

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2976-5-22 i HSB BRF SÄTERITAKET I STOCKHOLM, Stockholm.
Loviselundsvägen 9, 165 59 Hässelby



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-11

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 2025-11-11

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-11 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 HSB BRF SÄTERITAKET I STOCKHOLM		Organisationsnummer 769637-4524		
Lägenhetsnummer 99-2976-5-22	Våning Markplan		Ärendenummer F-1486-25-01	
Adress Loviselundsvägen 9, 165 59 Hässelby				
Kommun Stockholm		Område Hässelby		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 69	Månadsavgift, kr 8 286	Andelstal 1,43547
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 på Loviselundsvägen 9 i Hässelby, Stockholm, erbjuder tre rum och en boarea på 69 kvadratmeter. Lägenheten har en månadsavgift på 8286 kronor. Belägen i ett lugnt område, är detta ett bekvämt boendalternativ i närheten av stadens bekvämligheter.

Lägenheten är belägen på markplan i en byggnad med totalt nio våningar. Den består av tre rum, vilket ger flexibilitet för olika användningsområden. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och de två sovrummen har målade väggar och golv av trestavs parkett. Det finns även en balkong. Utrustningen i bostaden inkluderar kyl/frys, elspis, diskmaskin och tvättmaskin från Bosch, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av garageplatser som omfattar 1400 m². Dessutom finns det en hyreslokal på 52 m².

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av garageplatser som omfattar 1400 m². Dessutom finns det en hyreslokal på 52 m². Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1441 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 170 536 000 kr. Det totala lånet är 133 060 205 kr, medan det egna kapitalet är 83 811 684 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 158 526 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2005 med totalt nio våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme som värmekälla, med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
	Garageplatser 1400 m ² (del av samma garageyta)		
		Antal lokaler 1 (52 m ² hyreslokal)	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1441	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 170 536 000	
Totalt lån (kr) 133 060 205	
Eget kapital (kr) 83 811 684	
Underhållsfond (kr) 158 526	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Säteritaket 2	
Byggår 2005	Antal våningar 9
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/sateritaket/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2005 med totalt nio våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme som värmekälla, med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 69		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Elspis
vardagsrum			Diskmaskin
två sovrum			Tvättmaskin
Beskrivning Lägenheten är en bostad belägen på markplan. Den består av tre rum, vilket ger utrymme för olika användningsområden beroende på behov och preferenser. Läget på markplan kan underlätta tillgängligheten och ge en närhet till eventuella utomhusområden. Bostaden är belägen i en byggnad med totalt nio våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och golvet består av trestavs parkett. De två sovrummen har också målade väggar och golv av trestavs parkett. Det finns även en balkong tillgänglig i bostaden. Utrustning: Kyl/Frys från Bosch, äldre än 5 år (bedömt) Elspis från Bosch, äldre än 5 år (bedömt) Diskmaskin från Bosch, äldre än 5 år (bedömt) Tvättmaskin från Bosch, äldre än 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i likvärdiga lägen. Skicket och standarden bedöms som jämförbara med snittet för dessa objekt. Värdet är något lägre, främst på grund av bostadens låga läge i huset, vilket påverkar värderingen negativt jämfört med nyligen sålda likvärdiga bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2976-5-22 i HSB BRF SÄTERITAKET I STOCKHOLM, Stockholm.

Loviselundsvägen 9, 165 59 Hässelby

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

Marknadsvärde per 2025-11-11

1 200 000 KRONOR

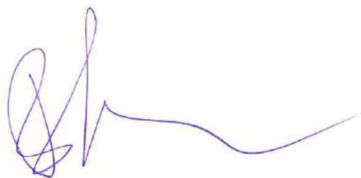
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-11

Underskrift



Björn Bring

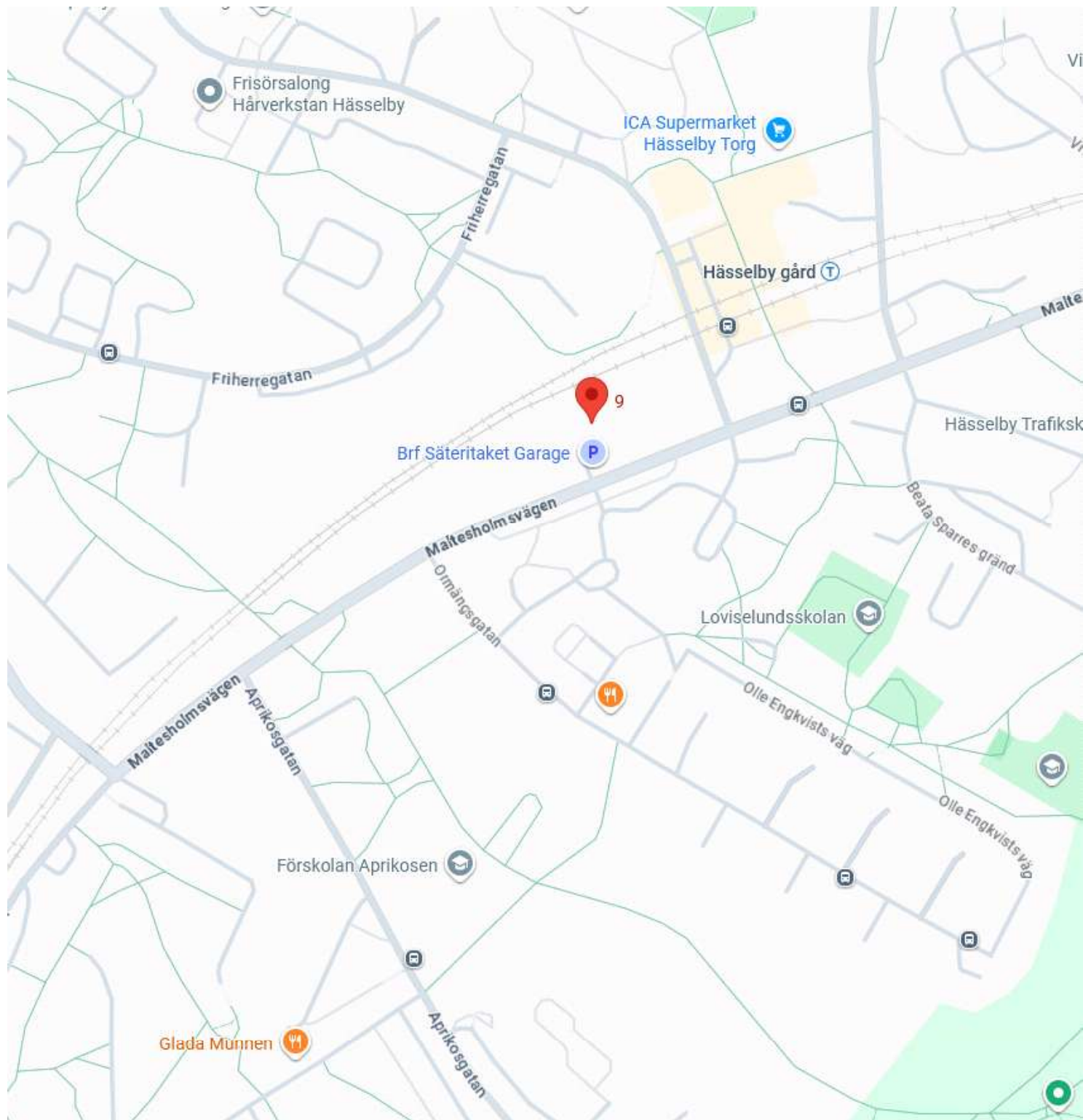
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

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 Säteritaket 2	UUID 909a6a47-93ad-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010493098	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-10-13
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Hässelby	Distriktskod 215009	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-03-01
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-10

Adress

Adress

Loviselundsvägen 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 3 A, 3 B, 3 C, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 7 A, 7 B, 7 C, 9, 11 A, 11 B, 11 C, 13, 15 A, 15 B, 15 C, 17
165 59 Hässelby

Maltesholmsvägen 84
165 55 Hässelby

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769637-4524 Hsb Bostadsrättsförening Säteritaket I Stockholm Loviselundsvägen 15b 165 59 Hässelby Inskrivet ägaravn: Bostadsrättsföreningen Säteritaket	1/1	2021-10-01	D-2021-00434987:1

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
2021-09-30
Köpeskilling: 192 000 000 SEK
(avser hela tomträtten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2021-00434987:1, andel 1/1
Beviljad d-2021-00472012:1

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
2004-07-14	04/18062	2004-07-01	Bostäder
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
462 000 SEK	10 år	2024-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2064-07-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Lagfart

Ägare

802000-8598

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189

104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

1928-05-03

28/276

Berört fång

31/321

Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Övriga fång: 31/321

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 140 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	140 000 000 SEK	2021-10-01	D-2021-00436173:1

Anmärkningar

Beviljad: D-2021-00569465:1

Innehavare: D-2021-00436173:2 Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (Publ), Box 173, 101 23 Stockholm

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2020-08-21	D-2020-00339927:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbetesckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Kv säteritaket

Datum

2004-02-05

Genomf. start: 2004-03-12

Genomf. slut: 2019-03-11

Laga kraft: 2004-03-11

Akt

0180K-P2001-04948

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-12-03

Akt

0180K-P2011-14147

Anmärkningar

Berörkrets ej fullständig

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Fjärrvärmeledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D202000339927:1.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sigtuna Norrsunda-Brista 2:11

Last

Stockholm Säteritaket 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och
lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

704195-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

170 536 000 SEK

därav byggnadsvärde

133 400 000 SEK

därav markvärde

37 136 000 SEK

Taxerade ägare

769637-4524
Hsb Bostadsrättsförening Säteritaket I Stockholm
Loviselundsvägen 15b
16559 Hässelby

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300982908 (2025)

Taxeringsvärde

136 000 SEK

Riktvärdeområde

180106

Byggrätt ovan mark

62 kvm

Riktvärde byggrätt

2 194 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300153312 (2025)

Taxeringsvärde

37 000 000 SEK

Riktvärdeområde

180106

Byggrätt ovan mark

7 893 kvm

Riktvärde byggrätt

4 688 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300406408 (2025)

Taxeringsvärde

5 400 000 SEK

Riktvärdeområde

180106

Lokalyta

1 501 kvm

Hyra

768 000 SEK/år

Under uppförande

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

Nej	2005	2005
Tillhör byggnad 1		
Värderingsenhet hyreshus bostad 300153311 (2025)		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta
128 000 000 SEK	180106	6 314 kvm
Hyra		10 251 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Nej	2005	
Värdeår		2005
Tillhör byggnad 1		

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2004-05-14

Akt

0180K-2004-02730

Ursprung

Stockholm Grimsta 1:2

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6584273.8

E (SWEREF99 TM)

661506.0

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

6 286 m²

Därav landareal

6 286 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet