VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 02870-01-01-0721 i BRF ÄLVSJÖBADET NR 2, Stockholm.
Lillhagsvägen 14, 124 71 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-20

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-08-20

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-08-19 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 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF ÄLVSJÖBADET NR 2			716421-3493	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
02870-01-01-0721	1 trappa		152620811	
Adress				
Lillhagsvägen 14, 124 71 Bandhagen				
Kommun	**Område**			
Stockholm	Vantör			
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
3,5 rum och kök	4	90	7 510	1,68254
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. I avgiften ingår värme, vatten/varmvatten, sophämtning, bredband samt TV paket Bas. Lägenheten har ett förråd på vinden.				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Lillhagsvägen 14 i Bandhagen, Stockholm, inom Vantörs område. Den har en registrerad yta av 90 kvadratmeter och består av 3,5 rum och kök. Månadsavgiften för bostadsrätten är 7510 kronor.

Bostaden är en lägenhet med fyra rum på första våningen, med en funktionell planlösning. Köket och badrummet har normal standard men är något slitna. Vardagsrummet och sovrummen är också något slitna, med målade väggar och trälaminat. Det finns en balkong och ett förråd. Utrustningen inkluderar en tvättmaskin och torktumlare som är över 5 år gamla, samt en ugn, inbyggd mikro och induktionshäll som är under 5 år gamla. Kyl och frys är över 10 år gamla. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 66 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Föreningen innehar marken med tomträtt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har 66 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Föreningen innehar marken med tomträtt.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1 032 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet uppgår till 125 844 000 kr, medan de totala skulderna är 40 202 734 kr. Eget kapital i föreningen uppgår till 26 992 824 kr, och det finns en underhållsfond på 6 655 153 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1992 och har fem våningar. Den är belägen på Lillhagsvägen 14–26 och rymmer 66 bostadsrättslägenheter med en total yta av 5 192 m² samt en hyreslokal på 428 m². Byggnaden är utrustad med hiss och värms med fjärrvärme. Ventilationssystemet är av typ F. Energideklarationen är giltig till den 10 april 2029.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar samlingslokal, avfallsrum och servicelokaler. Information om förråd och deras placering finns på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 66		**Antal lokaler** 1
Kommentar		

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1032	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 125 844 000	
Totala skulder (kr) 40 202 734	
Eget kapital (kr) 26 992 824	
Underhållsfond (kr) 6 655 153	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet
Stockholm Liggmilan 2

Byggår	**Antal våningar**
1992	5
	Hiss
	Ja

Övrigt
För mer information se föreningens hemsida: www.brfalvsjobadetnr2.se/index.php/sv/

Byggnadsteknisk beskrivning
Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1992 och har fem våningar. Den är belägen på Lillhagsvägen 14–26 och rymmer 66 bostadsrättslägenheter med en total yta av 5 192 m² samt en hyreslokal på 428 m². Byggnaden är utrustad med hiss och värms med fjärrvärme. Ventilationssystemet är av typ F. Energideklarationen är giltig till den 10 april 2029.

Energideklaration
Ja (Energideklarations-ID 936115, giltig till 2029-04-10)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
90		3,5 rum och kök	4

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Tvättmaskin
badrum	ett förråd	Torktumlare
vardagsrum		Ugn
två sovrum		Inbyggd micro
ett sovrum		Induktionshäll
		Kyl
		Frys

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet med fyra rum belägen på första våningen. Den erbjuder en funktionell planlösning och är lämplig för både familjer och individer som söker ett rymligt boende.

Köket är något slitet med normal standard. Väggarna är målade och golvet är av trälaminat. Det finns en balkong kopplad till köket. Badrummet är också något slitet och har normal standard. Väggarna är kaklade och golvet är av klinker, med elburen golvvärme. Vardagsrummet har en något sliten standard, med målade väggar och trälaminat på golvet. Det finns två sovrum som är något slitna, med målade väggar och trälaminat. Det tredje sovrummet är något slitet, har tapetserade väggar och golvet är av trälaminat.

Tillbehör till bostaden:

- Balkong
- Ett förråd

Utrustning:

- Tvättmaskin: Samsung, >5 år, Källa: Bedömt
- Torktumlare: Hisense, >5 år, Källa: Bedömt
- Ugn: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Inbyggd micro: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Induktionshäll: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Kyl: Husqvarna, >10 år, Källa: Bedömt
- Frys: Husqvarna, >10 år, Källa: Bedömt

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande kriterier:
Bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde är alla i linje med snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 02870-01-01-0721 i BRF ÄLVSJÖBADET NR 2, Stockholm.
Lillhagsvägen 14, 124 71 Bandhagen

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

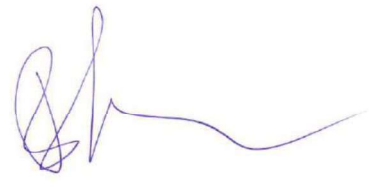
Marknadsvärde per 2026-08-20

2 700 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall
+/- 100 000

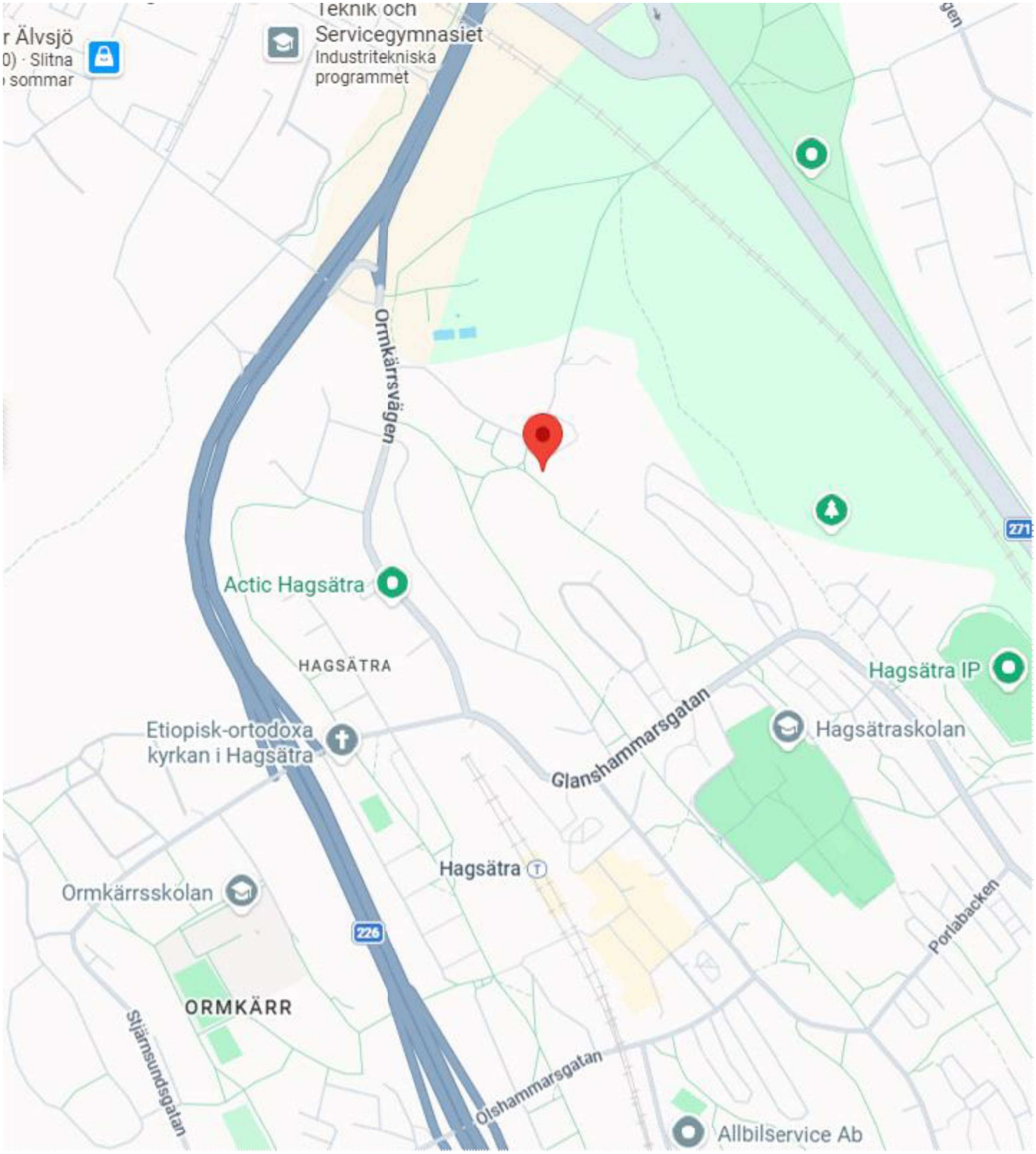
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-20
Underskrift

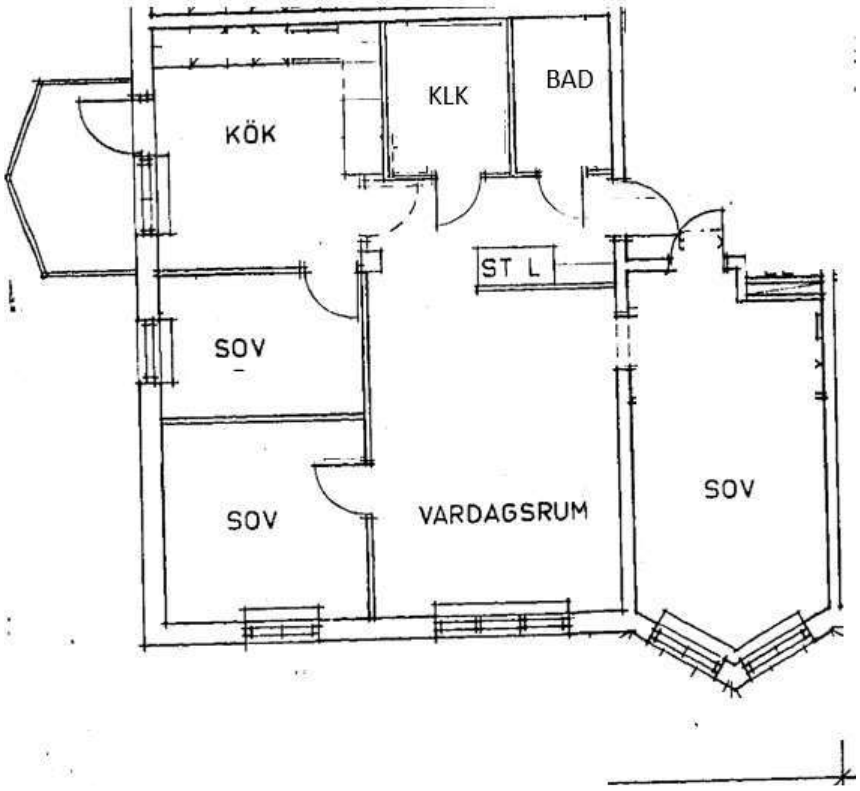


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

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 Liggmilan 2

UUID
909a6a47-0e85-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010458572

Senaste ändringen i allmänna delen
1992-01-16

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Vantör

Distriktskod
212093

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-11-14

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-17

Adress

Adress

Lillhagsvägen 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
124 71 Bandhagen

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare
716421-3493
Brf Älvsjöbadet Nr 2
C/O Brf Älvsjöbadet Nr 2
Lillhagsvägen 22
124 71 Bandhagen
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen
Älvsjöbadet Nr 2

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1991-10-14

Akt
91/50451

Berört fång
91/50451, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1991-05-22
Köpeskilling: 1 SEK (avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1990-10-10

Akt
90/41458

Upplåtelsedag
1990-10-01

Ändamål
Bostäder mm

Avgäld
324 500 SEK

Avgäldsperiod
10 år

Perioddatum från
2020-10-01

Tidigaste uppsägningsdatum
2050-10-01

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 09/8140

Ny avgäld 99/40965

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1930-12-08	30/19

Berört fång

30/19, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1930-09-19
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 75 511 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	53 392 000 SEK	1993-02-17	93/5606
2	22 119 000 SEK	1993-02-17	93/5608

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Liggmilan GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Älvsjöbadet mm	1990-03-05 Genomf. start: 1990-04-04 Genomf. slut: 2004-12-31	0180-87034

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	157984-1	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	125 844 000 SEK	88 400 000 SEK	37 444 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716421-3493 Brf Älvsjöbadet Nr 2 C/O Brf Älvsjöbadet Nr 2 Lillhagsvägen 22 12471 Bandhagen	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 150134043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 444 000 SEK	180257	760 kvm	1 900 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 146864043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
36 000 000 SEK	180257	6 265 kvm	5 746 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 146863043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
5 400 000 SEK	180257	428 kvm	883 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992		1992

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 146862043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
83 000 000 SEK	180257	5 192 kvm	7 762 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992		1992

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning *a1	1990-06-19	0180-A84/1990

Ursprung

Stockholm Älvsjö 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6573725.0	671722.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 419 m^2	6 419 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

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