VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 14 i BRF BYSÄTRA 1, Stockholm.
Kungssätravägen 50, 127 37 Skärholmen

Marknadsvärdebedömning per 2025-08-27

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 2025-08-27

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-08-27 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 undersökningav 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF BYSÄTRA 1			769637-8210	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
14	högst upp		F-1229-25-01	
Adress				
Kungssätravägen 50, 127 37 Skärholmen				
Kommun		**Område**		
Stockholm		Skärholmen		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		69	5 642	1,327
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

Bostadsrätten är belägen på Kungssätravägen 50 i Skärholmen, Stockholm. Lägenheten har två rum och en boarea på 69 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 642 kronor.

Lägenheten ligger högst upp i en trevåningsbyggnad och består av två rum. Badrummet är nyligen renoverat med klinkergolv och standardutrustning. Köket har en neutral inredning med plastgolv och är utrustat med en elspis samt kyl/frys från Electrolux, båda mindre än fem år gamla. Vardagsrummet har trägolv och ett neutralt utseende, medan sovrummet har plastgolv. Det finns en klädkammare för extra förvaring och en balkong tillhör lägenheten.

Bostadsrättsföreningen består av totalt 65 bostadsrättslägenheter. Det finns även 36 hyresrättslägenheter i föreningen. Dessa utgör föreningens huvudsakliga tillgångar.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen består av totalt 65 bostadsrättslägenheter. Det finns även 36 hyresrättslägenheter i föreningen. Dessa utgör föreningens huvudsakliga tillgångar.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 981 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 120 400 000 kr. Totala lånen är 107 202 000 kr, vilket motsvarar cirka 89 % av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är 103 134 000 kr, motsvarande cirka 86 % av taxeringsvärdet. Föreningen har ingen underhållsfond.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1965 som inrymmer både bostäder och lokaler.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter
65	36

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
981	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
120 400 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
107 202 000	89%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
103 134 000	86%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
0	0%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 981 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 120 400 000 kr. Totala lånen är 107 202 000 kr, vilket motsvarar cirka 89 % av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är 103 134 000 kr, motsvarande cirka 86 % av taxeringsvärdet. Föreningen har ingen underhållsfond.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Bysätra 1	
Byggår 1965	**Antal våningar** 3
Stammar/Bytta/installerade år 2021-2023	**Hiss** Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfbysatra1.se/	
Utförda renoveringar Stambyte utfördes mellan 2021 och 2023 Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1965 som inrymmer både bostäder och lokaler.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
69		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Elspis
badrum		Kyl/Frys
vardagsrum		
ett sovrum		
klädkammare		

Beskrivning

Denna lägenhet är belägen högst upp i en trevåningsbyggnad och erbjuder två rum. Badrummet har nyligen genomgått en renovering och är i gott skick med klinkergolv och normal utrustning. Köket har en neutral inredning med plastgolv och är normalt utrustat, inklusive en elspis och kyl/frys från Electrolux, båda mindre än fem år gamla enligt ägaren. Vardagsrummet har trägolv och ett neutralt intryck, medan sovrummet har plastgolv. Lägenheten har även en klädkammare för extra förvaring. Till lägenheten hör en balkong.

2.6 Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som jämförbart med andra objekt, medan standarden och värdet är något lägre. En viss uppdatering av kök och ytskikt behövs för att nå genomsnittlig standard. Positivt är att bostaden ligger högst upp i huset.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 14 i BRF BYSÄTRA 1, Stockholm.
Kungssätravägen 50, 127 37 Skärholmen

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

Marknadsvärde per 2025-08-27

1 850 000 KRONOR

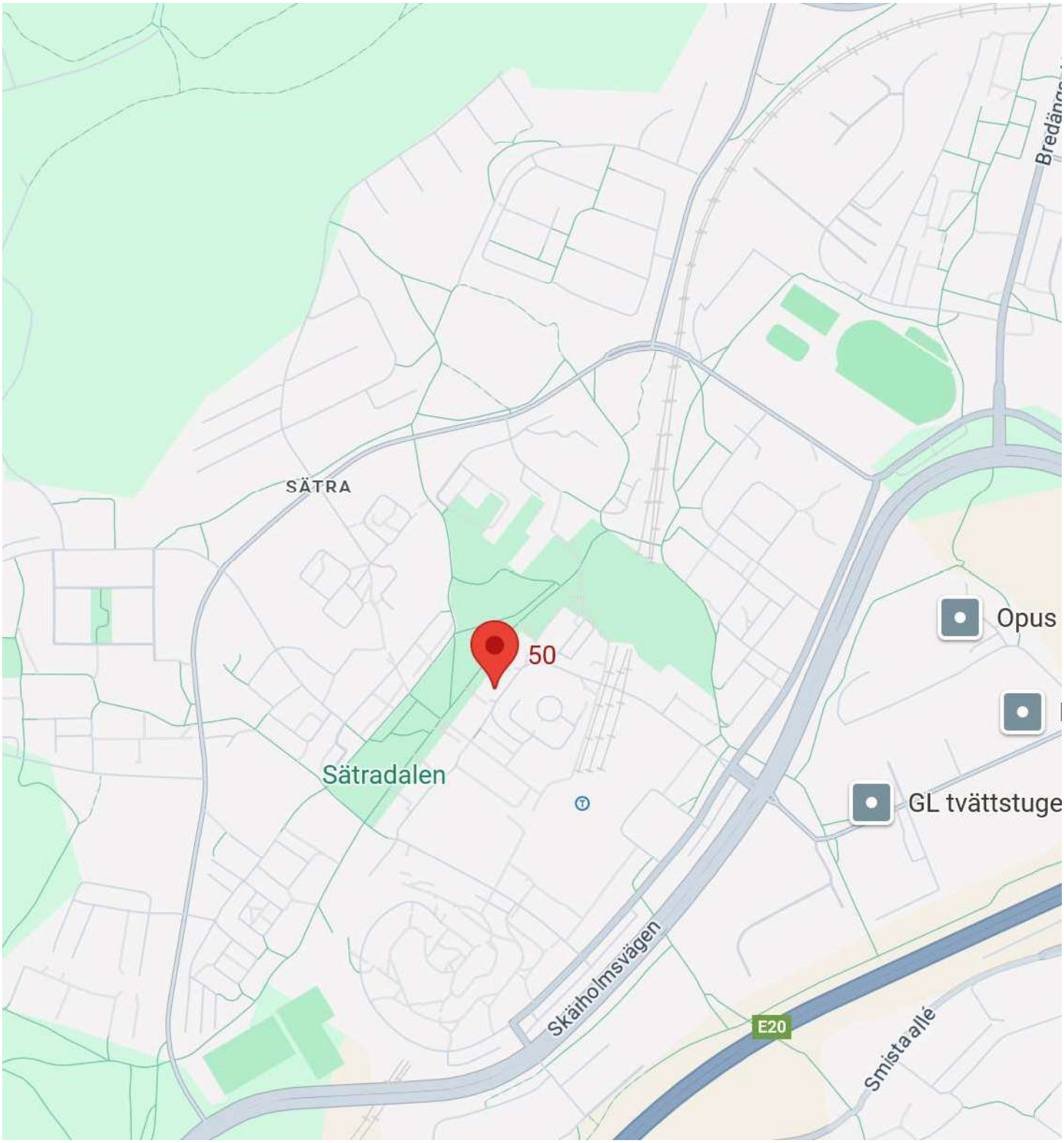
Bedömt värdeintervall
+/- 100 000

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.

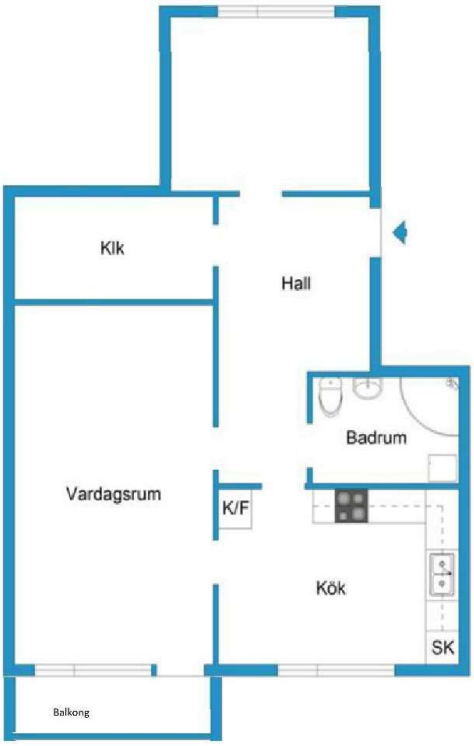
Stockholm 2025-08-27
Underskrift

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

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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 Bysätra 1

UUID
909a6a41-74b0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010075216

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Skärholmen

Distriktskod
212092

Senaste ändringen i allmänna delen
2006-10-27

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-06

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-08-27

Anmärkningar

Motsvarar tomt

Adress

Adress

Kungssätravägen 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 48, 50, 52
127 37 Skärholmen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
769637-8210
Bostadsrättsföreningen Bysätra 1
C/O Brf Bysätra 1
Nabo 792071, Fe 617
107 76 Stockholm
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen Bysätra 1

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2021-06-24

Akt
D-2021-00278465:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2021-06-03
Köpeskilling: 154 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 119 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	24 500 SEK	2000-12-27	00/97343
2	3 397 500 SEK	2000-12-27	00/97349
5	49 298 000 SEK	2021-06-24	D-2021-00278465:2A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte undefined			
6	44 480 000 SEK	2021-06-24	D-2021-00278465:2B
Anmärkningar Utbyte undefined			
7	11 000 000 SEK	2022-09-30	D-2022-00401775:1
Anmärkningar Innehavare: D-2022-00401775:2 Tessin Services AB, Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm			
8	10 800 000 SEK	2022-11-30	D-2022-00488690:1
Anmärkningar Innehavare: D-2022-00488690:2 Tessin Services AB, Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: va-ledningar	2001-03-20	01/27390
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledningar	2001-04-02	01/31166

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Delstadsplan 3	1963-07-25	0180-6178
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan Sätra centrum norra delen	2006-02-23 Genomf. start: 2006-03-31 Genomf. slut: 2016-03-30	0180K-P2003-16320

Plan	Datum	Akt
	Laga kraft: 2006-03-30	

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-12-03	0180K-P2011-14147

Anmärkningar

Berörkrets ej fullständig

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar	Last	Avtalsservitut	01-IM2-2001/27390.1

Beskrivning
Va-ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Liljeholmen 1:2
Stockholm Reningsverket 1

Last
Stockholm Bysätra 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar	Last	Avtalsservitut	01-IM2-2001/31166.1

Beskrivning
Ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Hammarby Gård 11

Last
Stockholm Bysätra 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering	Förmån	Officialservitut	0180K-2006-08915.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya fem (5) stycken parkeringsplatser inom område som på förrättningakartan, aktbilaga ka, betecknats med 1sv.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Bysätra 1

Last
Stockholm Djursätra 4

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	166836-1	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	120 400 000 SEK	83 000 000 SEK	37 400 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769637-8210 Bostadsrättsföreningen Bysätra 1 C/O Brf Bysätra 1 Nabo 792071, Fe 617 10776 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 164791043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
30 000 000 SEK	180241	9 569 kvm	3 135 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300674701 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
7 400 000 SEK	180241	2 349 kvm	3 150 SEK/kvm

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostad 164789043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
54 000 000 SEK	180241	5 109 kvm	6 694 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1965		1965

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 300674698 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra

29 000 000 SEK	180241	1 879 kvm	2 853 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	2008		2008
Tillhör byggnad			
2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-10-04	0180-A457/1963
Införd i tomtboken	1963-10-17	
Fastighetsreglering ,nybildning av servitut	2006-10-27	0180K-2006-08915

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6575633.5	666315.1	Karttyp

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 305 m^2	11 305 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Bysätra:1	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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