

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 314 i BRF MUNKLÄGRET 18, Stockholms kommun.
Skillinggränd 3, 11220 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-25

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 2025-05-25.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-25 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 förvärf 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 MUNKLÄGRET 18		Organisationsnummer 769602-5043	
Lägenhetsnummer 314			Ärendenummer F-1153-25-01
Adress Skillinggränd 3, 11220 Stockholm			
Kommun Stockholm		Område Kungsholmen	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 34	Månadsavgift, kr 2 760	Andelstal ej angivet
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

Lägenheten på Skillinggränd 3, belägen på Kungsholmen i Stockholm, är en etta omvandlad till en minitvåa på 34 kvm och har en månadsavgift på 2760 kronor. Den ligger på tredje våningen i en sexvåningsbyggnad från 1929 med hiss. Bostaden har kök, badrum, vardagsrum, sovrum, balkong och vindsförråd, inredd med trägolv och kakel i badrummet. Bostadsrättsföreningen omfattar 19 bostadsrätter, 1 hyresrätt och 2 lokaler. Det finns gemensamma utrymmen som tvättstuga och innergård. Föreningen har lånegrad på cirka 11%, eget kapital på cirka 34%, en avgift per kvm, ett taxeringsvärde på cirka 74 miljoner kronor och en underhållsfond.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
------------	----------------	----------------------	-----------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga och innergård, består av 19 bostadsrätter, 1 hyresrätt och 2 lokaler. Föreningen har en avgift per kvadratmeter, ett taxeringsvärde på cirka 74 miljoner kronor, lånegrad på cirka 11%, eget kapital på cirka 34% och en underhållsfond. Byggnaden har sex våningar med hiss och är byggd 1929.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstuga, cykelförråd, barnvagnsrum och en gemensam innergård.			
Antal bostadsrättslägenheter		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
19		1	2
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 19 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 2 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 974	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 74 462 000	
Totalt lån (kr) 8 121 887	% av taxeringsvärdet 11%
Eget kapital (kr) 25 046 889	% av taxeringsvärdet 34%
Underhållsfond (kr) 651 186	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 974 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 74,462,000 kr. Totala lånen uppgår till 8,121,887 kr, vilket motsvarar 10.91% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 25,046,889 kr, motsvarande 33.64% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 651,186 kr, vilket utgör 0.87% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Munklägret 18	
Byggår 1929	Antal våningar 6
	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar Se bifogad årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 1929 med sex våningar och utrustad med hiss. Den har fjärrvärme som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad är uppförd 1929 och har sex våningar med hiss. För information om utförda renoveringar, se bifogad årsredovisning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
34		1
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen på Kungsholmen i Stockholm, disponerad som en minitvåa. Lägenheten ligger på tredje våningen i en byggnad med totalt sex våningar. Bostaden har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Det finns även en balkong och ett förråd på vinden. Inredningen och utrustningen är av normal standard med trägolv i de flesta rum och kakel i badrummet. Lägenheten ger ett gott intryck och är i normalt skick.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara i jämförbart skick med liknande objekt. Standardmässigt ligger den något högre, vilket också reflekteras i ett högre värde. Trots en relativt hög avgift, bidrar en balkong och bra planlösning positivt till dess värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 314 i BRF MUNKLÄGRET 18, Stockholms kommun.
Skillinggränd 3, 11220 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2025-05-25

4 350 000 KRONOR

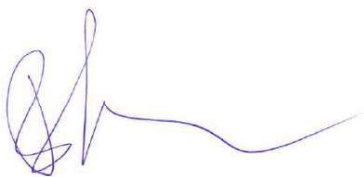
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-05-25

Underskrift

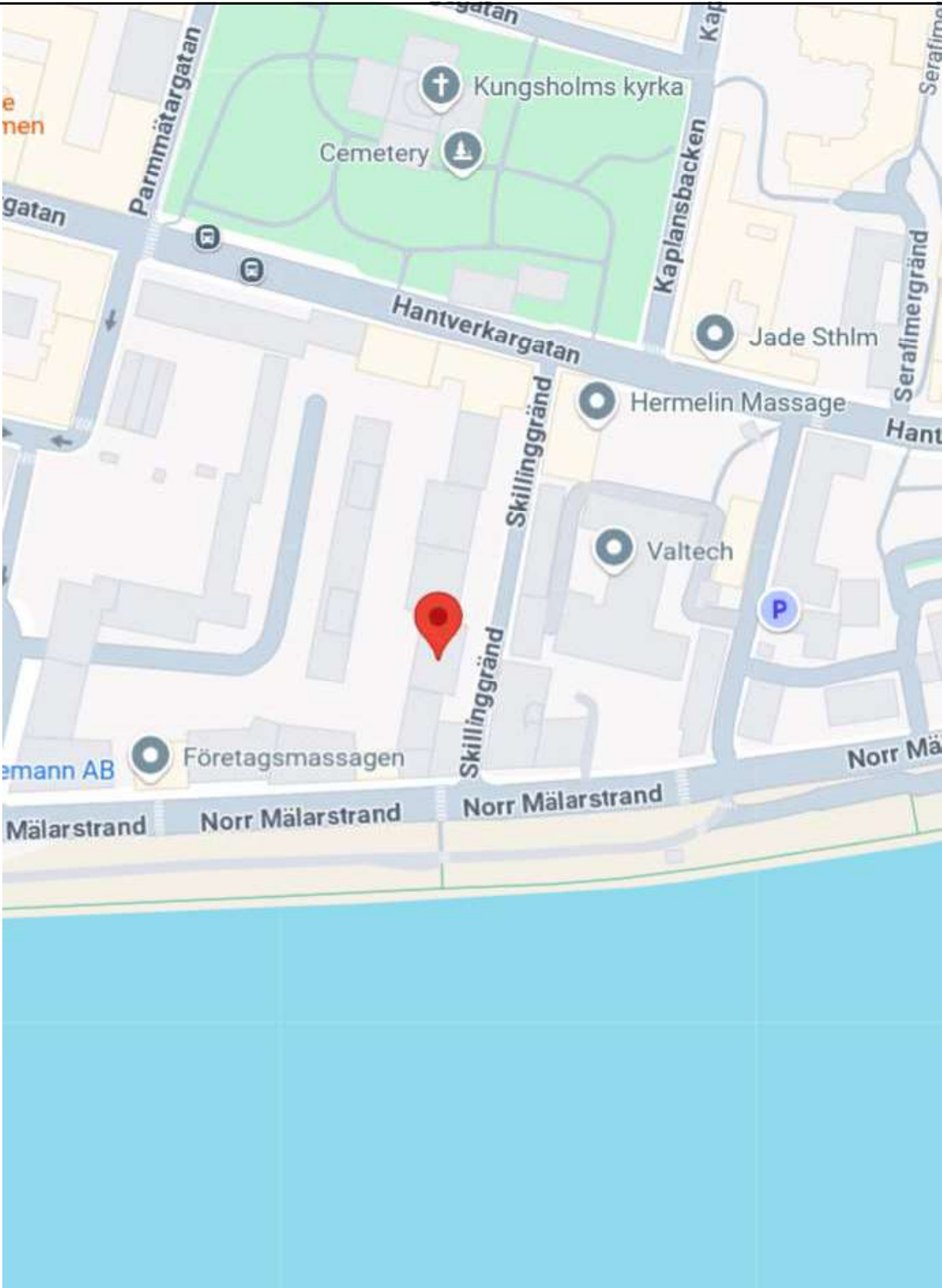


Björn Bring
Fastighetsvärderare

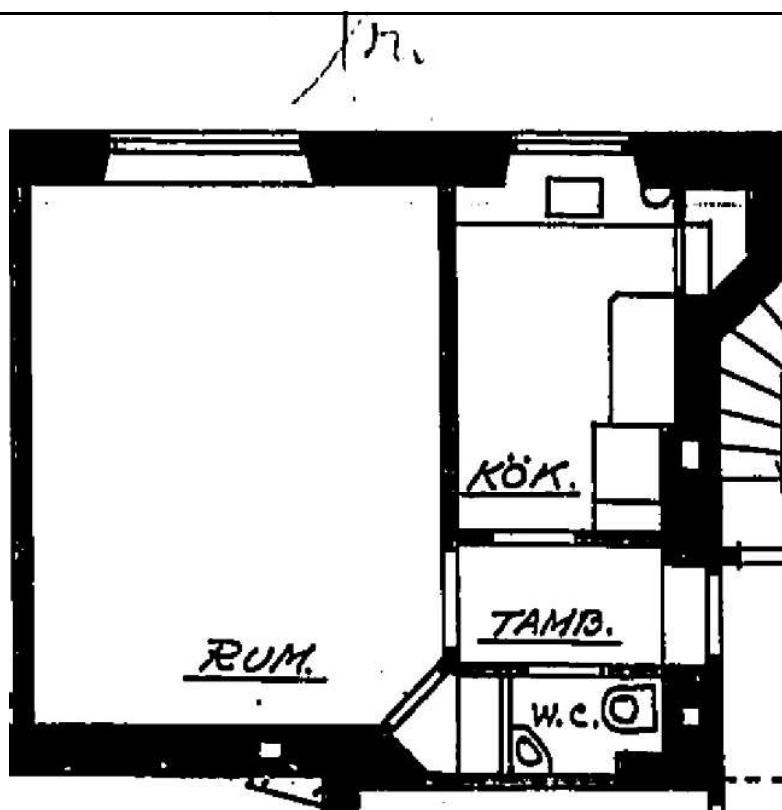
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Planritningen visar originalutförandet. Idag är bostaden ombyggd till en minitvåa med separat sovdel.

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 2025-05-30

Fastighet

Beteckning Stockholm Munklägret 18		UUID: 909a6a41-de76-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-04-04
Nyckel: 010102295	Län- och kommunkod 0180		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-05-18
Distrikt Kungsholmen	Distriktskod 215019		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-28

Adress

Adress
Skillinggränd 3
112 20 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6580464.0	673446.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	857 kvm	857 kvm	

Lagfart

Ägare 769602-5043 Brf Munklägret 18 Skillinggr 3 112 20 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-11-27	Akt 00/85666
Köp (även transportköp): 2000-11-16 Köpeskilling: 35.500.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anmärkning: Beviljad 01/14896			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 10.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.850.000 SEK	2000-10-31	00/73584
3	7.750.000 SEK	2000-11-20	00/82087A
Anmärkning: Utbyte 06/13441			
4	900.000 SEK	2000-11-20	00/82087B
Anmärkning: Utbyte 06/13441			
5	200.000 SEK	2007-05-18	07/12826

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut transportväg	1985-08-27	85/55277

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-85/55277.1
	Beskrivning: Transportväg		
Väg	Last	Officialservitut	0180K-1999-09589.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja och underhålla vägen 1sv (se karta, aktbil ka) för in-och utfart. vägen går delvis genom portal.		
Grind	Last	Officialservitut	0180K-1999-09589.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, nyttja, underhålla och förnya motor-driven gallergrind med tillhörande el-anordning. grinden är belägen i portal vid husliv mot skillinggränd. grindens funktion är att öppna och stänga in-och utfartsväg inom munklägret 18 och 22.		
Belysning	Last	Officialservitut	0180K-1999-09589.3
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, nyttja, underhålla och förnya belysning med tillhörande elledningar i betongmur som gränsar till utfartsvägen.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Del av kv munklägret

Datum

1960-12-17

Akt

0180-5756

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan: Kungsholmen, Stadshagen och
normalm-tilläggsbestämmelser

1967-12-15

0180-6734

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

414527-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2022

Taxeringsvärde

74.462.000 SEK

därav**byggnadsvärde**

25.462.000 SEK

därav markvärde

49.000.000 SEK

Taxerad Ägare769602-5043
Bostadsrättsföreningen
Munklägret 18
Skillinggr 3
112 20 Stockholm**Andel**

1/1

Juridisk form

Bostadsrättsförening

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 041130044.**Taxeringsvärde**

49.000.000 SEK

Riktvärdeområde

0180198

Byggrätt ovan mark

1 900 kvm

Riktvärde byggrätt

26.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 040662044.**Taxeringsvärde**

25.000.000 SEK

Bostadsyta

1 520 kvm

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

2.009.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

1999

Värdeår

1999

Värderingsenhet lokaler 301747742.**Taxeringsvärde**

462.000 SEK

Lokalyta

120 kvm

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

71.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

1999

Värdeår

1999

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1961-02-03

Akt

0180-A52/1961

Sammanläggning

1961-03-22

Avskild mark

Stockholm Munklägret 22

Ursprung

Stockholm Munklägret 7, 17

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Munklägret 18

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet