

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrätt nummer 303 i BRF APARTHOTEL ATTACHÉ, Stockholm.

Cedergrensvägen 16, 126 36 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-10

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättens 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 2026-02-10

1.4 Inspektion

Bostadsrätten inspekterades 2026-02-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 hotellrummet 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 APARTHOTEL ATTACHÉ		Organisationsnummer 769627-1993		
Lägenhetsnummer 303	Våning 3	Ärendenummer F-1858-25-01		
Adress Cedergrensvägen 16, 126 36 Hägersten				
Kommun Stockholm		Område Hägersten		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 16	Månadsavgift, kr 3 467	Andelstal 0,8996
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. Avgift 34 099 kr + drifttillägg 7 500 kr = 41 599 kr/år ÷ 12 = 3 466,6 kr/mån (avrundat till 3 467 kr). Angiven avgift inkluderar moms. I grundavgiften ingår uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tas ett driftstillägg ut som innefattar kabel-TV och bredband. Rummet står på tur att genomgå en ytskiktsreovering under året. Denna koordineras av föreningen och innefattar att golv, väggar och tak renoveras i form av målning och slipning. Kostnad för detta uppskattas till ca 30 000 kr och debiteras bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättsinnehavaren godkänner att reovering får ske via den gemensamma upphandlingen. Observera att detta inte är att betrakta som en bostad. Det är ett hotellrum som ägs genom bostadsrätt. Se föreningens hemsida för mer information.

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Cedergrensvägen 16 i Hägersten, Stockholm. Lägenheten har ett rum och en boyta på 16 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3467 kronor.

Bostadsrätten är ett hotellrum beläget på tredje våningen i en fyra våningsbyggnad. Rummet består av ett allrum med målade väggar och trälaminatgolv, samt ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Det är utrustat med ett handfat, mikrovågsugn, förvaringsskåp, säng och tv. En ytskiktsreovering planeras under året, inkluderande målning och slipning av golv, väggar och tak, med en uppskattad kostnad på cirka 30 000 kronor som debiteras bostadsrättsinnehavaren. Rummet har även en inbyggd mikrovågsugn och vattenkokare.

Bostadsrättsföreningen har för närvarande inga tillgångar registrerade i tabellen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 2600 kr per kvadratmeter och år för den aktuella bostadsrätten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 19 309 000 kr. Det totala lånet för föreningen är 27 154 789 kr, medan det egna kapitalet är 84 579 265 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 985 649 kr. Byggnaden är avsedd för hotell- eller restaurangverksamhet, uppfört 1968. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 2600	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 19 309 000	
Totalt lån (kr) 27 154 789	
Eget kapital (kr) 84 579 265	
Underhållsfond (kr) 985 649	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Hallonbusken 2	
Byggår 1968	Antal våningar 4
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: brfaparthotel.se	
Särskilda bestämmelser i stadgarna: Ändamål: Fastigheten ska användas för hotellverksamhet. Bostadsrätterna upplåts för uthyrning via hotelloperatör. Boende: Permanentboende är förbjudet. Ingen fri andrahandsuthyrning. Medlemskap: Kan nekas om köparen inte tecknar hotellavtal eller avser bo permanent. Juridiska personer tillåtna. Avtalstvång: Varje medlem måste teckna avtal om hotelluthyrning. Överlåtelse är ogiltig utan medlemskap. Moms: Verksamheten är momspliktig. Medlemmar ska vara momsregistrerade. Ekonomi: Månadsavgifter är momsbelagda (25 %). Intäkter från uthyrning kan kvittas mot kostnader. Risk/ansvar: Medlemmen kan bli skadeståndsskyldig om dennes agerande leder till att föreningen förlorar momsavdrag. Användning & skick: Lägenheten ska hållas i hotellskick. Föreningen möblerar initialt, men medlemmen ansvarar för underhåll och utbyte av möbler/inventarier. Förverkande: Hårdare regler; brott mot hotellavtal eller felaktig användning kan leda till förverkande. Stadgeskydd: Centrala paragrafer är svåra att ändra (höga majoritetskrav). Detta är endast en sammanfattande text, en köpare behöver noggrant läsa stadgarna samt föreningens hemsida för att undvika missförstånd.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med inslag av hotell- eller restaurangverksamhet, uppfört 1968. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 16		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
allrum badrum			<u>Utrustning</u> Inbyggd micro Vattenkokare
Beskrivning			
<p>Hotellrummet är en bostadsrätt belägen på tredje våningen. Det består av ett rum och står på tur för en ytskiktsrenovering under året. Renoveringen, som koordineras av föreningen, inkluderar målning och slipning av golv, väggar och tak. Kostnaden för renoveringen uppskattas till cirka 30 000 kronor och debiteras bostadsrättsinnehavaren.</p> <p>Rummet är beläget i en byggnad med fyra våningar. Allrummet är i gott skick med målade väggar och trälaminatgolv. Rummet är utrustat med ett handfat, en mikrovågsugn, diverse förvaringsskåp samt en säng och en tv. Badrummet är också i gott skick, med kaklade väggar och klinkergolv.</p> <p>Utrustning: Inbyggd micro Vattenkokare</p> <p>Hotellrummet var inrett normalt.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostadsrätten har jämförts med liknande objekt som sålts i byggnaden. Vid bedömningen av bostadsrätten i förhållande till jämförelseobjekten, har följande aspekter beaktats: skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde, är alla bedömda som jämförbara med snittet av liknande objekt. Detta innebär att bostadsrätten är i linje med genomsnittet gällande dessa kriterier.

Förutsättningar för

Bostadsrätt nummer 303 i BRF APARTHOTEL ATTACHÉ, Stockholm.

Cedergrensvägen 16, 126 36 Hägersten

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

Marknadsvärde per 2026-02-10

950 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

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 2026-02-10

Underskrift



Björn Bring

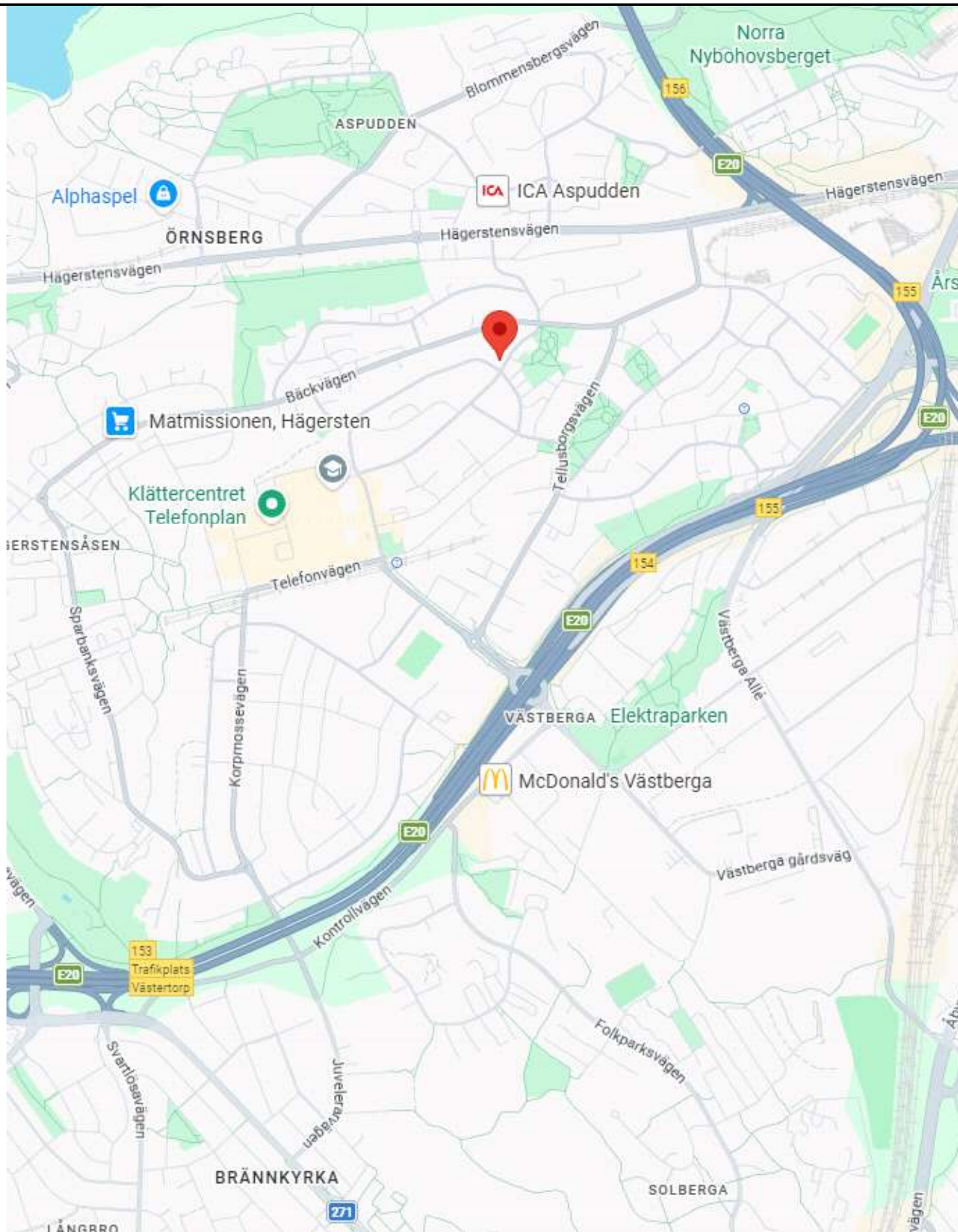
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

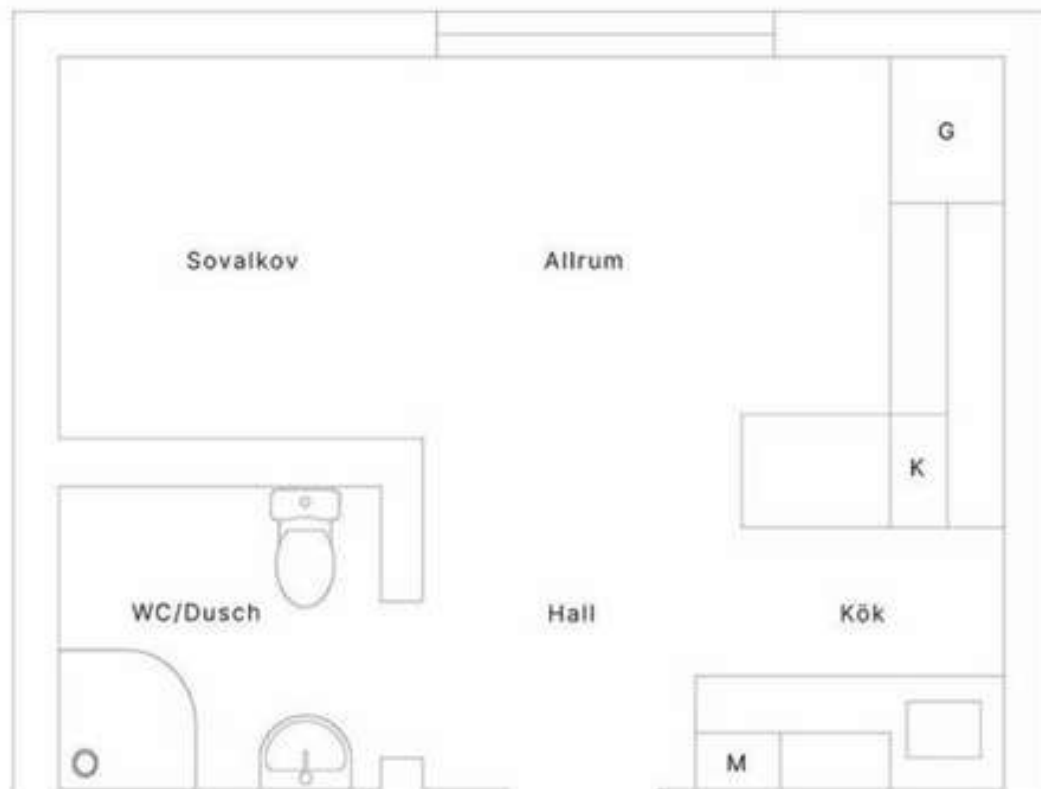
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Hotellrummet var inrett normalt.

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 Hallonbusken 2	UUID 909a6a41-9ea7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010085959	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-05-28
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Hägersten	Distriktskod 212098	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-02-28
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-09

Adress

Adress

Cedergrensvägen 16
126 36 Hägersten

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769627-1993 Bostadsrättsföreningen Aparthotel Attaché Kundnummer 447630, Fe 231 831 88 Östersund Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Aparthotel Attaché	1/1	2015-07-13	D-2015- 00308506:1

Berört fång

D-2015-00308506:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2015-06-26
Köpeskilling: 17 171 237 SEK
(avser hela tomträtten)

Anmärkningar

Beviljad d-2015-00435610:1

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1967-09-27	67/2980	1967-09-12	Hotell
Avgäld 160 000 SEK	Avgäldsperiod 20 år	Perioddatum från 1967-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2027-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Rättat 86/24907

Utvidgning av område 72/452

Anm 86/36078

Ny avgäld 72/452

Ny avgäld 86/20038

Ny avgäld mm 93/40587

Nytt ändamål 84/31574

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1921-01-31	21/46
Berört fång 38/1958 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 37/2245 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 38/1903 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 37/3147 Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
21/46
Fångestyp kan ej anges: 1917-05-
22
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 47 397 299 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500 000 SEK	1980-02-06	80/769
2	500 000 SEK	1980-02-06	80/770
3	100 000 SEK	1980-02-06	80/771
4	100 000 SEK	1980-02-06	80/772
5	7 300 000 SEK	1987-05-20	87/31080
6	2 000 000 SEK	1987-11-13	87/62675
7	500 000 SEK	1988-08-23	88/42222
8	1 000 000 SEK	1988-11-14	88/60188
9	600 000 SEK	1993-07-07	93/25881
10	4 571 236 SEK	2015-06-01	D-2015-00326892:1
11	5 226 063 SEK	2015-09-09	D-2015-00398512:1
12	4 000 000 SEK	2015-12-22	D-2015-00601296:1A
Anmärkningar Utbyte D-2022-00062594:1			
13	21 000 000 SEK	2015-12-22	D-2015-00601296:1B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00062594:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan		Datum	Akt
Stadsplan		1968-11-29	0180-6907
Kv hallonbusken mm			
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Belysning,stödmur	Förmån	Avtalsservitut	D201500215279:1.1
Beskrivning			
Belysning,stödmur			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Stockholm Hallonbusken 2			
Last			
Stockholm Hallonbusken 3			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	160841-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	19 309 000 SEK	14 800 000 SEK	4 509 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769627-1993		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Aparthotel Attaché			
Kundnummer 447630, Fe 231			
83188 Östersund			
Värderingsenhet hyreshus lokalkommun 174442043 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 509 000 SEK	180230	2 505 kvm	1 800 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 153068043 (2025)

Taxeringsvärde 14 800 000 SEK	Riktvärdeområde 180230	Lokalyta 2 605 kvm	Hyra 3 125 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1984

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1972-09-01	0180-A216/1972

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 12:320
Stockholm Hallonbusken 1
Stockholm Midsommarkransen 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6577636.4	670898.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 864 m ²	1 864 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Hallonbusken:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige