

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1105 / 1701 i BRF TOSTERÖ 3, Stockholm.
Filipstadsbacken 44, 123 43 Farsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-08

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 2025-09-08

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-08 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 TOSTERÖ 3		Organisationsnummer 7020014002		
Lägenhetsnummer 1105 / 1701	Våning 7		Ärendenummer F-1240-25-01	
Adress Filipstadsbacken 44, 123 43 Farsta				
Kommun Stockholm		Område Farsta		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 67,0	Månadsavgift, kr 4 137	Andelstal 0,48900
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 Filipstadsbacken 44 i Farsta, Stockholm. Lägenheten har tre rum och en boarea på 67 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4137 kronor. Fastigheten ligger i ett område med goda kommunikationer och närhet till service och grönområden.

Lägenheten ligger på sjunde våningen i en byggnad med nio våningar. Den har tre rum, en balkong, samt tillgång till ett vindsförråd och en matkällare. Köket och badrummet är i slitet skick med låg standard; köket har plastgolv och är normalt utrustat, medan badrummet har klinkergolv. Vardagsrummet har enstavs parkettgolv men är också i slitet skick. De två sovrummen har plastgolv och är i liknande skick. Utrustningen inkluderar en kyl från Whirlpool, en kyl/frys från Electrolux, en elspis från Elektro Helios, och en diskmaskin från Bosch, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden möblerad och belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har totalt 39 parkeringsplatser och 6 garageplatser. Det finns förråd placerade på vinden och i källaren. Föreningen omfattar 231 bostadsrättslägenheter samt tre lokaler, inkluderande en föreningslokal, en styrelselokal och en gästlägenhet som för närvarande är under renovering.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har totalt 39 parkeringsplatser och 6 garageplatser. Det finns förråd placerade på vinden och i källaren. Föreningen omfattar 231 bostadsrättslägenheter samt tre lokaler, inkluderande en föreningslokal, en styrelselokal och en gästlägenhet som för närvarande är under renovering. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 741 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 275 223 000 kr. Det totala lånet är 10 085 776 kr, vilket motsvarar cirka 3,66 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 16 351 934 kr, vilket är cirka 5,94 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 7 695 612 kr, motsvarande cirka 2,80 % av taxeringsvärdet. Byggnaden är ett flerbostadshus från 1957 med både bostäder och lokaler. Den har nio våningar och är utrustad med hiss. År 2018 genomfördes ett stambyte. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: föreningslokal, styrelselokal och en gästlägenhet som för närvarande är under renovering. Förråd finns på vinden och i källaren. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering	
39	6	Vind och källare	
Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler		
231	3 (föreningslokal, styrelselokal, gästlägenhet under renovering)		
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
741	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
275 223 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
10 085 776	4%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
16 351 934	6%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
7 695 612	3%
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 67,0		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl
badrum		ett vindsförråd	Kyl/Frys
vardagsrum		en matkällare	Elspis
två sovrum			Diskmaskin
Beskrivning			

Lägenheten är belägen på sjunde våningen i en byggnad med totalt nio våningar. Den består av tre rum och har en balkong samt tillgång till ett vindsförråd och en matkällare.

Köket är i slitet skick med låg standard. Golvet är av plast och köket är normalt utrustat.

Badrummet är också i slitet skick med låg standard. Golvet är belagt med klinker.

Vardagsrummet har ett enstavs parkettgolv och är i slitet skick.

De två sovrummen har plastgolv och är i slitet skick.

Utrustning:

Kyl från Whirlpool, äldre än 5 år enligt ägaren.

Kyl/Frys från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägaren.

Elspis från Elektro Helios, äldre än 10 år enligt ägaren.

Diskmaskin från Bosch, äldre än 5 år enligt ägaren.

Vid värderingstillfället var bostaden möblerad och belamrad med lösöre.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i jämförelse med liknande objekt på marknaden. Skicket är sämre och standarden lägre än genomsnittet, vilket påverkar värdet negativt. Det krävs en genomgående renovering på grund av slitet skick. Positiva faktorer inkluderar en balkong med fin utsikt och ett högt läge i huset.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1105 / 1701 i BRF TOSTERÖ 3, Stockholm.

Filipstadsbacken 44, 123 43 Farsta

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

Marknadsvärde per 2025-09-08

1950 000 KRONOR

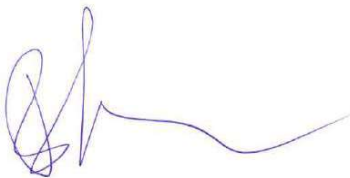
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-09-08

Underskrift



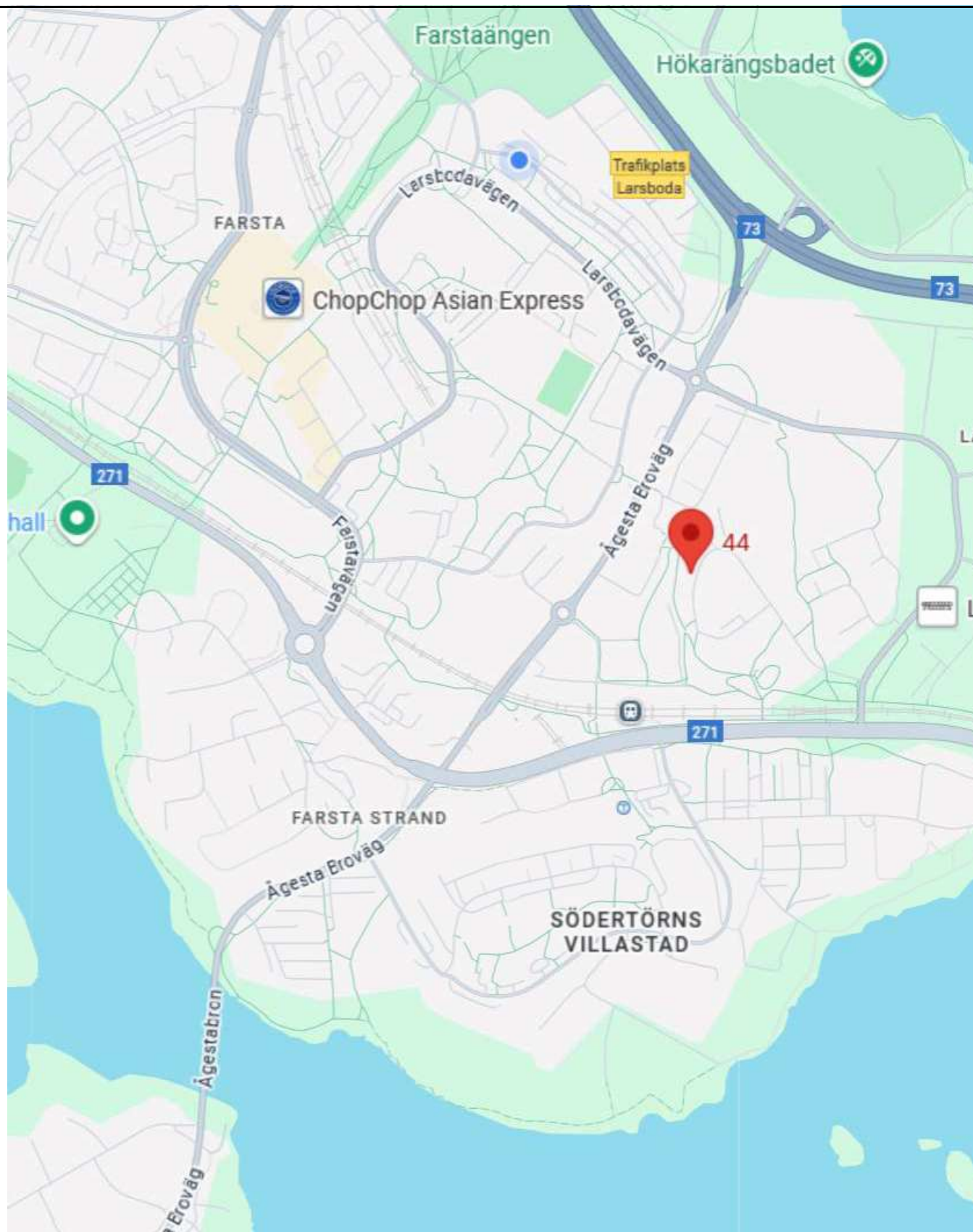
Björn Bring

Fastighetsvärderare

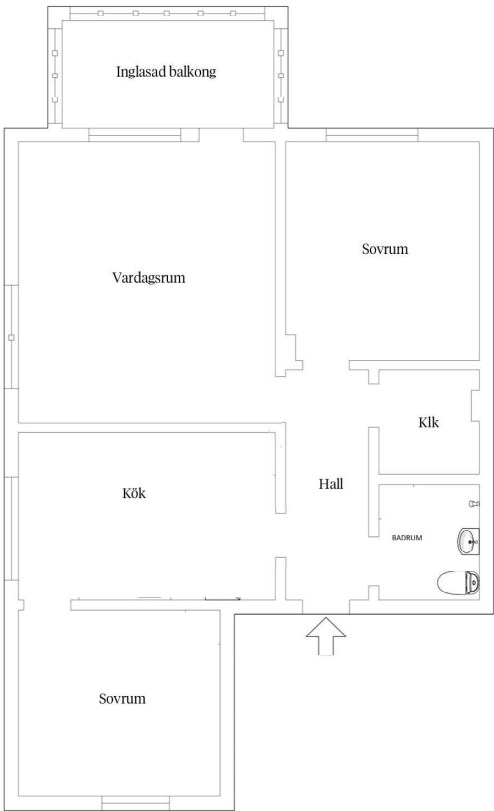
Telefon: 070-428 98 19

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 möblerad och belamrad med lösöre.

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 Tosterö 3	UUID 909a6a42-4282-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010127909	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Farsta	Distriktskod 212094	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-08
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-05			

Adress

Adress Filipstadsbacken 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 50 A, 50 B 123 43 Farsta

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 702001-4002 Bostadsrättsföreningen Tosterö 3 C/O Brf Tosterö 3 Kungstensgatan 38, 4tr 113 59 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Tosterö 3	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1958-11-26	Akt 58/3395
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1958-11-15 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 75/1282 Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 90/16267			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1956-08-01	Akt 56/1885	Upplåtelsedag 1956-07-27	Ändamål Bostadsbebyggelse mm
Avgäld 764 200 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1996-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2016-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkningar Ny avgäldsperiod 95/29667			

Ny avgäld 05/18572
Ny avgäld 95/29667
Ändring d-2025-00143417:1
Framtida avgäld: 1 158 000 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2026-10-01

Lagfart			
Ägare 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1912-08-31	Akt 12/301
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1912-04-19 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Anmärkning 84/18570			

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 27 224 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 500 000 SEK	1990-04-23	90/16284A
Anmärkningar Utbyte 96/40612			
2	1 500 000 SEK	1990-04-23	90/16284B
Anmärkningar Utbyte 96/40612			
3	436 000 SEK	1990-04-23	90/16285
4	20 788 000 SEK	1990-04-23	90/16287

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 Kv tosterö mm	1957-01-19	0180-4571
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan Kv tosterö	1972-12-29	0180-7229
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 150662-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 275 223 000 SEK	därav byggnadsvärde 175 302 000 SEK	därav markvärde 99 921 000 SEK
Taxerade ägare 702001-4002 Bostadsrättsföreningen Tosterö 3 C/O Brf Tosterö 3 Kungstensgatan 38, 4tr 11359 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 130664043 (2025)

Taxeringsvärde 921 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Byggrätt ovan mark 485 kvm	Riktvärde byggrätt 1 899 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 130663043 (2025)

Taxeringsvärde 99 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Byggrätt ovan mark 17 164 kvm	Riktvärde byggrätt 5 768 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 130662043 (2025)

Taxeringsvärde 2 302 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Lokalyta 443 kvm	Hyra 467 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1957

Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 130661043 (2025)			
Taxeringsvärde 173 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180257	Bostadsyta 13 731 kvm	Hyra 19 292 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1957
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1957-04-18	0180-A270/1957
Sammanläggning	1957-05-08	
Fastighetsreglering	1973-07-02	0180-A210/1973

Ursprung
Stockholm Brännkyrka 1:184 Stockholm Tosterö 1

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570802.1	677062.7
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 508 m ²	6 508 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Tosterö:3	1980-04-01	0180-15/1980
A-Stockholm Tosterö:2	1973-07-02	

