VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 5-1003 i BRF BROMMA TRACKS, Stockholms kommun.
Klädesvägen 34, 168 76 BROMMA

Marknadsvärdebedömning per 2025-05-26

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 2025-05-26.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-26 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 BROMMA TRACKS			769617-1011
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**
5-1003			F-855-25-01
Adress			
Klädesvägen 34, 168 76 BROMMA			
Kommun		**Område**	
Stockholm		Bromma	
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
3	81	7 541	0,67
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

En trerumslägenhet på Klädesvägen 34 i Bromma, Stockholm, med en yta av 81 kvadratmeter och en månadsavgift på 7541,44 kronor. Lägenheten inkluderar ett välutrustat kök, ett badrum med hög standard, vardagsrum med trägolv, två sovrum, två klädkammare samt en uteplats. Den är i gott skick och normstandard. Föreningen har 249 lägenheter och erbjuder faciliteter som lägenhetsförråd, barnvagns- och cykelförråd, tvättstuga och källsorteringsrum. Det finns 47 parkeringsplatser och 76 garageplatser. Byggnaden, uppförd 2017, har sex våningar med hiss. Föreningens ekonomiska status visar ett taxeringsvärde på 521,8 miljoner kronor, lån på 163 miljoner och ett eget kapital på 580 miljoner. Avgiften är 1117 kr per kvadratmeter och år.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagns- och cykelförråd, tvättstuga, samt källsorteringsrum. Det finns 47 parkeringsplatser, 76 garageplatser och 249 lägenheter i föreningen. Avgiften är 1117 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet är 521,8 miljoner kronor, med lån på 163 miljoner och eget kapital på 580 miljoner. Byggnaden från 2017 har sex våningar och hiss.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar lägenhetsförråd i källaren, barnvagnsrum, cykelförråd, tvättstuga på Klädesvägen 40 samt ett källsorteringsrum för el, glas, plast, metall och papp intill garaget.

Parkeringsplatser	Garageplatser
47	76

Antal bostadsrättslägenheter

249

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 47 parkeringsplatser, 76 garageplatser och 249 bostadsrättslägenheter.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1117	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
521 800 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
163 049 636	31%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
580 351 097	111%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
280 000	0%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1117 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 521 800 000 kr. Totala lånen uppgår till 163 049 636 kr, vilket motsvarar 31,25% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 580 351 097 kr, motsvarande 111,22% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 280 000 kr, vilket utgör 0,05% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Linneduken 1	
Byggår 2017	**Antal våningar** 6
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 2017 med sex våningar och utrustad med hiss. Den värms med fjärrvärme via ett vattenburet system och har mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 2017, har sex våningar och är utrustad med hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
81		3

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	uteplats
badrum	ett förråd
vardagsrum	
två klädkammare	
två sovrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Bromma, Stockholm med 3 rum belägen på första våningen i en byggnad med totalt 6 våningar. Lägenheten har ett välutrustat kök, ett badrum med hög standard och ett vardagsrum med trägolv. Det finns två sovrum, två klädkammare och en uteplats. Till lägenheten hör även ett förråd. Bostaden har en normal standard och är i gott skick.

2.6 Värdebedömning

Bostaden har jämförbar skick och standard med liknande bostäder, men har ett något lägre värde. En negativ faktor är det låga läget i huset.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 5-1003 i BRF BROMMA TRACKS, Stockholms kommun.

Klädesvägen 34, 168 76 BROMMA

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

Marknadsvärde per 2025-05-26

4 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

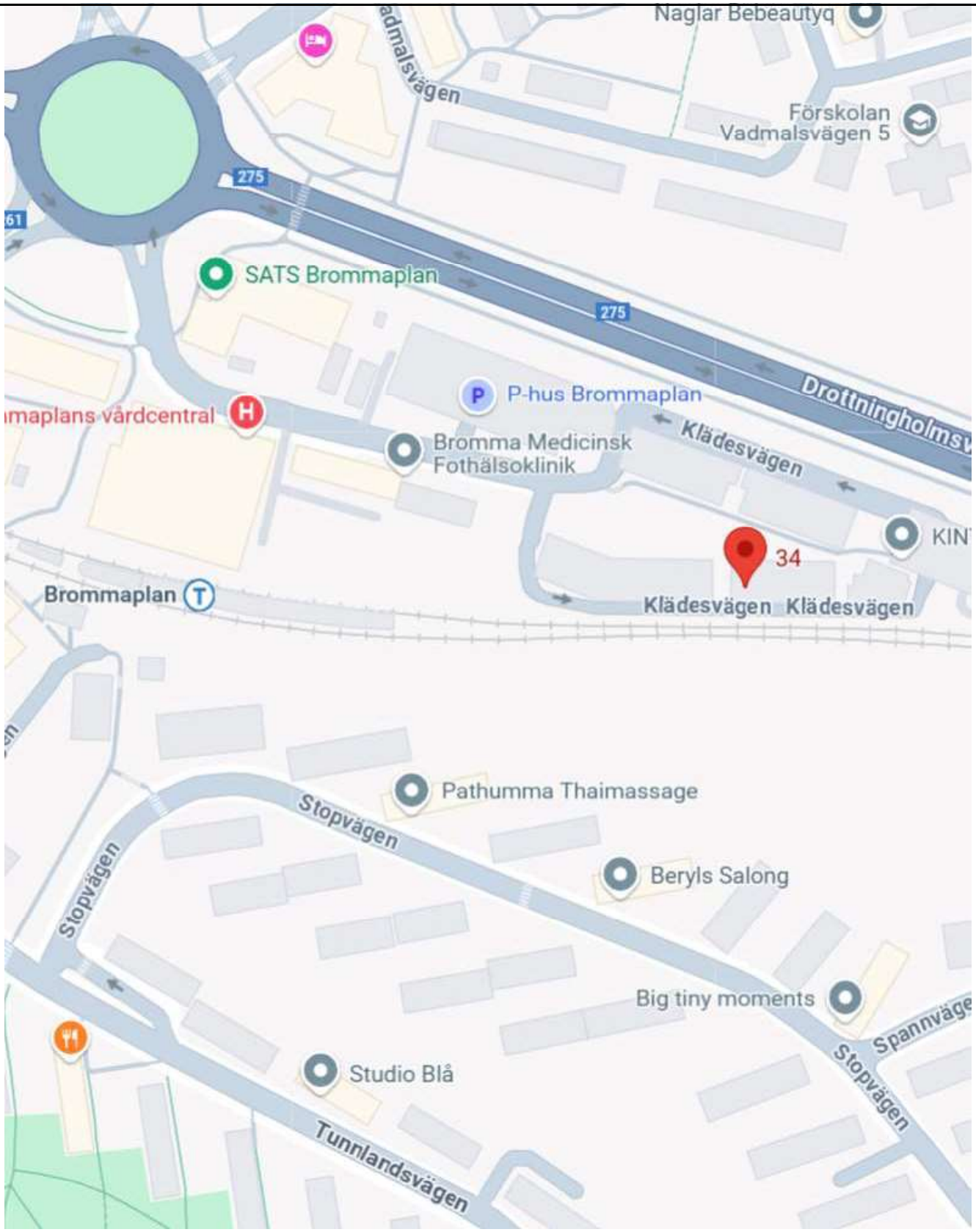
+/- 200 000

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.

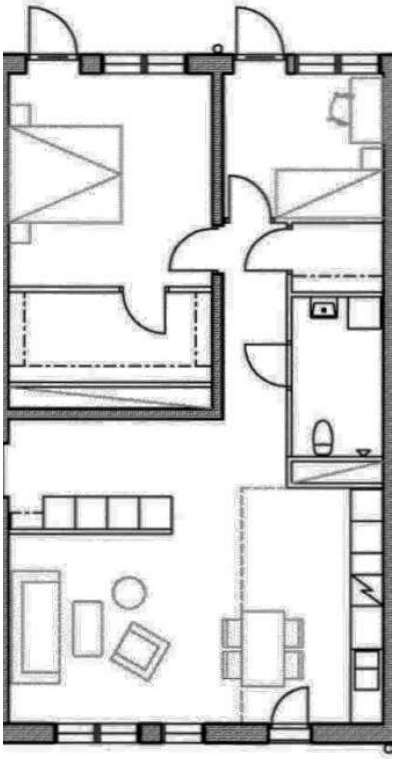
Stockholm 2025-05-26
Underskrift

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

0

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 2025-05-30

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Stockholm Linneduken 1	909a6a41-d0bf-90ec-e040-ed8f66444c3f	2013-12-10
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010098784	0180	2024-05-16
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Bromma	215013	2025-05-28

Adress

Adress

Klädesvägen 28-42
168 76 Bromma

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6581436.7	667449.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0178 kvm	1 0178 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769617-1011	1/1	2015-01-13	D-2015-00012333:1

Bostadsrättsföreningen Bromma Tracks

Klädesvägen 42
168 76 Bromma

Köp (även transportköp): 2014-12-22
Köpeskilling: 24.794.581 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2015-00050198:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att åtgärda problem med buller	2020-07-01	D-2020-00269422:1
Anmärkningar: Frist till 2 mån efter beslut d-2020-00269422:2, löpande vite d-2020-00269422:3		
Föreläggande att åtgärda problem med buller	2020-12-16	D-2020-00534437:1
Anmärkningar: Frist till 2 månader efter beslutet d-2020-00534437:2, löpande vite d-2020-00534437:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 164.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	5.000.000 SEK	2001-04-17	01/35294
3	5.000.000 SEK	2001-04-17	01/35295
4	10.000.000 SEK	2004-01-20	04/1135
5	2.500.000 SEK	2004-01-20	04/1136
6	1.400.000 SEK	2014-04-17	14/6609
7	14.600.000 SEK	2015-01-15	D-2015-00016663:1A
Anmärkning: Beviljad d-2015-00063570:1 Utbyte d-2024-00139174:1 påverkar inteckning d-2015-00016663:1B			
8	125.500.000 SEK	2015-01-15	D-2015-00016663:1B
Anmärkning: Beviljad d-2015-00063570:1 Utbyte d-2024-00139174:1 påverkar inteckning d-2015-00016663:1A			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut elledningar mm	2001-04-17	01/35293

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-2001/35293.1
	Beskrivning: Elledningar mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Linneduken 1 m.m.	2013-01-23 Laga kraft: 2013-01-24 Genomf. start: 2013-01-25 Genomf. slut: 2018-01-24	0180K-P2009-00171

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

417529-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	521.800.000 SEK	357.800.000 SEK	164.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769617-1011 Bostadsrättsföreningen Bromma Tracks Klädesvägen 42 168 76 Bromma	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301303647.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
164.000.000 SEK	0180128

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
15 500 kvm	10.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301267136.

Taxeringsvärde	Bostadsyta
351.000.000 SEK	12 144 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	24.348.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2017		2017

Värderingsenhet lokaler 301492961.

Taxeringsvärde	Lokalyta
6.800.000 SEK	2 272 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	845.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2017		2017

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-09-07	0180-A1321/1939
Införd i tomtboken	1939-09-11	
Fastighetsreglering *a3	1985-11-07	0180-A125/1985
Fastighetsreglering *a3	2000-01-05	0180K-1999-06602
Fastighetsreglering	2013-12-10	0180K-2013-11397

Ursprung

Stockholm Åkeshov 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Linneduken 1	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