VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2082-2-447 i HSB BRF HÖGDALEN I STOCKHOLM, Stockholm.
Harpsundsvägen 89, 124 58 Bandhagen

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-17

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 2025-09-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-17 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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
HSB BRF HÖGDALEN I STOCKHOLM				702000-9572
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
99-2082-2-447	1			F-1594-25-01
Adress				
Harpsundsvägen 89, 124 58 Bandhagen				
Kommun		**Område**		
Stockholm		Bandhagen/Högdalen		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		63,5	3 912	0,13813
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 Harpsundsvägen 89 i Bandhagen, Stockholm, inom området Bandhagen/Högdalen. Lägenheten har två rum och en boarea på 63,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3912 kronor.

Lägenheten är en tvåa belägen på första våningen i en fyravåningsbyggnad. Köket och badrummet har en något sliten känsla men håller normal standard, med klinkergolv och standardutrustning. Vardagsrummet har parkettgolv i trestavsutförande och är i normalt skick. Sovrummet är något slitet med trälaminatgolv. Lägenheten har även en balkong och ett förråd. Köksutrustningen, inklusive kyl, frys, ugn och diskmaskin, är äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 215 parkeringsplatser och 84 garageplatser. Det finns 751 bostadsrättslägenheter och 36 lokaler, varav 35 är hyresrätter och 1 är bostadsrätt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 215 parkeringsplatser och 84 garageplatser. Det finns 751 bostadsrättslägenheter och 36 lokaler, varav 35 är hyresrätter och 1 är bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 739 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 870 400 000 kr. Det totala lånet är 127 056 474 kr, vilket motsvarar cirka 14,6 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 55 741 051 kr, vilket är ungefär 6,4 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 12 074 782 kr, motsvarande cirka 1,4 % av taxeringsvärdet.

Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1955 och utbyggd 2012. Den består av fyra våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte med relining genomfördes 2023. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser	**Garageplatser**
215	84

Antal bostadsrättslägenheter	**Antal lokaler**
751	36 (35 HR + 1 BR)

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
739	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
870 400 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
127 056 474	15%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
55 741 051	6%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
12 074 782	1%

Kommentar

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Magnoskopet 2	
Byggår 1955 (tillbyggnadsår 2012)	**Antal våningar** 4
Stammar/Bytta/installerade år 2023 relining	**Hiss** Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/hogdalen/	
Utförda renoveringar | 2021 | Spolning av stammar | 2022 | Upprustning av utemiljö (projektstart), nedstängning av sopsug, OVK | 2023–2024 | Relining Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1955 och utbyggd 2012. Den består av fyra våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte med relining genomfördes 2023. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
63,5		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Kyl
badrum	ett förråd	Frys
vardagsrum		Ugn
ett sovrum		Diskmaskin

Beskrivning

Lägenheten består av två rum och är belägen på första våningen i en byggnad med totalt fyra våningar.

Köket är något slitet men har en normal standard. Golvet är av klinker och köket är normalt utrustat.

Badrummet har också en något sliten känsla och håller en normal standard. Även här är golvet av klinker och badrummet är normalt utrustat.

Vardagsrummet har ett normalt skick och är utrustat med parkettgolv i trestavsutförande.

Sovrummet är något slitet och har ett golv av trälaminat.

Till lägenheten hör även en balkong och ett förråd.
Utrustning:
Kyl, äldre än 10 år

Frys, äldre än 10 år

Ugn, äldre än 10 år

Diskmaskin, äldre än 10 år

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: Bostadens skick och standard bedöms som något sämre och lägre än jämförbara objekt. Värdet anses också vara något lägre. Negativa faktorer inkluderar behov av köksuppdatering och lättare ytskiktsrenovering, medan positiva faktorer är en bra planlösning och en balkong.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2082-2-447 i HSB BRF HÖGDALEN I STOCKHOLM, Stockholm.

Harpsundsvägen 89, 124 58 Bandhagen

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

Marknadsvärde per 2025-09-17

2 350 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

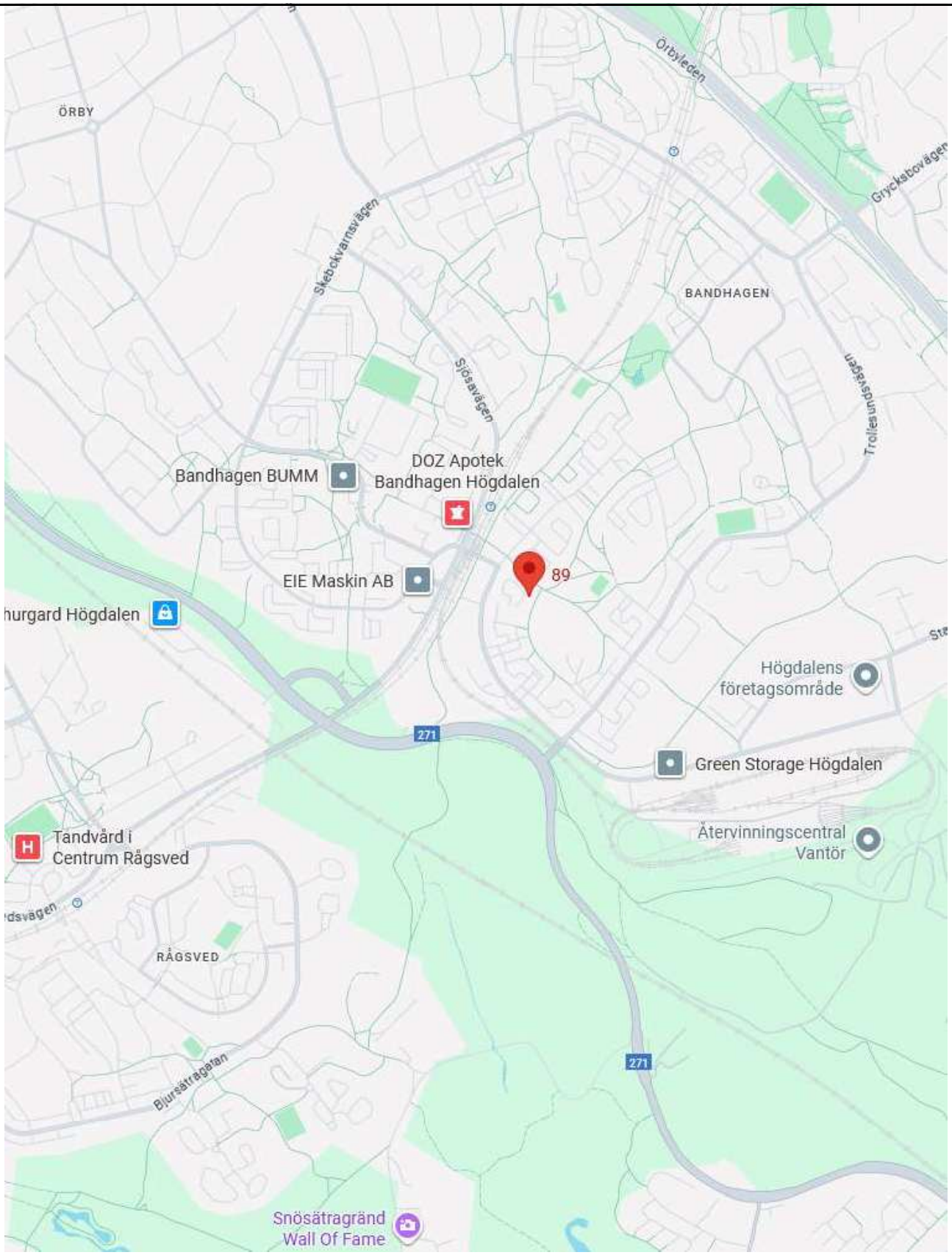
+/- 200 000

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.

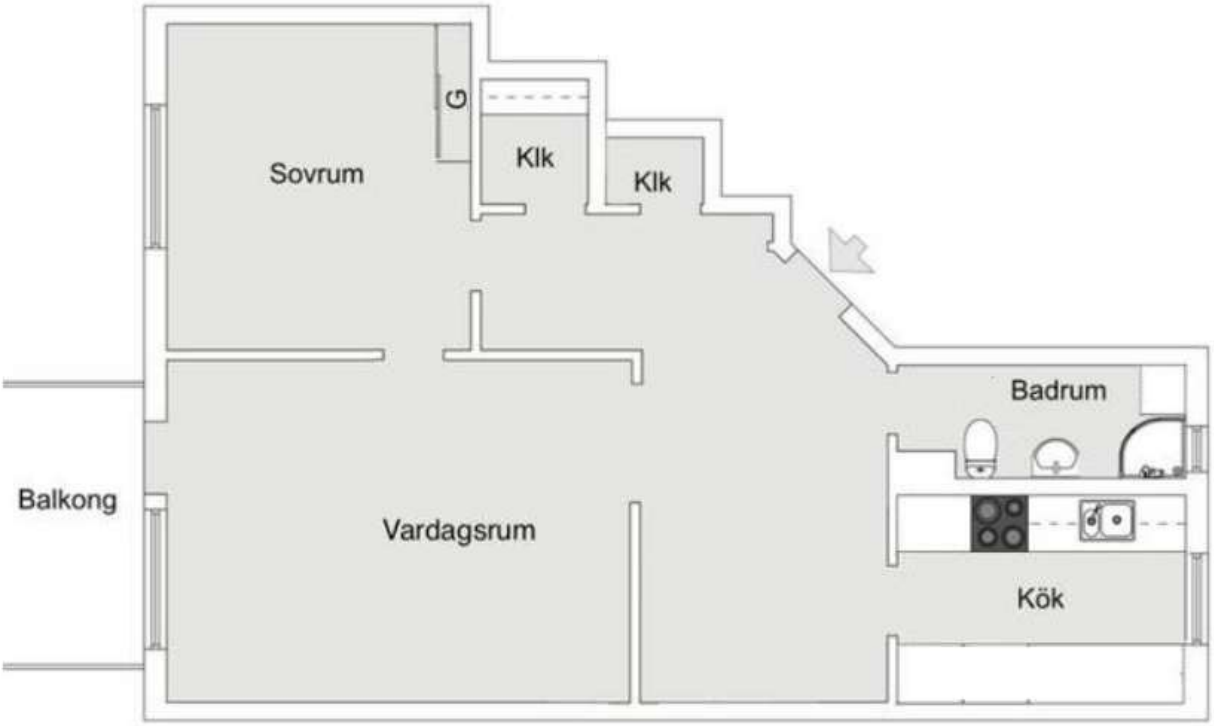
Stockholm 2025-09-17
Underskrift

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 Magnoskopet 2

UUID
909a6a41-d754-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010100469

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Vantör

Distriktskod
212093

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-09-10

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-16

Adress

Adress

Harpsundsvägen 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 109 B, 111
124 58 Bandhagen

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare
702000-9572
Hsb Bostadsrättsförening Högdalen I Stockholm
C/O Hsb Stockholm
Sleipnervägen 115
136 45 Handen
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Högdalen I Stockholm

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1955-11-02

Akt
55/2325

Berört fång
Upplåtelse (tomträtt): 1955-10-17
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 87/53281

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 75/613

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1955-11-02

Akt
55/2325

Upplåtelsedag
1955-10-17

Ändamål
Bostäder, lokaler

Avgäld
619 900 SEK

Avgäldsperiod
10 år

Perioddatum från
2016-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum
2016-01-01

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ändring 69/294

Ny avgäld mm 75/596

Ny avgäld 99/29675

Ändring 99/31839

Nytt ändamål d-2014-00477554:1

Framtida avgäld: 908 000 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2026-01-01

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1950-12-06	50/3707

Berört fång
50/3745, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
50/3707, andel saknas
Fångestyp kan ej anges: 1950-10-10
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 35 072 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	116 000 SEK	1998-07-09	98/23142
2	2 576 000 SEK	1998-07-09	98/23143
3	1 718 000 SEK	1998-07-09	98/23144
4	812 000 SEK	1998-07-09	98/23145
5	60 000 SEK	1998-07-09	98/23146
6	23 700 000 SEK	1998-07-09	98/23147
7	6 090 000 SEK	2025-09-01	D-2025-00306757:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Magnoskopet	1955-01-18	0180-4354

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	148018-1	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Filmcementet 1-2
Stockholm Magnoskopet 2-3
Stockholm Tonlampan 1

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	870 400 000 SEK	554 800 000 SEK	315 600 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
702000-9572 Hsb Bostadsrättsförening Högdalen I Stockholm C/O Hsb Stockholm Sleipnervägen 115 13645 Handen	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 128614043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
7 600 000 SEK	180257	4 092 kvm	1 857 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 128613043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
308 000 000 SEK	180257	53 219 kvm	5 787 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 128612043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
11 800 000 SEK	180257	3 783 kvm	2 422 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1955	2012	1955

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 128611043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
543 000 000 SEK	180257	42 962 kvm	60 361 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1955	2012	1955

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-01-24	0180-A98/1955
Införd i tomtboken	1955-02-17	

Ursprung

Stockholm Magnoskopet 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6573194.9	673496.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 372 m^2	12 372 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Magnoskopet:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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