

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 187 i BRF HJÄLMÖ I HSB STOCKHOLM, Stockholms
Farstavägen 91, 123 34 Farsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-30

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 2025-03-30.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-26 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 HJÄLMÖ I HSB STOCKHOLM		Organisationsnummer 702000-8962	
Lägenhetsnummer 187	Skatteverkets lägenhetsnummer 1604		Ärendenummer F-2449-24-01
Adress Farstavägen 91, 123 34 Farsta			
Kommun Stockholm		Område Farsta	Andelstal 0,58112
Lägenhetsstorlek, antal rum 5 rum	Boarea, kvm 96,5	Månadsavgift, kr 6 658	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

Lägenheten på Farstavägen 91 i Farsta är en bostadsrätt om fem rum på 96,5 kvadratmeter. Den finns på sjätte våningen av sexton och har en månadsavgift på 6 658 kronor. Bostaden har parkett- och laminatgolv samt behov av viss renovering, men den ligger centralt nära skolor och kommunikationer. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen och parkeringsmöjligheter men har negativt eget kapital trots en omfattande underhållsfond. Byggnaden från 1961 har genomgått större renoveringar, inklusive stambyten och förnyelse av avlopps- och andra system.



Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder diverse gemensamma utrymmen, olika typer av boende- och parkeringsmöjligheter samt flera fritidsfaciliteter. Föreningen har negativt eget kapital trots en omfattande underhållsfond och taxeringsvärde. Byggnaden från 1961 har genomgått flera större renoveringar, inklusive stambyte, avloppsrenovering och förnyelse av olika system och element.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom vicevärdsexpedition, gästlägenhet, fritidslokal, hobbyrum, motionsrum med bastu, IT-lokal, cykelrum, återvinningsrum, tvättstuga, torkrum och grovtvättstuga. Det finns även en pensionärsklubb och en fritidskommitté.			
Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering	
53	99	0	
Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler	
235		1 (hyreslokal)	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 53 parkeringsplatser, 99 garageplatser, 235 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslokal.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
828	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
322 367 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
48 924 585	15%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
-3 934 788	-1%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
4 255 544	1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 828 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 322 367 000 kr. Totala lån uppgår till 48 924 585 kr, vilket motsvarar 15,18 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är negativt med -3 934 788 kr, motsvarande -1,22 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 4 255 544 kr, vilket utgör 1,32 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Hjälmö 1	
Byggår 1961	Antal våningar 16
Stammar/Bytta/installerade år Relining 2005	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda större renoveringar 2023 Bytt sopsystem 2022 Byte av element i 87:an och 91:an. 2022 Installation av molucker för sortering av organiskt resp. oorganiskt avfall 2021-2022 Byte av element 89:an 2018 OVK 2013-2017 Renovering undercentraler 2009-2012 Balkongrenovering/ombyggnad 2006-2008 Nya kall-och varmvattenrör 2005-2006 Avloppsrenovering (relining) 2003 Nya termostater mm i värmeelement	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 1961. Den har 16 våningar och är utrustad med hiss. Värme tillhandahålls genom fjärrvärme och en värmepump frånluft/el, och distribueras via ett vattenburet värmesystem. Byggnaden har mekanisk ventilation. En energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1961, består av 16 våningar och är utrustad med hiss. Stambyte genom relining utfördes 2005. Bland större renoveringar märks byte av sopsystem 2023, installation av molucker för avfallssortering 2022, samt byte av element i olika delar av byggnaden mellan 2021 och 2022. Tidigare renoveringar inkluderar OVK 2018, renovering av undercentraler 2013-2017, balkongrenovering 2009-2012, samt installation av nya kall- och varmvattenrör 2006-2008. Avloppsrenovering genom relining skedde 2005-2006, och nya termostater samt värmepumpar installerades 2003. Taket fick ny beläggning 2002.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
96,5		5 rum
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>fyra sovrum</u> <u>två toaletter</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt med uthyrningsdel belägen i Farsta, Stockholm. Lägenheten är belägen på våning 6 av totalt 16 våningar och erbjuder 5 rum, inklusive fyra sovrum, ett vardagsrum, ett kök, två badrum och två toaletter. Köket är något slitet och sparsamt utrustat, medan badrummen har normal standard men kan behöva renoveras. Golven består av plast i köket, klinker i badrummen, samt trä- och stengolv i övriga rum. Lägenheten har även ett förråd. Trägolvet i form av parkett och laminat finns i bostaden, samt stengolv i entrén.		
2.6 Värdebedömning Bostaden har ett renoveringsbehov och är belägen bostadsrättsförening vars byggnader ligger på en tomträtt, vilket kan påverka värdet negativt. Däremot har den en bra planlösning, en uthyrningsdel och fin utsikt, vilket är positiva faktorer. Jämfört med liknande bostäder är bostadens skick och standard lägre, men dessa positiva egenskaper kan öka dess attraktionskraft och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 187 i BRF HJÄLMÖ I HSB STOCKHOLM, Stockholms kommun.

Farstavägen 91, 123 34 Farsta

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

Marknadsvärde per 2025-03-30

3 500 000 KRONOR

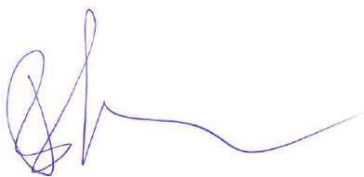
Bedömt värdeintervall

+/- 180 000

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 2025-03-30

Underskrift

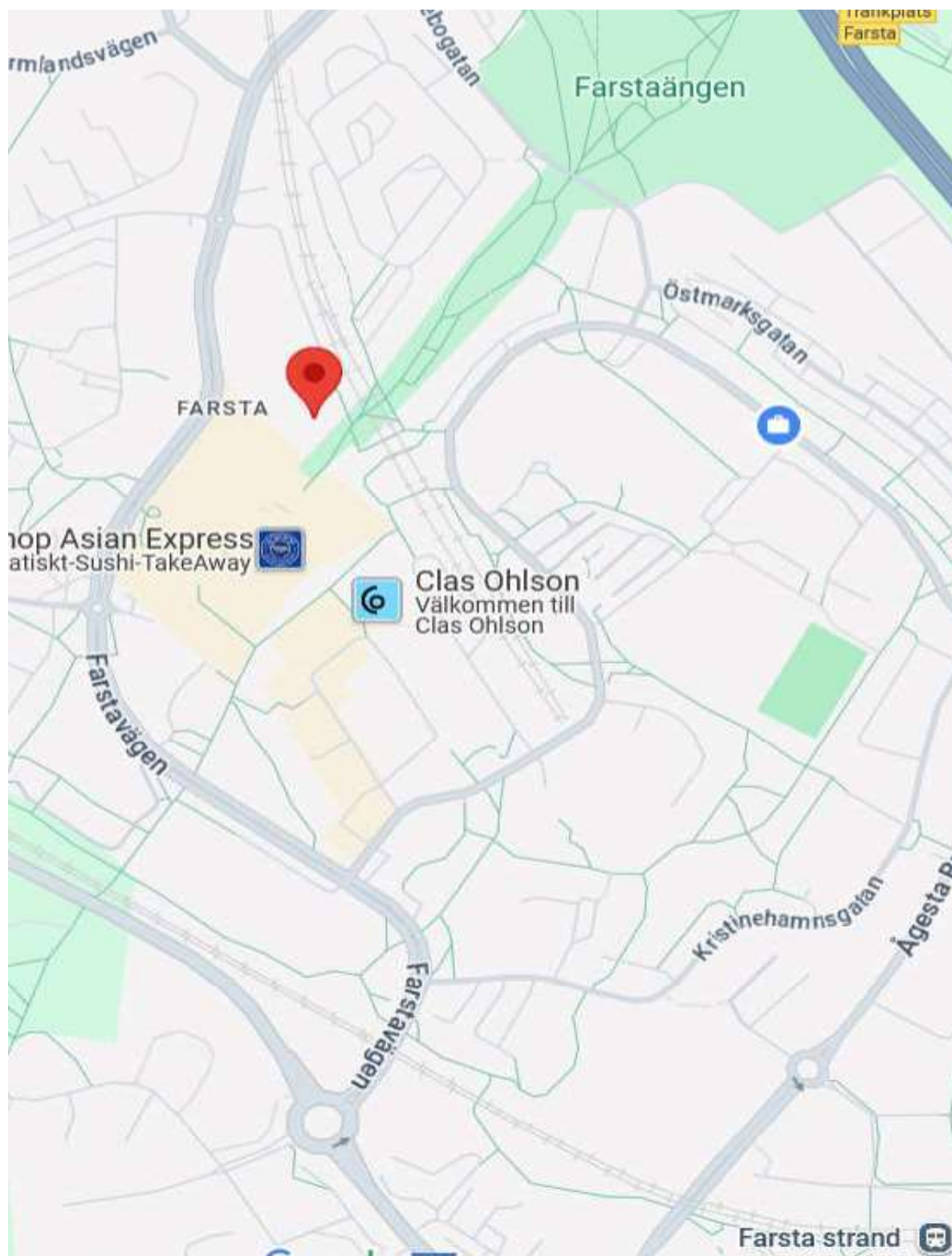


Björn Bring
Fastighetsvärderare

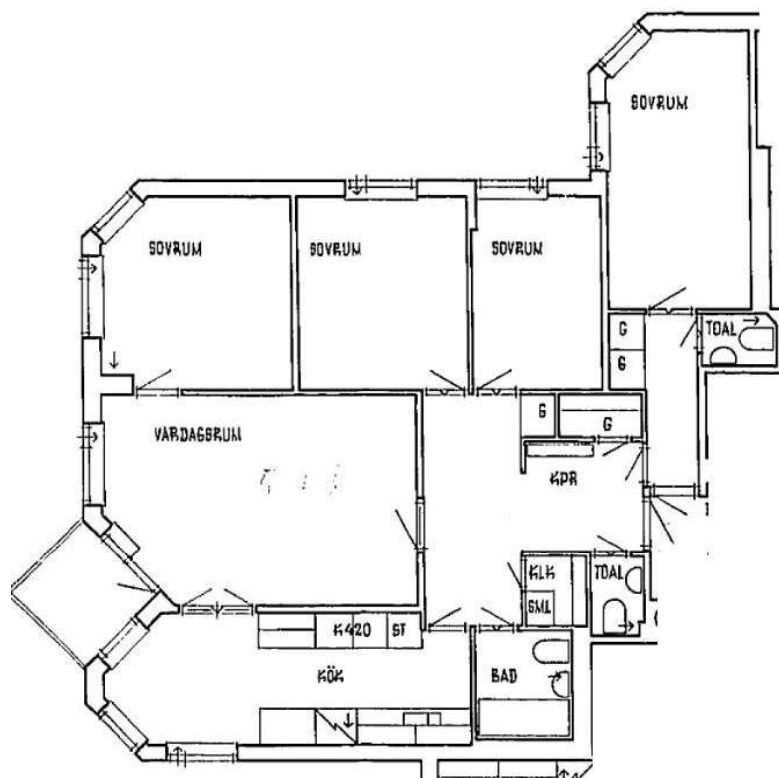
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Ej skalenlig, avvikelser förekommer

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 2025-03-30

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Stockholm Hjälmo 1	909a6a41-a56b-90ec-e040-ed8f66444c3f	2008-03-18
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010087691	0180	2021-08-10
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Farsta	212094	2025-03-28
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Farstavägen 81, 89-91
123 34 Farsta

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6571411.9	676307.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1718 kvm	1 1718 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702000-8962 Bostadsrättsföreningen Hjälmo i Hsb Stockholm C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna	1/1	1959-12-30	59/2488
Upplåtelse (tomträtt): 1959-11-30 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/51338			
Anmärkning: Namn 79/2501			

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

1959-12-30

Akt

59/2488

Upplåtelsedag

1959-11-30

Ändamål

Bostadsbebyggelse mm

Avgäld

806.300 SEK

Avgäldsperiod

10 år

Perioddatum från

2000-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2020-01-01

Efterföljande**uppsägningsperiod**

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 98/33153, ny avgäld 08/16976, ny avgäldsperiod 98/33153

Lagfart**Ägare**

802000-8598

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1912-08-31

Akt

12/301

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189

104 20 Stockholm

Inskrivet ägar namn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1912-04-19

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 36.013.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	1960-03-09	60/571
2	500.000 SEK	1960-03-09	60/572
3	1.000.000 SEK	1960-03-09	60/573
4	278.000 SEK	1960-03-09	60/574C
Anmärkning: Utbyte 61/2078 Utbyte 86/65294			
5	380.000 SEK	1960-03-09	60/574D
Anmärkning: Utbyte 86/65294 Utbyte 61/2078			
6	342.000 SEK	1960-03-09	60/574B
Anmärkning: Utbyte 61/2078			
7	351.000 SEK	1960-03-09	60/575A
Anmärkning: Utbyte 61/2079			
8	460.500 SEK	1985-10-30	85/67865
9	1.500.000 SEK	1986-02-05	86/8181
10	1.288.000 SEK	1986-09-19	86/65299
11	5.000.000 SEK	2006-06-07	06/15560
12	5.000.000 SEK	2010-03-30	10/8284
13	4.000.000 SEK	2011-10-31	11/17538
Innehavare: 11/17539 Swedbank Ab(publ) Box 52 12121 Johanneshov			
14	13.914.000 SEK	2021-07-12	D-2021-00309382:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0180K-2007-15451.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0180K-2007-15451.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Farsta centrum	1958-10-24	0180-5106
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

148047-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	322.367.000 SEK	184.643.000 SEK	137.724.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Stockholm Hjälmo 1, 2

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
702000-8962 Bostadsrättsföreningen Hjälmo i Hsb Stockholm F E 391 Fakturor / F E 5409 Pant 838 73 Frösön	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 145965043.

Taxeringsvärde 134.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 20 408 kvm	Riktvärde byggrätt 6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 145966043.

Taxeringsvärde 3.724.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 1 862 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 145963043.

Taxeringsvärde 181.000.000 SEK	Bostadsyta 16 326 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 18.693.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår	Värdeår 1961

Värderingsenhet lokaler 145964043.

Taxeringsvärde 3.643.000 SEK	Lokalyta 1 552 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 694.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår	Värdeår 1961

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-01-19	0180-A18/1959
Införd i tomtboken	1959-01-26	
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2008-03-18	0180K-2007-15451

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 12:287

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Hjälmo 1

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01 0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet