

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2080-4-640-9 i HSB BRF BANDHAGEN I STOCKHOLM,
BANDHAGSPLAN 9 LGH 1902, 124 34 BANDHAGEN



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-19

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 2025-03-19.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-19 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer		
HSB BRF BANDHAGEN I STOCKHOLM			702000-1140		
Lägenhetsnummer		Skatteverkets lägenhetsnummer		Ärendenummer	
99-2080-4-640-9		1902		F-265-25-01	
Adress					
BANDHAGSPLAN 9 LGH 1902, 124 34 BANDHAGEN					
Kommun			Område		Andelstal
Stockholm			Vantör		0,09335
Lägenhetsstorlek, antal rum		Boarea, kvm		Månadsavgift, kr	
1 20,5				2 135	
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

En charmig etta på 20,5 kvm belägen på Bandhagsplan 9 i Bandhagen, Stockholm, med en månadsavgift på 2135 kronor. Lägenheten ligger på våning 9 av 11 och har en balkong samt sannolikt tillgång till ett förråd. Inredningen är något sliten med normal standard, klinker i kokvrå och våtrum, samt trägolv i övriga rum. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som gemensamhetslokal, hobbylokaler, barnvagnsrum, gästlägenhet, lusthus med grillmöjligheter, boulebana och tvättstugor. Det finns parkerings- och garageplatser. Föreningen har en stabil ekonomi med låga lån och har genomfört flera renoveringar och energiförbättringar. Byggnaden är från 1953 med en tillbyggnad från 2021 och har genomgått omfattande renoveringar. Läget är centralt med närhet till kollektivtrafik, livsmedelsbutik, skola och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 300 m	Hållplats 100 m	Livsmedelsbutik 100 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som en gemensamhetslokal, hobbylokaler, barnvagnsrum, gästlägenhet, lusthus med grillmöjligheter, boulebana och tvättstugor. Det finns parkerings- och garageplatser samt ett stort antal bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har en stabil ekonomi med låga lån i förhållande till taxeringsvärdet och har genomfört flera renoveringar och energiförbättringar. Byggnaden är från 1953 med en tillbyggnad från 2021 och har genomgått omfattande renoveringar och uppgraderingar.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen: en renoverad gemensamhetslokal med fullutrustat kök på Bandhagsplan 3, hobbylokaler på Kallforsvägen 11 och Fågelstavägen 16, barnvagnsrum, gästlägenhet, tre lusthus med grillmöjligheter, boulebana och flera tvättstugor. Tvättstugor finns i källaren under port 5 och 47, och övernattningslägenhet kan hyras på Kallforsvägen			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
111		49	
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
562		58	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 111 parkeringsplatser, 49 garageplatser, 562 bostadsrättslägenheter och 58 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1250	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
639 800 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
136 904 146	21%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
70 821 174	11%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
11 913 857	2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1250 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 639 800 000 kr. Totala lånen uppgår till 136 904 146 kr, vilket motsvarar cirka 21,4% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 70 821 174 kr, motsvarande cirka 11,1% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 11 913 857 kr, vilket utgör cirka 1,9% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Murbruket 1	
Byggår 1953 (Tillbyggnad 2021)	Antal våningar 11
Stammar/Bytta/installerade år 2005	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2022-2023 OVK och radonmätning 2021-2022 Fönsterrenovering/Fönsterbyte 2020 Relining horisontella stammar 2018 Bra Energi, ett projekt som säkrar leveransen av värme för Bandhagen. 2017 Påbörjat fönsterbyte från 2 glas till en bullerisolerande energieffektiv lösning. 2017 Besiktning av horisontella stammar. 2015 Renovering av lekplats 2015 Tvättstugor renoverade 2008 Radonmätt med godkända värden 2005 Byte av stammar kök och bad	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1953 och tillbyggd 2021. Den har 11 våningar och genomgick ett stambyte 2005. Byggnaden är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, ursprungligen uppförd 1953 med en tillbyggnad från 2021, har 11 våningar och är utrustad med hiss. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive stambyte 2005, fönsterrenovering 2021-2022, och relining av horisontella stammar 2020. Energiförbättringar har gjorts genom projektet Bra Energi 2018, och fönster har uppgraderats till bullerisolerande och energieffektiva lösningar sedan 2017. Andra förbättringar inkluderar renovering av tvättstugor och lekplats 2015 samt byte av el-stigar 2001-2002. OVK och radonmätning utfördes 2022-2023 med godkända resultat.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 20,5		Antal Rum 1
Rumsfördelning		
<u>kokvrå</u> <u>badrum</u> <u>allrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Sannolikt ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Vantör, Stockholm. Lägenheten ligger på våning 9 av totalt 11 våningar och består av 1 rum med kokvrå. Bostaden har en balkong och sannolikt tillgång till ett förråd. Intrycket av bostaden är något slitet med normal standard. Golven består av klinker i kokvrå och våtrum, samt trä i övriga rum. Kokvrån är sparsamt utrustad medan våtrummet har normal utrustning.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett något lägre skick men en jämförbar standard jämfört med liknande bostäder. Trots det något slitna skicket, anses bostadens värde vara högre, främst på grund av den värdehöjande balkongen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2080-4-640-9 i HSB BRF BANDHAGEN I STOCKHOLM, Stockholms kommun.

BANDHAGSPLAN 9 LGH 1902, 124 34 BANDHAGEN

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

Marknadsvärde per 2025-03-19

1 700 000 KRONOR

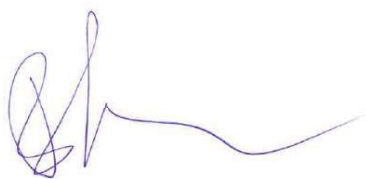
Bedömt värdeintervall

+/- 90 000

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 2025-03-19

Underskrift

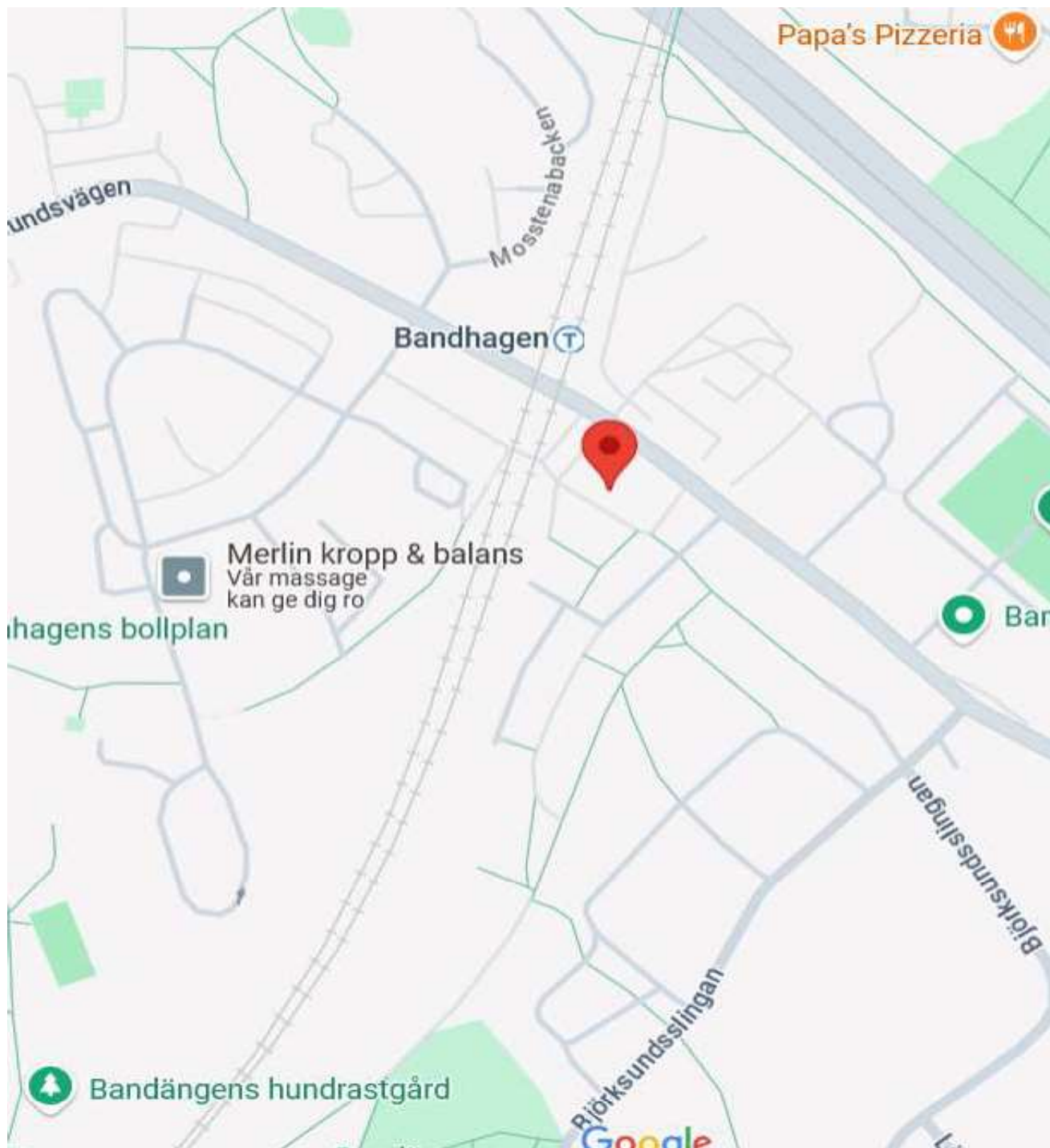


Björn Bring
Fastighetsvärderare

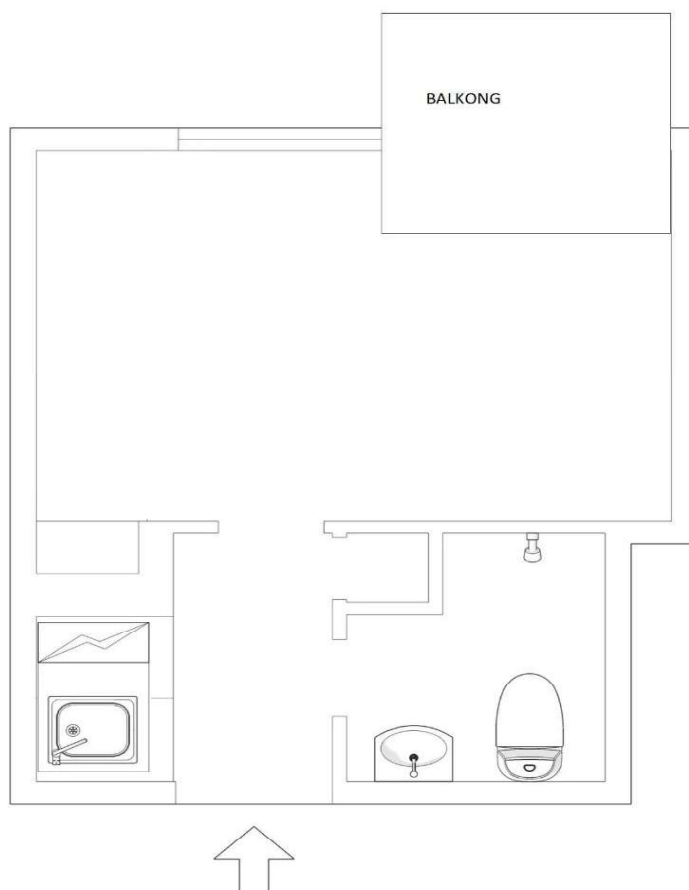
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Ej skalenlig. Avvikelser förekommer.

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 2025-03-19

Fastighet

Beteckning Stockholm Murbruket 1	UUID: 909a6a41-df14-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-04-09
Nyckel: 010102453	Län- och kommunkod 0180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-03-27
Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-19
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Bandhagsplan 9-11
124 34 Bandhagen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6574065.9	673828.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	999 kvm	999 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 702000-1140 Hsb Bostadsrättsförening Bandhagen I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 171 27 Solna Upplåtelse (tomträtt): 1954-03-22 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Namn 85/44961	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1954-04-07	Akt 54/1433
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

1954-04-07

Akt

54/1433

Upplåtelsedag

1954-03-22

Ändamål

Bostadsbebyggelse mm

Avgäld

319.400 SEK

Avgäldsperiod

10 år

Perioddatum från

1994-04-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2014-04-01

**Efterföljande
uppsägningsperiod**

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäldsperiod 93/9742, ny avgäld 03/488, ny avgäld 93/9742, ny avgäld 12/17358, ny avgäld 73/611

Lagfart

Anmärkning: Lagfartsuppgifterna förs i fastighetsbok

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 12.533.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	1955-02-23	55/392
2	100.000 SEK	1955-02-23	55/393
3	100.000 SEK	1955-02-23	55/394
Innehavare: 55/2417 Postsparbanken Stockholm 0			
4	97.000 SEK	1955-02-23	55/395A
Innehavare: 57/290 Postsparbanken Stockholm 0			
Anmärkning: Utbyte 57/59			
5	75.000 SEK	1987-09-29	87/53598
6	367.000 SEK	1987-09-29	87/53600
7	555.000 SEK	1987-09-29	87/53602
8	6.000.000 SEK	1993-08-31	93/32760
9	4.239.000 SEK	2006-05-03	06/11862

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Bandhagens centrum m.m

Datum

1989-09-21
Genomf. start:
1989-09-21
Genomf. slut:
2003-12-31

Akt

0180-8554

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

148017-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	639.800.000 SEK	385.000.000 SEK	254.800.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Bandlisten 1
Stockholm Glasteglet 2
Stockholm Kryssvalvet 5
Stockholm Löpskiftet 1
Stockholm Murbruket 1
Stockholm Pettringen 2
Stockholm Rullskiftet 2
Stockholm Stjärnvalvet 1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
702000-1140 Hsb Bostadsrättsförening Bandhagen I C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 131729043.

Taxeringsvärde 242.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180262
Byggrätt ovan mark 40 432 kvm	Riktvärde byggrätt 6.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 131730043.

Taxeringsvärde 12.800.000 SEK	Riktvärdeområde 0180262
Byggrätt ovan mark 6 830 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 131727043.

Taxeringsvärde 352.000.000 SEK	Bostadsyta 32 346 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 36.690.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1953

Värderingsenhet lokaler 131728043.

Taxeringsvärde 33.000.000 SEK	Lokalyta 7 481 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.094.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1953

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1953-11-30	0180-A714/1953
Införd i tomtboken	1953-12-14	
Fastighetsreglering *a4,a1	1990-01-24	0180-A9/1990

Ursprung

Stockholm Pettringen 1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Murbruket 1

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet