

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 9939 i BRF SUNDBY NR 1, Stockholm.
Ekstocksvägen 49, 163 43 Spånga



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-04

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 2026-02-04

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-04 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 - Handräkning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

| | | | | |
|--|--|---|----------------------------------|----------------------------|
| Bostadsrättsförening BRF SUNDBY NR 1 | | Organisationsnummer 769600-9161 | | |
| Lägenhetsnummer 9939 | Våning 1 trappa upp | Ärendenummer F-2567-25-01 | | |
| Adress Ekstocksvägen 49, 163 43 Spånga | | | | |
| Kommun Stockholm | | Område Spånga | | |
| Antal rum enligt register 2 | Antal rum, aktuell planlösning 3 | Boarea, kvm 64,3 | Månadsavgift, kr 4 355 | Andelstal 1,0521 |
| 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 52 260 kr ÷ 12 = 4 355 kr/mån (avgift januari 2026) | | | | |

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Ekstocksvägen 49 i Spånga, Stockholm. Lägenheten har tre rum enligt aktuell planlösning och en boarea på 64,3 kvm. Månadsavgiften är 4 355 kr. Fastigheten ligger i området Spånga.

Denna lägenhet med tre rum är belägen en trappa upp och erbjuder en balkong vid entrén. Köket är välhållet med målade väggar och trälaminatgolv, medan badrummet har en äldre standard med plastväggar och plastgolv. Vardagsrummet är i gott skick, liksom de två sovrummen, alla med målade väggar och trälaminatgolv. Till lägenheten hör ett förråd på gården samt ett mindre förrådsutrymme på vinden, som nås via en lucka i taket. Utrustningen inkluderar en diskmaskin, elspis, kyl/frys, tvättmaskin och torktumlare, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 14 parkeringsplatser och 82 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

| | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|----------------|
| Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har 14 parkeringsplatser och 82 bostadsrättslägenheter.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 813 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 145 miljoner kronor. Det totala lånet är 31 329 361 kronor och det egna kapitalet är 11 538 411 kronor. Underhållsfonden uppgår till 435 000 kronor.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1996. Den har två våningar och saknar hiss. Värmekällan är en frånluftsvärmepump och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: tvättstuga, cykelrum, förråd, parkeringsplatser (14 st) och gemensamma grönytor.</p> | | | |
| Parkeringsplatser | | | |
| 14 | | | |
| Antal bostadsrättslägenheter | | | |
| 82 | | | |
| Kommentar | | | |
| | | | |
| Vi har tagit del av: | Lägenhetsregister | Årsredovisning | Stadgar |
| | Ja | Ja | Ja |

Ekonomi

| | |
|---|----------------|
| Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) | Avser |
| 813 | Denna lägenhet |
| Taxeringsvärde (kr) | |
| 145 000 000 | |
| Totalt lån (kr) | |
| 31 329 361 | |
| Eget kapital (kr) | |
| 11 538 411 | |
| Underhållsfond (kr) | |
| 435 000 | |
| Kommentar | |
| | |

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

| | |
|--|----------------------------|
| Fastighet Stockholm Emund 9 | |
| Byggår 1996 | Antal våningar 2 |
| | Hiss Nej |
| Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.sundby1.se | |
| Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1996. Den har två våningar och saknar hiss. Värmekällan är en frånluftsvärmepump och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. | |
| Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna | |

2.5 Lägenhetsbeskrivning

| | | | |
|---|--|---|---|
| Boarea, kvm 64,3 | | Antal rum enligt lägenhetsregister 2 | Antal rum enligt aktuell planlösning 3 |
| Rumsfördelning | | | |
| kök | | <u>Tillbehör</u> ett förråd | <u>Utrustning</u> Diskmaskin |
| badrum | | | Elspis |
| vardagsrum | | | Kyl/Frys |
| två sovrum | | | Tvättmaskin Torktumlare |
| Beskrivning | | | |
| Lägenhet med tre rum, belägen en trappa upp. Det finns en balkong vid entrén. | | | |
| Köket är i gott skick med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet har en äldre standard med plastväggar och plastgolv. Vardagsrummet är också i gott skick, med målade väggar och trälaminatgolv. Det finns två sovrum, båda i gott skick, med målade väggar och trälaminatgolv. Till bostaden hör ett förråd som ligger på gården, samt ett mindre förrådsutrymme på vinden som nås via en lucka i taket i lägenheten. | | | |
| Utrustning: | | | |
| Diskmaskin, Bosch, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift | | | |
| Elspis, Gorenje, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift | | | |
| Kyl/Frys, Bosch, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift | | | |
| Tvättmaskin, Elektro Helios, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift | | | |
| Torktumlare, Whirlpool, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift | | | |
| 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: Skicket är jämförbart med snittet av andra bostäder, medan standarden bedöms som något lägre. Egenskaper och tillbehör är i linje med genomsnittet, och läget är också jämförbart. Värdet bedöms som något lägre än snittet, främst på grund av ett badrum av äldre standard, trots att lägenheten i övrigt är trevlig med bra planlösning.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 9939 i BRF SUNDBY NR 1, Stockholm.

Ekstocksvägen 49, 163 43 Spånga

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

Marknadsvärde per 2026-02-04

3 250 000 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 2026-02-04

Underskrift



Björn Bring

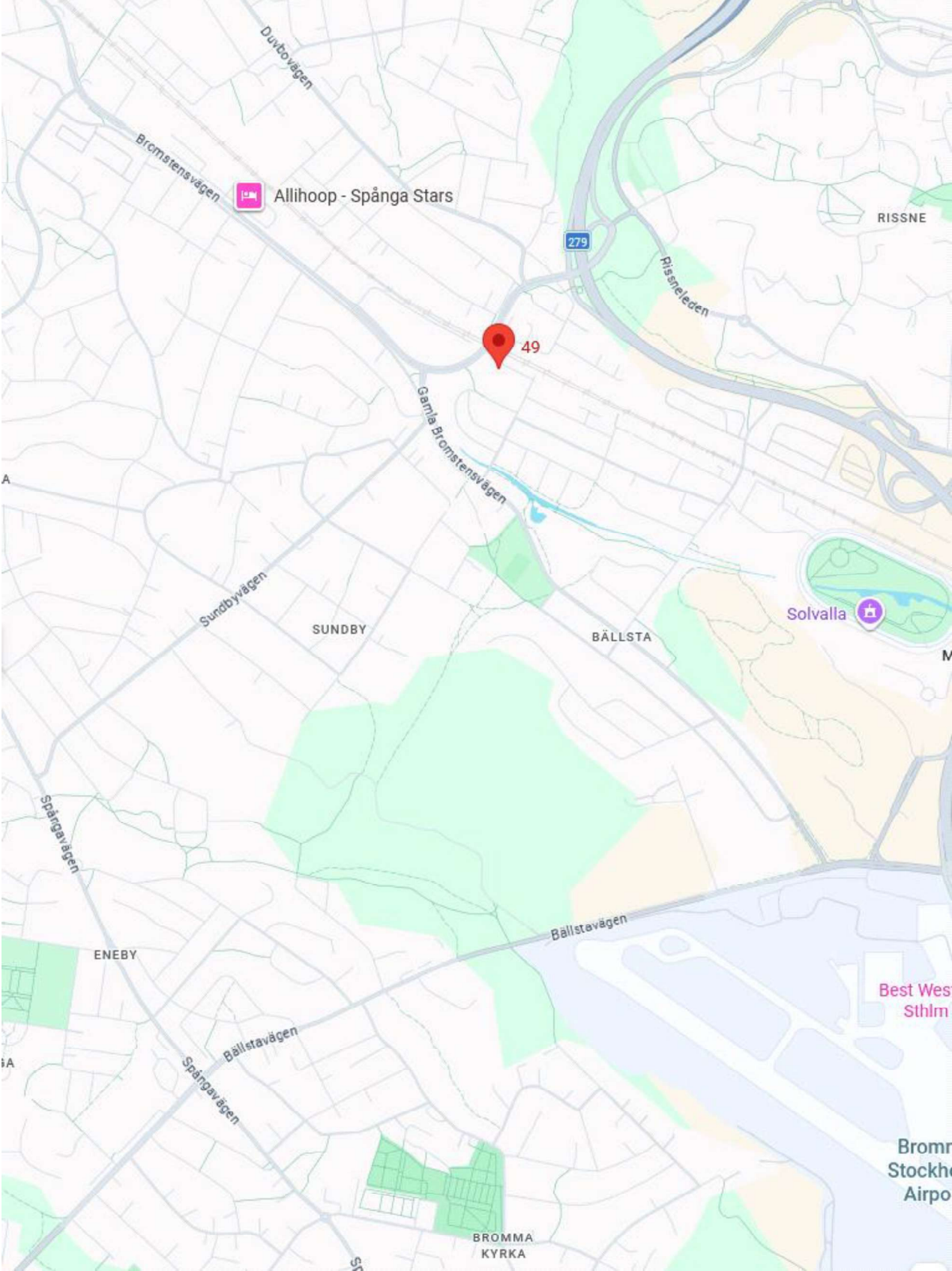
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

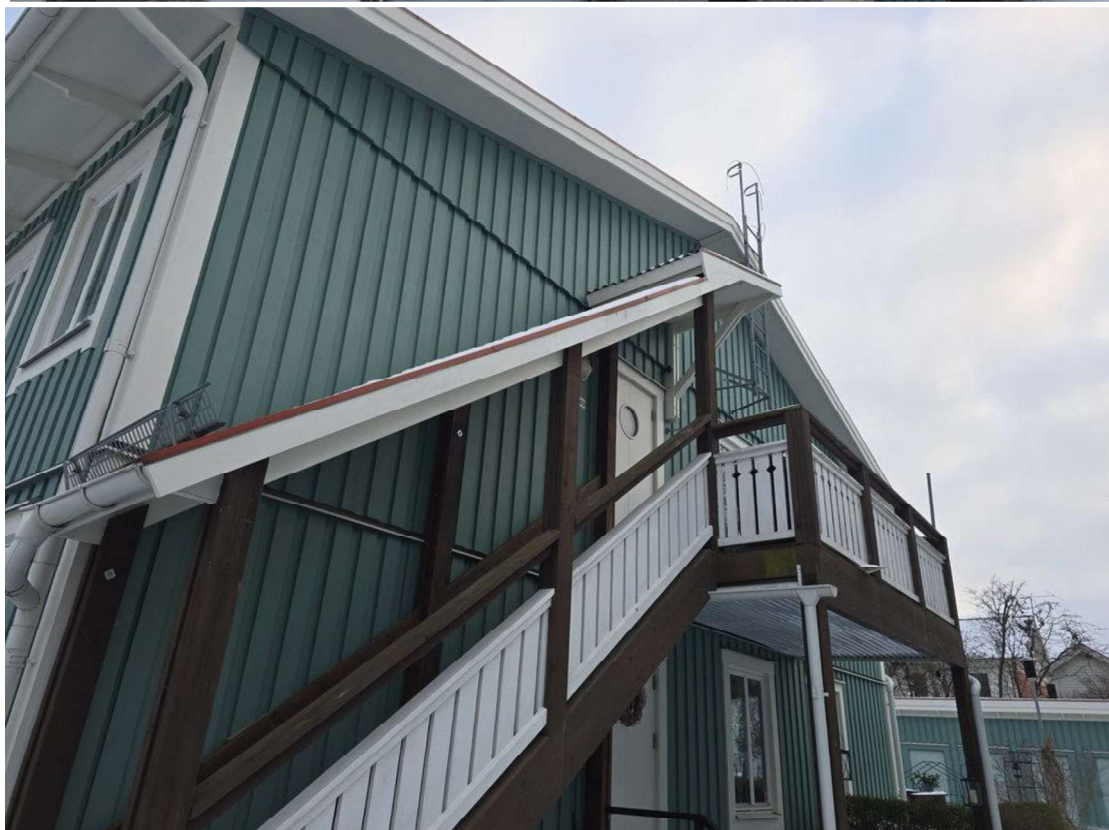


Bilaga 2 - Planritning



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 Emund 9 | UUID 909a6a42-188b-90ec-e040- ed8f66444c3f | Fastighetsnyckel 010117165 | Senaste ändringen i allmänna delen 1997-12-11 |
| Län- och kommunkod 0180 | Distrikt Spånga | Distriktskod 215014 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-07-25 |
| Fastigheten är upplåten med tomträtt | | | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-04 |

Adress

Adress

Ekstocksvägen 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
163 43 Spånga

Emundskroken 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67
163 43 Spånga

Ladbacksvägen 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63
163 43 Spånga

Oskarsvägen 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
163 43 Spånga

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

| | | | |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Innehavare 769600-9161 | Andel 1/1 | Inskrivningsdag 1996-10-01 | Akt 96/47091 |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|

Bostadsrättsföreningen Sundby Nr 1

C/O Delagott Förvaltning
Hantverkargatan 5c
112 21 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Brf Sundby
Nr 1

Berört fång

96/47091, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):
1996-09-02

Köpeskilling: 1 SEK (avser hela tomträten)

Tomträttsupplåtelse

| | | | |
|---|---|---|--|
| Inskrivningsdag 1995-10-26 | Akt 95/38147 | Upplåtelsedag 1995-11-01 | Ändamål Bostäder |
| Avgäld 436 600 SEK | Avgäldsperiod 10 år | Perioddatum från 2026-01-01 | |
| Tidigaste uppsägningsdatum 2056-01-01 | Efterföljande uppsägningsperiod 40 år | Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej | Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas |

Anmärkningar

Ny avgäld 04/25906

Nytt ändamål

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|--|-------|-----------------|---------|
| 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun | 1/1 | 1969-12-03 | 69/6670 |

Berört fång

69/6670, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

1969-10-14

Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 56 803 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|----------------|-----------------|-----------|
| 1 | 10 215 000 SEK | 1996-04-29 | 96/19958A |
| Anmärkningar Utbyte D-2020-00063868:1 | | | |
| 2 | 27 000 000 SEK | 1996-04-29 | 96/19958B |
| Anmärkningar Utbyte D-2020-00063868:1 | | | |
| 3 | 17 662 000 SEK | 1996-04-29 | 96/19959 |
| 5 | 1 926 000 SEK | 1997-09-05 | 97/32938 |

Anmärkningar

Innehavare: 97/32939 Järntorget I Solna AB, Box 1364, 171 26 Solna

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

| Nr | Inskrivningar | Inskrivningsdag | Akt |
|----|---|-----------------|----------|
| 4 | Avtalsservitut Övrigt ändamål: bilverkningar mm | 1996-09-12 | 96/44151 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer

E-mail

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Kv emund mm

Datum

1995-09-21
Genomf. start: 1995-09-22
Genomf. slut: 2010-09-21
Laga kraft: 1995-09-21

Akt

0180-89081

Anmärkningar

Ändrad av(AKT 0180K-P2002-06067)

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Bilparkeringsplatser mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-96/44151.1

Beskrivning

Bilparkeringsplatser mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Emund 20

Last

Stockholm Emund 9

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0180-A13/1996.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att för in-och utfart till gata (ekstocksvägen), använda det område som på kartan, aktbilaga ka1, betecknats med 1sv och på kopia av bygglovritning, aktbilaga ka2, begränsats med röd färg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Emund 4

Last

Stockholm Emund 9

Ändamål

Va-ledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0180-A27/1997.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

1. för ledningshavaren gäller 1.1 ledningshavaren äger rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla underjordisk ledningar för vatten och avlopp med tillhörande anordningar inom områden betecknade Ir1 och Ir2 på förrättningskar torna, aktbilaga ka1-2. 1.2 ledningshavaren äger rätt att, för utförande, tillsyn, reparaion, och ombyggnad av ledningarna med tillhörande anordningar, ha tillträde till de upplåtna områdena. 1.3 sedan ledningsarbete avslutats skall ledningshavaren återställa marken i godtagbart skick. 1.4 vid ledningsarbete

inom område Ir2 skall ledningshavaren träffa överenskommelse med ägaren till emund 4, om hur utfart ska anordnas under tiden arbetet pågår. 1.5 ledningshavaren skall vid utövandet av ledningsrätten förfara så att tjänande fastighet ej belastas mer än nödvändigt. 1.6 ledningarna med tillhörande anordningar skall vara utförd inom ett år men har i realiteten redan färdigställts. 2. för belastad fastighet gäller 2.1 inom de upplåttna områdena får fastighetsägaren/tomträttshavaren inte utan ledninghavarens skriftliga medgivande utföra schaktning, sprängning, borrhning, uppföra byggnad, utföra anläggningar, planteringar mm, som kan skada ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av lednings rätten.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Vatten AB

Last

Stockholm Emund 9

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|--|-----------------------|------------------------|------------------|
| Hyreshusenhet, bostäder (320) | 191529-5 | Nej | Fastighet |
| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2025 | 145 000 000 SEK | 110 000 000 SEK | 35 000 000 SEK |
| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form | |
| 769600-9161 Bostadsrättsföreningen Sundby Nr 1 C/O Delagott Förvaltning Hantverkargatan 5c 11221 Stockholm | 1 / 1 | Bostadsrättsföreningar | |

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 147437045 (2025)

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Byggrätt ovan mark | Riktvärde byggrätt |
|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 35 000 000 SEK | 180106 | 7 433 kvm | 4 709 SEK/kvm |
| Tillhör byggnad | | | |
| 1 | | | |

Värderingsenhet hyreshus bostad 147436045 (2025)

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Bostadsyta | Hyra |
|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 110 000 000 SEK | 180106 | 6 465 kvm | 9 859 000 SEK/år |
| Under uppförande | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår | Värdeår |
| Nej | 1996 | 2018 | 1996 |
| Tillhör byggnad | | | |
| 1 | | | |

Allmänna delen

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|--|------------|----------------|
| Införd i tomtboken | 1937-11-20 | |
| Tomtmätning | 1953-09-18 | 0180-A466/1953 |
| Fastighetsreglering *a3 | 1995-10-11 | 0180-A100/1995 |
| Fastighetsreglering *a4,ka1-2*,nytt serv | 1996-02-16 | 0180-A13/1996 |
| Ledningsrättsåtgärd *a4 | 1997-03-11 | 0180-A27/1997 |

Ursprung

Stockholm Stockholm 6:379

Avskild mark

Stockholm Bromsten 10:31

Läge, Karta

| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Markområde | 6585090.9 | 666045.1 |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Total | 31 513 m ² | 31 513 m ² | 0 m ² |

Tidigare beteckningar

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|-----------------------|----------------------|----------------|
| Stockholm Stenkil 6 | 1995-10-11 | 0180-A100/1995 |
| A-Stockholm Stenkil:6 | 1980-04-01 | 0180-15/1980 |

Källa: Lantmäteriet

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