

## VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 22 i BRF DROSKHÄSTEN 8 716409-9009, Stockholms  
Östgötagatan 33, 116 25 STOCKHOLM



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-16

# 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 2025-05-16.

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-16 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> BRF DROSKHÄSTEN 8 716409-9009		<b>Organisationsnummer</b> 716409-9009	
<b>Lägenhetsnummer</b> 22			<b>Ärendenummer</b> F-1067-25-01
<b>Adress</b> Östgötagatan 33, 116 25 STOCKHOLM			
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Stockholms Katarina	
<b>Lägenhetsstorlek, antal rum</b> 1	<b>Boarea, kvm</b> 37	<b>Månadsavgift, kr</b> 2 237	<b>Andelstal</b> 1,39
<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. 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

En charmig och välplanerad etta på 37 kvadratmeter, belägen på Östgötagatan 33 i det populära området Katarina, Stockholm. Lägenheten är på tredje våningen av en sjuvåningsbyggnad från 1929, med en tillbyggnad från 2007. Bostaden har ett kök, ett badrum med "stockholmsdusch" och ett vardagsrum som även fungerar som sovrum. Inredningen håller normal standard med något slitet intryck, men originaldetaljer som stukaturer och fönsterspeglar är bevarade, golven är av trä och badrummet har kakel. Bostadsrättsföreningen har 29 lägenheter och 7 lokaler, och erbjuder gemensamma utrymmen som förråd i källaren. Föreningen har god ekonomi med en avgift på 726 kronor per kvadratmeter och stabilt eget kapital. Månadskostnaden för lägenheten är 2237 kronor.

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

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> Bostadsrättsföreningen består av 29 lägenheter och 7 lokaler, med gemensamma utrymmen som inkluderar förråd i källaren. Byggnaden är från 1929 med en tillbyggnad från 2007 och har genomgått flera renoveringar och uppdateringar. Föreningen har en ekonomisk stabilitet med en avgift på 726 kr per kvadratmeter och betydande eget kapital.			
<b>Gemensamma utrymmen</b> Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd belägna i källaren.			
			<b>Förråd, placering</b> källare
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 29			<b>Antal lokaler</b> 7
<b>Kommentar</b> Bostadsrättsföreningen har 29 bostadsrättslägenheter, 7 lokaler och förråd i källaren.			
<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> 726	<b>Avser</b> Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 133 400 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 44 935 444	<b>% av taxeringsvärdet</b> 34%
<b>Eget kapital (kr)</b> 56 690 028	<b>% av taxeringsvärdet</b> 42%
<b>Underhållsfond (kr)</b> 3 169 279	<b>% av taxeringsvärdet</b> 2%
<b>Kommentar</b> Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 726 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 133 400 000 kr. Totala lånen uppgår till 44 935 444 kr, vilket motsvarar 33,68% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 56 690 028 kr, motsvarande 42,50% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 3 169 279 kr, vilket utgör 2,38% av taxeringsvärdet.	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Droskhästen 8	
<b>Byggår</b> 1929 (tillbyggnad 2007)	<b>Antal våningar</b> 7
<b>Stammar/Bytta/installerade år</b> 2008	<b>Hiss</b> inte i denna trapp
<b>Övrigt</b>	
<b>Utförda renoveringar</b> Elstigare byttes 1996 Installation av fjärrvärme 2001 Byte av stående stammar 2008 Renovering, isolering och exteriör målning av fönster mot gatan 2013 Renovering av innergårdar 2015 Renovering av hiss. Nya balkonger mot innergården. 2016 Renovering av elledningar och armaturer i trappuppgångar 2017 Byte av liggande stammar i källare 2018 Ny elcentral installerad i källaren för samtliga lägenheter och lokalhyresgäster 2020 Byte av de sista gamla rören i källaren 2020 Iordningställande av trapphusen efter att ny elcentral installerats 2021	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus med lokaler, ursprungligen byggt 1929 med en tillbyggnad 2007. Den har sju våningar och genomgick ett stambyte 2008. Det finns ingen hiss i denna trapp. Fönstren är tvåglasfönster och byggnaden värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Energideklaration är bifogad i bilagorna.	
<b>Kommentar</b> Bostadsrättsföreningens byggnad, ursprungligen uppförd 1929 med en tillbyggnad från 2007, har sju våningar. Byggnaden saknar hiss i denna trappuppgång. Stammar byttes 2008, och flera renoveringar har genomförts, inklusive byte av elstigare 1996, installation av fjärrvärme 2001, och renovering av fönster 2013. Innergårdarna renoverades 2015, och nya balkonger installerades 2016. Elledningar och armaturer i trappuppgångar renoverades 2017, och liggande stammar i källaren byttes 2018. En ny elcentral installerades 2020, och trapphusen iordningställdes 2021.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
37		1

### Rumsfördelning

<u>kök</u>	<u>Tillbehör</u>
<u>Badrum</u>	<u>ett förråd</u>
<u>vardagsrum</u>	
<u>ett sovrum</u>	

### Beskrivning

Bostadsrätt belägen i Stockholms Katarina, Stockholm. Lägenheten är en etta på tredje våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Bostaden har ett kök, ett badrum med "stockholmsdusch" och ett vardagsrum som även fungerar som sovrum. Inredningen är normalt utrustad med något låg standard och intrycket är något slitet. Golven består av träplankor i rummen och kakel i badrummet. Sekelskiftesdetaljer såsom stuckaturer och fönsterspeglar är bevarade. Till lägenheten hör även ett förråd.

### 2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha lägre skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder. Negativa faktorer inkluderar renoveringsbehov, avsaknad av balkong, störningar från gatan och stockholmsdusch i badrummet. Positiva faktorer är bra läge, god renoveringspotential och bevarade sekelskiftesdetaljer.

### 3. Slutlig värdebedömning

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 22 i BRF DROSKHÄSTEN 8 716409-9009, Stockholms kommun.  
Östgötagatan 33, 116 25 STOCKHOLM

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

#### Marknadsvärde per 2025-05-16

3 550 000 KRONOR

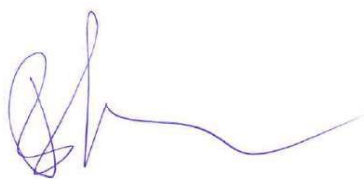
#### Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-05-16

Underskrift



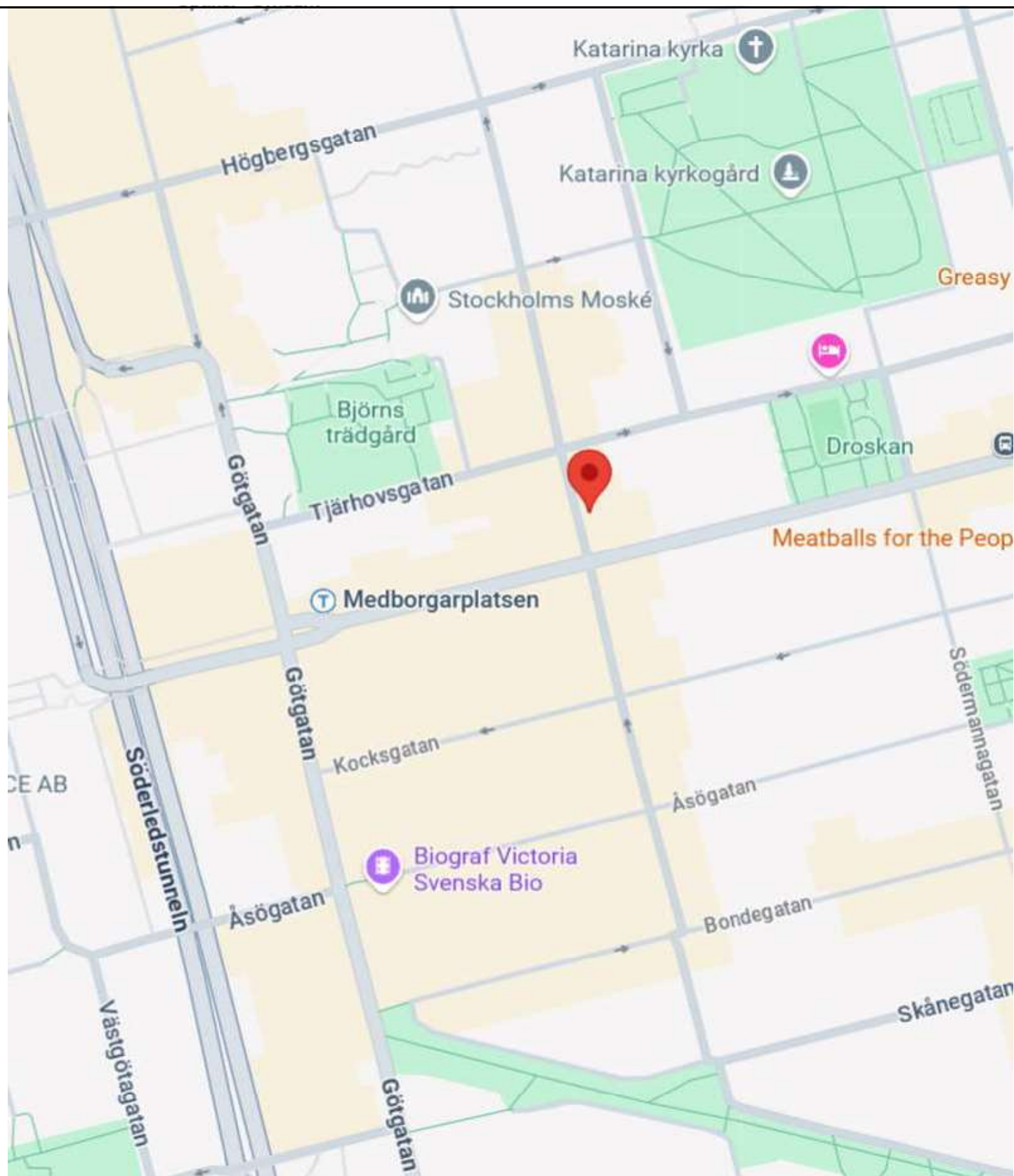
Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

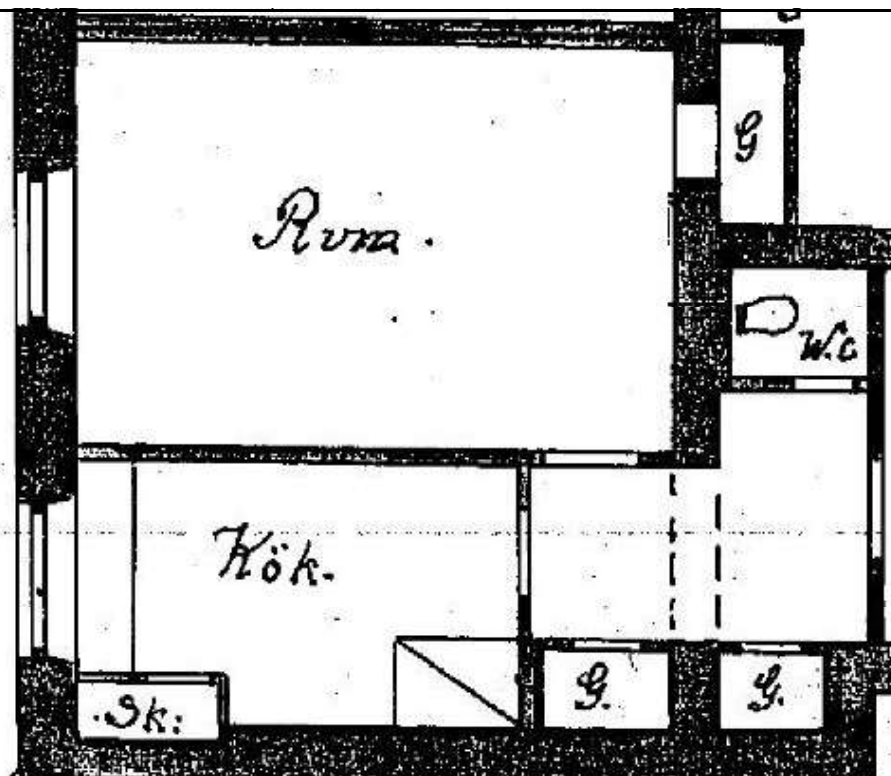
E-post: bringhojden@outlook.com

## Bilaga 1 - Karta





## Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## 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**

**Fastighet****Beteckning**  
Stockholm  
Droskhästen 8**UUID:**  
909a6a41-7e2d-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**  
1983-06-29**Nyckel:**  
010077645**Län- och kommunkod**  
0180**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**  
2022-11-11**Distrikt**  
Stockholms Katarina**Distriktskod**  
212100**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**  
2025-05-15**Adress****Adress**Folkungagatan 61  
116 22 StockholmÖstgötagatan 33  
116 25 Stockholm**Läge, karta****Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6579151.8

**E** (SWEREF 99 TM)

675105.3

**Areal****Område****Totalt****Totalareal**

797 kvm

**Därav landareal**

797 kvm

**Därav vattenareal**

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716409-9009	1/1	2011-12-12	11/20388

Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8

C/O Rikard Rosell  
Folkungagatan 61, Lgh 1103  
116 22 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Brf Droskhästen 8

Köp (även transportköp): 2011-12-06  
Köpeskilling: 100.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anmärkning:** Övriga fång saknas andel 1/1**Anmärkning:** Beviljad 12/2434**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	1986-11-21	86/83862

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 43.855.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.500.000 SEK	1993-12-14	93/54076
2	5.400.000 SEK	1995-11-21	95/42169
3	3.300.000 SEK	1996-05-09	96/22175
4	1.000.000 SEK	1996-05-09	96/22177
5	500.000 SEK	1996-08-29	96/41685
6	400.000 SEK	1997-04-07	97/13778
7	11.400.000 SEK	2006-04-10	06/10000
8	18.000.000 SEK	2011-12-12	11/20389
Anmärkning: Beviljad 12/2436			
9	2.355.000 SEK	2022-11-10	D-2022-00460432:1

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv sturen mindre m fl	1983-05-03	0180-7781

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 0180k-p2004-18816

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 0180k-p2007-36069

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L2015:7789

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

279434-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	133.400.000 SEK	44.200.000 SEK	89.200.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716409-9009 Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8 C/O Marcus Dahlman Folkungagatan 61, Lgh 1303 116 22 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 050428042.**

Taxeringsvärde 80.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180212
Byggrätt ovan mark 3 235 kvm	Riktvärde byggrätt 25.000 SEK/kvm

**Värderingsenhet lokalmark 050429042.**

Taxeringsvärde 9.200.000 SEK	Riktvärdeområde 0180212
Byggrätt ovan mark 745 kvm	Riktvärde byggrätt 12.400 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 050426042.**

Taxeringsvärde 36.000.000 SEK	Bostadsyta 2 588 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.496.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1960

**Värderingsenhet lokaler 050427042.**

Taxeringsvärde 8.200.000 SEK	Lokalyta 785 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.464.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1960

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Övriga åtgärder Tomtkarta

Datum

1909-07-16

Akt

0180-109:2P853

### Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Droskhästen 8

Anmärkning: Hästen nr 8

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet