

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 11104 i BRF SNÖDROPPSGRÄND 2, Stockholm.
Snödropsgränd 27, 165 74 Hässelby



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-06

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-06

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-06 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SNÖDROPPSGRÄND 2		Organisationsnummer 769637-9630		
Lägenhetsnummer 11104	Våning 2	Ärendenummer F-1484-25-01		
Adress Snödroppsgränd 27, 165 74 Hässelby				
Kommun Stockholm		Område Hässelby		
Antal rum enligt register 1 Rum och kök		Boarea, kvm 27	Månadsavgift, kr 2 438	Andelstal % 1,2895
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. Värme, vatten (varmt/kallt) ingår i avgiften. Föreningen har IMD avläsning för El, samt obligatorisk anslutning till Bredband.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Snödroppsgränd 27 i Hässelby, Stockholm. Lägenheten består av 1 rum och kök med en boarea på 27 kvm. Månadsavgiften är 2438,48 kr.

Lägenheten är en enrummare med kök på andra våningen i en fyra våningsbyggnad. Köket och badrummet har normal standard och är i gott skick, med kaklade väggar och klinkergolv i badrummet. Allrummet har målade väggar och parkettgolv, samt en balkong. Det finns ett förråd till lägenheten. Utrustningen inkluderar kyl/frys, induktionshäll, ugn (Bosch), och diskmaskin (Electrolux), alla under 5 år gamla. Lägenheten var tom vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 76 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 76 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 298 kronor per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 83 800 000 kronor. De totala skulderna är 28 782 416 kronor, medan det egna kapitalet ligger på 126 091 200 kronor. Föreningen har även en underhållsfond på 180 000 kronor.

Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2022 med fyra våningar och utrustad med hiss. Den har en total yta på 2 289 m² och rymmer 76 lägenheter, alla med ett rum och kök. Det finns garage och 32 parkeringsplatser. Värmesystemet är vattenburet och drivs av bergvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration saknas för byggnaden.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 76		
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 298	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 83 800 000	
Totala skulder (kr) 28 782 416	
Eget kapital (kr) 126 091 200	
Underhållsfond (kr) 180 000	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Snödroppen 28	
Byggår 2022	Antal våningar 4
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: 0	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2022 med fyra våningar och utrustad med hiss. Den har en total yta på 2 289 m ² och rymmer 76 lägenheter, alla med ett rum och kök. Det finns garage och 32 parkeringsplatser. Värmesystemet är vattenburet och drivs av bergvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration saknas för byggnaden.	
Energideklaration Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 27		Antal rum enligt lägenhetsregister 1 Rum och kök	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Induktionshäll
allrum			Ugn Diskmaskin
Beskrivning Lägenheten är en enrummare med kök, belägen på andra våningen. Lägenheten ligger i en byggnad med fyra våningar. Köket är i gott skick med normal standard. Väggarna är målade och golvet består av trestavs parkett. Badrummet är också i gott skick med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har målade väggar och trestavs parkettgolv, och det finns en balkong. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys, bedömd ålder: under 5 år. Induktionshäll, bedömd ålder: under 5 år. Ugn, märke: Bosch, bedömd ålder: under 5 år. Diskmaskin, märke: Electrolux, bedömd ålder: under 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde bedöms som jämförbara med snittet för de jämförelseobjekt som har analyserats.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 11104 i BRF SNÖDROPPSGRÄND 2, Stockholm.

Snödroppsgränd 27, 165 74 Hässelby

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

Marknadsvärde per 2026-05-06

1 350 000 KRONOR

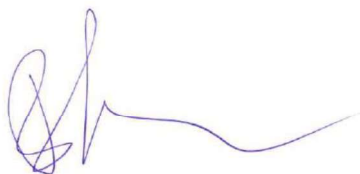
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-06

Underskrift



Björn Bring

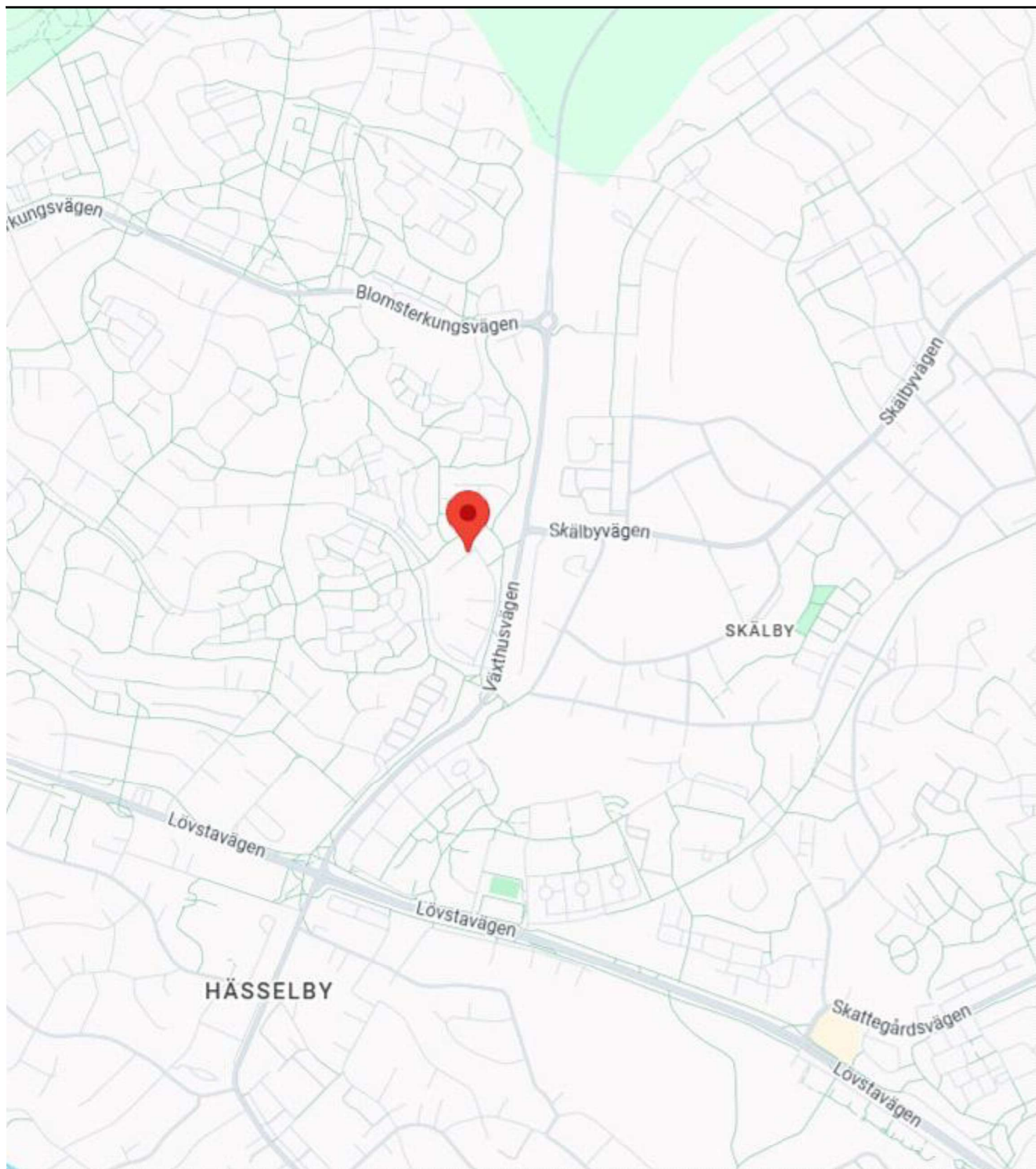
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

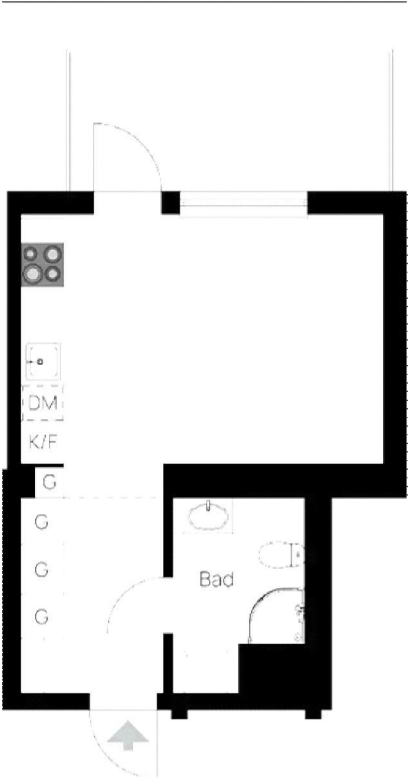
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Snödroppen 28	UUID 909a6a42-115f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010115328	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-01-16
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Hässelby	Distriktskod 215009	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-12-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-05

Adress

Adress

Snödroppsgränd 27, 29, 31
165 74 Hässelby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769637-9630 Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2 C/O Bredablick Förvaltning I Sverige AB Box 6083 102 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-12-01	Akt D-2021- 00544963:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2021-00544963:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2021-11-24
Köpeskilling: 25 659 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 28 274 000 SEK

Nr 1	Belopp 28 274 000 SEK	Inskrivningsdag 2021-12-20	Akt D-2021-00575594:1
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Snödroppen 28 m m

Datum

2017-04-11
Genomf. start: 2017-05-03
Genomf. slut: 2022-05-02
Laga kraft: 2017-05-02

Akt

0180K-P2012-19481

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Östra målaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-12-03

Akt

0180K-P2011-14147

Anmärkningar

Berörkrets ej fullständig

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	176533-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	83 800 000 SEK	66 000 000 SEK	17 800 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769637-9630 Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2 C/O Bredablick Förvaltning I Sverige AB Box 6083 10232 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301982835 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
17 800 000 SEK	180106	3 710 kvm	4 798 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301982834 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
66 000 000 SEK	180106	2 289 kvm	4 955 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2022		2022
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-08-24	0180-A197/1979

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Fastighetsreglering		2018-01-16	0180K-2017-09990
Ursprung			
Stockholm Hässelby Villastad 28:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6586314.6	660308.3
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 149 m ²	4 149 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Stockholm Snödroppen:28	1980-04-01		0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet