VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 8080-1-D21203 / 1203 i BRF TELETERRASSEN 2, Stockholm.
Hammarögatan 16, 123 40 Farsta



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-19

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 2026-08-19

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-08-19 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 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF TELETERRASSEN 2			769626-4592	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
8080-1-D21203 / 1203	2		152620829	
Adress				
Hammarögatan 16, 123 40 Farsta				
Kommun	**Område**			
Stockholm	Farsta			
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
2 RoK	2	53	4 397	1,29192
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Avgiften består av årsavgift bostad 4 218 kr/mån och bredband/TV/telefoni 179 kr/mån. Individuell mätning av el och varmvatten debiteras varje medlem efter förbrukning.				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Hammarögatan 16 i Farsta, Stockholm. Den har en registrerad boyta på 53 kvadratmeter och består av två rum och kök. Månadsavgiften för bostadsrätten är 4397 kronor.

Bostaden är en lägenhet på andra våningen med två rum. Köket och badrummet har normal standard, medan vardagsrummet och sovrummet också har målade väggar och parkettgolv. Sovrummet har en balkong. Utrustningen inkluderar moderna Electrolux-apparater (kyl/frys, diskmaskin, induktionshäll, ugn och kombitvättmaskin), alla under 5 år gamla. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 41 parkeringsplatser och 72 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 41 parkeringsplatser och 72 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1 093 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet uppgår till 154 000 000 kr, medan de totala skulderna är 61 818 872 kr. Föreningens eget kapital uppgår till 188 684 113 kr, och det finns en underhållsfond på 332 358 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 2021 med sex våningar och totalt 72 bostadsrättslägenheter, vilket ger en lägenhetsyta på 4 261 m². Huset är utrustat med hiss och värms upp med fjärrvärme. Energideklarationen är giltig till februari 2023.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 41		
Antal bostadsrättslägenheter 72		
Kommentar		

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1093	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 154 000 000	
Totala skulder (kr) 61 818 872	
Eget kapital (kr) 188 684 113	
Underhållsfond (kr) 332 358	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Våldö 8	
Byggår 2021	**Antal våningar** 6
	Hiss Ja
Övrigt	

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus från 2021 med sex våningar och totalt 72 bostadsrättslägenheter, vilket ger en lägenhetsyta på 4 261 m². Huset är utrustat med hiss och värms upp med fjärrvärme. Energideklarationen är giltig till februari 2023.

Energideklaration

Ja (Energideklarations-ID 1266793, giltig till 2032-02-23)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
53		2 RoK	2

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Kyl/Frys
badrum		Diskmaskin
vardagsrum		Induktionshäll
ett sovrum		Ugn
		Kombitvättmaskin

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet belägen på andra våningen. Den har två rum.

Köket är något slitet med normal standard. Väggarna är målade och golvet är av parkett i trestavsutförande. Badrummet har en normal standard och är kaklat, med klinker på golvet. Vardagsrummet har också normal standard, med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Sovrummet har normal standard, målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Detta rum har även en balkong.

Tillbehör som finns till bostaden:

- Balkong

Utrustning:
- Kyl/Frys: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Diskmaskin: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Induktionshäll: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Ugn: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt
- Kombitvättmaskin: Electrolux, <5 år, Källa: Bedömt

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde är i linje med snittet för jämförelseobjekten. Sammanfattningsvis bedöms bostaden som jämförbar med övriga objekt på marknaden.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 8080-1-D21203 / 1203 i BRF TELETERRASSEN 2, Stockholm.

Hammarögatan 16, 123 40 Farsta

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

Marknadsvärde per 2026-08-19

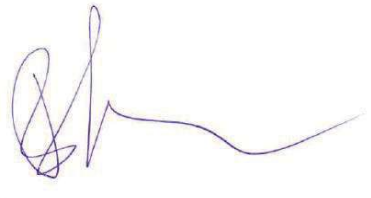
2 450 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

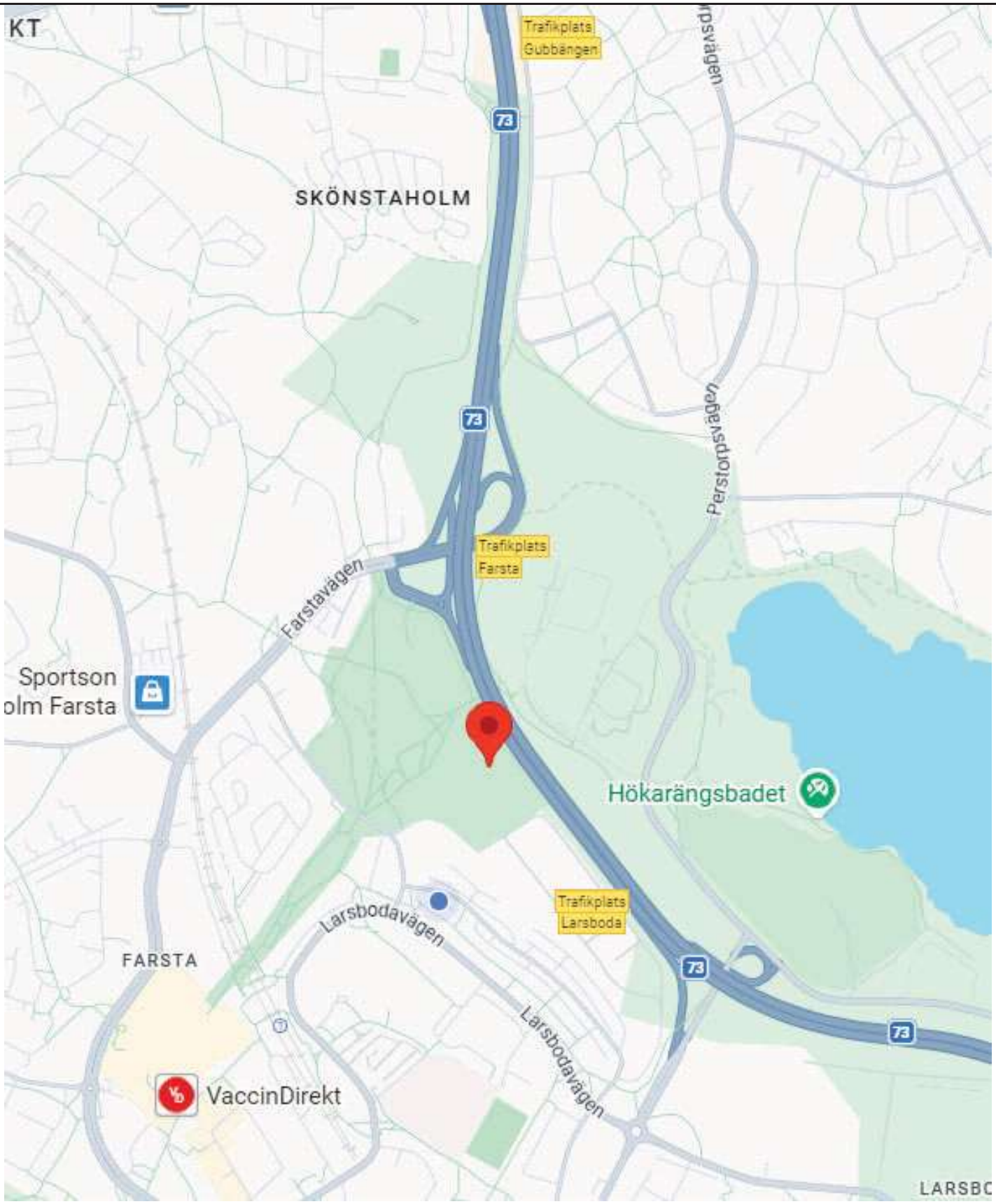
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-19
Underskrift

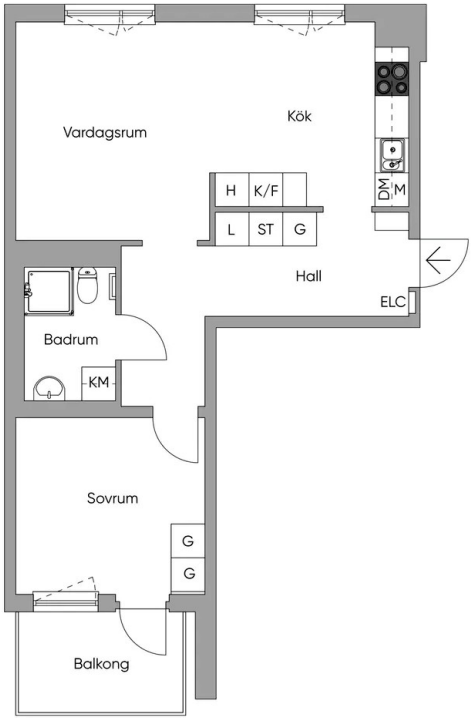


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden 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

Beteckning
Stockholm Våldö 8

UUID
cacac177-45af-43c1-bfea-073b1fcd0aaf

Fastighetsnyckel
010543752

Senaste ändringen i allmänna delen
2026-05-22

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Farsta

Distriktskod
212094

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-01-18

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-17

Adress

Adress

Hammarögatan 11, 14, 16, 18
123 40 Farsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
769626-4592
Bostadsrättsföreningen
Teleterrassen 2
C/O Nordstaden
Storgatan 45
171 52 Solna
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen
Teleterrassen 2

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2021-12-29

Akt
D-2021-00592595:1

Berört fång
D-2021-00592595:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-06-17
Köpeskilling: 60 738 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 61 784 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	61 784 000 SEK	2021-12-29	D-2021-00592595:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Våldö GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Del av burmanstorp 1	2013-12-12 Genomf. start: 2014-01-12 Genomf. slut: 2019-01-11 Laga kraft: 2014-01-11	0180K-P2004-05441
Detaljplan Burmanstorp 1 m.fl. i kv våldö	2022-05-09 Genomf. start: 2022-06-08 Genomf. slut: 2029-06-07 Laga kraft: 2022-06-07	0180K-P2021-02505

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avledning spillvatten mm	Last	Officialservitut	0180K-2020-01133.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Avledning spillvatten och vattenförsörjning. rätt att behålla, utföra drift- och underhållsåtgärder samt förnya spill- och renvattenledningar samt därtill hörande anordningar.servitutets läge är redovisat med gråmarkerat ledningsstråk i ritningsbilaga, ri 10 (be12)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Våldö 7

Last
Stockholm Våldö 8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0180K-2020-01133.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att för tillträde till träfflokal ta väg genom entré, korridor och trapphus.servitutets läge redovisas med grönt fält i ritningsbilaga, ri 11 (be13)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Våldö 7-8

Last
Stockholm Våldö 9

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	756833-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	154 000 000 SEK	122 000 000 SEK	32 000 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769626-4592 Bostadsrättsföreningen Teleterrassen 2 C/O Nordstaden Storgatan 45 17152 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301776647 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
32 000 000 SEK	180257	5 595 kvm	5 719 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301763400 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
122 000 000 SEK	180257	4 261 kvm	9 416 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2021		2021

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2021-07-02	0180K-2020-01133
Fastighetsreglering	2021-10-25	0180K-2021-13430
Fastighetsreglering	2022-03-01	0180K-2021-11807
Rättelse enligt förvaltningslagen	2023-03-28	0180K-2023-04799
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2026-05-22	0180K-2023-08174

Ursprung

Stockholm Våldö 7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6571688.6	676748.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 757 m^2	6 757 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

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