

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2096-5-481 i HSB BRF VÅRSÅDDEN I STOCKHOLM,
Fjugestagränd 19, 124 72 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-27

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 2025-05-27.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 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 HSB BRF VÅRSÅDDEN I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702002-5594	
Lägenhetsnummer 99-2096-5-481			Ärendenummer F-1976-24-01
Adress Fjugestagränd 19, 124 72 Bandhagen			
Kommun Stockholm		Område Vantör	
Lägenhetsstorlek, antal rum 3	Boarea, kvm 59,5	Månadsavgift, kr 4 239	Andelstal 0,21768
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 Fjugestagränd 19 i Vantör, Stockholm, omfattar tre rum och har en boyta på 59,5 kvm, med en månadsavgift på 4 239 kr. Lägenheten ligger på tredje våningen i en byggnad utan hiss från 1960, med tillbyggnad 2020. Interiören inkluderar ett kök, vardagsrum, två sovrum, samt badrum med klinker och kakel, och övriga rum har trägol. Balkong och förråd ingår. Föreningen har 428 lägenheter, 228 parkeringsplatser, 74 garageplatser och gemensamma förråd. Det nuvarande taxeringsvärdet är 563 617 000 kr, med föreningens lån på 6 544 521 kr och eget kapital på 51 968 623 kr. Renoveringar har skett kontinuerligt, inklusive stambyte och uppdaterade fasadfogar.



Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen är en stor förening med flera fastigheter och omfattande faciliteter såsom parkeringsplatser, garage och gemensamma utrymmen. Föreningen har en avgiftsnivå som är relaterad till sin ekonomiska styrka, med relativt låga skulder jämfört med taxeringsvärdet. Fastigheterna är från 1960 med en tillbyggnad tillagd 2020 och har genomgått flera renoveringar över åren för att bibehålla och förbättra standarden.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.			
Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering	
228	74	Källare	
Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler		
428	12		
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 228 parkeringsplatser, 74 garageplatser, förråd belägna i källaren, 428 bostadsrättslägenheter och 12 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
855	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
563 617 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
6 544 521	1%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
51 968 623	9%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
8 997 630	2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 855 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 563 617 000 kr. Totala lånen uppgår till 6 544 521 kr, vilket motsvarar 1,16% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 51 968 623 kr, motsvarande 9,22% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 8 997 630 kr, vilket utgör 1,60% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Rågåkern 1	
Byggår 1960 (tillbyggnad 2020)	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år 1994	Hiss Nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2020 Byte av portar till trappuppgångarna samt installation av porttelefoner 2020 Breddning och upprustning av parkeringsplatser 2013 Utbyte av alla värmecentraler i föreningen 2013 Utbyte av alla armaturer i trapphus och utebelysning 2008 Samtliga tvättstugor totalrenoverade. 2005 fick vi nya fasadfogar mellan huskropparna. 2003 har husen genomgått en omfattande renovering som innefattar bland annat ny takpapp, stuprör, fläktar (tryck- och temperaturstyrda) samt nya rökluckor som samtidigt är ljusinsläpp på översta våningsplanen. 1994 genomfördes stambyten. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1960 med en tillbyggnad från 2020. Den har fyra våningar, ingen hiss, och värms med fjärrvärme via ett vattenburet system. Ventilationen är mekanisk, och ett stambyte genomfördes 1994. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1960 med en tillbyggnad 2020 och består av fyra våningar utan hiss. Stammar byttes 1994. Bland utförda renoveringar finns byte av portar och installation av porttelefoner samt upprustning av parkeringsplatser 2020, utbyte av värmecentraler och armaturer 2013, totalrenovering av tvättstugor 2008, nya fasadfogar 2005, samt en omfattande renovering 2003 med ny takpapp, stuprör, fläktar och rökluckor.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 59,5		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Vantör, Stockholm. Lägenheten ligger på våning 3 av 3 och har en yta på 59,5 kvadratmeter. Den består av tre rum: ett kök, ett vardagsrum och två sovrum. Badrummet och köket har normal standard med klinker och kakel på golven, medan övriga rum har trägolv. Till lägenheten hör ett förråd och en balkong.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett jämförbart skick, standard och värde i förhållande till liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2096-5-481 i HSB BRF VÅRSÅDDEN I STOCKHOLM, Stockholms kommun.

Fjugestagränd 19, 124 72 Bandhagen

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

Marknadsvärde per 2025-05-27

2 150 000 KRONOR

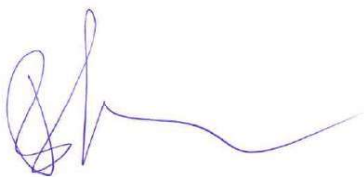
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2025-05-27

Underskrift

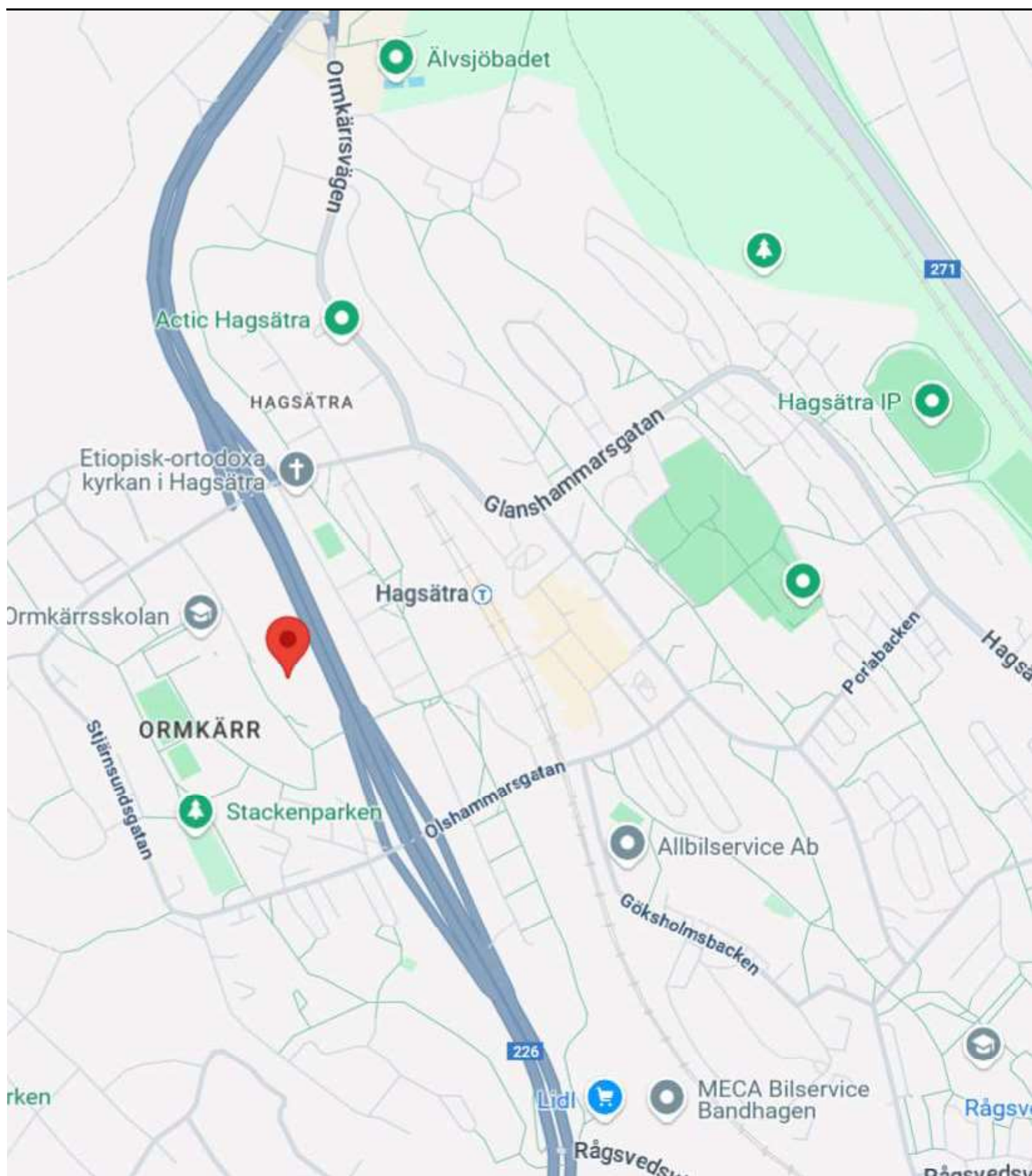


Björn Bring
Fastighetsvärderare

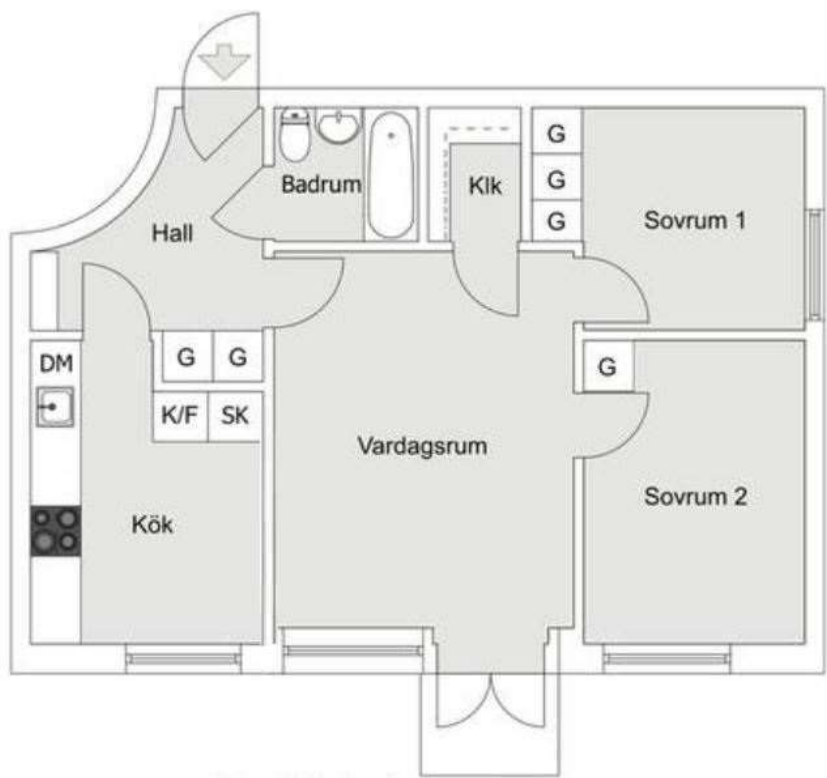
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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 2025-05-27

Fastighet**Beteckning** **UUID:**
Stockholm Rågåkern 1 909a6a41-fca2-90ec-e040-ed8f66444c3f**Nyckel:** **Län- och kommunkod**
010110019 0180**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2017-12-19**Distrikt** **Distriktskod**
Vantör 212093**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-05-26

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress**Adress**Fjugestagränd 1-23
124 72 Bandhagen**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6573146.0	671454.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2540 kvm	1 2540 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702002-5594 Hsb Bostadsrättsförening Vårsådden I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 171 27 Solna	1/1	1959-02-25	59/327

Upplåtelse (tomträtt): 1959-02-02
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Namn 87/15984

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1959-02-25	Akt 59/327	Upplåtelsedag 1959-02-02
Ändamål Bostadsbebyggelse mm	Avgäld 435.100 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1999-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2019-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 79/1664, ny avgäld 07/26050, ny avgäld 98/4760, ny avgäldsperiod 98/4760		

Lagfart

Ägare 802000-8598	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1930-01-20	Akt 30/819
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: 8
Totalt belopp: 10.669.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.800.000 SEK	1959-06-03	59/1160
2	500.000 SEK	1959-06-03	59/1161
3	300.000 SEK	1959-06-03	59/1162A
Anmärkning: Utbyte 60/1735			
4	844.000 SEK	1987-03-03	87/15881
5	107.000 SEK	1987-03-03	87/15883A
Anmärkning: Utbyte 95/47079			
6	258.000 SEK	1987-03-03	87/15883B
Anmärkning: Utbyte 95/47079			
7	956.200 SEK	1987-03-03	87/15885
8	4.903.800 SEK	1996-01-05	96/799

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Kv rågaxet m fl(del av ormkärr)

Datum

1958-12-10

Akt

0180-5424

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

148014-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	563.617.000 SEK	323.893.000 SEK	239.724.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Höräfsan 1

Stockholm Hövålmén 1

Stockholm Rågaxet 1

Stockholm Rågåkern 1

Stockholm Vårsådden 1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
702002-5594 Hsb Bostadsrättsförening Vårsådden I C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 138877043.

Taxeringsvärde 237.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 35 930 kvm	Riktvärde byggrätt 6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 138878043.

Taxeringsvärde 2.724.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 1 362 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 138875043.

Taxeringsvärde 319.000.000 SEK	Bostadsyta 28 744 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 32.911.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1960

Värderingsenhet lokaler 138876043.

Taxeringsvärde 4.893.000 SEK	Lokalyta 2 540 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 932.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1960

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-04-15	0180-A308/1958
Införd i tomtboken	1958-04-26	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:178

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Rågåkern 1

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01 0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet