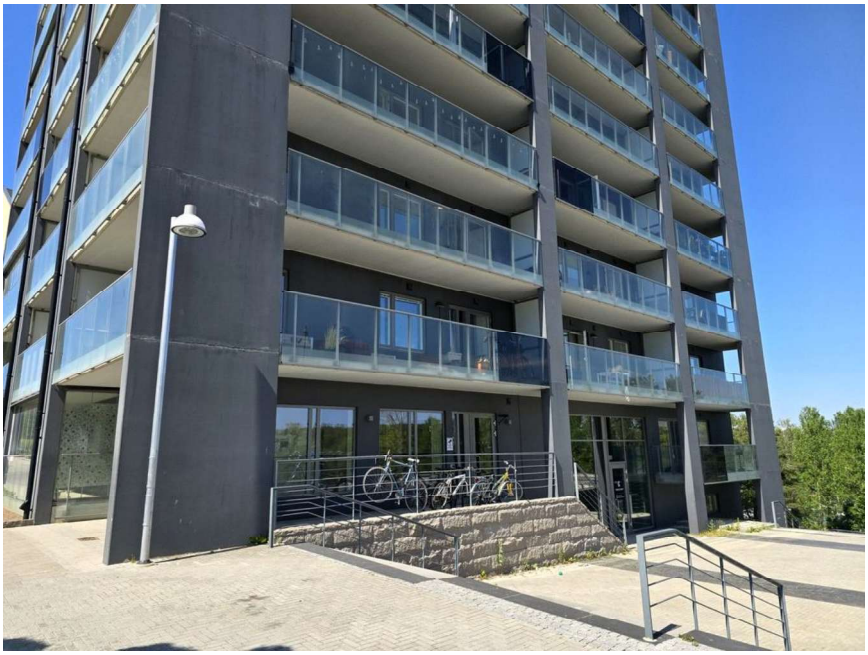
VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 01604 i BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN, Stockholm.
Almbygatan 10 lgh 1604, 163 76 Spånga



Marknadsvärdebedömning per 2026-10-05

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-10-05

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-10-05 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 undersökning av 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN			769627-3361	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
01604	6 tr		F-2321-25-01	
Adress				
Almbygatan 10 lgh 1604, 163 76 Spånga				
Kommun		**Område**		
Stockholm		Kista		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
2 rum och kök		40	4 301	0,8314
Kommentar				
Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovisning, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Lägenheten ligger på våning 6. Månadsavgiften är beräknad från objektsbunden årsavgift om 51 617 kr. Insatsandel 0,8076 %.				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Almbygatan 10, lgh 1604, i Spånga, Stockholm, inom området Kista. Den har en yta av 40 kvadratmeter och består av 2 rum och kök.

Bostaden är en lägenhet med två rum och kök, belägen på sjätte våningen. Köket är slitet med normal standard, målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet är kaklat med klinker på golvet. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv. Det finns ett sovrum med målade väggar och parkettgolv. Bostaden har en balkong. Utrustningen inkluderar en keramikhäll, ugn, diskmaskin, kyl/frys och tvättmaskin, alla av märket Electrolux och 5-10 år gamla.

Bostadsrättsföreningen har 114 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har 114 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1255 kr per kvadratmeter och år. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 105374000 kr, medan de totala skulderna är 67587383 kr. Föreningens eget kapital är 188922891 kr och det finns en underhållsfond på 1301543 kr.

Kvarnlaven 3, beläget på Almbygatan 10, är ett 16-vånings flerbostadshus som färdigställdes 2017. Byggnaden har ett trapphus och rymmer 114 bostadslägenheter. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme samt en värmepump för uppvärmning. Ventilationssystemet är av typ F med återvinning. Energideklarationen är giltig till den 5 juni 2030.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en innergård och garage, vilka förvaltas genom samfällighetsföreningen. Information om förråd och deras placering finns på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 114		**Antal lokaler** 3
Kommentar		

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1255	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 105 374 000	
Totala skulder (kr) 67 587 383	
Eget kapital (kr) 188 922 891	
Underhållsfond (kr) 1 301 543	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Stockholm Kvarnlaven 3	
Byggår	**Antal våningar**
2017	16
	Hiss
	Ja

Övrigt

För mer information se föreningens hemsida: https://hemsida.nabo.se/brf-rt16-pa-rinkebyterrassen

Byggnadsteknisk beskrivning

Kvarnlaven 3, beläget på Almbygatan 10, är ett 16-vånings flerbostadshus som färdigställdes 2017. Byggnaden har ett trapphus och rymmer 114 bostadslägenheter. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme samt en värmepump för uppvärmning. Ventilationssystemet är av typ F med återvinning. Energideklarationen är giltig till den 5 juni 2030.

Energideklaration

Ja (Energideklarations-ID 1090430, giltig till 2030-06-05)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		**Antal rum enligt lägenhetsregister**	
40		2 rum och kök	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Keramikhäll
badrum		Ugn
vardagsrum		Diskmaskin
ett sovrum		Kyl/Frys
		Tvättmaskin

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet med två rum och kök, belägen på sjätte våningen.

Köket är något slitet med normal standard. Väggarna är målade och golvet är av parkett i trestavsutförande. Badrummet har en normal standard och är kaklat, med klinker på golvet. Vardagsrummet har målade väggar och golvet är också av parkett i trestavsutförande. Det finns ett sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

Tillbehör som finns till bostaden:

- Balkong

Utrustning:

- Keramikhäll, märke: Electrolux, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Ugn, märke: Electrolux, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Diskmaskin, märke: Electrolux, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Kyl/Frys, märke: Electrolux, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Tvättmaskin, märke: Electrolux, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Skicket är något sämre än snittet för jämförelseobjekten, medan standard och egenskaper är jämförbara. Läget bedöms också som jämförbart. Sammanfattningsvis är bostadens värde något lägre än genomsnittet för de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 01604 i BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN, Stockholm.

Almbygatan 10 lgh 1604, 163 76 Spånga

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

Marknadsvärde per 2026-10-05

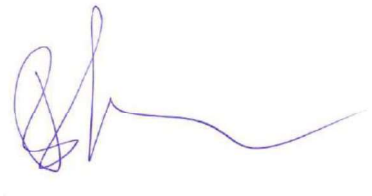
1 200 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 75 000

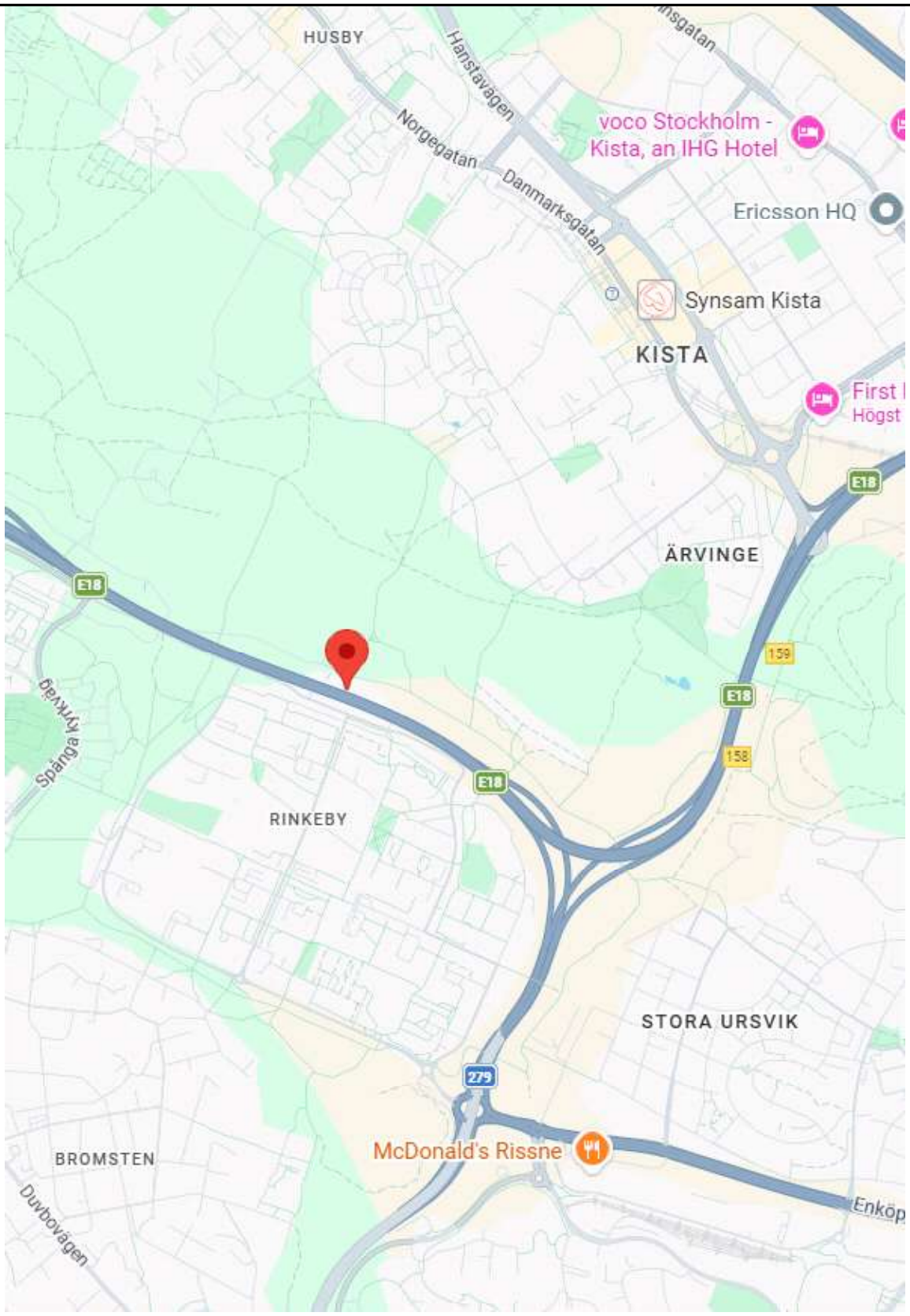
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-10-05
Underskrift

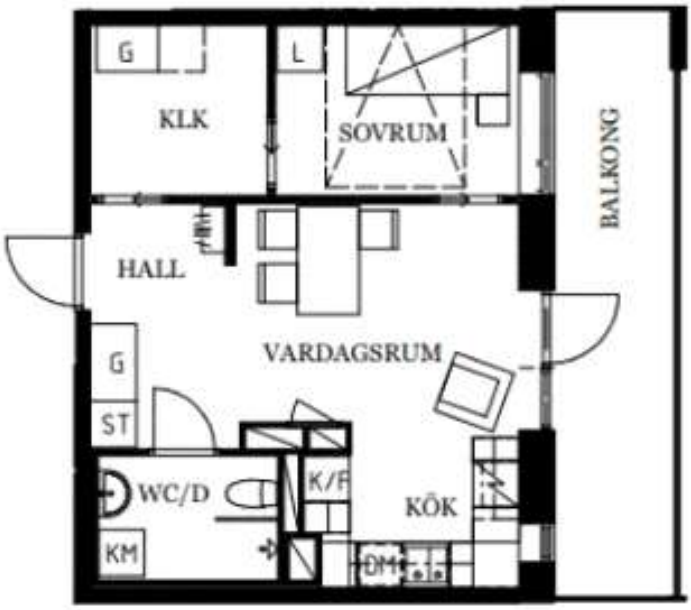


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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 Kvarnlaven 3

UUID
08d41d6a-2913-326e-e053-7e44ed8fb230

Fastighetsnyckel
010526797

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Kista

Distriktskod
215017

3D-information
Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Senaste ändringen i allmänna delen
2020-07-05

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-08-17

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-06-26

Adress

Adress

Almbygatan 10
163 76 Spånga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
769627-3361
Bostadsrättsföreningen Rt16 På Rinkebyterrassen
C/O Brf Rt16 På Rinkebyterrassen
Nabo 112693, Fe 617
107 76 Stockholm
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen Rt16 På Rinkebyterrassen

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2016-02-18

Akt
D-2016-00073250:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2016-01-11
Köpeskilling: 23 270 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 80 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	45 000 000 SEK	2021-06-15	D-2021-00263508:3A

Anmärkningar

Utbyte undefined

3	35 000 000 SEK	2021-06-15	D-2021-00263508:3B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Utbyte undefined

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2019-06-23	D-2019-00283485:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Stubbekvarnen GA:1-3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Rinkebyterrassen överdäckning av e18	2013-11-04 Genomf. start: 2013-12-04 Genomf. slut: 2018-12-03 Laga kraft: 2013-12-03	0180K-P2008-04326

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0180K-2014-13559.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda området, betecknat med sv1 och markerat med lodräta streckpå karta, aktbilaga ka, som gång-och cykelväg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Akalla 4:1

Last

Stockholm Kvarnlaven 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Underhåll av tunnel	Last	Officialservitut	0180K-2014-13559.3

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att nyttja områden/utrymmen, prickade och betecknade med sv3 på ritningar, bilagorna ri2-ri6, markerade med horisontella streck och betecknade med sv3 på karta, aktbilaga ka, för åtkomst till tunnel för drifts-och underhållsarbeten. sedan arbetet avslutats skall mark och anläggningar inom området återställas i förutvarande eller likvärdigt skick. servitutsutrymmets huvudsakliga läge och begränsningar i horisontal-och vertikalplan anges i ritningar, aktbilagor ri2-ri6, samt karta, aktbilaga ka. fastighetsägare/tomträttshavare/anläggningssamfällighet får inom servitutsområdet inte vidta åtgärder som kan medföra skada på tunneln.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Akalla 4:1

Last
Stockholm Kvarnlaven 2-3
Stockholm Stubbekvarnen 2-4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201900283485:1.1

Beskrivning
Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sigtuna Norrsunda-Brista 2:11

Last
Stockholm Kvarnlaven 3

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	740165-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	105 374 000 SEK	89 998 000 SEK	15 376 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769627-3361 Bostadsrättsföreningen Rt16 På Rinkebyterrassen C/O Brf Rt16 På Rinkebyterrassen Nabo 112693, Fe 617 10776 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301384391 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
376 000 SEK	180105	209 kvm	1 799 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301384390 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
15 000 000 SEK	180105	5 790 kvm	2 591 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301384388 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
998 000 SEK	180105	174 kvm	123 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2017	2018	2017

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301384387 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
89 000 000 SEK	180105	4 632 kvm	8 059 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2017	2018	2017

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-11-28	0180K-2014-13559
Anläggningsåtgärd	2018-03-16	0180K-2016-18627
Anläggningsåtgärd	2020-01-17	0180K-2019-13669

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6587478.5	666323.3	Karttyp

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta

Urholkas av

Stockholm Akalla 4:1 område 5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 393 m^2	1 393 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

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