

## VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2085-2-140 i HSB BRF SKÖNDAL I STOCKHOLM, Stockholm.  
Kubbegatan 35, 128 67 Sköndal



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-26

# 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 2025-11-26

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-26 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 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

## 2. Värderingsobjektet

### 2.1 Grunduppgifter

<b>Bostadsrättsförening</b> HSB BRF SKÖNDAL I STOCKHOLM		<b>Organisationsnummer</b> 702002-0041		
<b>Lägenhetsnummer</b> 99-2085-2-140	<b>Våning</b> halv trappa	<b>Ärendenummer</b> F-2188-25-01		
<b>Adress</b> Kubbegatan 35, 128 67 Sköndal				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Farsta		
<b>Antal rum enligt register</b> 3		<b>Boarea, kvm</b> 71,5	<b>Månadsavgift, kr</b> 4 985	<b>Andelstal</b> 0,5039
<b>Kommentar</b> 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. Månadsavgiften = årsavgift bostad 4 840 kr + internet 145 kr = 4 985 kr/mån.				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Kubbegatan 35 i Sköndal, Stockholm, inom området Farsta. Lägenheten har tre rum och en boarea på 71,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4985 kronor.

Denna lägenhet med tre rum är belägen en halv trappa upp i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet erbjuder tapetserade väggar, ett enstavsparkettgolv och tillgång till en balkong. De två sovrummen har tapetserade väggar och golv av trälaminat. Till lägenheten hör även ett förråd och en matkällare. Köksutrustningen består av en ugn, keramikhäll, diskmaskin från Siemens och en kyl/frys från Samsung, alla bedömda som äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 84 parkeringsplatser och 83 garageplatser. Det finns även 240 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Förråden är placerade i källaren.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> Bostadsrättsföreningen har 84 parkeringsplatser och 83 garageplatser. Det finns även 240 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Förråden är placerade i källaren.  Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 837 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 165 153 000 kr. Det totala lånet är 50 902 559 kr, och det egna kapitalet ligger på 143 533 375 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 11 692 771 kr.  Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1955. Den har tre våningar och saknar hiss. Ett stambyte genomfördes 2006. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.  Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<b>Parkeringsplatser</b> 84	<b>Garageplatser</b> 83	<b>Förråd, placering</b> Källare	
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 240		<b>Antal lokaler</b> 2	
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b> 837	<b>Avser</b> Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 165 153 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 50 902 559	
<b>Eget kapital (kr)</b> 143 533 375	
<b>Underhållsfond (kr)</b> 11 692 771	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Veteskorpan 5	
<b>Byggår</b> 1955	<b>Antal våningar</b> 3
<b>Stammar/Bytta/installerade år</b> 2006	<b>Hiss</b> Nej
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="https://www.hsb.se/stockholm/brf/skondal/">https://www.hsb.se/stockholm/brf/skondal/</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1955. Den har tre våningar och saknar hiss. Ett stambyte genomfördes 2006. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

<b>Boarea, kvm</b> 71,5		<b>Antal rum enligt lägenhetsregister</b> 3	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Ugn
badrum		Balkong	Keramikhäll
vardagsrum		Matkällare	Diskmaskin
två sovrum			Kyl/Frys
<b>Beskrivning</b>			
Lägenhet med tre rum belägen en halv trappa upp. Inga specifika renoveringar eller övriga detaljer angivna.			
Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett enstavsparkettgolv, samt tillgång till en balkong. De två sovrummen har tapetserade väggar och golv av trälaminat. Till bostaden hör även ett förråd och en matkällare.			
Utrustning:			
Ugn, äldre än 10 år (bedömt)			
Keramikhäll, äldre än 10 år (bedömt)			
Diskmaskin, Siemens, äldre än 10 år (bedömt)			
Kyl/Frys, Samsung, äldre än 10 år (bedömt)			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett sämre skick och lägre standard jämfört med snittet av dessa bostäder. Värdet är också lägre i förhållande till jämförelseobjekten. Negativa faktorer inkluderar behov av uppfräschning av köksinredning och vitvaror, målning av väggar samt golv i sovrum, entré och kök, samt dess låga läge i huset. Positiva aspekter är en bra planlösning och balkong.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2085-2-140 i HSB BRF SKÖNDAL I STOCKHOLM, Stockholm.

**Kubbegatan 35, 128 67 Sköndal**

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

**Marknadsvärde per 2025-11-26**

2 800 000 KRONOR

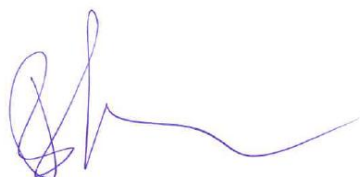
**Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2025-11-26

Underskrift



Björn Bring

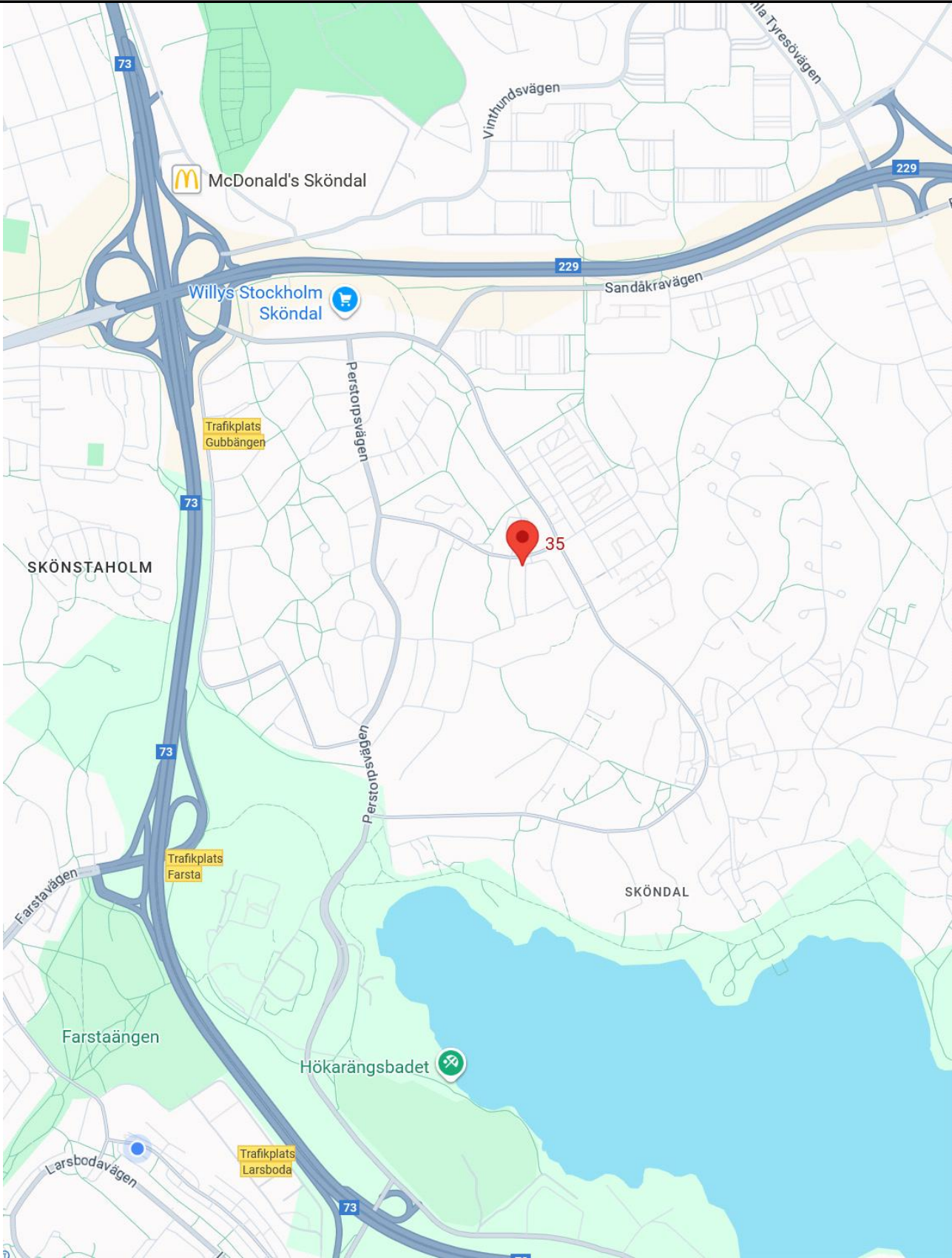
Fastighetsvärderare

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 skalendig.

## 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

<b>Beteckning</b> Stockholm Veteskorpan 5	<b>UUID</b> 909a6a42-511d-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010131648	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-02-26
<b>Län- och kommunkod</b> 0180	<b>Distrikt</b> Farsta	<b>Distriktskod</b> 212094	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-11-07
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-11-25

## Adress

### Adress

Kubbegatan 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59  
128 67 Sköndal

Sköndalsvägen 78  
128 66 Sköndal

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702002-0041 Hsb Bostadsrättsförening Sköndal I Stockholm Kubbeg 59 128 67 Sköndal Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Sköndal I Stockholm	1/1	1954-09-15	54/1820

Berört fång	Berört fång
68/68 Ingen köpeskilling redovisad	54/1820 Köp (inklusive transportköp): 1954-08-31 Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 06/19860  
Namn 06/19860

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15  
Totalt belopp: 29 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	570 000 SEK	1954-11-10	54/2274

### Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4  
Nedsättning 55/9

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	1 000 000 SEK	1954-11-10	54/2275
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
Nedsättning 55/8			
4	200 000 SEK	1954-11-10	54/2276
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
Nedsättning 55/7			
5	915 000 SEK	1955-01-05	55/14A
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
Utbyte 56/667A			
6	671 000 SEK	1955-01-05	55/14B
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
Utbyte 56/667B			
7	414 000 SEK	1955-01-05	55/14C
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
Utbyte 56/667C			
8	1 000 000 SEK	1955-01-05	55/15
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
9	200 000 SEK	1955-01-05	55/16
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
10	607 800 SEK	1958-03-26	58/484
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
11	42 100 SEK	1958-03-26	58/486
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
12	171 000 SEK	1958-03-26	58/485
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			
Nedsättning 58/1148			
13	147 300 SEK	1958-06-11	58/874
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Stockholm Veteskorpan 4			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
14	15 880 000 SEK	2006-07-17	06/19853
15	5 000 000 SEK	2024-05-03	D-2024-00136983:1
16	2 181 800 SEK	2025-10-30	D-2025-00392479:1

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tunnel	1946-01-02	46/44

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

##### Myndighet

Lantmäteriet

##### Kontorbeteckning

Norrtälje

##### Telefonnummer

0771-63 63 63

##### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Skönstavik	1954-04-14	0180-4188A

##### Anmärkningar


Genomförandetiden har utgått

Stadsplan Dalkarlshugget	1963-05-31	0180-5633A
-----------------------------	------------	------------

##### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

### Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

#### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnel	Last	Avtalsservitut	01-IM2-46/44.1

##### Beskrivning

Tunnel

##### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Stockholm Örby 4:1

##### Last

Stockholm Allmosan 1-6  
Stockholm Brödräknaren 1-10  
Stockholm Diakonen 1-48  
Stockholm Dopet 1-5  
Stockholm Dopfunten 1

Stockholm Dymmelveckan 1-3  
Stockholm Fastlagen 2  
Stockholm Frukostbrödet 2  
Stockholm Fruktårten 2-5,7-8  
Stockholm Kanelbullen 2  
Stockholm Korintkakan 1-7  
Stockholm Kornbrödet 1-4  
Stockholm Legenden 1-9  
Stockholm Litanian 1-17  
Stockholm Liturgen 1  
Stockholm Lovsången 10-22  
Stockholm Mandelbrödet 1-6  
Stockholm Nötkakan 2  
Stockholm Offergården 1-3  
Stockholm Offerstocken 1  
Stockholm Predikanten 2-3  
Stockholm Raskpassaren 1-4  
Stockholm Rågskorpan 2  
Stockholm Sabbaten 2-8  
Stockholm Saffransbullen 4-5  
Stockholm Skrapkakan 3,5  
Stockholm Skräddkakan 1  
Stockholm Sköndal 2:2  
Stockholm Skönstavig 9-28  
Stockholm Smördegen 1-8  
Stockholm Surdegen 2-6  
Stockholm Tidegården 2-11  
Stockholm Trågmakaren 2-13  
Stockholm Vespern 1-5  
Stockholm Vetelängden 1  
Stockholm Veteskorpan 3,5  
Stockholm Vörten 1

## Taxeringsenheter

### Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	155544-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	165 153 000 SEK	104 149 000 SEK	61 004 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
702002-0041 Hsb Bostadsrättsförening Sköndal I Stockholm Kubbeg 59 12867 Sköndal	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

### Värderingsenhet hyreshus lokalmark 140683043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 004 000 SEK	180257	1 055 kvm	1 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 140682043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
59 000 000 SEK	180257	10 178 kvm	5 797 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

### Värderingsenhet hyreshus lokal 140681043 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 2 149 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180257	<b>Lokalyta</b> 1 206 kvm	<b>Hyra</b> 436 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1955	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1955
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

### Värderingsenhet hyreshus bostad 140680043 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 102 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180257	<b>Bostadsyta</b> 8 143 kvm	<b>Hyra</b> 11 440 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1955	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1955
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

## Allmänna delen

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-06-20	0180-A443/1967
Sammanläggning	1968-01-03	

### Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:198  
Stockholm Veteskorpan 4

### Anmärkningar

Bih c

### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6572636.5	677461.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	15 686 m <sup>2</sup>	15 686 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Veteskorpan:5	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet