

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1413 i BRF ÅRSTA BACKE 769613-0652, Stockholms
Älvsåkersgränd 48 LGH 1002, 125 72 Älvsjö



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-29

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 2025-03-29.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-25 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 ÅRSTA BACKE 769613-0652		Organisationsnummer 769613-0652	
Lägenhetsnummer 1413	Skatteverkets lägenhetsnummer 1002		Ärendenummer F-1513-24-01
Adress Älvsåkersgränd 48 LGH 1002, 125 72 Älvsjö			
Kommun Stockholm		Område Brännkyrka	Andelstal 2,167
Lägenhetsstorlek, antal rum 4 rum och kök	Boarea, kvm 87	Månadsavgift, kr 6 789	Andel inre reparationsfond
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

Bostadsrätt i Östberga, belägen på markplan i en fyra våningsbyggnad från 2006. Denna lägenhet har 4 rum och kök, inklusive ett kök, ett vardagsrum, tre sovrum, ett kaklat badrum, en extra toalett, och en klädkammare. Lägenheten har en uteplats och golv i trä i de flesta rum samt kakel i våtrum. Intrycket är eftersatt i köket och något slitet i övriga rum. Bostadsrättsföreningen har 56 lägenheter och erbjuder gemensamma källarutrymmen samt 43 parkeringsplatser. Byggnadens ekonomiska situation innefattar ett taxeringsvärde på 49,2 miljoner kr och lån motsvarande 57,73 % av detta värde, med ett eget kapital på 116,95 % och en underhållsfond på 6,58 %. Årsavgiften är 936 kr/m².

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 200 m	Hållplats 100 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma källarutrymmen med förråd och barnvagnsrum, 43 parkeringsplatser, och 56 lägenheter. Avgiften är 936 kr/m²/år. Föreningen har en byggnad med hiss på fyra våningar från 2006. Det ekonomiska läget inkluderar ett taxeringsvärde av 49,2 miljoner kr, lån på 57,73 % av detta värde, eget kapital på 116,95 %, och en underhållsfond på 6,58 % av taxeringsvärdet.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar källarförråd och barnvagnsrum i alla trappuppgångar. Förråden är placerade i källaren.			
Parkeringsplatser 43		Garageplatser Inga	Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 56		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler 0
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 43 parkeringsplatser, förråd i källaren och 56 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 936	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 49 200 000	
Totalt lån (kr) 28 404 963	% av taxeringsvärdet 58%
Eget kapital (kr) 57 539 960	% av taxeringsvärdet 117%
Underhållsfond (kr) 3 238 062	% av taxeringsvärdet 7%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 936 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 49 200 000 kr. Totala lånen uppgår till 28 404 963 kr, vilket motsvarar 57,73% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 57 539 960 kr, motsvarande 116,95% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 3 238 062 kr, vilket utgör 6,58% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Ättegrenen 4	
Byggår 2006	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år Byggt 2006	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd 2006, med fyra våningar. Den är utrustad med hiss och har isolerglasfönster. Uppvärmning sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 2006 och har fyra våningar. Byggnaden är utrustad med hiss och stammarna är från byggåret.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 87	Antal Rum 4 rum och kök
Rumsfördelning	
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>toalett</u> <u>klädkammare</u> <u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u>	
Beskrivning Bostadsrätt i Östberga med 4 rum och kök, belägen på markplan i en byggnad med totalt 4 våningar. Lägenheten har en rumsfördelning som inkluderar ett kök, ett helkaklat badrum, ett vardagsrum, tre sovrum, en toalett och en klädkammare. Tillgång till en uteplats finns. Intrycket av bostaden är eftersatt i köket och något slitet i våtrum och övriga rum. Golven består av trä i kök och övriga rum, samt kakel i våtrum.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett något lägre skick och värde jämfört med liknande bostäder, medan standarden är jämförbar. Negativa faktorer inkluderar ett slitet skick, medan positiva faktorer är en bra planlösning och uteplats.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1413 i BRF ÅRSTA BACKE 769613-0652, Stockholms kommun.

Älvsåkersgränd 48 LGH 1002, 125 72 Älvsjö

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

Marknadsvärde per 2025-03-29

2 700 000 KRONOR

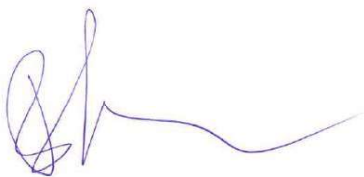
Bedömt värdeintervall

+/- 140 000

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 2025-03-29

Underskrift

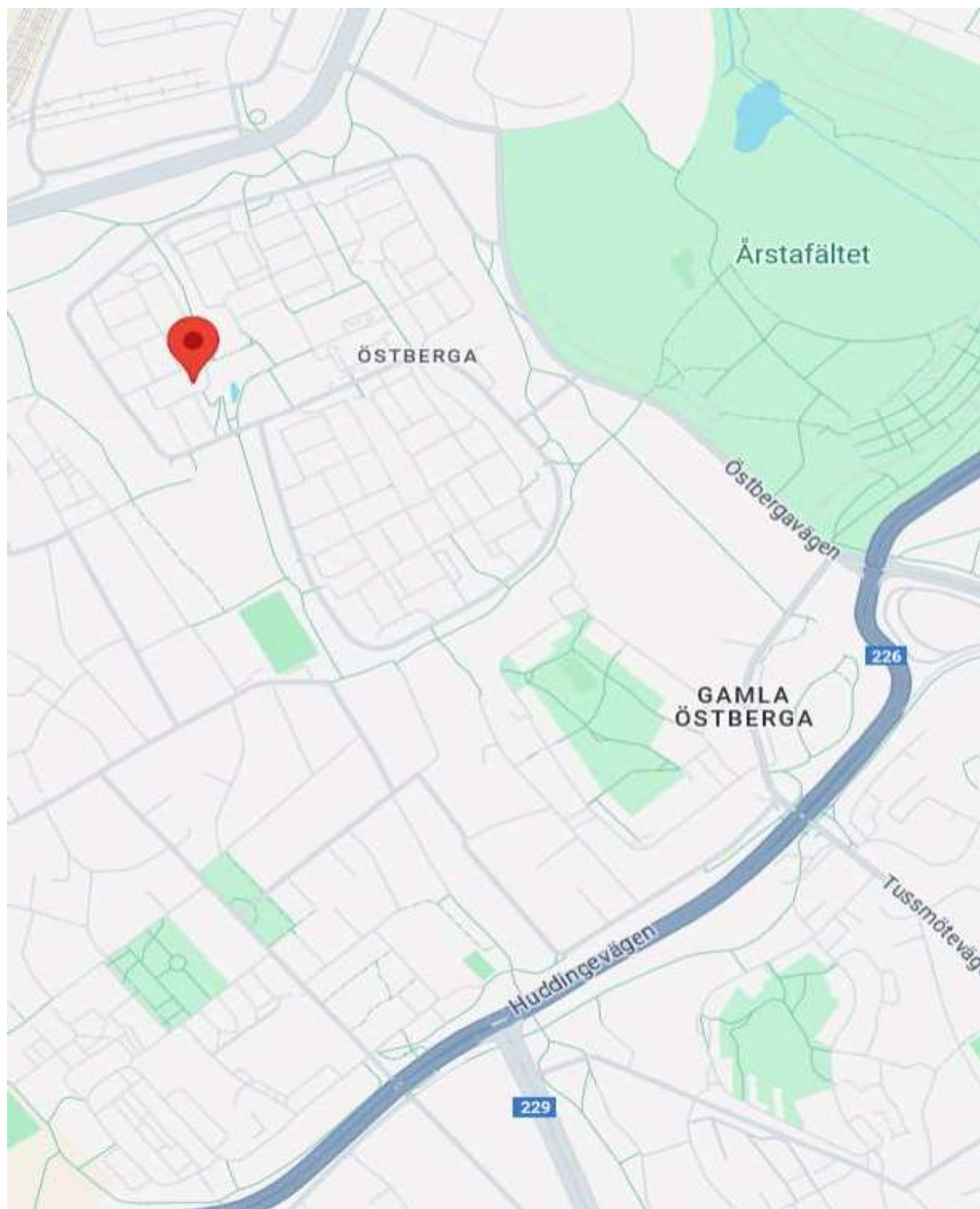


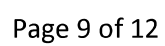
Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta





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 2025-03-29

Fastighet

Beteckning Stockholm Ättegrenen 4	UUID: 909a6a47-7be5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-07-18
Nyckel: 010486955	Län- och kommunkod 0180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-11-21
Distrikt Brännkyrka	Distriktskod 212096	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Älvsåkersgränd 46-48
125 72 Älvsjö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6576125.8	672579.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 320 kvm	2 320 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 769613-0652 Bostadsrättsföreningen Årsta Backe C/O Bokföringnorrort AB Alströmvägen 2b 191 44 Sollentuna	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2006-08-31	Akt 06/23407
Köp (även transportköp): 2006-06-30 Köpeskilling: 19.000.000 SEK, avser flera hela tomträtter.			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2005-05-20	Akt 05/13438	Upplåtelsedag 2005-04-01
Ändamål Bostäder	Avgäld 117.200 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2005-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2065-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Framtida avgäld 175200 sek periodlängd 10 startdatum 2025-04-01, Ny avgäld 117.200 sek fr.o.m. 2015-04-01 enl anm 13/19812		

Lagfart

Ägare 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1906-01-22	Akt 06/37
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1904-12-20 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 30/31, 53/681, 53/680			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 18.750.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	18.750.000 SEK	2006-08-16	06/22091

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tunnel	Last	Officialservitut	0180K-2005-13532.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0180K-2005-17299.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Norra östbergahöjden

Datum

1999-11-29
Laga kraft: 2000-01-07

Akt

0180K-P1998-03114

Genomf. start:
2000-01-08
Genomf. slut:
2015-01-07

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

174152-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav

byggnadsvärde

därav markvärde

2022

49.200.000 SEK

36.000.000 SEK

13.200.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

769613-0652
Bostadsrättsföreningen
Årsta Backe
C/O Bokföringnorrtort
AB
Alströmvägen 2b
191 44 Sollentuna

1/1

Bostadsrättsförening

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 300371784.

Taxeringsvärde

13.200.000 SEK

Riktvärdeområde

0180259

Byggrätt ovan mark

2 375 kvm

Riktvärde byggrätt

5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300371782.

Taxeringsvärde

36.000.000 SEK

Bostadsyta

1 900 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

3.078.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2006

Tillbyggnadsår

Värdeår

2006

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Ättegrenen GA:1, GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2002-04-16	0180K-2002-01179
Fastighetsreglering ,nybildning av servitut	2006-07-17	0180K-2005-13532
Ledningsåtgärd	2006-10-27	0180K-2005-17299
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2024-07-18	0180K-2024-07795

Ursprung

Stockholm Årsta 1:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet