

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2392-1-157 i HSB BRF LÅNGPANNAN I STOCKHOLM, Stockholm.

Hanna Rydhs Gata 38, 129 50 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-20

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 2026-01-20

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-20 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 LÅNGPANNAN I STOCKHOLM		Organisationsnummer 769609-7448		
Lägenhetsnummer 99-2392-1-157	Våning 1 trappa upp	Ärendenummer F-2376-25-01		
Adress Hanna Rydhs Gata 38, 129 50 Hägersten				
Kommun Stockholm		Område Brännkyrka/Fruängen		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 62,5	Månadsavgift, kr 5 611	Andelstal 0,59016
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. Årsavgift bostad 5 352 kr + kabel-TV 219 kr + tilläggförsäkring 40 kr = 5 611 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Hanna Rydhs Gata 38 i Hägersten, Stockholm. Lägenheten ligger i området Brännkyrka/Fruängen och har två rum med en boarea på 62,5 kvm. Månadsavgiften är 5611 kr.

Denna lägenhet med två rum är belägen en trappa upp i en trevåningsbyggnad. Köket har målade väggar och plastgolv, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet erbjuder tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Sovrummet har målade väggar och plastgolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustningen i bostaden inkluderar en kyl/frys, elspis och diskmaskin, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 136 parkeringsplatser och består av 165 bostadsrättslägenheter samt 15 hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har 136 parkeringsplatser och består av 165 bostadsrättslägenheter samt 15 hyresrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1077 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 271 507 000 kr. Det totala lånet är 48 548 224 kr, medan det egna kapitalet ligger på 87 249 531 kr. Underhållsfonden uppgår till 1 300 182 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 136		
Antal bostadsrättslägenheter 165	Antal hyresrättslägenheter 15	
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1077	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 271 507 000	
Totalt lån (kr) 48 548 224	
Eget kapital (kr) 87 249 531	
Underhållsfond (kr) 1 300 182	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Baretten 1	
Byggår 1970	Antal våningar 3
	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hannarydh.se/	
Utförda renoveringar 2024: Byte av bommar till innergården 2023: Planteringar vid hus 3, Mickelbergsvägen och stora parkeringen 2022: Ommålning av puts, nedre del av samtliga hus 2021: Installation av 20 laddstolpar 2021: Renovering av portar och värmejustering av radiatorer 2020: Installation av laddstolpar (7 platser) 2019: Byte av samtliga fönster och balkongdörrar 2018: Porttelefoner och nytt låssystem 2016–2017: Balkongrenovering och takbyte Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. 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 62,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Elspis Diskmaskin
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en bostad med två rum, belägen en trappa upp i byggnaden.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Sovrummet har målade väggar och plastgolv. Till bostaden hör även ett förråd.</p> <p>Utrustning: Kyl/Frys, äldre än 5 år, bedömt</p> <p>Elspis, äldre än 5 år, bedömt</p> <p>Diskmaskin, äldre än 5 år, bedömt</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett något sämre skick och en något lägre standard än genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, liksom läget. Sammantaget bedöms bostadens värde som något lägre än genomsnittet för jämförbara bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2392-1-157 i HSB BRF LÅNGPANNAN I STOCKHOLM, Stockholm.

Hanna Rydhs Gata 38, 129 50 Hägersten

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

Marknadsvärde per 2026-01-20

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 2026-01-20

Underskrift



Björn Bring

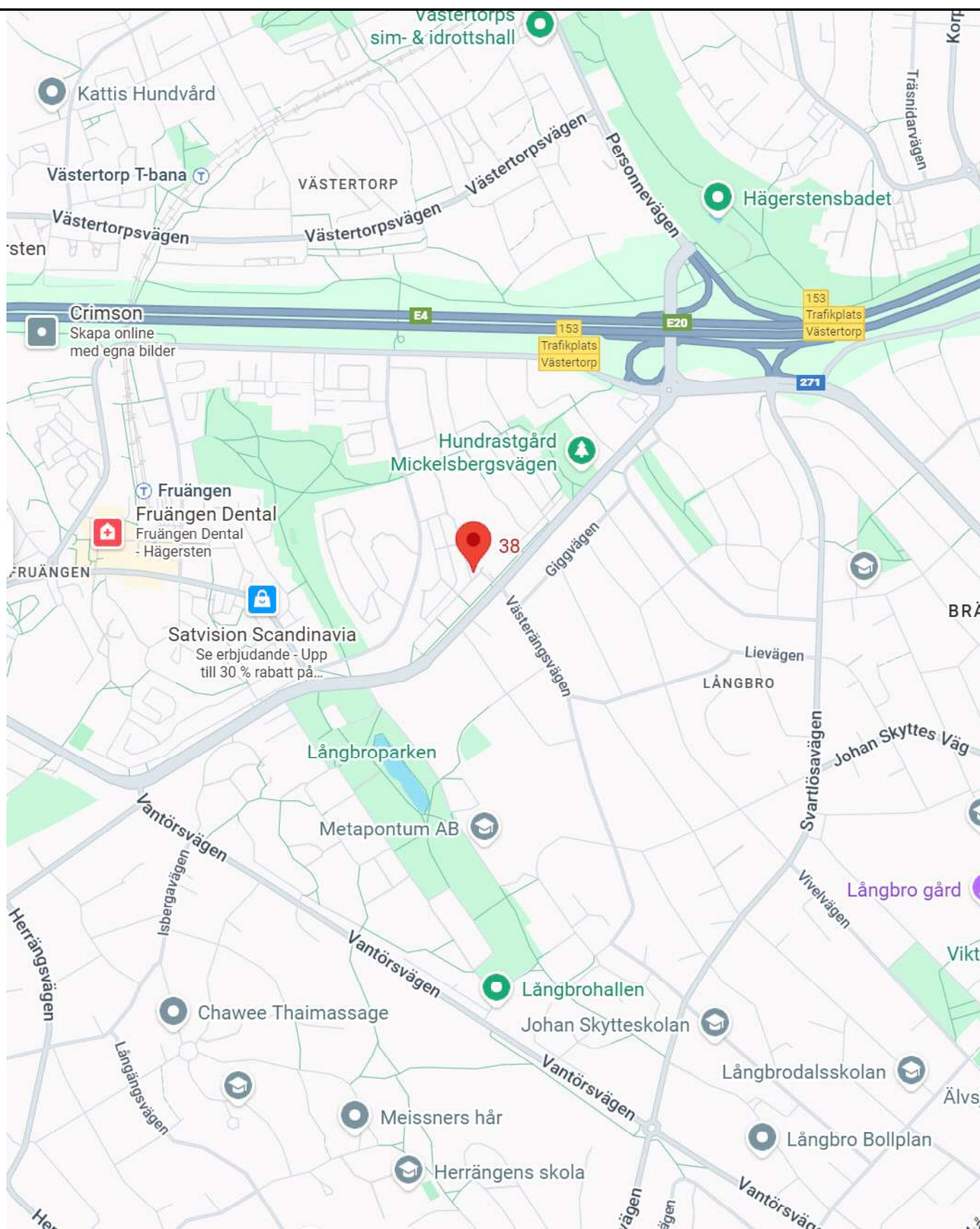
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

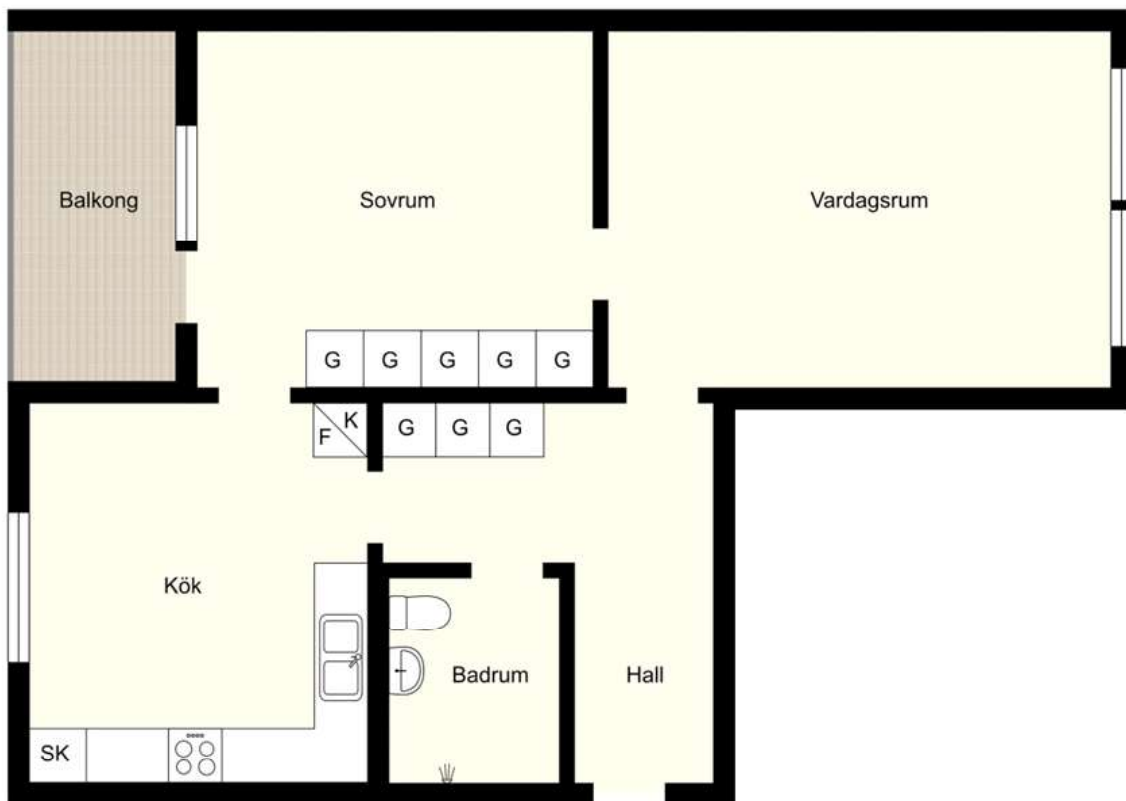
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

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 Baretten 1	UUID 909a6a41-38ee-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010059918	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Brännkyrka	Distriktskod 212096	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-11-21
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress

Hanna Rydhs Gata 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48
129 50 Hägersten

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769609-7448 Hsb Bostadsrättsförening Långpannan I Stockholm C/O Hsb Stockholm Box: 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Långpannan I Stockholm	1/1	2004-04-30	04/10293

Berört fång

04/10293, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2004-03-01
Köpeskilling: 115 000 000 SEK
(avser hela tomträtten)

Anmärkningar

Beviljad 04/13679

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1969-07-02	69/2631	1969-06-24	Bostäder, hobbylokaler
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
847 600 SEK	10 år	2019-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2029-07-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 88/51688

Ny avgäld 08/1563
Nytt ändamål
Ny avgäld 98/32880
Ny avgäld 79/1501

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 6
Totalt belopp: 50 707 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 000 SEK	2002-07-01	02/35220A
Anmärkningar Utbyte D-2016-00093559:1, Utbyte D-2017-00497749:1, Utbyte D-2018-00348265:1			
2	6 000 000 SEK	2002-07-01	02/35220B
Anmärkningar Utbyte D-2016-00093559:1, Utbyte D-2017-00497749:1, Utbyte D-2018-00348265:1			
3	10 000 000 SEK	2002-07-01	02/35220D
Anmärkningar Utbyte D-2016-00093559:1, Utbyte D-2017-00497749:1			
4	6 000 000 SEK	2002-07-01	02/35220E
Anmärkningar Utbyte D-2016-00093559:1, Utbyte D-2018-00059622:1			
5	8 707 000 SEK	2002-07-01	02/35220G
Anmärkningar Utbyte D-2016-00093559:1, Utbyte D-2018-00059622:1, Utbyte D-2020-00427334:1			
6	10 000 000 SEK	2002-07-01	02/35220H
Anmärkningar Utbyte D-2016-00093559:1, Utbyte D-2018-00059622:1, Utbyte D-2020-00427334:1			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Anmärkningar

Lagfartuppgifterna förs i fbok

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv krinolinen m m	1968-04-08	0180-6784

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 164015-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 271 507 000 SEK	därav byggnadsvärde 170 507 000 SEK	därav markvärde 101 000 000 SEK
Taxerade ägare 769609-7448 Hsb Bostadsrättsförening Långpannan I Stockholm C/O Hsb Stockholm Box: 1385 17127 Solna		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 159316043 (2025)

Taxeringsvärde 101 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180243	Byggrätt ovan mark 14 439 kvm	Riktvärde byggrätt 6 995 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 174309043 (2025)

Taxeringsvärde 507 000 SEK	Riktvärdeområde 180243	Lokalyta 650 kvm	Hyra 107 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 159315043 (2025)

Taxeringsvärde 170 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180243	Bostadsyta 11 551 kvm	Hyra 17 251 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-03-27	0180-A137/1969
Sammanläggning	1969-04-16	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:4-5, 8:758

Anmärkningar

Bih c

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6575594.7	669429.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	26 640 m ²	26 640 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Baretten:1	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige