

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 16 i BRF BÄVERPÄLSEN 769637-7675, Stockholms kommun.
Gillerbacken 28 LGH 1401, 124 64 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-07

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 2025-03-07.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-03 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 BRF BÄVERPÄLSEN 769637-7675		Organisationsnummer 769637-7675	
Lägenhetsnummer 16	Skatteverkets lägenhetsnummer 1401		Ärendenummer F-440-25-01
Adress Gillerbacken 28 LGH 1401, 124 64 Bandhagen			
Kommun Stockholm		Område Bandhagen/Rågsved	Andelstal 4,0377
Lägenhetsstorlek, antal rum 2,5 rum och kök	Boarea, kvm 68	Månadsavgift, kr 5 125	
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Gillerbacken 28 i Bandhagen, Stockholm, är en 2,5-rumslägenhet med en yta på 68 kvadratmeter och en månadsavgift på 5125 kronor. Den ligger i det trivsamma området Rågsved och är en del av en förening med 35 lägenheter, varav 22 är bostadsrätter. Byggnaden, uppförd 1959 och tillbyggd 2012, har 10 våningar och hiss, samt har genomgått renoveringar som stambyte och fasadrenovering. Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum samt förråd, och har 4 parkeringsplatser. Lägenheten ligger på våning 4 och har ett kök, badrum, vardagsrum, ett sovrum/matplats samt ett separat sovrum. Köket har plastgolv och är sparsamt utrustat, medan badrummet har kakel. Vardagsrummet och sovrummen har trägolv. Lägenheten har en neutral inredning med normal standard, förutom köket som har något låg standard. Bostaden har ett centralt läge med gångavstånd till skola, hållplats, livsmedelsbutik och affärscentrum.



Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 500 m
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum samt förråd. Det finns 4 parkeringsplatser och totalt 35 lägenheter, varav 22 är bostadsrätter. Byggnaden, uppförd 1959 med en tillbyggnad 2012, har 10 våningar och hiss. Den har genomgått flera renoveringar, inklusive stambyte och fasadrenovering. Föreningen har en avgift på 904 kr per kvadratmeter och år, med ett taxeringsvärde på 48 522 000 kr och lån motsvarande 91,04% av detta värde. Eget kapital utgör 77,67% av taxeringsvärdet.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en tvättstuga i källaren samt cykel- och barnvagnsrum. Förråd finns också i källaren.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
4	0	Källare
Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
22	13	2

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 4 parkeringsplatser, förråd i källaren, 22 bostadsrättslägenheter, 13 hyresrättslägenheter och 2 lokaler.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 904	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 48 522 000	
Totalt lån (kr) 44 176 698	% av taxeringsvärdet 91%
Eget kapital (kr) 37 688 363	% av taxeringsvärdet 78%
Underhållsfond (kr) 315 000	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 904 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 48 522 000 kr. Totala lånen uppgår till 44 176 698 kr, vilket motsvarar 91,04% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 37 688 363 kr, motsvarande 77,67% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 315 000 kr, vilket utgör 0,65% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Stockholm Bäverpälsen 2	
Byggår	Antal våningar
1959 (Tillbyggnad 2012)	10
Stammar/Bytta/installerade år	Hiss
2015	Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar	
Utfört underhåll:	
2015 - Byte av avloppsstammar	
2015 - Renovering fasad	
2015 - Fönsterbyte till 3-glas	
2015 - Byte elinstallationer i lägenheterna	
2015 - Renovering av entrén	
2023-2024 anordnat värme undercentral	
2024 anordnat gemensamma tvättstugan på källarvåningen i fastigheten.	
2024 Byte av ventiler som var i dålig skick	
Byggnadsteknisk beskrivning	
Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler med 10 våningar, utrustad med hiss. Den har fjärrvärme som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt och ett stambyte genomfördes 2015. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar	
Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1959 med en tillbyggnad 2012 och består av 10 våningar. Byggnaden har hiss och genomgick omfattande renoveringar 2015, inklusive byte av avloppsstammar, fasadrenovering, fönsterbyte till 3-glas, byte av elinstallationer i lägenheterna och renovering av entrén. Under 2023-2024 installerades en ny värmeundercentral och 2024 renoverades den gemensamma tvättstugan samt byttes ventiler i dåligt skick.	
Energideklaration	
Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 68	Antal Rum 2,5 rum och kök
Rumsfördelning	
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum/matplats</u> <u>ett sovrum</u> Tillbehör	
Beskrivning Bostadsrätt belägen i Vantör, Stockholm, med 2,5 rum och kök. Lägenheten ligger på våning 4 av totalt 10 våningar i byggnaden. Bostaden har ett kök, badrum, vardagsrum, ett sovrum/matplats samt ett separat sovrum. Köket har plastgolv och är sparsamt utrustat, medan badrummet har kakel och är normalt utrustat. Vardagsrummet och sovrummen har trägolv. Lägenheten har en neutral inredning med en något låg standard i köket men normal standard i övriga rum.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något lägre skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 16 i BRF BÄVERPÄLSEN 769637-7675, Stockholms kommun.

Gillerbacken 28 LGH 1401, 124 64 Bandhagen

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

Marknadsvärde per 2025-03-07

1 750 000 KRONOR

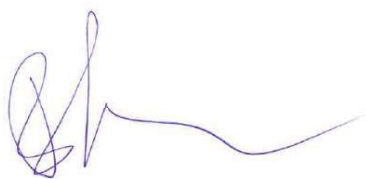
Bedömt värdeintervall

+/- 90 000

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 2025-03-07

Underskrift

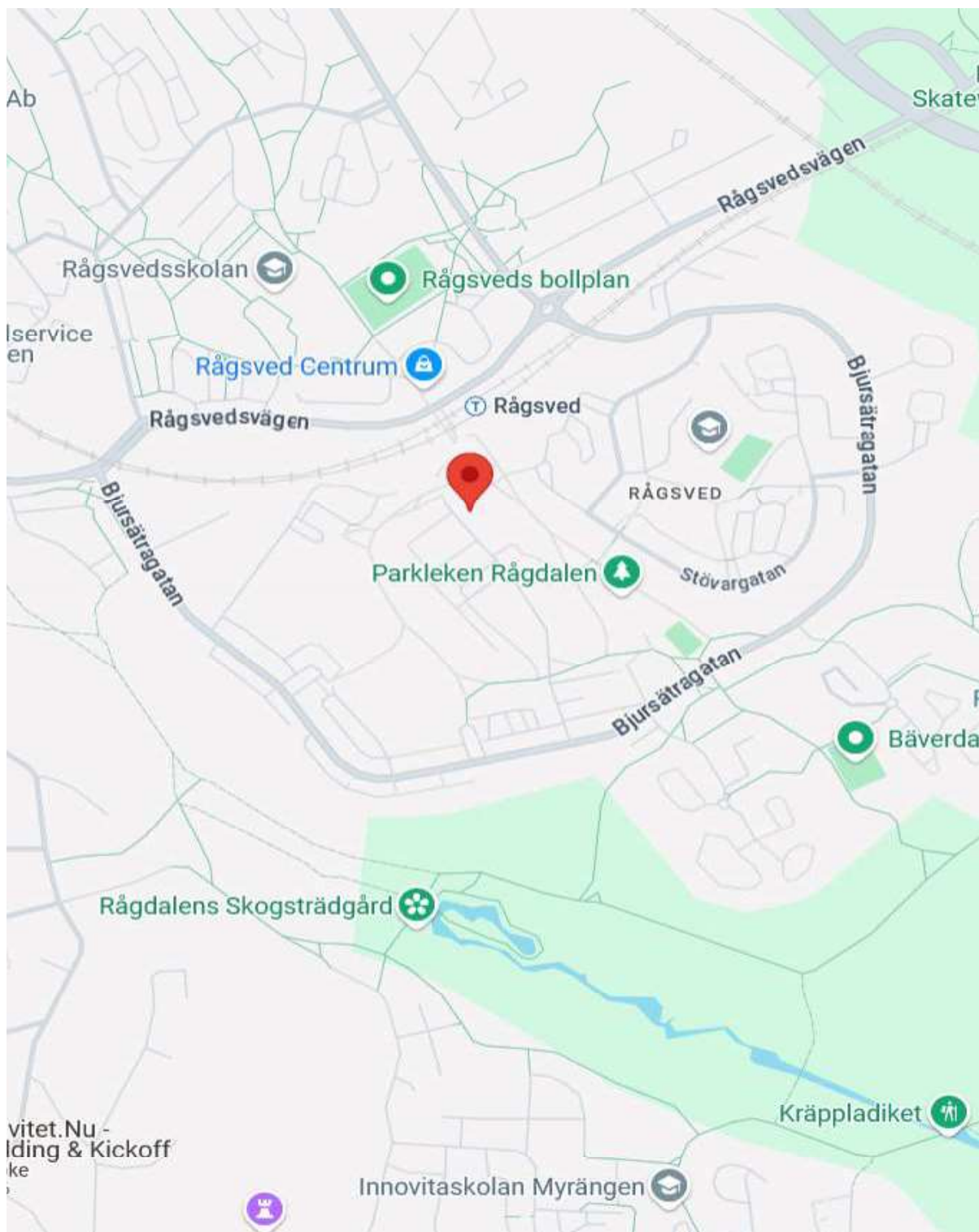


Björn Bring
Fastighetsvärderare

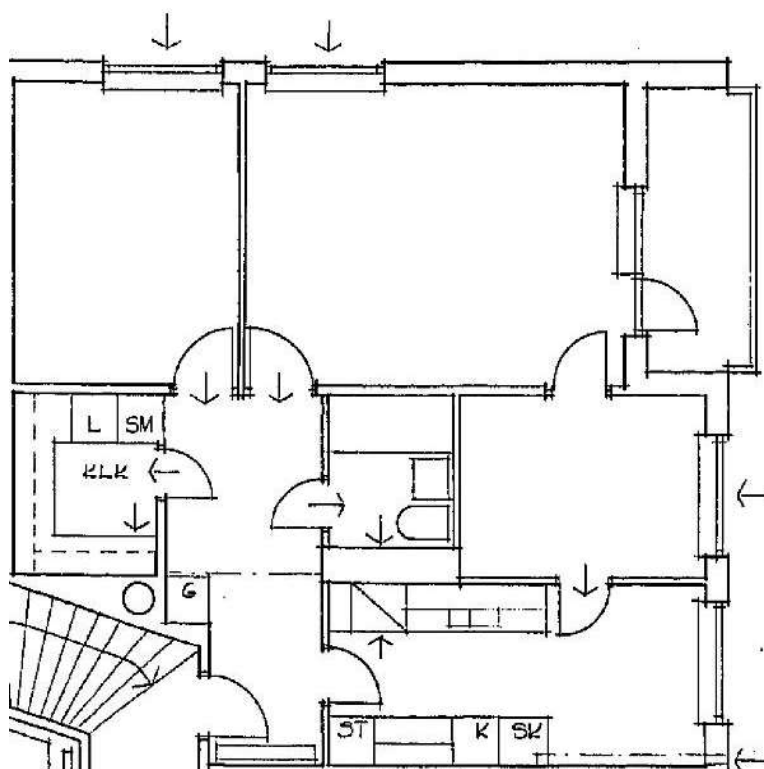
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

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



038 Allmän+Taxering 2025-03-07

Fastighet**Beteckning**
Stockholm
Bäverpälsten 2**UUID:**
909a6a41-762c-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2024-10-11**Nyckel:**
010075596**Län- och kommunkod**
0180**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2021-06-03**Distrikt**
Vantör**Distriktskod**
212093**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-03-06

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress**Adress**Gillerbacken 28, 28A
124 64 Bandhagen**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6572429.5

E (SWEREF 99 TM)

672650.9

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

1 417 kvm

Därav landareal

1 417 kvm

Därav vattenareal**Tomträttsinnehav****Innehavare**769637-7675
Bostadsrättsföreningen
Bäverpälsten
C/O Cincarevic,
Dragan
Gillerbacken 28 Lgh
1604
124 64 Bandhagen**Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2021-05-20

Akt

D-2021-00212747:1

Köp (även transportköp): 2021-05-19

Köpeskilling: 72.000.000 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

1958-03-12

Akt

58/411

Upplåtelsedag

1958-03-10

Ändamål

Bostadsbebyggelse mm

Avgäld

135.200 SEK

Avgäldsperiod

20 år

Perioddatum från

1958-04-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2018-04-01

**Efterföljande
uppsägningsperiod**

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 96/55361, ny avgäld 77/853

Lagfart**Ägare**

802000-8598

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1930-12-08

Akt

30/19

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189

104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1930-09-19

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/18570**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 43.945.300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600.000 SEK	1958-03-12	58/416
2	132.000 SEK	1958-03-12	58/417A
Anmärkning: Utbyte 58/3442			
3	183.000 SEK	1958-03-12	58/417B
Anmärkning: Utbyte 58/3442			
4	20.000 SEK	1958-03-12	58/417C
Anmärkning: Belopp 59/513 Utbyte 58/3442			
5	332.000 SEK	1987-07-20	87/41973
6	42.678.300 SEK	2021-05-20	D-2021-00213427:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Kv bäverfällan mm

Datum

1957-10-19

Akt

0180-5179

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

156805-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	48.522.000 SEK	27.434.000 SEK	21.088.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769637-7675 Bostadsrättsföreningen Bäverpåsen C/O Bernadette Masimango Gillerbacken 28 124 64 Bandhagen	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 144620043.

Taxeringsvärde 21.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 3 198 kvm	Riktvärde byggrätt 6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 144621043.

Taxeringsvärde 88.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 44 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 144618043.

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Bostadsyta 2 558 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.898.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1959

Värderingsenhet lokaler 144619043.

Taxeringsvärde 434.000 SEK	Lokalyta 106 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 85.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1959

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Stockholm Slagfjädern GA:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1958-01-10

Akt

0180-A89/1958

Införd i tomtboken

1958-01-30

Anläggningsåtgärd

2009-06-08

0180K-2008-22003

Ursprung

Stockholm Bäverpälsen 1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Bäverpälsen 2

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet