

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 31002 i BRF LILLSTUGAN 1, KVARNSJÖN, UTTRAN, Botkyrka.
Sandstuguvägen 53, 147 60 Uttran



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-20

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 2026-01-20

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-20 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 LILLSTUGAN 1, KVARNSJÖN, UTTRAN		Organisationsnummer 769616-9924		
Lägenhetsnummer 31002	Våning Markplan	Ärendenummer F-2408-25-01		
Adress Sandstuguvägen 53, 147 60 Uttran				
Kommun Botkyrka		Område Tumba		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 39,5	Månadsavgift, kr 3 867	Andelstal 1,16
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. Årsavgift bostad 46 404 kr ÷ 12 = 3 867 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Sandstuguvägen 53 i Uttran, Botkyrka kommun. Lägenheten ligger i området Tumba och har en boarea på 39,5 kvm. Den består av 2 rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Månadsavgiften är 3867 kr.

Denna lägenhet med två rum är belägen på markplan men ligger i praktiken ett par våningar upp tack vare byggnadens sutterrängläge. Lägenheten har ett normalt skick med visst slitage och är en del av en sjuvåningsbyggnad. Köket är utrustat med målade väggar och trestavs parkettgolv, medan badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet erbjuder målade väggar, trestavs parkettgolv och tillgång till en balkong. Sovrummet har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Ett förråd ingår i bostaden.

Utrustningen i lägenheten inkluderar en kyl/frys, diskmaskin, ugn, induktionshäll, inbyggd mikrovågsugn, tvättmaskin och torktumlare, alla från Siemens eller Cylinda och bedömda som äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 79 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 79 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1175 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 85 823 000 kr. Det totala lånet är 57 057 012 kr, medan det egna kapitalet ligger på 90 076 664 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 865 315 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2016. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 79		Antal lokaler 2	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1175	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 85 823 000	
Totalt lån (kr) 57 057 012	
Eget kapital (kr) 90 076 664	
Underhållsfond (kr) 865 315	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Lillstugan 1	
Byggår 2016	Antal våningar 7
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://brflillstugan1.se/foreningen/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2016. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 39,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		Balkong	Diskmaskin
vardagsrum			Ugn
ett sovrum			Induktionshäll
			Inbyggd micro
			Tvättmaskin
			Torktumlare
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en bostad med två rum belägen på markplan. Den vetter utåt och ligger i praktiken ett par våningar upp eftersom byggnaden är placerad i sutterräng. Skicket är normalt med lite slitage.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv och tillgång till en balkong. Sovrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till bostaden hör även ett förråd.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Kyl/Frys från Siemens, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Diskmaskin från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Ugn från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Induktionshäll från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Inbyggd micro, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Tvättmaskin från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Torktumlare från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden tom.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. I förhållande till dessa bedöms bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde som jämförbara med snittet av jämförelseobjekten. Detta innebär att bostaden ligger i linje med vad som kan förväntas av liknande objekt på marknaden.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 31002 i BRF LILLSTUGAN 1, KVARNSJÖN, UTTRAN, Botkyrka.

Sandstuguvägen 53, 147 60 Uttran

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

Marknadsvärde per 2026-01-20

1 600 000 KRONOR

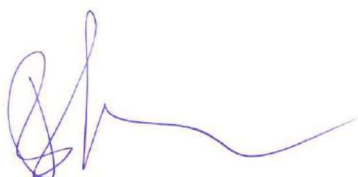
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2026-01-20

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

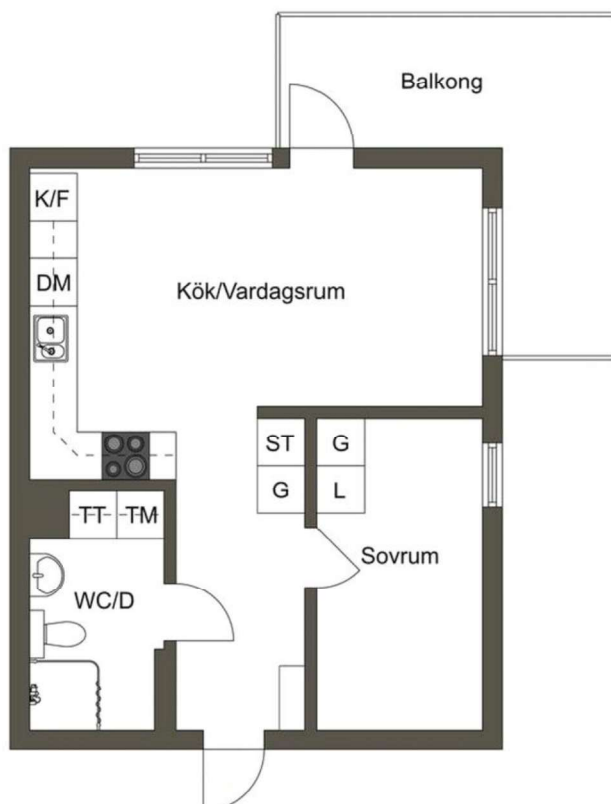
E-post: info@bringhojden.se

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 tom.

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 Botkyrka Lillstugan 1	UUID 1824b366-61ee-44f1-e053-7e44ed8fe5c5	Fastighetsnyckel 010528112	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-10-16
Län- och kommunkod 0127	Distrikt Tumba	Distriktskod 212074	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-09-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress

Sandstuguvägen 49, 51, 53
147 60 Uttran

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769616-9924 Bostadsrättsföreningen Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran	1/1	2016-08-31	D-2016-00395832:1

Berört fång

D-2016-00395832:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2016-08-26
Köpeskilling: 83 950 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 60 555 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60 555 000 SEK	2015-11-27	D-2015-00547998:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Botkyrka Lillstugan GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan För sandstugan,uttran.	2014-09-25 Genomf. start: 2014-11-04 Genomf. slut: 2024-11-03 Laga kraft: 2014-11-03	0127-P14/10

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Segersjö	1997-11-10 Laga kraft: 1997-12-12	0127-P97/1110

Anmärkningar

Vattenskyddsområde med föreskrifter för grundvattentäkt

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	0127-2018/8.4

Bildningsåtgärd Anläggningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Botkyrka Hattstugan GA:3

Last

Botkyrka Hattstugan 31
Botkyrka Lillstugan 1-2
Botkyrka Lindhov 15:24

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	736142-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	85 823 000 SEK	73 974 000 SEK	11 849 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769616-9924 Bostadsrättsföreningen Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran C/O Sbc Box 226 85104 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 301731480 (2025)

Taxeringsvärde 49 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Byggrätt ovan mark 38 kvm	Riktvärde byggrätt 1 289 SEK/kvm
-------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301245122 (2025)

Taxeringsvärde 11 800 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Byggrätt ovan mark 4 255 kvm	Riktvärde byggrätt 2 773 SEK/kvm
---	----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301381378 (2025)

Taxeringsvärde 4 974 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Lokalyta 3 332 kvm	Hyra 737 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår	Värdeår 2016

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301245121 (2025)

Taxeringsvärde 69 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127316	Bostadsyta 3 403 kvm	Hyra 6 586 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår	Värdeår 2016

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2015-06-11	0127-15/5
Anläggningsåtgärd	2018-08-16	0127-2018/9
Anläggningsåtgärd	2018-10-16	0127-2018/8

Ursprung

Botkyrka Lindhov 15:25

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6565868,4	E (SWEREF99 TM) 660031,6
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område Total	Totalareal 4 965 m ²	Därav landareal 4 965 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
------------------------	---	--	--

