

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 57 i HSB BRF HUMLEBOET 17 I STOCKHOLM, Stockholms
Hedemoratäppan 2 LGH 1104, 113 30 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-10

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 2025-04-10.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-09 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 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 HUMLEBOET 17 I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702000-9150	
Lägenhetsnummer 57	Skatteverkets lägenhetsnummer 1104		Ärendenummer F-2408-24-01
Adress Hedemoratäppan 2 LGH 1104, 113 30 Stockholm			
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Matteus	Andelstal 0,5042
Lägenhetsstorlek, antal rum 1 rum och kök	Boarea, kvm 31	Månadsavgift, kr 2 326	
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 är en etta med kök på 31 kvadratmeter, belägen på Hedemoratäppan 2 i Stockholms Sankt Matteus. Den har en månadsavgift på 2326 kronor och ligger på våning 1.5 av 4. Byggnaden, uppförd 1929, har 3-4 våningar men ingen hiss. Lägenheten ger intryck av att vara smutsig och sliten med låg standard. Bostadsrättsföreningen omfattar 147 lägenheter och har ett taxeringsvärde på 286 miljoner kr, med lån på 8,5 miljoner kr och eget kapital på 21,9 miljoner kr. Under åren 1985 till 2023 har renoveringar skett på avloppsstammar, våtrum, fasader, elstigare, tak, fönster och trapphus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 147 lägenheter och har en avgift på 900 kr per kvadratmeter och år. Föreningens ekonomi inkluderar ett taxeringsvärde på 286 miljoner kr, lån på cirka 8,5 miljoner kr och eget kapital på cirka 21,9 miljoner kr. Historiska renoveringar inkluderar arbete på avloppsstammar, våtrum, fasader, elstigare, tak, fönster och trapphus mellan 1985 och 2023. Byggnaden har 3-4 våningar, saknar hiss och är från 1929.			
Antal bostadsrättslägenheter 147			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 147 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 900	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 286 000 000	
Totalt lån (kr) 8 451 816	% av taxeringsvärdet 3%
Eget kapital (kr) 21 897 738	% av taxeringsvärdet 8%
Underhållsfond (kr) 358 519	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 900 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 286 000 000 kr. Totala lånen uppgår till 8 451 816 kr, vilket motsvarar 2,96% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 21 897 738 kr, motsvarande 7,66% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 358 519 kr, vilket utgör 0,13% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Humleboet 17	
Byggår 1929	Antal våningar 3 till 4 våningar
Stammar/Bytta/installerade år 1985-93	Hiss nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 1. Avloppsstammar inklusive anslutningar till våtrum och kök är bytta 1985-1993. 2. Samtliga våtrum renoverades samtidigt. 3. Del av fasader renoverade år 2000. 4. Alla elstigare har bytts 2007 och samtliga lägenheter har nu 3-fas anslutning. 5. Taken har renoverats under 2012-2013. 6. Fasaderna inkl utsida fönster mot Rödabergsbrinken, Rödabergsgatan och Falugatan renoverades år 2014. 7. Resterande fönsters utsida renoverade 2018. 8. Samtliga trapphus restaurerade 2022-23. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1929 med 3 till 4 våningar. Ett stambyte genomfördes mellan 1985 och 1993. Det finns ingen hiss i byggnaden. Energideklaration för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1929, har 3 till 4 våningar och saknar hiss. Avloppsstammar och våtrum renoverades 1985-1993, fasader delvis 2000, elstigare byttes 2007, taket renoverades 2012-2013, och fasader samt fönster mot vissa gator renoverades 2014. Resterande fönster renoverades 2018 och trapphusen restaurerades 2022-2023.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
31		1 rum och kök
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>allrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen i Stockholms Sankt Matteus, Stockholm. Lägenheten består av 1 rum och kök och är belägen på våning 1.5 av totalt 4 våningar i byggnaden. Rumsfördelningen inkluderar kök, badrum och allrum. Till lägenheten hör ett förråd. Intrycket av bostaden är smutsigt och slitet med något låg standard. Golven består av plast i kök och badrum, samt trä i allrummet. Lägenheten är normalt utrustad.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha lägre skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Negativa värdepåverkande faktorer identifieras och en total renovering är nödvändig.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 57 i HSB BRF HUMLEBOET 17 I STOCKHOLM, Stockholms kommun.

Hedemoratäppan 2 LGH 1104, 113 30 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2025-04-10

3 100 000 KRONOR

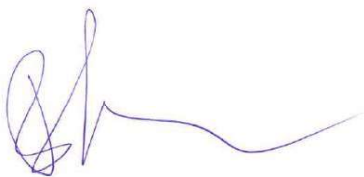
Bedömt värdeintervall

+/- 160 000

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 2025-04-10

Underskrift

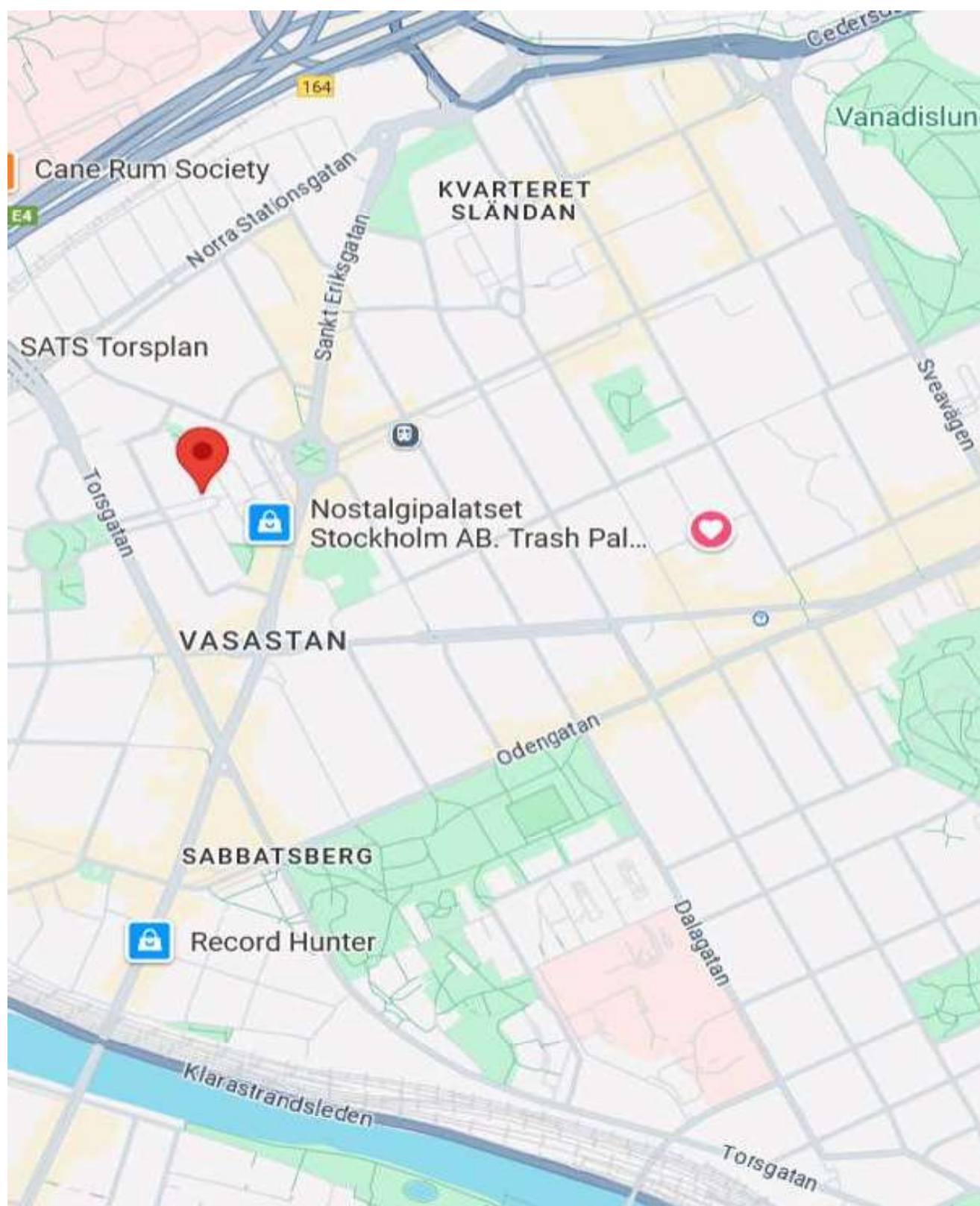


Björn Bring
Fastighetsvärderare

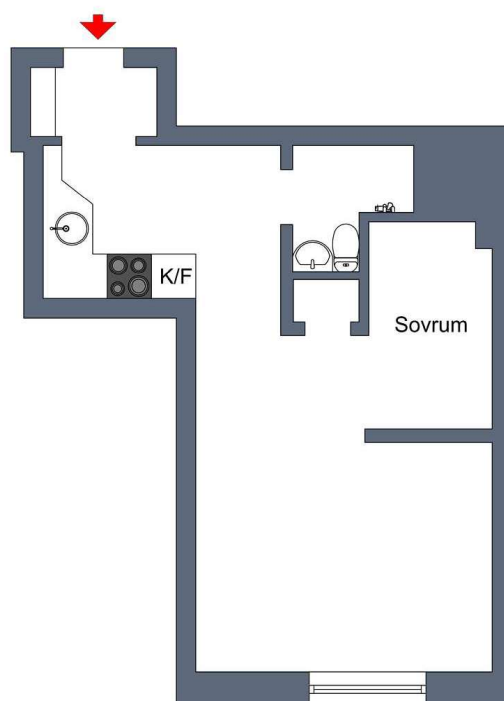
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

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 2025-04-10

Fastighet**Beteckning**Stockholm Humleboet
17**UUID:**

909a6a41-a7b0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2021-10-29

Nyckel:

010088272

Län- och kommunkod

0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2018-03-28

3D-information

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

DistriktStockholms Sankt
Matteus**Distriktskod**

215021

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-10

Adress**Adress**Hedemoratäppan 1, 2
113 30 StockholmRödabergsbrinken 10-16
113 30 StockholmFalugatan 16-18
113 32 StockholmRödabergsgatan 2-4
113 33 Stockholm**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6582361.2

E (SWEREF 99 TM)

672708.2

Urholkas av

Stockholm Vasastaden 3:1 område 2

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

3 251 kvm

Därav landareal

3 251 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702000-9150	1/1	1925-03-16	25/19

Hsb Bostadsrättsförening Humleboet 17 I Stockholm

Rödabergsbrinken 16
113 30 Stockholm

Inskrivet ägarhamn: Hsb:s Brf Humleboet 17 i Stockholm

Köp (även transportköp): 1925-03-14
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 93/1684

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/1684

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 22.503.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	979.000 SEK	1985-10-24	85/66690
2	2.163.000 SEK	1988-11-01	88/57592
3	1.348.000 SEK	1988-11-01	88/57594
4	1.200.000 SEK	1993-01-20	93/1683A
Anmärkning: Utbyte 09/653			
5	4.050.000 SEK	1993-01-20	93/1683B
Anmärkning: Utbyte 09/653			
6	755.000 SEK	1994-05-13	94/23027E
Anmärkning: Utbyte 04/10955 påverkar inteckning 94/23027G, 94/23027H Utbyte 02/42552 påverkar inteckning 94/23027G, 94/23027H Utbyte d-2016-00021761:1 påverkar inteckning 94/23027G, 94/23027H			
7	2.165.000 SEK	1994-05-13	94/23027G
Anmärkning: Utbyte 04/10955 påverkar inteckning 94/23027H, 94/23027E Utbyte 02/42552 påverkar inteckning 94/23027H, 94/23027E Utbyte d-2016-00021761:1 påverkar inteckning 94/23027E, 94/23027H Utbyte d-2018-00127340:1 påverkar inteckning 94/23027H			
8	1.180.000 SEK	1994-05-13	94/23027H
Anmärkning: Utbyte 04/10955 påverkar inteckning 94/23027G, 94/23027E Utbyte 02/42552 påverkar inteckning 94/23027G, 94/23027E Utbyte d-2016-00021761:1 påverkar inteckning 94/23027G, 94/23027E Utbyte d-2018-00127340:1 påverkar inteckning 94/23027G			
9	1.888.000 SEK	1994-05-13	94/23027D
Anmärkning: Utbyte 04/10955 Utbyte 02/42552			
10	4.604.000 SEK	1994-05-13	94/23027B
Anmärkning: Utbyte 02/42552			
11	2.171.000 SEK	2014-07-25	14/12878

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Humlboet

Datum

1940-12-06

Akt

0180-2548

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0180k-p2002-11171 och akt 0180k-p2007-36070

Ändring av detaljplan: Norra vasastaden m m - tilläggsbestämmelser

1980-10-28

0180-7601A

Genomf. start:

1980-10-29

Genomf. slut:

1992-06-30

Ändring av detaljplan: Norra vasastaden m m

2003-06-12

0180K-P2002-11171

Laga kraft: 2003-07-16

Genomf. start:

2003-07-17

Genomf. slut:

2008-07-16

Ändring av detaljplan: Citybanan i stockholm

2008-12-04

0180K-P2007-36070Ä

Laga kraft: 2008-12-04

Genomf. start:

2008-12-05

Genomf. slut:

2023-12-04

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

409078-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	286.000.000 SEK	85.000.000 SEK	201.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
702000-9150 Hsb Bostadsrättsförening Humbleboet 17 i Stockholm Rödabergsbrinken 16 113 30 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 009398044.

Taxeringsvärde 201.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180150
Byggrätt ovan mark 7 689 kvm	Riktvärde byggrätt 26.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 009397044.

Taxeringsvärde 85.000.000 SEK	Bostadsyta 6 151 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 8.212.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2008	Värdeår 1959

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1925-03-05	0180-125:1P321
Sammanläggning	1925-03-09	
Fastighetsreglering	2010-11-10	0180K-2007-17713
Fastighetsreglering	2013-01-14	0180K-2012-16834

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Humleboet 17	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	--

