

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 149 i BRF KOPPARTÄLTET, Stockholms kommun.
Gubbkärrsvägen 29S, 168 40 Bromma



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-05

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 2025-06-05.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-05 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 jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf 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 KOPPARTÄLTET		Organisationsnummer 769625-7919	
Lägenhetsnummer 149			Ärendenummer F-2481-24-01
Adress Gubbkärrsvägen 29S, 168 40 Bromma			
Kommun Stockholm		Område Västerled	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 26	Månadsavgift, kr 2 393	Andelstal 0,3446
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

En charmig enrummig bostadsrätt med sovalkov belägen på Gubbkärrsvägen 29S i Västerled, Bromma, med en boarea på 26 kvadratmeter. Lägenheten ligger högst upp i en byggnad från 1950 med fyra våningar och hiss. Den har en månadsavgift på 2393 kronor. Bostadsrättsföreningen består av totalt 128 bostadsrättslägenheter och 27 hyresrätter. Byggnaden inkluderar gemensamma utrymmen som källarförråd och parkeringsmöjligheter. Föreningen har en solid ekonomi efter omfattande renoveringar. Lägenheten är i gott skick med normal standard och en liten terrass.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av en byggnad från 1950 med fyra våningar och hiss, totalt 128 bostadsrättslägenheter, 27 hyresrätter och en lokal. Det finns gemensamma utrymmen som inkluderar förråd i källaren samt uthyrningsplatser med 36 parkeringsplatser och 8 garageplatser. Föreningen har genomgått omfattande renoveringar, inklusive stambyten och elmmodernisering, ventilations- och fönsterarbete, samt en historik av tak- och tvättstubsrenoveringar. Den ekonomiska strukturen omfattar en solid avgiftsnivå med betydande kapitaltillgångar i förhållande till taxeringsvärdet och lånebelåningen.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen inklusive förråd. Förråden är placerade i fastighetens källarplan.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
36		8	
Antal bostadsrättslägenheter		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
128		27	1
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 36 parkeringsplatser, 8 garageplatser, 128 bostadsrättslägenheter, 27 hyresrättslägenheter och 1 lokal.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1104	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
265 376 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
122 013 106	46%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
167 762 591	63%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
690 940	0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1104 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 265 376 000 kr. Totala lån uppgår till 122 013 106 kr, vilket motsvarar cirka 46% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 167 762 591 kr, motsvarande cirka 63% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 690 940 kr, vilket utgör cirka 0.26% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Ceremonien 3	
Byggår 1950	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år 2016/2017	Hiss ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2021- 2022: Renovering fönster 2021: Installation passersystem in i fastigheten och renovering entréportar 2021: Renovering garage 2018: Installation FTX ventilation 2016-2017: EL-stigarna till varje lägenhet är bytta samt nya säkringsskåp i varje lägenhet med automatsäkringar 2016-2017: Stambyte 2015: Installation av bergvärme 2014: Renovering tvättstugor 2011-2012: Takrenovering	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1950 med fyra våningar. Det finns hiss och ett vattenburet värmesystem som drivs av både fjärrvärme och bergvärme. Ventilationssystemet är mekaniskt och ett stambyte genomfördes 2016/2017. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1950, har fyra våningar och är utrustad med hiss. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive stambyte och uppgradering av el-stigare 2016-2017, installation av FTX-ventilation 2018, samt renovering av fönster, garage och entréportar 2021-2022. Bergvärme installerades 2015 och tvättstugorna renoverades 2014. Taket renoverades 2011-2012.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
26		1
Rumsfördelning		
<u>kokvrå</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>sovalkov</u>		<u>Tillbehör</u> <u>terrass</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Västerled, Stockholm. Charmig vindsetta högst upp i byggnaden med totalt 4 våningar. Lägenheten har 1 rum med en sovalkov, kokvrå, badrum och vardagsrum. Den är i gott skick med normal standard och har trägolv genomgående. En liten terrass tillhör bostaden, vilket ger en trevlig utomhusyta. Lägenheten är sparsamt utrustad i köket och normalt utrustad i badrummet.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som något bättre i skick och har en högre standard jämfört med liknande bostäder. Dess värde är något högre, delvis tack vare dess placering högst upp med en liten terrass.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 149 i BRF KOPPARTÄLTET, Stockholms kommun.
Gubbkärrsvägen 29S, 168 40 Bromma

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

Marknadsvärde per 2025-06-05

2 050 000 KRONOR

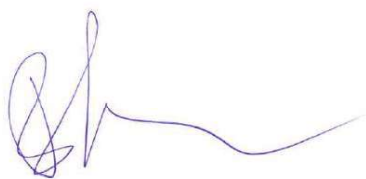
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-05

Underskrift

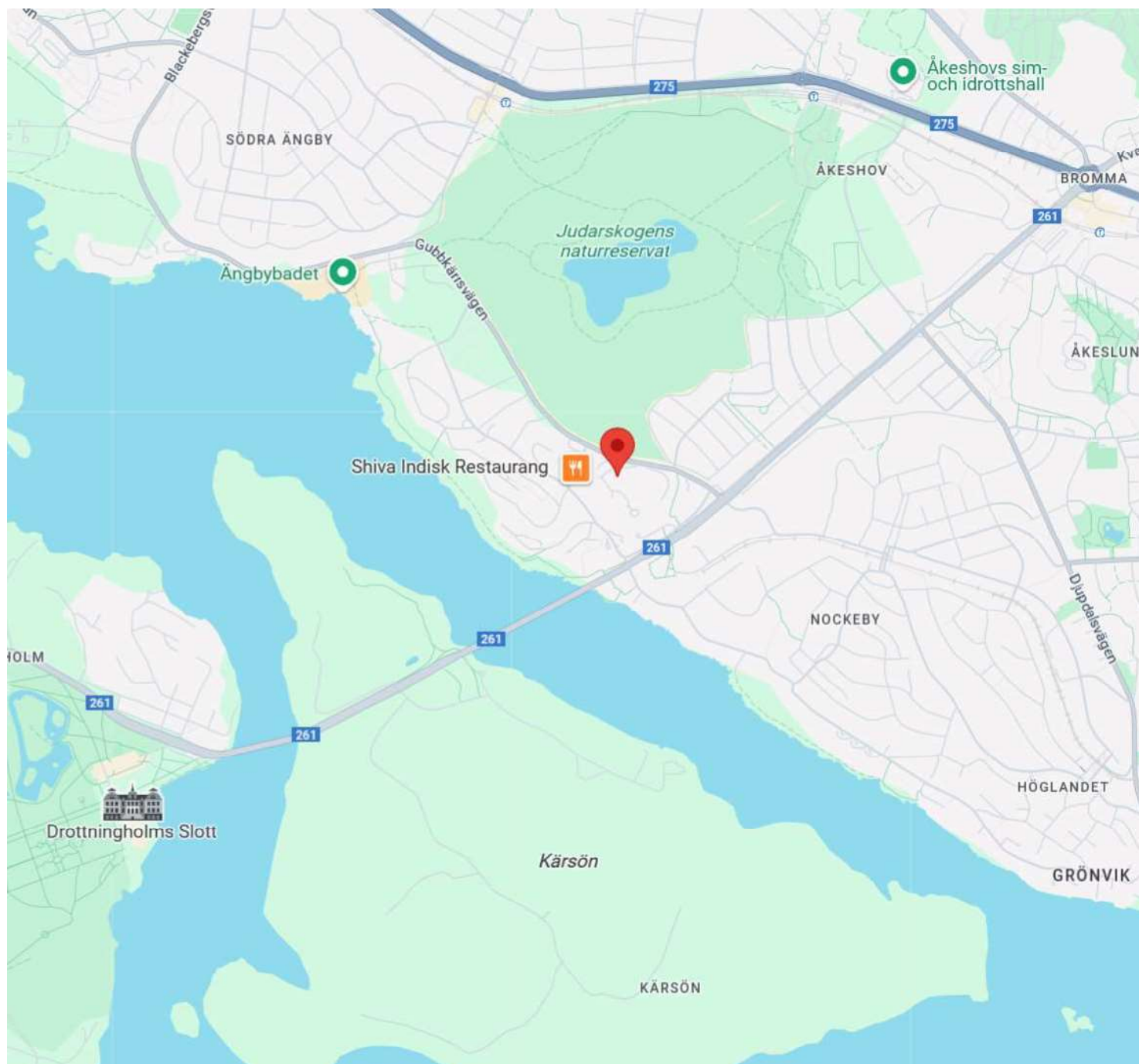


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning

K/F



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



038 Allmän+Taxering 2025-06-09

Fastighet

Beteckning Stockholm Ceremonien 3	UUID: 909a6a41-76e0-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 010075776	Län- och kommunkod 0180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-29
Distrikt Västerled	Distriktskod 215012	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-05
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Gubbkärrsvägen 21, 29, 29A-I, 29K-T
168 40 Bromma

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6580544.6	665847.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 7771 kvm	1 7771 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 769625-7919 Bostadsrättsföreningen Koppartältet C/O Storholmen Förvaltning AB 708 Palettvägen 6 121 36 Johanneshov	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-03-14	Akt 14/4512
Köp (även transportköp): 2014-02-28 Köpeskilling: 250.000.000 SEK, avser hela tomträtten.			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1951-12-12	Akt 51/1827	Upplåtelsedag 1950-01-01
Ändamål Bostäder,daghem	Avgäld 1.548.000 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2010-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2010-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ändring 06/7434, ändring 61/2576, rättat 14/4178, ny avgäld 14/4184, ändring 79/1302, ändring i upplåtelsen till ny lag		

Lagfart

Ägare 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1906-02-05	Akt 06/44
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1904-10-11 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 96/18819			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-6263 brf koppartältet)	2004-12-06	04/31906
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-6263 brf koppartältet)	2006-12-07	06/34989
Föreläggande att åtgärda brister i ventilationssystemen i uppgång 1-18 enligt punkterna 2,4,6,1 och 7.2 i bilaga till besiktningsprotokoll daterat 1996-05-30 samt låta utföra obligatorisk ventilationskontroll och inlämna protokoll därom	1998-11-09	98/35215
Anmärkningar: Frist till 1998-12-31 98/35215		
Föreläggande om att brandtätat samtliga 155 genomföreningar mellan trapphus och lägenheter som har överluftsdon så att godkänd brandklass uppnås enligt beslut (dnr 2018-05071-575)	2024-02-28	D-2024-00063089:1
Anmärkningar: Löpande vite d-2024-00063089:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 135.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.520.000 SEK	1951-12-12	51/1828A
Anmärkning: Utbyte 52/1410			
2	630.000 SEK	1951-12-12	51/1828B
Anmärkning: Utbyte 52/1410			
3	450.000 SEK	1951-12-12	51/1828C
Anmärkning: Utbyte 52/1410			
4	344.000 SEK	1951-12-12	51/1829
5	314.500 SEK	1951-12-12	51/1830
6	361.500 SEK	1952-10-29	52/1837
7	30.000 SEK	1952-10-29	52/1838
8	26.300 SEK	1952-10-29	52/1839
9	105.123.700 SEK	2005-04-07	05/9059A
Anmärkning: Utbyte 09/28793			
10	25.200.000 SEK	2005-04-07	05/9059B
Anmärkning: Utbyte 09/28793			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv ceremonien m fl	1950-10-10	0180-3795
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)

420680-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	265.376.000 SEK	106.800.000 SEK	158.576.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769625-7919 Bostadsrättsföreningen Koppartältet C/O Storholmen Förvaltning AB 708 Palettvägen 6 121 36 Johanneshov	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 033404044.

Taxeringsvärde 156.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180134
Byggrätt ovan mark 11 319 kvm	Riktvärde byggrätt 13.782 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 033405044.

Taxeringsvärde 2.576.000 SEK	Riktvärdeområde 0180134
Byggrätt ovan mark 560 kvm	Riktvärde byggrätt 4.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 033402044.

Taxeringsvärde 101.000.000 SEK	Bostadsyta 9 055 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 10.987.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1950

Värderingsenhet lokaler 033403044.

Taxeringsvärde 5.800.000 SEK	Lokalyta 873 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.086.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1950

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1951-09-17

Akt

0180-A713/1951

Sammanläggning

1951-12-12

Ursprung

Stockholm Ceremonien 1

Stockholm Åkeshov 1:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Ceremonien 3

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet