VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2052-1-5 i HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM, Stockholm.
Granbacken 9, 168 69 Bromma

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-02

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 2025-09-02

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-02 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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			Organisationsnummer	
HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM			702000-7097	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
99-2052-1-5	Högst upp		F-974-25-01	
Adress				
Granbacken 9, 168 69 Bromma				
Kommun		**Område**		
Stockholm		Bromma		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		46,5	4 482	0,40794
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Granbacken 9 i Bromma, Stockholm. Lägenheten har två rum och en boarea på 46,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4482 kronor. Fastigheten ligger i ett lugnt område med närhet till både natur och stadens bekvämligheter.

Lägenheten ligger högst upp i en trevåningsbyggnad och består av två rum med tillhörande balkong och förråd. Köket har standardutrustning och laminatgolv men är i behov av uppfräschning då det upplevs som smutsigt och slitet. Badrummet har plastgolv och behöver renoveras för att förbättra standarden. Vardagsrummet och sovrummet har båda laminatgolv och är i ett slitet skick, vilket kan kräva viss uppdatering. Till lägenheten hör en balkong och ett förråd. Utrustningen i bostaden inkluderar en elspis, kyl/frys och diskmaskin, alla från Electrolux och Whirlpool, med en ålder på över 10 år enligt bedömning.

Bostadsrättsföreningen har 224 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Dessutom finns förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 224 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Dessutom finns förråd placerade i källaren.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1157 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 285 501 000 kr. Det totala lånet är 54 214 366 kr, vilket motsvarar cirka 18,99% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 6 605 358 kr, vilket är ungefär 2,31% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 5 365 535 kr, motsvarande cirka 1,88% av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört 1940. Den har tre våningar och saknar hiss. Ett stambyte genomfördes 1993. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen: cykelförråd, grovsoprum, tvättstugor, övernattningslägenhet och föreningslokal. Förråden är placerade i källaren.

	Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 224	**Antal lokaler** 2
Kommentar	

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister**	**Årsredovisning**	**Stadgar**
	Ja	**Ja**	**Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1157	**Avser** Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 285 501 000	
Totalt lån (kr) 54 214 366	**% av taxeringsvärdet** 19%
Eget kapital (kr) 6 605 358	**% av taxeringsvärdet** 2%
Underhållsfond (kr) 5 365 535	**% av taxeringsvärdet** 2%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1157 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 285 501 000 kr. Det totala lånet är 54 214 366 kr, vilket motsvarar cirka 18,99% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 6 605 358 kr, vilket är ungefär 2,31% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 5 365 535 kr, motsvarande cirka 1,88% av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Svarvaren 2	
Byggår 1940	**Antal våningar** 3
Stammar/Bytta/installerade år 1993	**Hiss** Nej
Övrigt	

Utförda renoveringar

1991–1993 Stambyte
2014 Fönsterbyte
2017 Tvättstugerenovering
2020 Fasadrenovering (delar av fastigheten)

Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört 1940. Den har tre våningar och saknar hiss. Ett stambyte genomfördes 1993. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen finns bifogad i bilagorna.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
46,5		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Elspis
badrum	ett förråd	Kyl/Frys
vardagsrum		Diskmaskin
ett sovrum		

Beskrivning

Lägenheten är belägen högst upp i en trevåningsbyggnad. Den består av två rum och har en balkong samt ett förråd som tillbehör.

Köket är utrustat med standardutrustning och har laminatgolv. Det är dock i behov av uppfräschning då det upplevs som smutsigt och slitet.

Badrummet har plastgolv och är i behov av renovering för att uppnå en bättre standard.

Vardagsrummet har laminatgolv och är i ett slitet skick, vilket kan kräva viss uppdatering för att förbättra intrycket.

Sovrummet har också laminatgolv och är i liknande skick som vardagsrummet, med behov av viss uppfräschning.
Tillbehör som finns till bostaden:

- Balkong
- Ett förråd

Utrustning som finns till bostaden:

- Elspis (Märke: Electrolux, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömning)
- Kyl/Frys (Märke: Electrolux, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömning)
- Diskmaskin (Märke: Whirlpool, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömning)

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i likvärdiga områden. Den bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard jämfört med dessa. Värdet är också lägre på grund av renoveringsbehov i kök, badrum och delvis i ytskikt. Positiva faktorer inkluderar ett högt gavelläge och balkong.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2052-1-5 i HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM, Stockholm.
Granbacken 9, 168 69 Bromma

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

Marknadsvärde per 2025-09-02

2 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

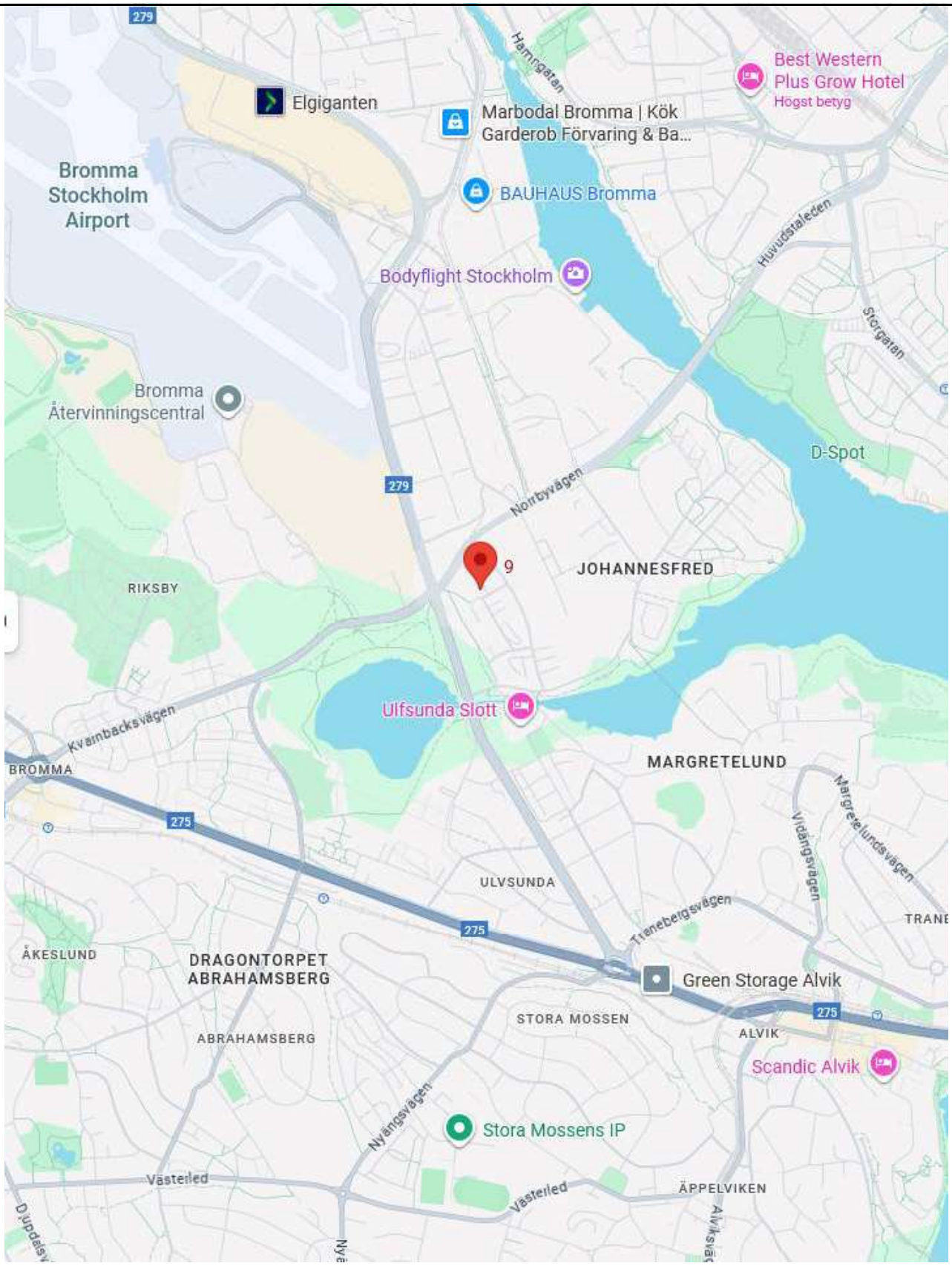
+/- 100 000

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.

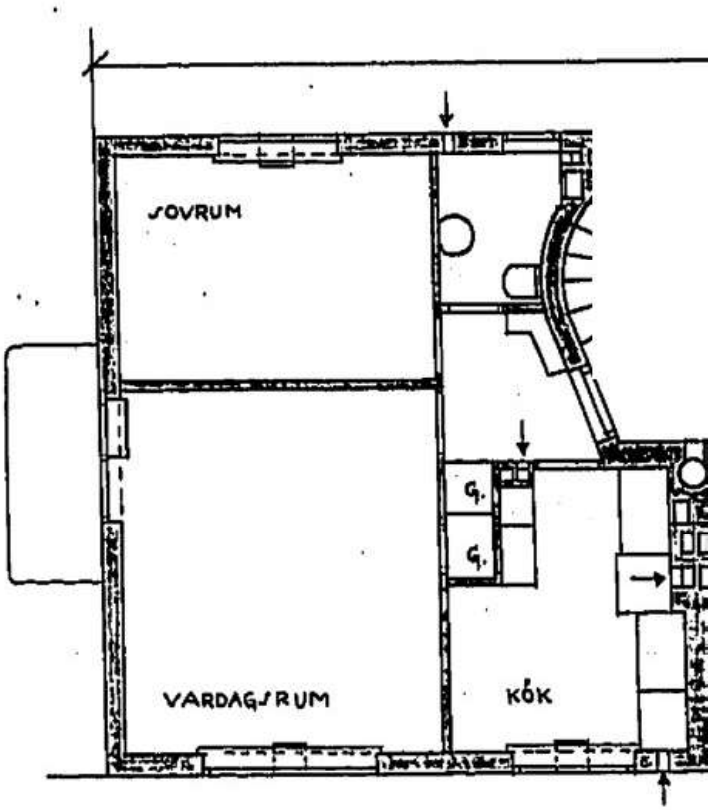
Stockholm 2025-09-02
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

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 Svarvaren 2

UUID
909a6a42-336e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010124049

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Bromma

Distriktskod
215013

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Senaste ändringen i allmänna delen
1981-08-05

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2017-09-18

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-01

Adress

Adress

Granbacken 7, 7 A, 9
168 69 Bromma

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare
702000-7097
Hsb Bostadsrättsförening
Förmannen I Stockholm
C/O Hsb Stockholm
Box 1385
171 27 Solna
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf
Förmannen I Stockholm

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1939-05-17

Akt
39/1069

Berört fång
Upplåtelse (tomträtt): 1939-05-16
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 85/31352

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1939-03-15

Akt
39/514

Upplåtelsedag
1939-01-01

Ändamål
Bostäder

Avgäld
41 200 SEK

Avgäldsperiod
10 år

Perioddatum från
2019-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum
1999-01-01

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ändring 39/3314

Ny avgäld 07/25620

Nytt ändamål

Rättat 98/32435

Ny avgäld 98/32436

Ändring 52/254

Ändring i upplåtelsen till ny lag

Ny avgäld d-2017-00460911:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 3 872 100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1939-05-17	39/1070A
	Anmärkningar Utbyte 39/3321		
2	10 600 SEK	1939-05-17	39/1070B
	Anmärkningar Utbyte 39/3321		
3	6 000 SEK	1939-05-17	39/1070C
	Anmärkningar Utbyte 39/3321		
4	110 000 SEK	1986-05-07	86/30001
5	63 500 SEK	1986-05-07	86/30003
6	3 582 000 SEK	1994-12-01	94/54469

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Anmärkningar

Lagfartsuppgifterna förs i fastighetsbok

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Ulvsunda,ulvsunda industriområde	1938-08-19	0180-2006

Plan	Datum	Akt

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan Ulvsunda industriområde(inflygningshöjder)-tilläggsbestämmelser	1963-11-08	0180-4162

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	412085-8	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Avläsaren 3-9
Stockholm Förmannen 2-7
Stockholm Lindaren 2-3
Stockholm Svarvaren 2

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	285 501 000 SEK	178 431 000 SEK	107 070 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
702000-7097 Hsb Bostadsrättsförening Förmannen I Stockholm C/O Hsb Stockholm Box 1385 17127 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 34635044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
70 000 SEK	180139	37 kvm	1 892 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34634044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
107 000 000 SEK	180139	12 775 kvm	8 376 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 34633044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
431 000 SEK	180139	46 kvm	70 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1940	2023	1993

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 34632044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
178 000 000 SEK	180139	10 220 kvm	15 279 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1940	2023	1993

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-01-26	0180-A38/1939
Sammanläggning	1939-02-15	

Ursprung

Stockholm Filaren 1

Anmärkningar

Bih c

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6582148.5	668431.6	Karttyp

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	510 m^2	510 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Svarvaren:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige