

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 23 i BRF SVENSKA FOLKBYGGEN NR 2, Stockholm.
Hökmossevägen 23, 12642 HÄGERSTEN



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-29

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 2026-05-29

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-29 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 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SVENSKA FOLKBYGGEN NR 2			Organisationsnummer 702000-5992	
Lägenhetsnummer 23	Våning 3		Ärendenummer 152616645	
Adress Hökmossevägen 23, 12642 HÄGERSTEN				
Kommun Stockholm		Område Hägersten		
Antal rum enligt register 1,5	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 44	Månadsavgift, kr 4 066	Andelstal % 3
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. I månadsavgiften ingår värme, vatten, avlopp, sophantering och 1000/1000 Mbit uppkoppling via fiberanslutning.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Hökmossevägen 23 i Hägersten, Stockholm. Lägenheten har en aktuell planlösning med 2 rum och en boarea på 44 kvm. Månadsavgiften är 4066 kr.

Lägenheten är en tvåa på tredje våningen nära E4:an, vilket ger ett något trafikstört läge. Den är i gott skick men behöver städas. Byggnaden har tre våningar. Köket, badrummet, vardagsrummet, sovrummet och klädkammaren har målade väggar och klickparkettgolv. Badrummet har även kaklade väggar och klinkergolv. Det finns en balkong, ett förråd och en matkällare. Utrustningen inkluderar en gasspis, ugn, kyl/frys och diskmaskin från Whirlpool, alla 5-10 år gamla. Vid värderingen var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen består av 36 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 36 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1076 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 17 000 000 kr. De totala skulderna uppgår till 19 554 814 kr, medan det egna kapitalet är 7 223 632 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 1 420 376 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1944 med tre våningar. Ett stambyte genomfördes 2022. Det finns ingen hiss i byggnaden. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdrag. Byggnaden står på tomträtt och saknar giltig energideklaration. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som föreningslokal, cykelförråd och bastu. Förråd finns i källaren.			
		Förråd, placering Källare	
Antal bostadsrättslägenheter 36			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1076	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 17 000 000	
Totala skulder (kr) 19 554 814	
Eget kapital (kr) 7 223 632	
Underhållsfond (kr) 1 420 376	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Radiomottagaren 5	
Byggår 1944	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2022	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: svenskafolkbyggenr2.se/kontakt/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1944 med tre våningar. Ett stambyte genomfördes 2022. Det finns ingen hiss i byggnaden. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdrag. Byggnaden står på tomträtt och saknar giltig energideklaration.	
Energideklaration Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 44		Antal rum enligt lägenhetsregister 1,5	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Gasspis
badrum		En matkällare	Ugn
vardagsrum			Kyl/Frys
ett sovrum			Diskmaskin
klädkammare			
Beskrivning			
Lägenheten är en tvåa belägen på tredje våningen. Den ligger vid E4:an, vilket innebär ett något trafikstört läge. Bostaden är i generellt gott skick men behöver städas och rengöras. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och klickparkettgolv. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, och är också i gott skick. Vardagsrummet har målade väggar och klickparkettgolv, samt tillgång till en balkong. Sovrummet har målade väggar och klickparkettgolv. Klädkammaren är utrustad med målade väggar och klickparkettgolv. Till lägenheten hör även ett förråd och en matkällare. Utrustning: Gasspis, Whirlpool, 5-10 år, Bedömt Ugn, Whirlpool, 5-10 år Kyl/Frys, Whirlpool, 5-10 år Diskmaskin, Whirlpool, 5-10 år Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara områden. Den bedöms ha ett bättre skick och en något högre standard än genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, liksom läget. Sammantaget bedöms bostadens värde vara något högre än jämförelseobjektens genomsnitt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 23 i BRF SVENSKA FOLKBYGGEN NR 2, Stockholm.

Hökmossevägen 23, 12642 HÄGERSTEN

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

Marknadsvärde per 2026-05-29

2 600 000 KRONOR

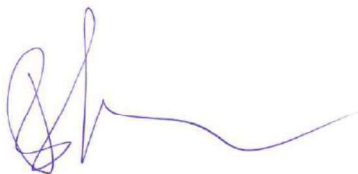
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-29

Underskrift



Björn Bring

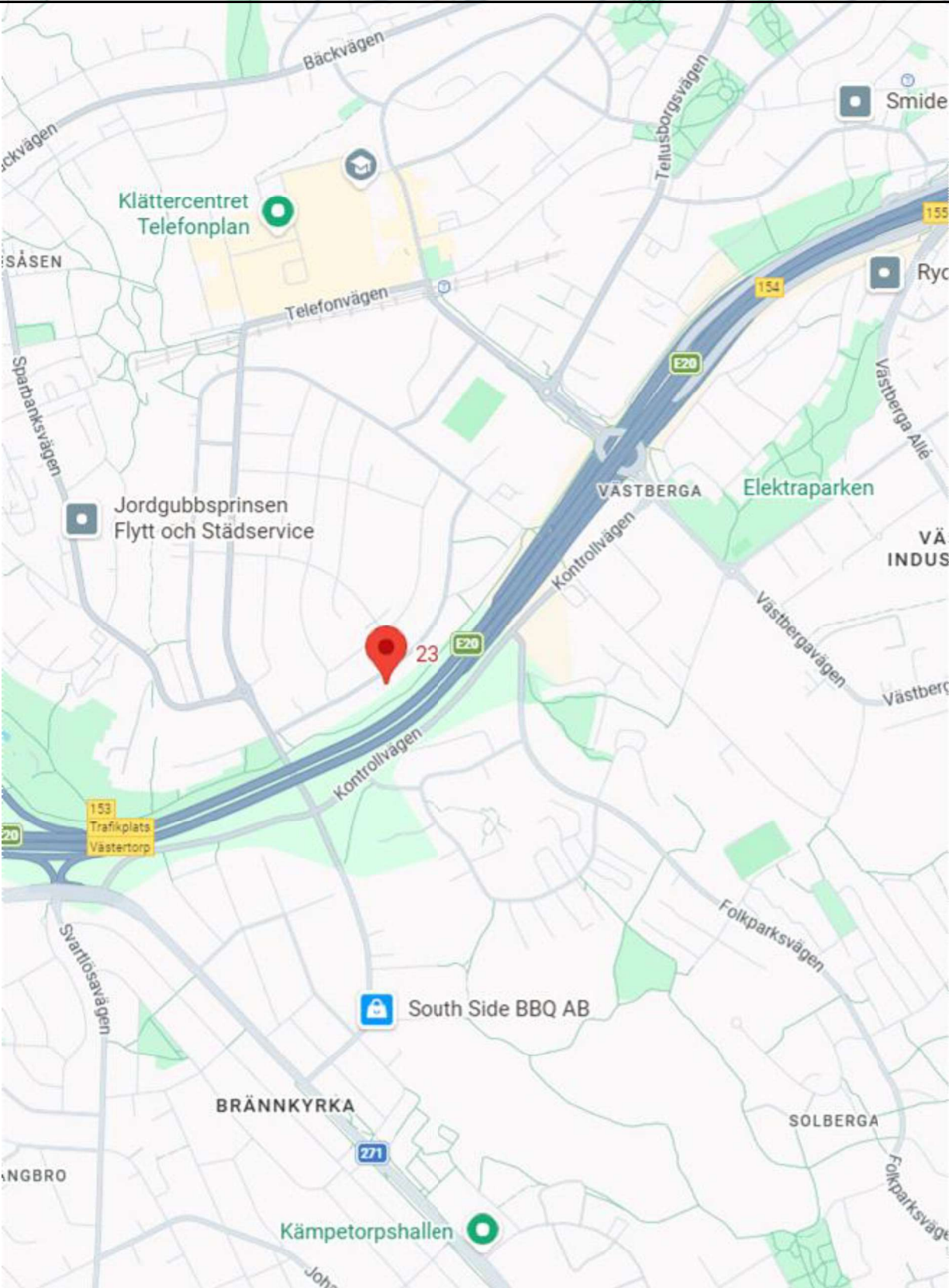
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

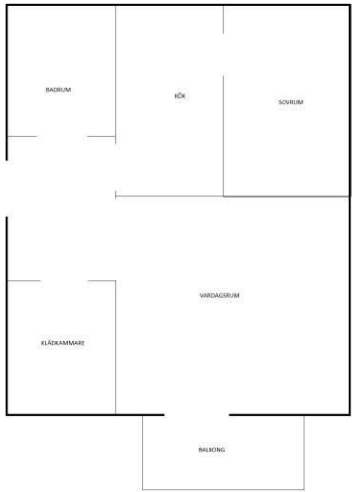
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

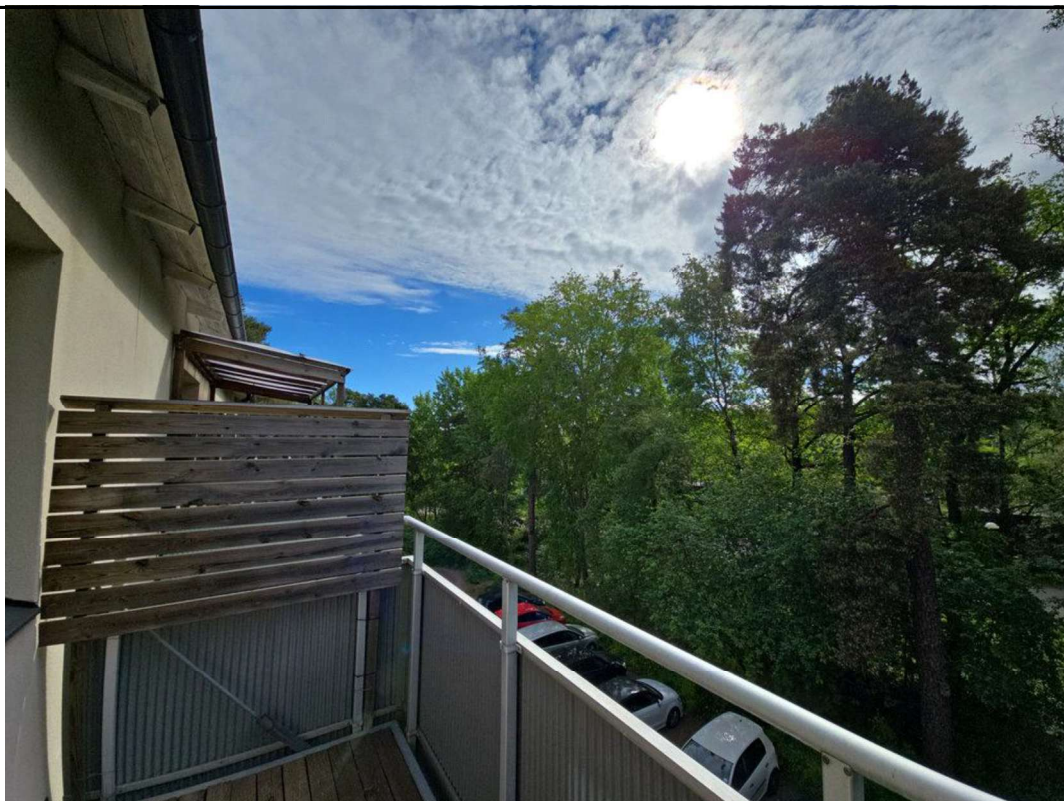


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Radiomottagaren 5	UUID 909a6a41-f39f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010107712	Senaste ändringen i allmänna delen 1987-04-07
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Hägersten	Distriktskod 212098	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-01-09
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-28

Adress

Adress

Hökmossevägen 21, 23
126 42 Hägersten

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 702000-5992 Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen Nr 2 Hökmossevägen 23 126 42 Hägersten Inskrivet ägarnamn: Svenska Folkbyggens Brf Nr 2 I Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1944-01-19	Akt 44/51
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Berört fång

44/51, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1944-01-17
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 90/48930

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1944-01-19	Akt 44/51	Upplåtelsedag 1944-01-01	Ändamål Bostäder
Avgäld 57 700 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2024-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2004-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ändring i upplåtelsen till ny lag
Rättat 03/26091
Ny avgäld 03/26092

Ändring 46/414

Ny avgäld 12/17537

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1935-08-14	35/2367

Berört fång

35/2367, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1935-05-21
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 99/3722

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 7 566 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	163 100 SEK	1944-01-19	44/52A
Notera Utbyte 46/359			
2	16 900 SEK	1944-01-19	44/52B
Notera Utbyte 46/359			
3	22 600 SEK	1944-01-19	44/53
4	2 200 SEK	1944-11-01	44/2524
5	19 400 SEK	1945-09-05	45/1385
6	35 000 SEK	1985-11-11	85/70598
7	135 000 SEK	1985-11-11	85/70600
8	100 000 SEK	1985-11-11	85/70602
9	1 750 000 SEK	1990-11-26	90/48931
10	282 000 SEK	1991-07-03	91/34413
11	2 020 000 SEK	2022-06-10	D-2022-00246982:1
12	3 020 200 SEK	2022-11-30	D-2022-00487154:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Hökmossen del av stadsdelen västberga

Datum

1938-10-14

Akt

0180-1975

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan

Antennen m fl-tilläggsbestämmelser

1987-03-26

Genomf. slut: 1992-06-30

0180-8368

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

167847-1

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

17 000 000 SEK

därav byggnadsvärde

7 800 000 SEK

därav markvärde

9 200 000 SEK

Taxerade ägare

702000-5992

Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen Nr 2

Hökmossevägen 23

12642 Hägersten

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 166765043 (2025)

Taxeringsvärde

9 200 000 SEK

Riktvärdeområde

180240

Byggrätt ovan mark

742 kvm

Riktvärde byggrätt

12 399 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 166764043 (2025)

Taxeringsvärde

7 800 000 SEK

Riktvärdeområde

180240

Bostadsyta

594 kvm

Hyra

917 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1944

Tillbyggnadsår

2002

Värdeår

1944

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1942-05-18

Akt

0180-A287/1942

Införd i tomtboken

1942-06-06

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:4

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6576359.9

670585.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 066 m ²	1 066 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige