VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1722 i HSB BRF TEMPELEKOT I STOCKHOLM, Stockholms
Astrakangatan 117 LGH 1302, 165 52 Hässelby

Marknadsvärdebedömning per 2025-04-10

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 2025-04-10.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-09 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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			Organisationsnummer
HSB BRF TEMPELEKOT I STOCKHOLM			769617-8529
Lägenhetsnummer	**Skatteverkets lägenhetsnummer**		**Ärendenummer**
1722	1302		F-2541-24-01
Adress			
Astrakangatan 117 LGH 1302, 165 52 Hässelby			
Kommun	**Område**		**Andelstal**
Stockholm	Hässelby		0,57833
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	
1 rum	40	3 413	
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 är möjligt att det kan finns 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 Astrakangatan 117 i Hässelby är en trevlig bostadsrätt om 1 rum och kök med en boyta på 40 kvadratmeter. Lägenheten ligger på den översta våningen i en byggnad från 1955 med en tillbyggnad från 2019, byggnaden saknar hiss. Trots slitna inslag har bostaden trä- och kakelgolv, och det finns gångavstånd till viktiga bekvämligheter. Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstuga, lekpark och grillplats, samt planerar fler faciliteter. Fastigheten har genomgått renoveringar som stambyte och fasadrenovering. Det finns garage och parkeringsplatser med elstolpar och föreningen omfattar både bostads- och hyresrätter samt lokaler och förråd. Ekonomiskt sett har föreningen både lån och eget kapital, med planer för framtida underhåll.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har en gemensam tvättstuga, lekpark och grillplats, med fler faciliteter planerade. Byggnaden är från 1955 med tillbyggnad 2019 och har tre våningar utan hiss. Tidigare renoveringar inkluderar stambyte och fasadrenovering. Det finns garage och parkeringsplatser med el-laddstolpar. Föreningen består av både bostadsrätter och hyresrätter samt lokaler och förråd. Ekonomin inkluderar lån och eget kapital med planer på vidare underhåll och renoveringar.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen erbjuder en gemensam tvättstuga med sex maskiner, en ny lekpark och en grillplats på gården, med ytterligare en grillplats planerad. Föreningslokalen på Astrakangatan 111 kan hyras av medlemmarna. Förrådens placering är okänd.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
21	31 (1 används som grovsoprum)	Okänt

Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
134	8	4 + 3 förråd (varav 1 föreningslokal)

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 21 parkeringsplatser, 31 garageplatser (varav 1 används som grovsoprum), 134 bostadsrättslägenheter, 8 hyresrättslägenheter, samt 4 lokaler och 3 förråd (inklusive 1 föreningslokal).

Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1024	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
150 065 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
75 990 872	51%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
101 425 077	68%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
5 689 406	4%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1024 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 150 065 000 kr. Totala lånen uppgår till 75 990 872 kr, vilket motsvarar cirka 50,64% av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är 101 425 077 kr, motsvarande cirka 67,59% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 5 689 406 kr, vilket utgör cirka 3,79% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Ekotemplet 6	
Byggår 1955 (Tillbyggnad 2019)	**Antal våningar** 3
Stammar/Bytta/installerade år 2016 Badrum	**Hiss** nej
Övrigt	

Utförda renoveringar

2016 Stambytt badrum
2017 Fasadrenovering och tilläggsisolering
2023 Uppgradering till 3-fas elanläggning
2023 Förberedelse för IMD-mätning
2023 Ombyggnation av 10 parkeringsplatser med el-laddstolpar
2024 (plan) Trädgårdslyft på innergården
Kommande Fönsterutbyte (efter ekonomisk möjlighet)
2023 Besiktningar: fastighetsgenomgång, lekplats, SBA (brandskydd)

Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1955 med en tillbyggnad från 2019. Den har tre våningar och saknar hiss. Byggnaden har tvåglasfönster och är ansluten till fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker mekaniskt, och ett stambyte av badrum genomfördes 2016. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Kommentar

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1955 med en tillbyggnad 2019 och består av tre våningar. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive stambyte av badrum 2016, fasadrenovering och tilläggsisolering 2017, samt uppgradering till 3-fas elanläggning och förberedelse för IMD-mätning 2023. Det finns ingen hiss i byggnaden. Ombyggnation av parkeringsplatser med el-laddstolpar genomfördes 2023, och ett trädgårdslyft på innergården planeras till 2024. Fönsterutbyte planeras när ekonomin tillåter. Besiktningar av fastigheten, lekplats och brandskydd genomfördes 2023.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
40		1 rum

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	
badrum	
allrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Hässelby, Stockholm. Lägenheten ligger på våning 3 av 3 och består av 1 rum med kök, badrum och allrum. Bostaden har trä- och kakelgolv, men intrycket är smutsigt och slitet. Köket är sparsamt utrustat medan badrummet har normal utrustning. Standarden är något låg.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett lägre skick, något lägre standard och ett lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1722 i HSB BRF TEMPELEKOT I STOCKHOLM, Stockholms kommun.

Astrakangatan 117 LGH 1302, 165 52 Hässelby

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

Marknadsvärde per 2025-04-10

1 200 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

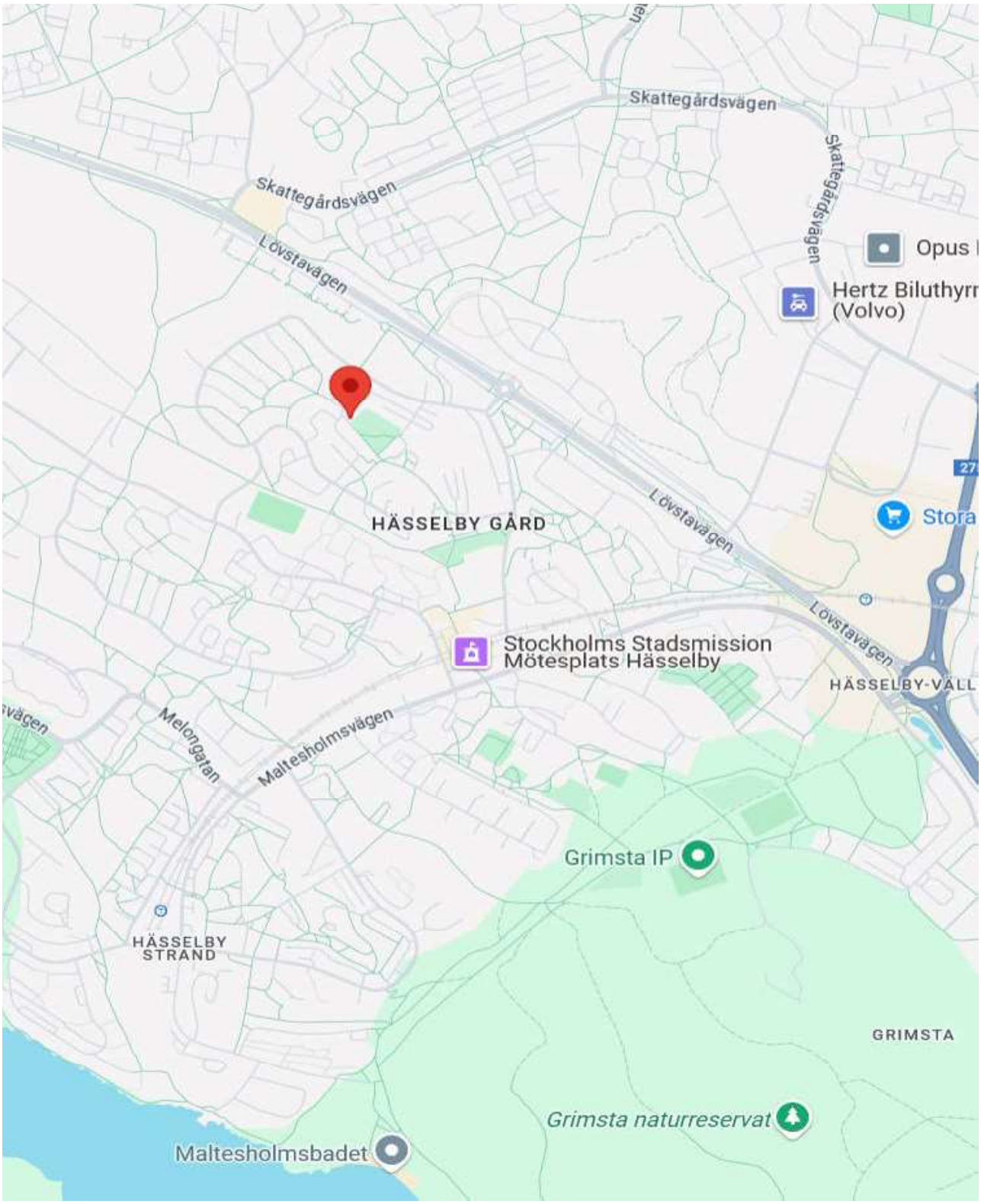
+/- 60 000

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.

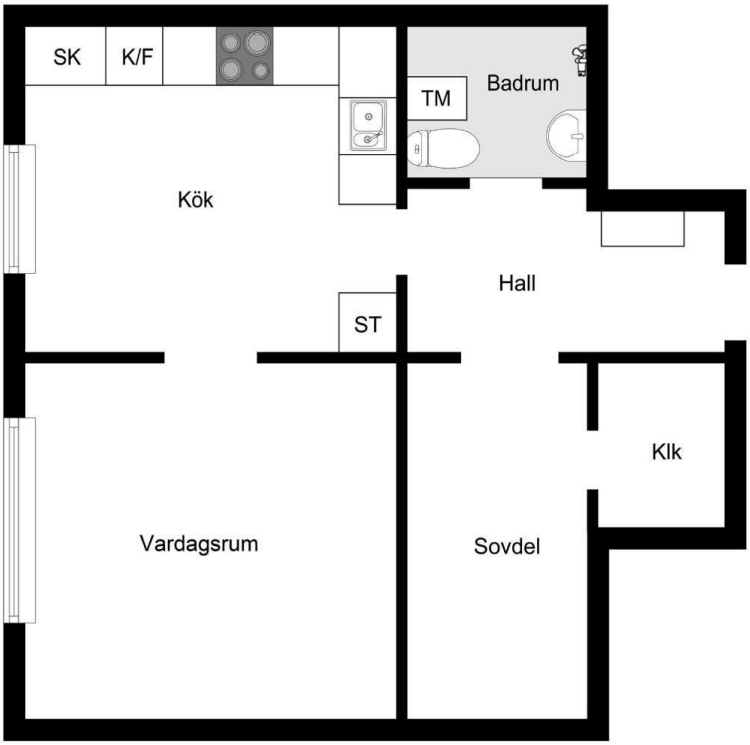
Stockholm 2025-04-10
Underskrift

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-10

Fastighet

Beteckning
Stockholm Ekotemplet 6

UUID:
909a6a41-817d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010078493

Län- och kommunkod
0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-01-25

Distrikt
Hässelby

Distriktskod
215009

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Astrakangatan 83-117
165 52 Hässelby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6584910.4	661377.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1352 kvm	1 1352 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769617-8529 Hsb Bostadsrättsförening Tempelekot I Stockholm Astrakangatan 111 165 52 Hässelby	1/1	2010-02-09	10/3634

Köp (även transportköp): 2009-12-18
Köpeskilling: 50.084.950 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1955-06-08	55/766	1955-05-23

Ändamål	Avgäld
Bostadsbebyggelse mm	438.900 SEK

Avgäldsperiod	Perioddatum från
20 år	1955-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2015-07-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Framtida avgäld 547500 sek periodlängd 20 startdatum 2025-07-01, Ny avgäld 94/42264, ny avgäld 438.900 sek fr.o.m. 2015-07-01 enl anm 14/5431

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1928-05-03	28/276

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1927-06-10
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/18570
Anmärkning: Övriga fång 31/321

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769614-3101 brf astrakangatan 83-117)	2006-05-23	06/14066

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 89.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000.000 SEK	1999-12-16	99/48375
2	10.000.000 SEK	1999-12-16	99/48377
3	2.411.000 SEK	1999-12-16	99/48379A
Anmärkning: Utbyte d-2016-00377317:1 påverkar inteckning 99/48379B			
4	7.589.000 SEK	1999-12-16	99/48379B
Anmärkning: Utbyte d-2016-00377317:1 påverkar inteckning 99/48379A			
5	11.155.000 SEK	1999-12-16	99/48381
6	18.345.000 SEK	2010-02-26	10/5364
7	30.000.000 SEK	2011-03-22	11/4563

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv ekotemplet	1954-04-14	0180-4226
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Hässelby gård 8	1956-06-15	0180-4475
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-12-03	0180K-P2011-14147
Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

183710-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	150.065.000 SEK	93.727.000 SEK	56.338.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769617-8529 Hsb Bostadsrättsförening Tempelekot i Stockholm Astrakangatan 111 165 52 Hässelby	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 131423045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
56.000.000 SEK	0180106
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
10 066 kvm	5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 131424045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
338.000 SEK	0180106
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
169 kvm	2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 131421045.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
92.000.000 SEK	8 053 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	8.849.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1955	2019	1955

Värderingsenhet lokaler 131422045.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
1.727.000 SEK	809 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	338.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1955	2019	1955

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1957-07-12	0180-A463/1957
Sammanläggning	1960-10-05	

Ursprung

Stockholm Ekotemplet 4

Stockholm Grimsta 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Ekotemplet 6	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige