

# VärderingsCentralen AB

Fastighetsvärderingar för säkerhetens skull



## Värderingsutlåtande:

Objekt: ..... Älta 105:28 del av  
..... Fastighet  
.....  
Adress: ..... Blåbärsslingan 7-17, 42-52  
.....  
Kommundel: ..... Älta / Hedvigslund  
.....  
Kommun: ..... Nacka  
.....  
Län: ..... Stockholm  
.....  
Värderingsdatum: ..... 12 december 2012.

stiboltryck ab läby 11111

Adress:  
Box 3018  
122 03 ENSKEDE

Telefon:  
08-508 613 20

Telefax:  
08-508 613 22

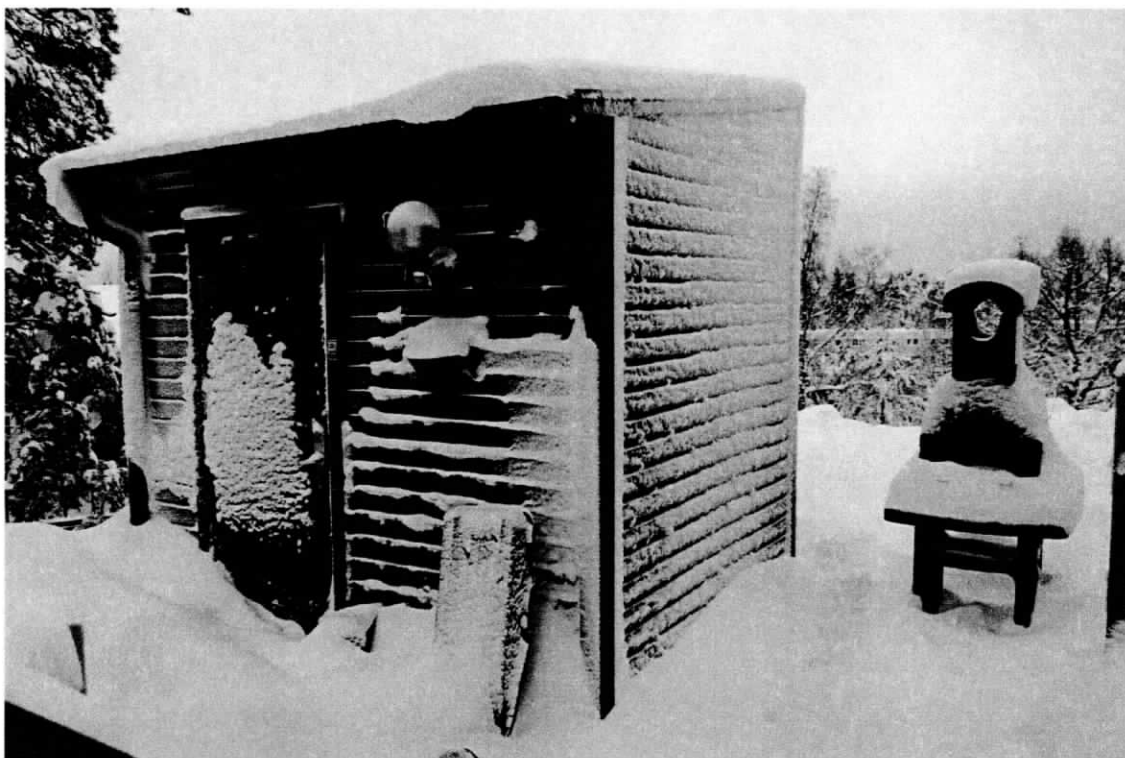
Postgiro:  
42 26 65-0

Bankgiro:  
5515-8513

Org.nummer:  
556232-3526



Baksida med uteplats i västerläge.



Oisolerad förrådsbod om c:a 5 kvm.



Blåbärsslingan i Nacka kommun.

2012-12-12.

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
Förhandsvärdering / typvärdering radhus.

*VärderingsCentralen AB*  
Fastighetsvärderingar för säkerhetens skull

Uppdragsgivare Brf Tallstigen 2 c/o Carl-Johan Friman	X Fastighet Tomträtt	Registerbeteckning Älta 105:28 del av
Blåbärsslingen 2	Län Stockholm	Kommun Nacka
138 35 Älta	Kommundel/Ort Älta	Område Hedvigslund
Lagfaren ägare Brf Tallstigen 2	Fastighetens adress Blåbärsslingen 7-17 och 42-52	
Org nr: 769612-7740	Avstånd i km	Livsm.- Affärs- butik: Ga centrum: Ga
Servitut/Gemensamhetsanläggningar Se bif ekonomisk plan och utdrag från Lantmäteriet och Skatteverket.	Areal m² c:a 120	X Detaljplan Utom planlagt området
	Typkod (220)	
	Taxeringsvärde: 2012 Totalt: 62 809 000 Byggnad: 32 075 000 Mark: 30 734 000	

BYGGNADSTYP: Fig.nr 5A	Friliggande X	Radhus	Kedjehus	Parhus	1 A	2 A	3 A	4 A	5 A	6 A	7 A	8 A	1 B	3 B	4 B	5 B	8 B
X Enbostadshus																	
Tvåbostadshus																	
Fritidshus																	
VATTEN: X kommunalt	eget *)	gemensamt *)		Byggnadslov för befintliga byggnader:													
AVLOPP: X kommunalt	eget *)	gemensamt *)		X finns	bedöms finnas			finns inte *)									
Byggnadsår: 2006	Om-tillb.-mod.år:																
Plan	AREA m²	RUMSFÖRDELNING i huvudbyggnad (antal)															
	BOA	BIA	Övr area	Sovr	Övr r	Kök	Badr	WC	Bastu	Gilles	Tvätt	Garage	Hall	Kik	Utepl		
Ep	c:a 48,5		c:a 9*		1	1	1**						1	1	1		
Öp	c:a 48,5			2(3)	1		1***				(1)					1****	
H																	
U	S:a	c:a 97	c:a 9	*/ Uteplats			**/ Duschrum / teknik.		***/ Badrum / tvätt.			****/ Fransk balkong.					
D	FASADER/STOMME: Liggande träpanel / Trä																
B	KÖK:	Elspis	HYGIENRUM:		BEDÖMNING												
Y	X Kyl	X Häll + ugn	X WC	X Duschplats	KOMMUNDEL/ORT Utveckling												
G	X Frys	Vedspis	X Badkar	Bidé	Efterfrågan												
G		X Diskmaskin	X Tvättställ		OMRÅDET Miljö												
N		X Ventilator			Allmänservice												
A	Snickerier: God inredningsstand	Golvbel.: Klinker		TOMTEN Läge i området													
D	Vitvaror: Från byggåret 2006	Väggbekl.: Kakel		BYGGNADEN Materialstandard													
	ENERGISYSTEM - VENTILATION:	TVÄTTAVDELNING:		BOSTADEN Planlösning													
	Fjärrvärme X Vattenb. v.	X Tvättmaskin X Tvättb./ho	UNDERHÅLL Utrustning														
	X Egen anl. Luftb. v.	Torkskåp	Torkplats	Modernitet													
	Fasta br. Självdrag	X Tumlare		OBJEKTET Utvändigt													
	Olja X Mek. vent.	Golvbel.: Komb med badrum Öp		Invändigt													
	X El X Värmeåterv.	Väggbekl.:		Marknadsintresse													
	Värmepump X Delv g-värme																
Övr	Sep garage m²:	X Förråd m²: 5															
byg	Carport antal pl:	X Annan byggn. m²: Trädäck 9 *)															

Utlåtandet är upprättat för bedömning av marknadsvärdet samt i samband därmed förekommande kreditgivning och grundades på möjliga faktorer vid besiktningen i samråd med uppgifterna och till grund för läsa förhandsplaner. För detaljerad information, se en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Övriga värdepåverkande faktorer och sammanfattning: Värderingsuppdrag ang upprättande av förhandsvärdering / typvärdering av radhus. Fastighetsägare är Brf Tallstigen 2 769612-7740, fastigheten är bebyggd med 12 radhus och (23 friliggande villor) upplåtna med bostadsrätt. Vidare finns gemensamhetsanläggningar. Planer finns att friköpa radhusen till äganderätt, enl fastighetsinfo är ju fastigheten avstyckningsbar. 2-plans radhus uppfört 2006. Genomgående god inredningsstandard. Ändrad planlösning på övre planet kan ge ytterligare ett sovrum (totalt 3). Helkaklade våtrum. God köksstandard. Badrum med tvättpelare. Egen elpanna med frånluftvärmepump i duschrum. Uteplats i väster. Friligg förrådsbod. Bilplats. Övr byggnadens konstruktion / standard mm, v g vänd!

*) se sid. 2		Nedanstående åsatt förhands- marknadsvärde förutsätter friköp / bildande av egen fastighet samt del av gemensamhetsanl.	
<b>MARKNADSVÄRDE</b>		Prisspridning	
med bokstäver, siffror	TremiljonerSexhundratusen (3 600 000)	+/- 200.000	
Därv markvärde Kr	huvudbyggnad Kr	övr byggnader Kr	Jämförelsetal M/T = 0,06 M/BRA prim = 18557
Besiktningstjänst		Senaste köpeskilling är: kr.	
Kenneth Westlund VärderingsCentralen AB		2012-12-12 / 2013-01-02	
Adress/tfn		Underskrift	
Box 3018, 122 03 Enskede, 08-50861320		AUKTORISERAD SMAHUSVÄRDERARE	



# VÄRDEUTLÅTANDE SMÅHUS

Registerbeteckning

Nacka Älta 105:28

Kommun

Nacka

## TEKNISK BESKRIVNING

<b>TOMTRÄTT</b>		Upplåtelsedag		Upplåtelseid		Avgäld f.n.		Avgäldsreglering sker	
<b>TOMTTYP</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Mellant. Skafft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hörmtomt	<input type="checkbox"/> Trädgård Natur	<input checked="" type="checkbox"/> Finplanerad Strandnära	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Skog Berg	<input type="checkbox"/> Sjötomt
<b>OMGIVNING</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Radhus Kedjehus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Fril.smäh.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Gruppsumråde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Äldre hus <input checked="" type="checkbox"/> Nya hus	<input type="checkbox"/> Fritidshus
T O M T	Tomtbeskrivning	Finplanerad radhustomt. Enl bifogat fastighetsinfo kan fastigheten genom avstyckning bilda egen fastighet (trolig blivande markareal c:a 120 kvm).							
	Servitut/Gemensamhetsanläggning	Se bifogat ekonomisk plan reg 2006-02-28 och fastighetsinfo.							
	Eget VA								
	Planförhållanden ev avstyckn.möjlighet	Detaljplan 1993-06-24							
	Övrigt								
H U V U D B Y G G N A D	<b>GRUNDLÄGGNING</b>	<b>UNDERGR.</b>	<b>GRUNDMUR</b>	<b>STOMME</b>	<b>BJÄLKLAG</b>	<b>FASADER</b>	<b>YTTERTAK</b>	<b>UTV. BESLAG</b>	
	<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input checked="" type="checkbox"/> Berg	<input type="checkbox"/> Btghålst.	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Panel	<input checked="" type="checkbox"/> Takpannor	<input type="checkbox"/> Galv. omålad	
	<input type="checkbox"/> Platta på mark	<input type="checkbox"/> Pinnmo	<input type="checkbox"/> Lättklink.	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Galv. målad	
	<input type="checkbox"/> Grundsulor	<input type="checkbox"/> Lera	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Lättbtg	<input type="checkbox"/> Lättbtg	<input type="checkbox"/> Kalksandst	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Plåt plastbelagd
	<input type="checkbox"/> Torpargrund	<input checked="" type="checkbox"/> Sand	<input type="checkbox"/> Lättbtg	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Puts	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Koppar	
	<input type="checkbox"/> Pålar	<input type="checkbox"/> Morän	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Plast	
	<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<b>GOLV</b>	<b>INNERTAK</b>	<b>VÄGGAR</b>	<b>FÖNSTER</b>	<b>DÖRRAR</b>	<b>VÄRMEANLÄGGNING</b>			
	<input type="checkbox"/> Lamell	<input checked="" type="checkbox"/> Plattor/skivor	<input checked="" type="checkbox"/> Tapeter	<input type="checkbox"/> Enkla	<input type="checkbox"/> Spegel	<input type="checkbox"/> Panna inst. år			
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Kopplade	<input type="checkbox"/> Släta	<input type="checkbox"/> Oljetank ute/inne/ i mark				
<input type="checkbox"/> Helt. mattor	<input type="checkbox"/> Vävspänt	<input type="checkbox"/> Glasfiber	<input type="checkbox"/> 2-glas	<input type="checkbox"/> Målade	<input type="checkbox"/> Plåt/plast				
<input type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Pappspänt	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input checked="" type="checkbox"/> 3-glas	<input type="checkbox"/> Fanéerade	<input type="checkbox"/> Värmepump inst.år				
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Plastspänt	<input type="checkbox"/> Panel	<input checked="" type="checkbox"/> Isolerglas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Elpanna med frånluftvärmepump.			
<input type="checkbox"/> Kork-o-plast	<input type="checkbox"/> Vävklistrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Golvvärme våtrum .			
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Kök	God inredningsstandard. Kökssnickerier och vitvaror från byggåret (2006)								
Hygienrum	" " " " Helkaklade. Golvvärme.								
Bastu	Saknas.								
Tvättavdelning	God inredningsstandard, komb med badrum Öp.								
Ö V R B Y G G N A D	Typ av byggnad	1 Förrådsbod	2	3	Anm.				
	Friliggande/vidbyggd	Friliggande							
	Byggnadsår	2006							
	Byggnadsarea m <sup>2</sup>	c:a 6							
	Anslutningar	Saknas							
	Grundläggning	Plintar							
	Stomme	Trä							
	Yttertak	Takpapp							
Värmeisolering	-								
Underhållsstatus	U.a.								
U N D E R H Å L L	Skador, slitage								Uppskattad kostnad
	Ofullständig utrustning								
	Eftersatt underhåll m.m.								
	Hänsyn har tagits här till vid värderingen.								

**Fastighet**

**Beteckning:** Nacka Älta 105:28  
**Fastigh.reg:** Senaste ändring: 2008-02-19  
**Inskrivn.reg:** Ändringar t.o.m. 2012-12-03 redovisas, senaste ändring: 2007-02-26  
**Församling:** Nacka (018201)  
**Adress(er):** Blåbärsslingan 2, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 33, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 55, 57, 59, 61, 63  
**Ursprung:** Älta 105:21  
**Areal:** Land: 8853,0 m<sup>2</sup> Vatten: 0,0 m<sup>2</sup> Totalt: 8853,0 m<sup>2</sup>  
**Koordinater:**  
1. X: 6572625 Y: 1635424 Registerkarta: -NACKA  
2. X: 6572584 Y: 1635387 Registerkarta: -NACKA  
3. X: 6572538 Y: 1635362 Registerkarta: -NACKA  
4. X: 6572505 Y: 1635433 Registerkarta: -NACKA  
5. X: 6572450 Y: 1635382 Registerkarta: -NACKA  
6. X: 6572500 Y: 1635367 Registerkarta: -NACKA

**Andel i SAMF/GA:** Älta GA:61-GA:62, GA:65  
**Atgärder:** Avstyckning, 2006-06-26, 0182K-2006/19  
Fastighetsreglering ANLF, 2007-02-13, 0182K-2007/2  
Anläggningsätgård, 2008-02-19, 0182K-2007/187

**Planer:** **Beslutade**  
1. **Detaljplan.:** 0182K-93/1  
**Datum:** 1993-06-24 **Registerkarta:** -7656:1, -7656:2, -7556:3, -7556:4

**Lagfart**

1. **Inskrivningsdag:** 2007-01-29 **Aktnr:** 4729  
00769612-7740 Brf Tallstigen 2  
Blåbärsslingan 2  
138 35 Älta  
**Fång:** Köp 2007-01-24  
**Köpeskilling:** 35 185 000 kr Avser hela fastigheten  
**Andel:** 1/1

**Inteckningar**

1. **Inskrivningsdag:** 2007-02-26 **Aktnr:** 9312 **Belopp:** 41 000 000 kr  
**Förmånsordningsnr:** 1

**Totalt 1 st, 41 000 000 kr**

**Taxeringsenheter**

1. **Taxeringsenhet, typ:** 222 - Småhus, tre eller fler bostadsbyggnader  
**Senaste taxering:** 2012 **Uppgiftsår:** 2012  
**Markvärde:** 30 734 kkr **Byggnadsvärde:** 32 075 kkr **Summa:** 62 809 kkr

**Värderingsenhet:** Småhusmark

**Tax.värde:** 8 976 kkr **Riktvärdeområde:** 0182407

**Areal:** 250 m<sup>2</sup> **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Avstyckningsbar **Typ av bebyggelse:** Radhus

**Tillgång till VA:** Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

**Belägenhet:** Ej strand eller strandnära (mer än 150m)

**Värderingsenhet:** Småhusmark

**Tax.värde:** 21 758 kkr **Riktvärdeområde:** 0182407

**Areal:** 250 m<sup>2</sup> **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Avstyckningsbar **Typ av bebyggelse:** Friliggande

**Tillgång till VA:** Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

**Belägenhet:** Ej strand eller strandnära (mer än 150m)

**Värderingsenhet:** Småhusbyggnad

**Tax.värde:** 9 420 kkr **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Avstyckningsbar **Typ av bebyggelse:** Radhus

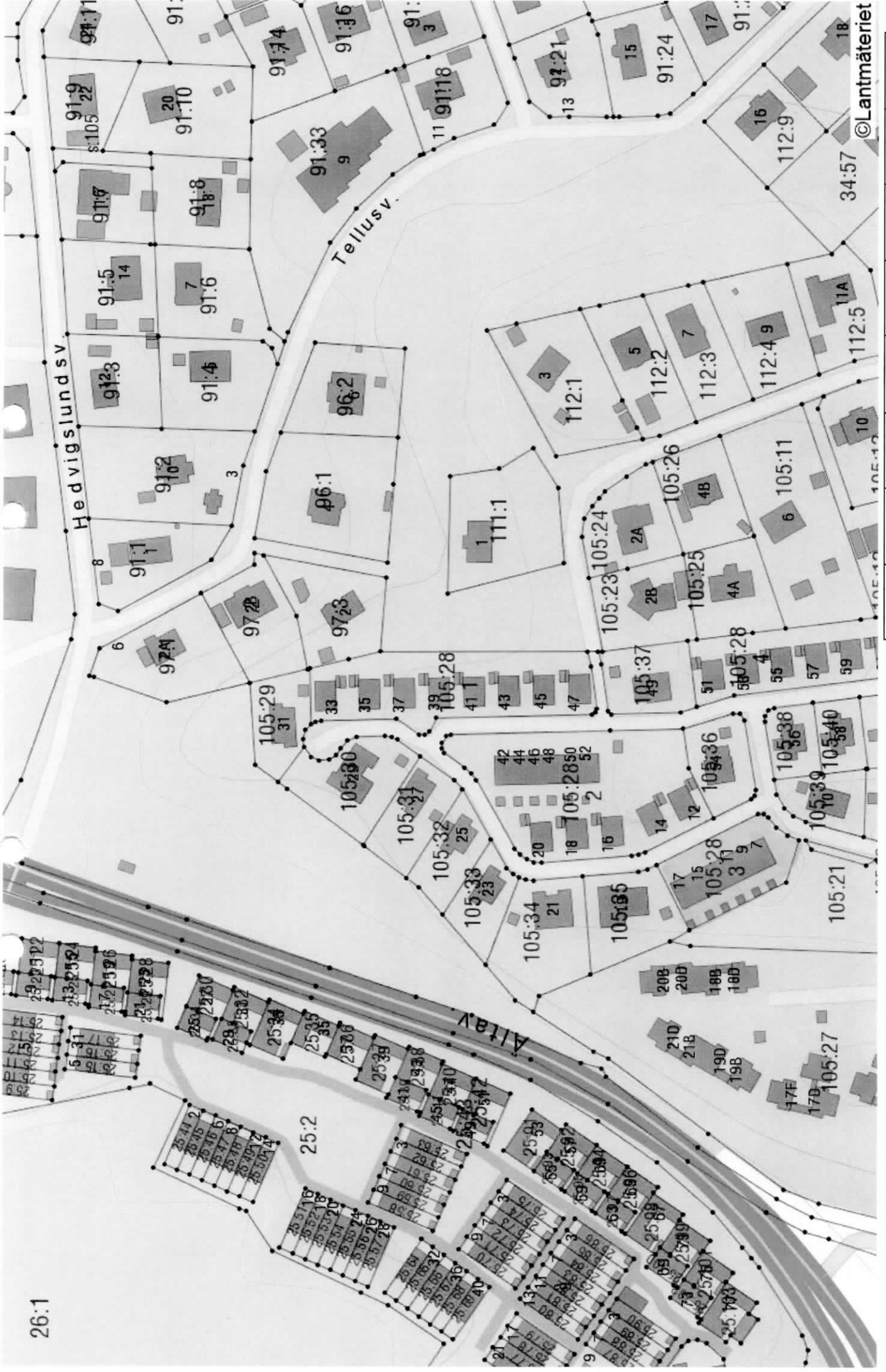
Total värdegrundande area: 97 m<sup>2</sup>  
Värderingsår: 2006  
Summa standardpoäng: 28

Värderingsenhet: Småhusbyggnad  
Tax.värde: 22 655 kkr    Fastighetsrättsliga förhållanden: Avstyckningsbar    Typ av bebyggelse: Friliggande  
Total värdegrundande area: 116 m<sup>2</sup>  
Värderingsår: 2006  
Summa standardpoäng: 28

**Tidigare taxering**

1. Taxeringsenhet, typ: 222 - Småhus, tre eller fler bostadsbyggnader  
Tidigare taxering: 2009                      Uppgiftsår: 2011  
Markvärde: 27 585 kkr                      Byggnadsvärde: 28 521 kkr                      Summa: 56 106 kkr

\*\*\*\*\* Lantmäteriet och Skatteverket 2013-01-02 \*\*\*\*\*



200m  
150  
100  
50

©Lantmäteriet

26:1





## Objektslista

Nedanstående överriktelser bygger på data hämtat från lantmäteriet.

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Köpedatum	Pris	Byta	Byggar	Tomt	Tax.år	Tax.värde	K/T	Kr/Kvm	Bebyggelse	Typkod	UF	Fång								
1	Hasselnötsvägen 25	ÄLTA 94:66	2011-03-04	3 700	108	0	1993	2009	2 384	1,55	34 259	Kedjehus	220 L	11									
2	Hasselnötsvägen 4	ÄLTA 94:57	2011-04-01	3 625	108	0	1993	2009	2 394	1,51	33 565	Kedjehus	220 L	11									
3	Hasselnötsvägen 48	ÄLTA 94:77	2011-06-01	4 325	119	0	1993	2009	2 683	1,61	36 345	Kedjehus	220 L	11									
4	Flugsnapparvägen 43	ÄLTA 82:27	2011-06-28	4 100	116	3	1990	2009	2 830	1,45	35 345	Radhus	220 L	11									
5	Sävsångarvägen 78	ÄLTA 89:18	2011-07-29	3 700	116	0	1990	2009	2 362	1,57	31 897	Kedjehus	220 L	11									
6	Älta Mossväg 29B	ÄLTA 102:10	2011-08-12	4 600	117	0	1993	2009	2 639	1,74	39 316	Kedjehus	220 L	11									
7	Sävsångarvägen 57	ÄLTA 79:12	2011-08-25	4 000	116	0	1991	2009	2 451	1,63	34 483	Kedjehus	220 L	11									
8	Älta Mossväg 37A	ÄLTA 102:17	2011-09-26	4 250	120	0	1993	2009	2 803	1,52	35 417	Kedjehus	220 L	11									
9	Flugsnapparvägen 53	ÄLTA 82:32	2011-10-21	3 830	116	3	1990	2009	2 662	1,44	33 017	Radhus	220 L	11									
10	Hasselnötsvägen 43	ÄLTA 94:81	2011-11-15	3 675	107	0	1993	2009	2 483	1,48	34 346	Kedjehus	220 L	11									
11	Hasselnötsvägen 27	ÄLTA 94:67	2011-11-28	3 920	108	0	1993	2009	2 376	1,65	36 296	Kedjehus	220 L	11									
12	Älta Mossväg 46	ÄLTA 74:47	2011-12-08	4 300	114	17	1994	2009	2 666	1,61	37 719	Radhus	220 L	11									
13	Sävsångarvägen 58	ÄLTA 89:8	2012-01-10	4 275	116	0	1990	2009	2 384	1,79	36 853	Kedjehus	220 L	11									
14	Älta Mossväg 25B	ÄLTA 102:6	2012-04-25	4 470	117	0	1993	2009	2 669	1,67	38 205	Kedjehus	220 L	11									
15	Hasselnötsvägen 38	ÄLTA 94:72	2012-06-20	4 150	119	0	1993	2009	2 534	1,64	34 874	Kedjehus	220 L	11									
16	Hasselnötsvägen 19	ÄLTA 94:55	2012-09-03	4 075	108	0	1993	2009	2 537	1,61	37 731	Kedjehus	220 L	11									
<b>Summa medelvärdet:</b>													<b>4 062</b>	<b>114</b>	<b>7</b>	<b>1992</b>	<b>277</b>	<b>2 553 1,59 35 604</b>					

### Förklaringar

Datum	Köpebrevsdatum
K/T	Köpeskilling dividerat med taxeringsvärde
UF	Upplåteform. L Lagfart, T Tomträtt
Fång	11 Vanligt köp, 12 Specialfall, 21 Släktköp, 40 Byte, 50 Gäva, 60 Arv, 70 Exekutiv försäljning
Typkod	210 Småhustomt, 211 Fritidshustomt, 213 Småhusenhet med saneringsbyggnad, 220 Villa, 221 Fritidshus, 222 Småhus för fler än 2 familjer, 223 Småhusenhet med lokaler