

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2080-3-229 i HSB BRF BANDHAGEN I STOCKHOLM, Stockholm.
Kallforsvägen 6, 124 32 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-24

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 2025-09-24

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-24 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 BANDHAGEN I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702000-1140		
Lägenhetsnummer 99-2080-3-229	Våning 1 trappa		Ärendenummer F-1364-25-01	
Adress Kallforsvägen 6, 124 32 Bandhagen				
Kommun Stockholm		Område Vantör		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 69,5	Månadsavgift, kr 4 730	Andelstal 0,20686
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 är belägen på Kallforsvägen 6 i Bandhagen, Stockholm, inom området Vantör. Lägenheten har tre rum och en boarea på 69,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4730 kronor.

Lägenheten ligger på första våningen i en trevåningsbyggnad och består av tre rum: ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket har en normal standard med nödvändiga vitvaror och trestavs parkettgolv. Badrummet har klinkergolv och är av normal standard. Vardagsrummet har holländsk parkett och är också av normal standard. Sovrummen har trestavs parkettgolv och är av normal standard. Till lägenheten hör ett förråd i källaren. Utrustningen i köket och tvättstugan, inklusive kyl/frys, induktionshäll, inbyggd mikro, ugn, tvättmaskin och torktumlare, är äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 111 parkeringsplatser och 49 garageplatser till förfogande. Det finns totalt 562 bostadsrättslägenheter samt 58 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 111 parkeringsplatser och 49 garageplatser till förfogande. Det finns totalt 562 bostadsrättslägenheter samt 58 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1250 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 639 800 000 kr. Det totala lånet är 136 904 146 kr, och det egna kapitalet är 70 821 174 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 11 913 857 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet som inrymmer både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1953 med en tillbyggnad från 2021. Den består av tre våningar och saknar hiss. Byggnaden värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system och har mekanisk ventilation. Ett stambyte genomfördes 2005. Energideklaration saknas för byggnaden.

Bostadsrättsföreningen erbjuder en renoverad gemensamhetslokal med kök på Bandhagsplan 3, hobbylokaler på Kallforsvägen 11 och Fågelstavägen 16, barnvagnsrum, gästlägenhet, lusthus med grillmöjligheter, boulebana och flera tvättstugor. Tvättstugor finns under port 5 och 47. Övernattningslägenhet kan hyras på Kallforsvägen för 300-350 kr/natt, 500 kr fre-sön. För mer information, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 111	Garageplatser 49	
Antal bostadsrättslägenheter 562		Antal lokaler 58
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1250	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 639 800 000	
Totalt lån (kr) 136 904 146	
Eget kapital (kr) 70 821 174	
Underhållsfond (kr) 11 913 857	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Murbruket 1	
Byggår 1953 (Tillbyggnad 2021)	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2005	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/bandhagen/	
Utförda renoveringar 2022-2023 OVK och radonmätning 2021-2022 Fönsterrenovering/Fönsterbyte 2020 Relining horisontella stammar 2018 Bra Energi, ett projekt som säkrar leveransen av värme för Bandhagen. 2017 Påbörjat fönsterbyte från 2 glas till en bullerisolerande energieffektiv lösning. 2017 Besiktning av horisontella stammar. 2015 Renovering av lekplats 2015 Tvättstugor renoverade 2008 Radonmätt med godkända värden 2005 Byte av stammar kök och bad 2001-2002 El-stigar bytta Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet som inrymmer både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1953 med en tillbyggnad från 2021. Den består av tre våningar och saknar hiss. Byggnaden värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system och har mekanisk ventilation. Ett stambyte genomfördes 2005. Energideklaration saknas för byggnaden.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör saknas	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 69,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		Balkong	Induktionshäll
vardagsrum			Inbyggd micro
två sovrum			Ugn
			Tvättmaskin
			Torktumlare
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på första våningen i en byggnad med totalt tre våningar. Den består av tre rum, inklusive ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum.			
Köket har en normal standard och är utrustat med de nödvändiga vitvarorna. Golvet är belagt med trestavs parkett.			
Badrummet har klinkergolv och håller en normal standard.			
Vardagsrummet är inrett med holländsk parkett och har en normal standard.			
De två sovrummen har golv av trestavs parkett och är av normal standard.			
Till lägenheten hör ett förråd som är beläget i källaren.			
Utrustning:			
Kyl/Frys, äldre än 10 år enligt ägaren			
Induktionshäll från Siemens, äldre än 10 år enligt ägaren			
Inbyggd micro, äldre än 10 år enligt ägaren			
Ugn från Whirlpool, äldre än 10 år enligt ägaren			
Tvättmaskin från Siemens, äldre än 10 år enligt ägaren			
Torktumlare från Siemens, äldre än 10 år enligt ägaren			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara områden. Skicket bedöms som jämförbart med andra objekt, men standarden och värdet bedöms som något lägre. Inga särskilt värdepåverkande faktorer har identifierats som påverkar bedömningen negativt eller positivt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2080-3-229 i HSB BRF BANDHAGEN I STOCKHOLM, Stockholm.

Kallforsvägen 6, 124 32 Bandhagen

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

Marknadsvärde per 2025-09-24

2 950 000 KRONOR

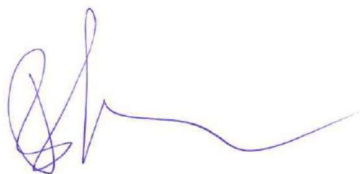
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-09-24

Underskrift



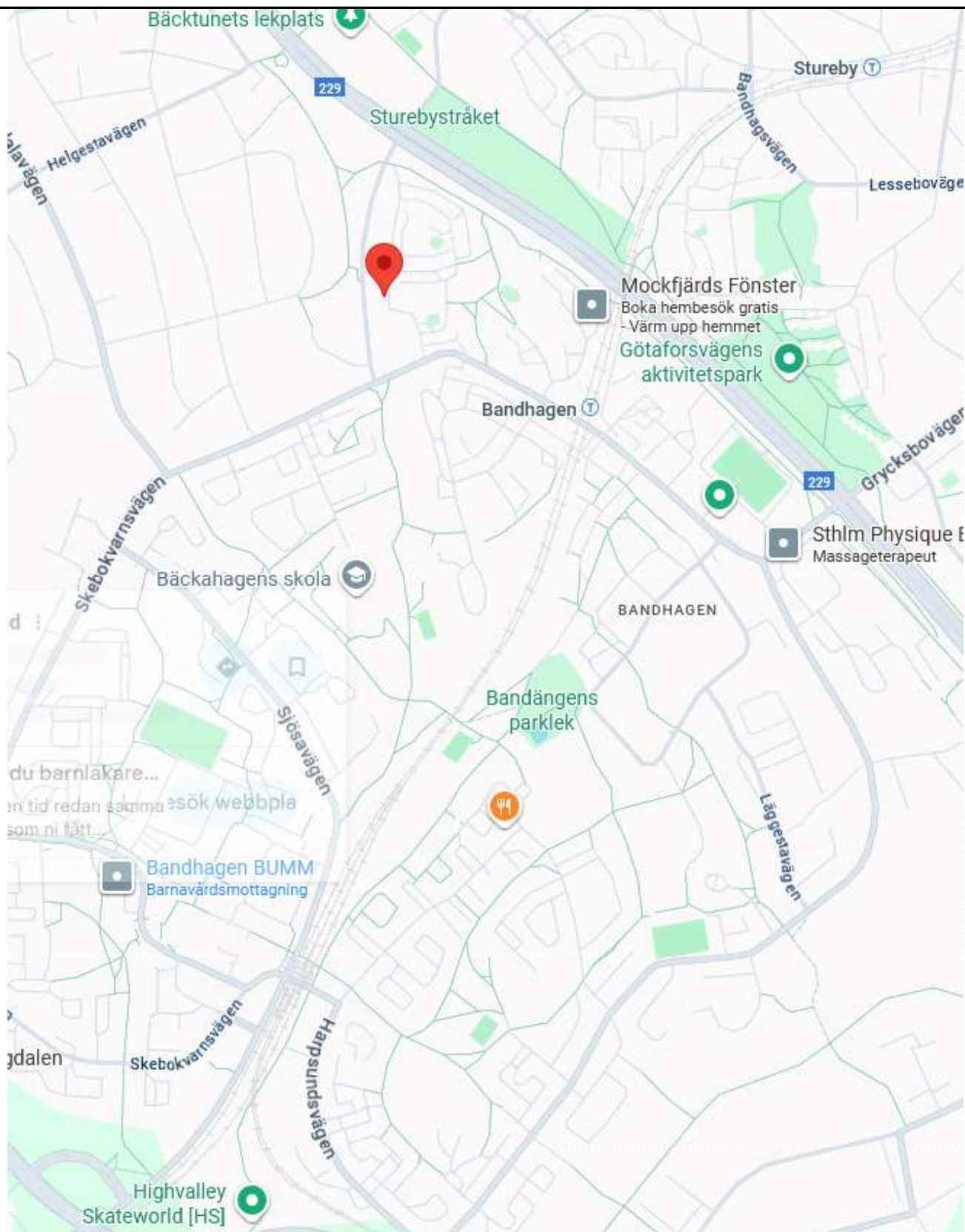
Björn Bring

Fastighetsvärderare

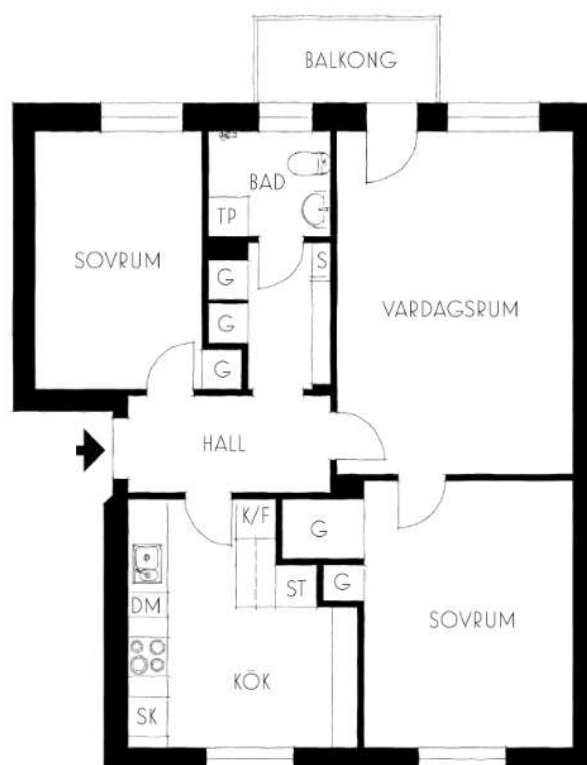
Telefon: 070-428 98 19

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 Stjärnvalvet 1	UUID 909a6a41-c30f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010095280	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-04-05
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-29	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-23		

Adress

Adress Kallforsvägen 2 A, 2 B, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14 A, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 32, 34, 36 124 32 Bandhagen
--

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 702000-1140 Hsb Bostadsrättsförening Bandhagen I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Bandhagen I Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1953-07-01	Akt 53/1691
Berört fång Upplåtelse (tomträtt): 1953-06-29 Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar

- Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 95/46991
- Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 95/46991

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1953-07-01	Akt 53/1691	Upplåtelsedag 1953-04-01	Ändamål Bostäder och atalje
Avgäld 560 800 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2023-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2073-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

- Rättat 12/19445

Ny avgäld 12/19446
Ändring i upplåtelsen till ny lag
Ändring 58/3159
Nytt ändamål d-2024-00112880:1
Ny avgäld d-2024-00147328:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 7
Totalt belopp: 19 550 800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 000 000 SEK	1953-07-08	53/1732
2	1 000 000 SEK	1953-07-08	53/1733
3	322 400 SEK	1953-07-08	53/1734A

Anmärkningar
Utbyte 55/1818

4	324 000 SEK	1987-09-29	87/53588
5	1 459 000 SEK	1987-09-29	87/53590
6	14 798 400 SEK	2002-11-04	02/51128
7	647 000 SEK	2005-12-05	05/34114

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Anmärkningar
Lagfartsuppgifterna förs i fastighetsbok

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv kryssvalvet mm	1952-05-15	0180-3974

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 148017-1	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Stockholm Bandlisten 1 Stockholm Glasteglet 2 Stockholm Kryssvalvet 5 Stockholm Löpskiftet 1 Stockholm Murbruket 1 Stockholm Pettringen 2 Stockholm Rullskiftet 2 Stockholm Stjärnvalvet 1			

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 667 200 000 SEK	därav byggnadsvärde 428 000 000 SEK	därav markvärde 239 200 000 SEK
Taxerade ägare 702000-1140 Hsb Bostadsrättsförening Bandhagen I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 17127 Solna	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 131730043 (2025)

Taxeringsvärde 13 200 000 SEK	Riktvärdeområde 180262	Byggrätt ovan mark 7 386 kvm	Riktvärde byggrätt 1 787 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 131729043 (2025)

Taxeringsvärde 226 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180262	Byggrätt ovan mark 40 479 kvm	Riktvärde byggrätt 5 583 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 131728043 (2025)

Taxeringsvärde 36 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180262	Lokalyta 7 942 kvm	Hyra 8 273 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 131727043 (2025)

Taxeringsvärde 392 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180262	Bostadsyta 32 383 kvm	Hyra 45 498 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1953

Tillhör byggnad1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-03-07	0180-A208/1952
Sammanläggning	1952-06-11	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:696, 3:750, 11:285,289,341

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6574268.1	673552.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 740 m ²	11 740 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Stockholm Kryssvalvet 4	1994-04-05	0180-94/81
A-Stockholm Kryssvalvet:4	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet