VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2187-2-56 i HSB BRF DREJÖ I STOCKHOLM, Stockholms
Helsingörsgatan 8 LGH 1003, 164 44 Kista

Marknadsvärdebedömning per 2025-03-31

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 2025-03-31.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-18 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 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 DREJÖ I STOCKHOLM			716416-3888
Lägenhetsnummer	**Skatteverkets lägenhetsnummer**		**Ärendenummer**
99-2187-2-56	1003		F-390-25-01
Adress			
Helsingörsgatan 8 LGH 1003, 164 44 Kista			
Kommun	**Område**		**Andelstal**
Stockholm	Kista		0,40769
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	
3	80,5	6 863	
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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Helsingörsgatan 8 i Kista är en trea på 80,5 kvm med en månadsavgift på 6863 kr. Lägenheten ligger på bottenvåningen i en byggnad med åtta våningar, uppförd 1978 och tillbyggd 2021. Den har kök, badrum, vardagsrum, två sovrum, ett stort förråd och en uteplats. Köket och våtrummet behöver renoveras, medan övriga rum är något slitna. Föreningen har 245 lägenheter och 6 lokaler, erbjuder föreningslokal, bastu, tvättstugor, extra förråd och parkeringsplatser. Den ekonomiska situationen visar negativt eget kapital och en underhållsfond på 318 740 kr. Läget är centralt med närhet till livsmedelsbutik, kollektivtrafik, affärscentrum och skola.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
200 m	100 m	10 m	100 m

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen erbjuder medlemmarna tillgång till en föreningslokal, bastu, och tvättstugor. Det finns extra källarförråd att hyra och parkeringsplatser tillgängliga. Föreningen består av 245 lägenheter och 6 lokaler, med en avgiftsnivå på 1023 kr per kvadratmeter och år. Byggnaden, uppförd 1978 med en tillbyggnad 2021, har 8 våningar och hiss. Flera stora renoveringar har genomförts nyligen. Föreningens ekonomiska situation visar ett negativt eget kapital och en underhållsfond på 318 740 kr.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen erbjuder en föreningslokal och bastu för medlemmarnas bruk. Det finns 68 extra källarförråd att hyra via kösystem. Tvättstugor finns på Helsingörsgatan 16 och 32. Lägenhetsförråd finns i varje lägenhet.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
	247	förråd i lägenheten

Antal lägenheter	Antal lokaler
245	6

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 247 parkeringsplatser, förråd i lägenheterna, 245 lägenheter och 6 lokaler.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1023	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
269 000 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
104 226 304	39%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
-542 601	0%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
318 740	0%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1023 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 269 miljoner kr, med totala lån på cirka 104,2 miljoner kr, vilket motsvarar 38,7% av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är negativt, -542 601 kr, motsvarande -0,2% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 318 740 kr, vilket är 0,1% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Helsingör 1	
Byggår 1978 (Tillbyggnad 2021)	**Antal våningar** 8
	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar Flera stora renoveringar senaste åren: Varmgarage, innergårdar, fönster, tak (2021-2022) Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1978 med en tillbyggnad och ombyggnad genomförd 2021. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Byggnaden har treglasfönster och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1978 med en tillbyggnad 2021 och har totalt 8 våningar. Det finns hiss i byggnaden. Under de senaste åren har flera stora renoveringar genomförts, inklusive varmgarage, innergårdar, fönster och tak mellan 2021 och 2022. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
80,5		3

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	uteplats
badrum	
vardagsrum	
stort förråd i bostad	
två sovrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Kista, Stockholm. Denna trea ligger på bottenvåningen i en byggnad med totalt åtta våningar. Lägenheten har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum, två sovrum och ett stort förråd. Köket och våtrummet har plastgolv och är i renoveringsbehov, medan övriga rum har trä- och plastgolv och är något slitna. Bostaden har en normal standard och är normalt utrustad. En uteplats ingår som tillbehör.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett lägre skick och något lägre standard och värde jämfört med liknande bostäder.
Renoveringsbehov i hela lägenheten påverkar värdet negativt, medan en bra planlösning är en positiv faktor.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2187-2-56 i HSB BRF DREJÖ I STOCKHOLM, Stockholms kommun.

Helsingörsgatan 8 LGH 1003, 164 44 Kista

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

Marknadsvärde per 2025-03-31

1 600 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

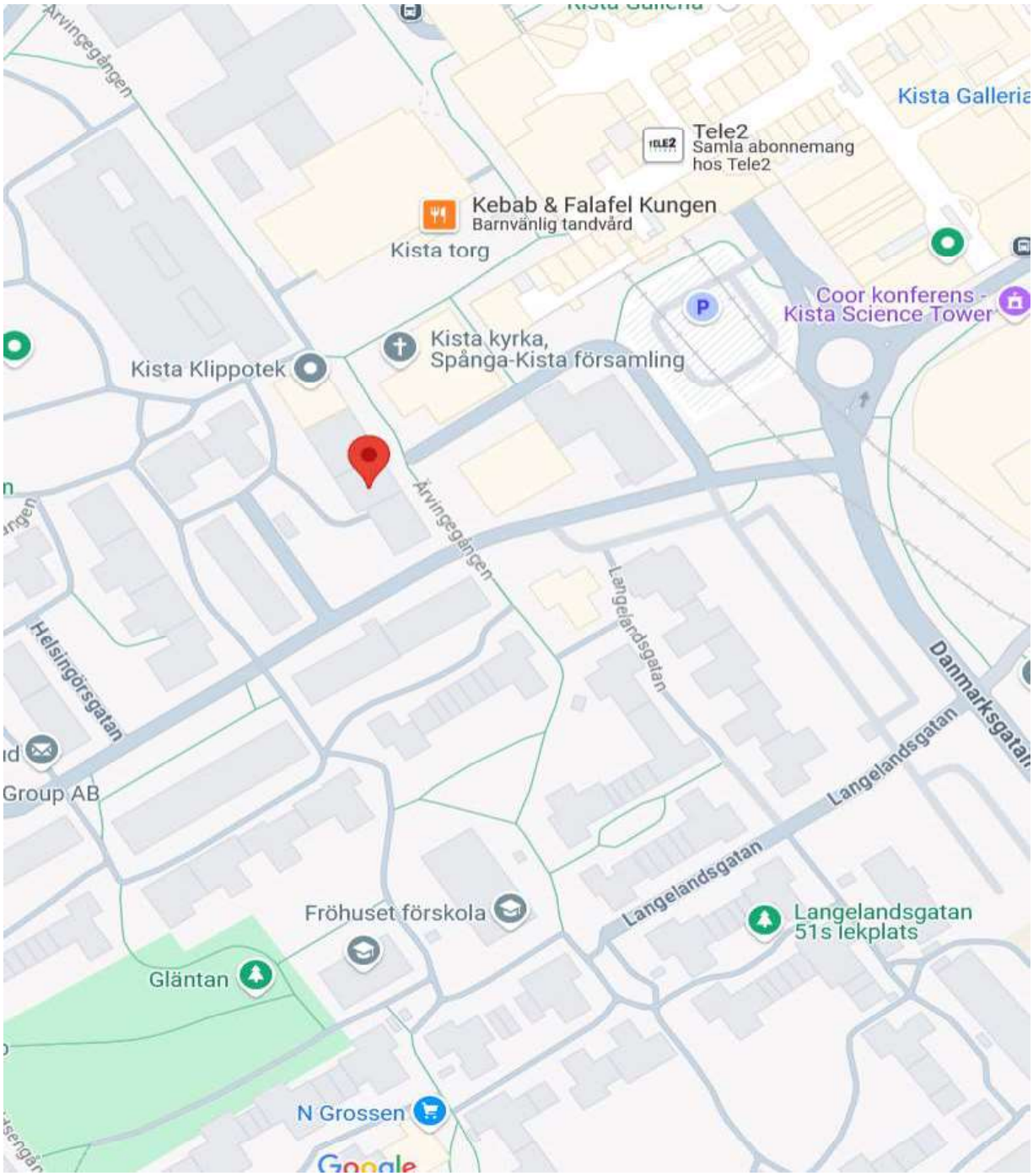
+/- 80 000

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.

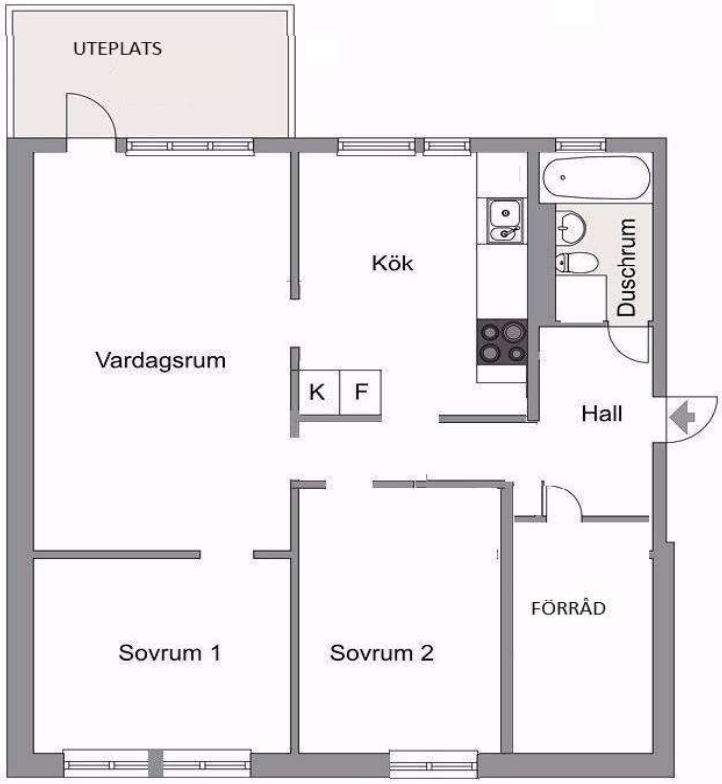
Stockholm 2025-03-31
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Stockholm Helsingör 1	909a6a41-a31a-90ec-e040-ed8f66444c3f	2022-09-23
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010087098	0180	2023-11-16
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Kista	215017	2025-03-18

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Helsingörsgatan 6-18
164 44 Kista

Ärvingegången 23
164 44 Kista

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6588400.6	666993.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 193 kvm	8 193 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716416-3888 Hsb:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm C/O Hsb Stockholm Box: 1385 171 27 Solna	1/1	1977-04-13	77/848

Upplåtelse (tomträtt): 1977-03-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 99/33997

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1977-04-13	77/848	1977-03-29
Ändamål	**Avgäld**	
Bostadsbebyggelse mm	554.600 SEK	
Avgäldsperiod	**Perioddatum från**	
10 år	1977-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	**Efterföljande uppsägningsperiod**	**Inskränkningar**
2037-04-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ändring 80/56187, ny avgäld 06/584, ny avgäld 91/32013, ny avgäld 99/17804, ny avgäld 79/653

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1972-03-08	72/331

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1970-06-11
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 84/25425

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 55.429.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1 Anmärkning: Utbyte 99/33994	7.900.000 SEK	1979-01-31	79/1070A
2 Anmärkning: Utbyte 99/33994	9.388.000 SEK	1979-01-31	79/1070B
3	7.120.000 SEK	1979-01-31	79/1071
4	500.000 SEK	1979-01-31	79/1072
6	2.000.000 SEK	2019-02-28	D-2019-00116900:1
7 Anmärkning: Utbyte d-2022-00509672:1 påverkar inteckning d-2021-00000962:1B	6.647.000 SEK	2021-01-04	D-2021-00000962:1A
8 Anmärkning: Utbyte d-2022-00509672:1 påverkar inteckning d-2021-00000962:1A	1.761.700 SEK	2021-01-04	D-2021-00000962:1B
9	7.036.000 SEK	2022-04-04	D-2022-00140638:1
11 Anmärkning: Rättat d-2022-00440970:1	5.388.300 SEK	2022-10-06	D-2022-00411173:1
12	7.688.000 SEK	2023-11-15	D-2023-00361907:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut ledning, undercentral fjärrvärme	2012-11-28	12/18604
10 Anmärkning: Ändamål elledning	Avtalsservitut	2022-09-07	D-2022-00367457:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Ledning,undercentral fjärrvärme	Avtalsservitut	0180IM-12/18604.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Elledning	Avtalsservitut	D202200367457:1.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kista iii	1976-11-26	0180-7710

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

174416-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	269.000.000 SEK	203.000.000 SEK	66.000.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Stockholm Helsingör 1, 2
Stockholm Vejle 1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716416-3888 Hsb:s Bostadsrättsförening C/O Hsb Stockholm Box: 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 140585045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
58.000.000 SEK	0180104
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
22 476 kvm	2.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 146941045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
8.000.000 SEK	0180104
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
4 448 kvm	1.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 140583045.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
173.000.000 SEK	17 981 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	20.858.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1978	2021	1978

Värderingsenhet lokaler 140584045.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
30.000.000 SEK	9 412 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	5.516.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1978	2021	1978

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Kastrup GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-02-11	0180-A26/1977

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Tidigare Beteckning

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

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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