

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1 i BRF Snasahögarna 4, Stockholm.

Tranebergsvägen 72, 167 44 Bromma



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-03

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 2025-12-03

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-03 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 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 Snasahögarna 4		Organisationsnummer 769629-3534		
Lägenhetsnummer 1	Våning halv trappa		Ärendenummer F-1807-25-01	
Adress Tranebergsvägen 72, 167 44 Bromma				
Kommun Stockholm		Område Västerled		
Antal rum enligt register 2	Antal rum, aktuell planlösning 3	Boarea, kvm 56	Månadsavgift, kr 4 132	Andelstal 8,5083
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Tranebergsvägen 72, 167 44 Bromma, i Stockholm kommun, område Västerled. Lägenheten har 3 rum enligt aktuell planlösning och en boarea på 56 kvm. Månadsavgiften är 4132 kr.

Denna trea är belägen på en halv trappa i en byggnad med tre våningar. Lägenheten har potential men är i behov av ommålning och köket behöver uppdateras för att nå genomsnittlig standard. Köket har målade väggar och plastgolv, medan badrummet är i normalt skick med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, fiskbensparkett och en öppen spis, och är i normalt skick. Ett av sovrummen har också målade väggar och fiskbensparkett. Till lägenheten hör två förråd, ett på vinden och ett i källaren. Utrustningen inkluderar en elspis och kyl/frys från Electrolux, båda med en bedömd ålder över fem år. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 11 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Förråd finns placerade på vinden och i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 11 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Förråd finns placerade på vinden och i källaren. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 885 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 21 707 000 kr. Det totala lånet är 8 803 961 kr, medan det egna kapitalet är 23 235 296 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 249 894 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1938. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte genomfördes 2005. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma förråd på vinden och i källaren. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.			
		Förråd, placering Vind och källare	
Antal bostadsrättslägenheter 11			Antal lokaler 1
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 885	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 21 707 000	
Totalt lån (kr) 8 803 961	
Eget kapital (kr) 23 235 296	
Underhållsfond (kr) 249 894	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Snasahögarna 4	
Byggår 1938	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2005	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1938. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte genomfördes 2005. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
56		2	3
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		två förråd	Elspis
badrum			Kyl/Frys
vardagsrum			
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en trea belägen på en halv trappa. Den är i behov av ommålning och köket behöver uppdateras för att nå genomsnittlig standard.			
Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket är i slitet skick med målade väggar och plastgolv. Badrummet har ett normalt skick med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är också i normalt skick, med målade väggar och fiskbensparkett, samt en öppen spis. Ett av sovrummen har målade väggar och fiskbensparkett och är i normalt skick. Till bostaden hör två förråd, ett på vinden och ett i källaren, enligt föreningen.			
Utrustning:			
Elspis från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.			
Kyl/Frys från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.			
Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande lägen och bedöms enligt följande: Skicket är något sämre än snittet för jämförelseobjekten, och standarden är något lägre. Värdet är därmed lägre än snittet. Lägenheten är generellt lite sliten och behöver en ommålning samt köksuppdatering för att nå jämförelsesnittet. Den ligger på halv trappa utan balkong, vilket sänker värderingen. Positivt är dock att den har en eldstad i vardagsrummet och en yteffektiv planlösning, vilket påverkar värderingen positivt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1 i BRF Snasahögarna 4, Stockholm.

Tranebergsvägen 72, 167 44 Bromma

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

Marknadsvärde per 2025-12-03

3 200 000 KRONOR

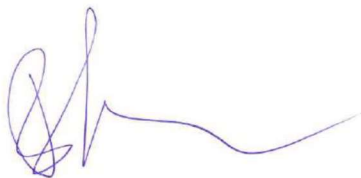
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-12-03

Underskrift



Björn Bring

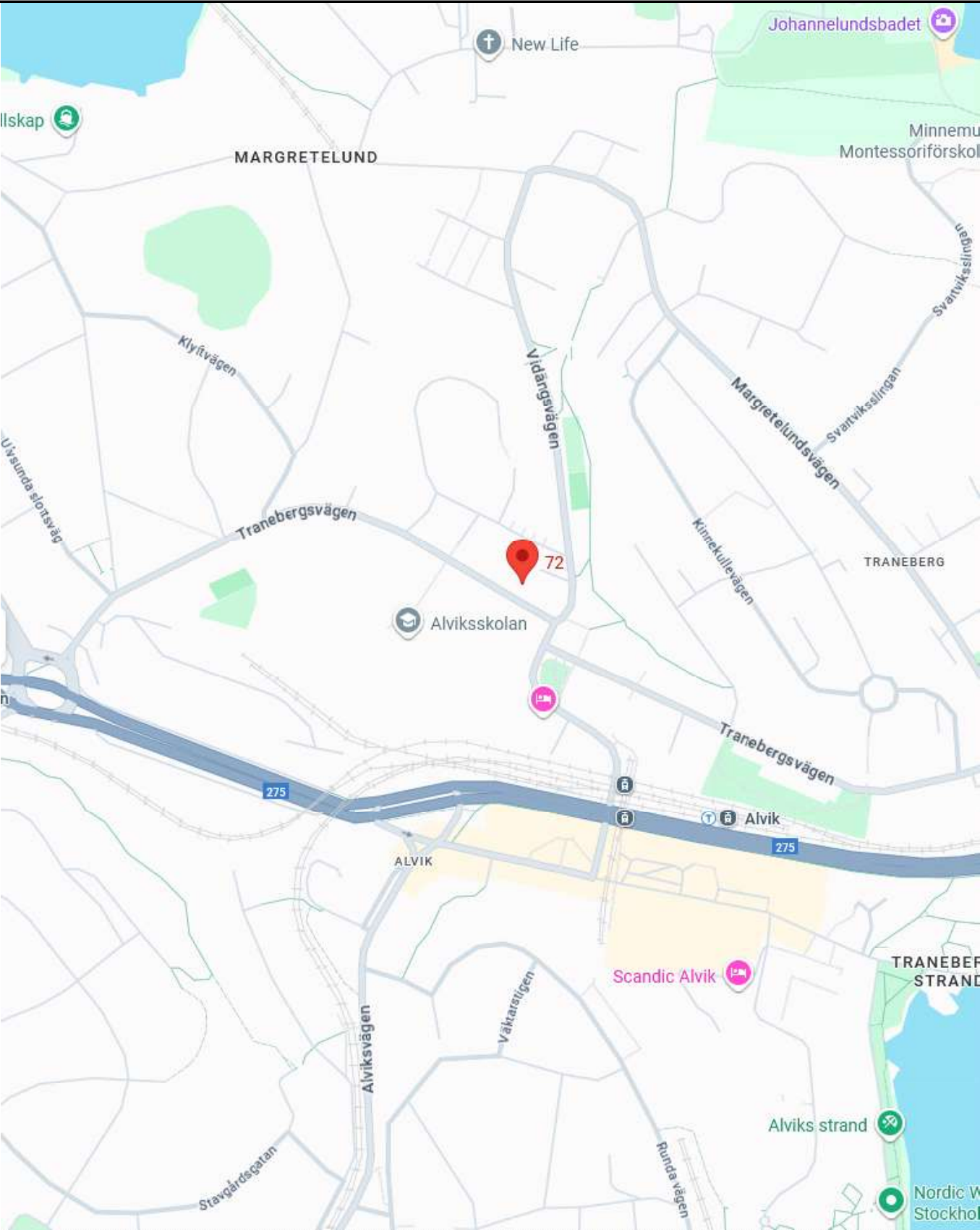
Fastighetsvärderare

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 belamrad med lösöre.

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 Snasahögarna 4	UUID 909a6a42-10bd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010115166	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Västerled	Distriktskod 215012	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-04
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-04

Adress

Adress

Tranebergsvägen 72, 74
167 44 Bromma

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 769629-3534 Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 4 C/O Nabo 113586 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 4	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-03-23	Akt D-2017- 00122358:1
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2017-00122358:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-03-22
Köpeskilling: 32 500 000 SEK
(avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1937-01-13	Akt 37/29	Upplåtelsedag 1937-01-01	Ändamål Bostäder, kontor
Avgäld 59 300 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1997-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 1997-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ändring i upplåtelsen till ny lag 97/1103
Ny avgäld 97/1103
Ny avgäld 05/30830

Rättat 97/1101

Framtida avgäld: 164 800 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2027-01-01

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1920-12-13	20/18

Berört fång

20/18, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1919-04-09
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 99/13073
Anmärkning 84/18570

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769629-3534, brf snasahögarna 4)	2015-02-24	D-2015-00071520:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 9 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110 000 SEK	1937-01-13	37/48
Anmärkningar Innehavare: D-2017-00122359:3 Ålandsbanken Abp (Finland), Sv Fil, ,			
2	900 000 SEK	1985-03-18	85/18658
Anmärkningar Innehavare: D-2017-00122359:4 Ålandsbanken Abp (Finland), Sv Fil, ,			
3	1 000 000 SEK	1988-10-05	88/51448
Anmärkningar Innehavare: D-2017-00122359:5 Ålandsbanken Abp (Finland), Sv Fil, ,			
4	7 290 000 SEK	2017-03-23	D-2017-00122359:1
Anmärkningar Innehavare: D-2017-00122359:2 Ålandsbanken Abp (Finland), Sv Fil, ,			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Traneberg del av stadsdelen	1936-03-13	0180-1637A
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser se akt 0180k-p2007-36198		
Ändring av detaljplan Tvärbana norr	2009-11-11 Genomf. start: 2009-11-12 Genomf. slut: 2014-11-11 Laga kraft: 2009-11-11	0180K-P2007-36198
Anmärkningar Ursprungliga planer se akterna 0180-1462,0180-1540,0180-1550,0180-1637a,0180-2151,0180-7877,0180-8072a och 0180-93021.		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	421190-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	21 707 000 SEK	11 068 000 SEK	10 639 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769629-3534 Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 4 C/O Nabo 113586 Box 843 85123 Sundsvall		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301945457 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
239 000 SEK	180134	52 kvm	4 596 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34445044 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
10 400 000 SEK	180134	918 kvm	11 329 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 34444044 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra

468 000 SEK	180134	43 kvm	95 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1938	2005	1938
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 34443044 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
10 600 000 SEK	180134	790 kvm	1 233 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1938	2005	1938
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1936-12-18

Akt

0180-A963/1936

Införd i tomtboken

1936-12-22

Ursprung

Stockholm Traneberg 1:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6581224.5

E (SWEREF99 TM)

669386.0

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 024 m²

1 024 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Stockholm Snasahögarna:4

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet