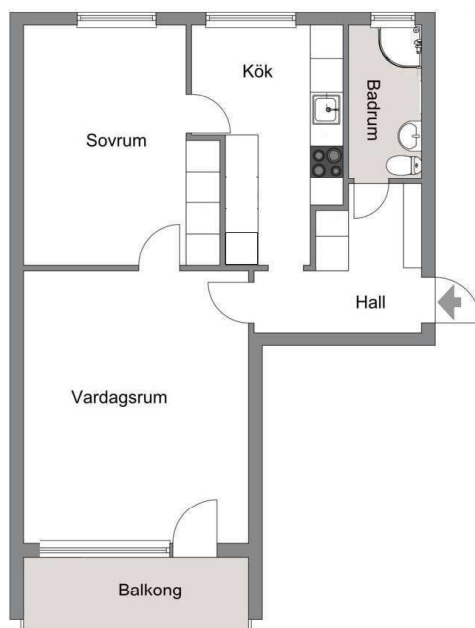
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta

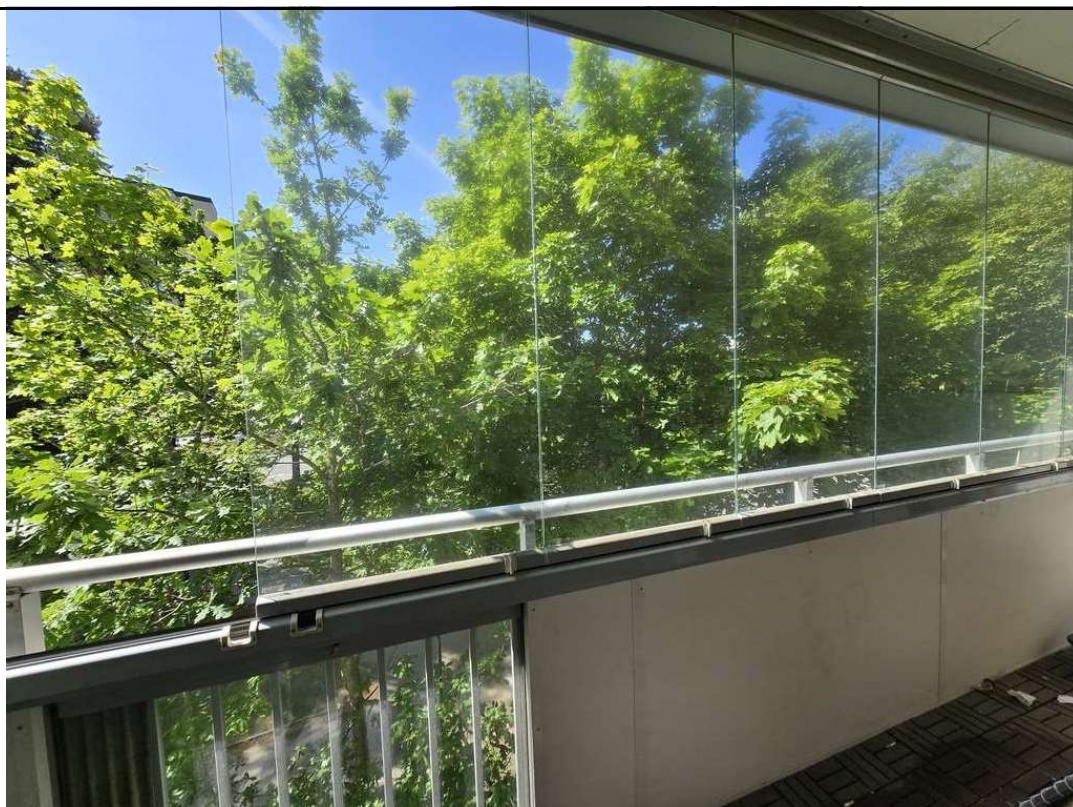


Bilaga 2 - Planritning



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 2025-06-16

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Stockholm Härnålen 1	909a6a41-a8b5-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010088533	0180	2023-11-27
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Brännkyrka	212096	2025-06-13
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Eva Bonniers Gata (1)
Fruängsgatan 52
129 53 Hägersten
Kata Dalströms Gata 1-19
129 54 Hägersten

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6575538.4	668632.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 796 kvm	3 796 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702002-1601 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Damer Box 9051 102 71 Stockholm	1/1	1955-03-30	55/590
Upplåtelse (tomträtt): 1955-03-07 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 88/42119			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1955-03-30	Akt 55/590	Upplåtelsedag 1955-03-07
Ändamål Bostadsbebyggelse mm	Avgäld 361.800 SEK	
Avgäldsperiod 20 år	Perioddatum från 1955-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2015-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 241.900 sek fr.o.m. 2015-04-01 enl anm 13/20571, ny avgäld mm 74/1109, ny avgäld 94/13000, nytt ändamål d-2023-00338005:1 beviljad		

Lagfart

Ägare 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1935-08-14	Akt 35/2367
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1935-05-21 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 13.473.700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.278.000 SEK	1955-09-14	55/1943A
Anmärkning: Utbyte 56/2359			
2	137.000 SEK	1957-05-22	57/875A
Anmärkning: Sammanföring 93/5325 Utbyte 93/5326			
3	122.000 SEK	1957-05-22	57/875B
Anmärkning: Sammanföring 93/5325 Utbyte 93/5326			
4	1.234.700 SEK	1957-05-22	57/875C
Anmärkning: Utbyte 93/5326 Sammanföring 93/5325			
5	21.900 SEK	1957-05-22	57/876
6	2.000.000 SEK	1988-08-22	88/42072
7	1.978.100 SEK	1988-11-17	88/61032
8	1.600.000 SEK	1991-02-06	91/6172A
Anmärkning: Utbyte 97/48390			
9	400.000 SEK	1991-02-06	91/6172B
Anmärkning: Utbyte 97/48390			
10	4.702.000 SEK	1997-01-17	97/2246

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-58/2427.1
Beskrivning: Värmecentral			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Fruängen 1	1954-02-19	0180-4060
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
159398-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	851.600.000 SEK	446.200.000 SEK	405.400.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Fickspegeln 1
Stockholm Handväskan 2-4
Stockholm Hårnålen 1
Stockholm Parasollet 1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
702002-1601 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Damer Box 9051 102 71 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 157441043.

Taxeringsvärde 393.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180243
Byggrätt ovan mark 46 829 kvm	Riktvärde byggrätt 8.392 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 157442043.

Taxeringsvärde 12.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0180243
Byggrätt ovan mark 6 614 kvm	Riktvärde byggrätt 1.875 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 157439043.

Taxeringsvärde 425.000.000 SEK	Bostadsyta 37 463 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 42.521.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1956

Värderingsenhet lokaler 157440043.

Taxeringsvärde 21.200.000 SEK	Lokalyta 5 768 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.503.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1956

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-06-15	0180-A366/1954
Införd i tomtboken	1954-06-28	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:5

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Hårnålen 1

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01 0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet