VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 78 i BRF KOPPARTÄLTET, Stockholms kommun.
Gubbkärrsvägen 29K, 168 40 Bromma

Marknadsvärdebedömning per 2025-07-09

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 2025-07-09

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-07-09 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 KOPPARTÄLTET			769625-7919
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**
78			F-2278-24-01
Adress			
Gubbkärrsvägen 29K, 168 40 Bromma			
Kommun		**Område**	
Stockholm		Västerled	
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
1	27	2 480	0,35785
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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostaden är en etta på Gubbkärrsvägen 29K i Västerled, Bromma, Stockholm, med en yta av 27 kvm och en månadsavgift på 2480 kronor. Den ligger på markplan i en fyravåningsbyggnad från 1950 som tillhör en bostadsrättsförening med 128 bostadsrätter och 27 hyresrätter. Fastigheten har renoverats med stambyten och eluppgraderingar. I lägenheten finns en kokvrå, ett badrum med klinker och ett vardagsrum med laminatgolv. Det finns tillgång till gemensamma utrymmen som tvättstuga och balkong samt externa förråd. Föreningen har också parkering, garageplatser och ekonomiska resurser som lån, taxeringsvärde, underhållsfond och eget kapital.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen består av 128 bostadsrättslägenheter, 27 hyresrätter, 1 lokal, och har parkerings- och garageplatser. Fastigheten byggdes 1950, har fyra våningar med hiss, och har genomgått flera renoveringar, inklusive stambyten, eluppgraderingar, och ventilationssystem. Ekonomiskt har föreningen lån och taxeringsvärde, samt underhållsfond och eget kapital.

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
1102	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 1102 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 265 376 000 kr. Totala lånen 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 från 1950 med fyra våningar och hiss. Den genomgick stambyte 2016/2017. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och byggnaden har mekanisk ventilation. Energideklarationen är 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-stigarna 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
27		1

Rumsfördelning

	Tillbehör
Kokvrå	ett förråd
Badrum	Balkong
Vardagsrum	

Beskrivning

Bostadsrätt belägen i Västerled, Stockholm, på markplan i en byggnad med fyra våningar. Lägenheten består av ett rum med kokvrå och har en ytskiktsrenovering. Badrummet är utrustat med klinkergolv och har en normal standard. Vardagsrummet har laminatgolv och ger ett gott intryck. Till bostaden hör även ett förråd. Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstuga. Balkong finns tillgänglig.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara i jämförbart skick, standard och värde i förhållande till liknande bostäder i motsvarande lägen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 78 i BRF KOPPARTÄLTET, Stockholms kommun.

Gubbkärrsvägen 29K, 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 2025-07-09

1 900 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

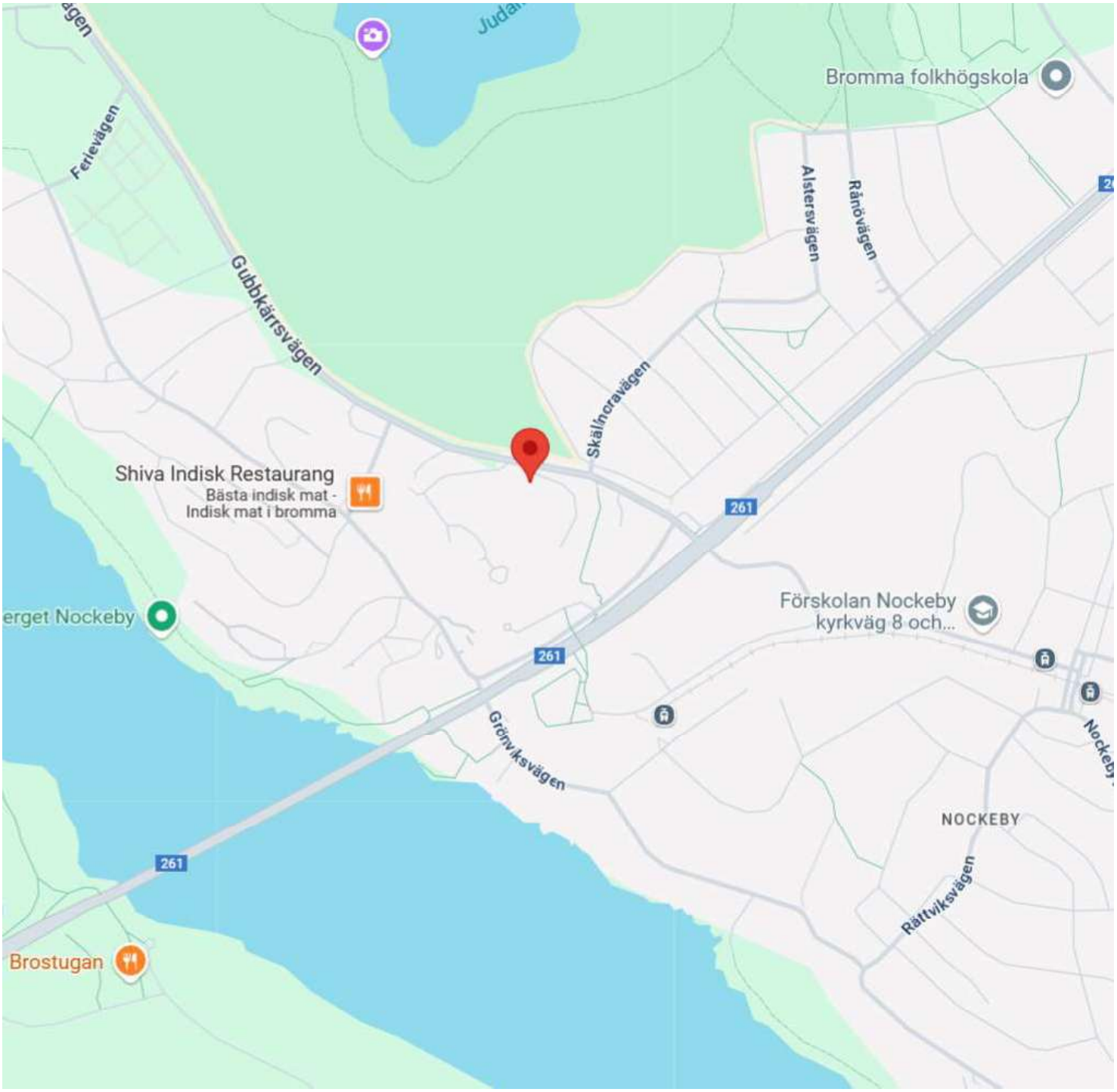
+/- 100 000

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.

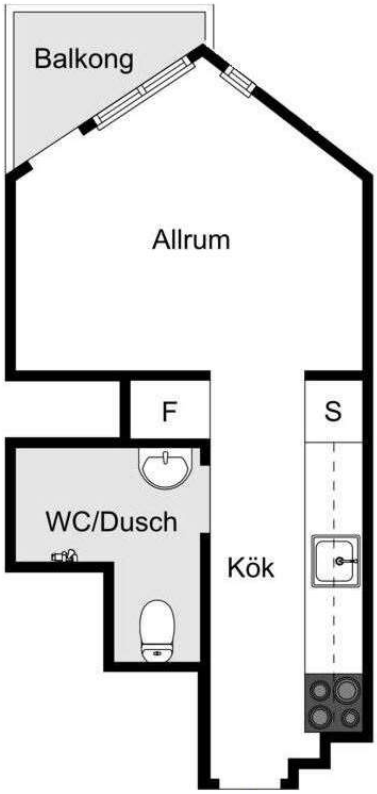
Stockholm 2025-07-09
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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

metria | FastighetSök

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	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769625-7919 Bostadsrättsföreningen Koppartältet C/O Storholmen Förvaltning AB 708 Palettvägen 6 121 36 Johanneshov	1/1	2014-03-14	14/4512

Köp (även transportköp): 2014-02-28
Köpeskilling: 250.000.000 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1951-12-12	51/1827	1950-01-01

Ändamål	Avgäld
Bostäder,daghem	1.548.000 SEK

Avgäldsperiod	Perioddatum från
10 år	2010-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2010-01-01	40 år	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	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1906-02-05	06/44

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189
104 20 Stockholm

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 **Anmärkningar:** Frist till 1998-12-31 98/35215	1998-11-09	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) **Anmärkningar:** Löpande vite d-2024-00063089:2	2024-02-28	D-2024-00063089:1

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

Värderingsenhet lokalmark 033405044.

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

Värderingsenhet bostäder 033402044.

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

Värderingsenhet lokaler 033403044.

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1951-09-17	0180-A713/1951
Sammanläggning	1951-12-12	

Ursprung

Stockholm Ceremonien 1

Stockholm Åkeshov 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Ceremonien 3	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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