

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1405 i BRF TJÄLLET 6, Stockholms kommun.
Sankt Göransgatan 153, 112 17 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-09

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 2025-06-09.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-05 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf 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 BRF TJÄLLET 6		Organisationsnummer 716421-1836	
Lägenhetsnummer 1405			Ärendenummer F-20-25-01
Adress Sankt Göransgatan 153, 112 17 Stockholm			
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Görän	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 22,5	Månadsavgift, kr 2 348	Andelstal 0,46615
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 möjligt att det kan finnas 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 bostadsrätt på Sankt Göransgatan 153 i Stockholm, belägen i området Stockholms Sankt Görän. Lägenheten är en kompakt etta på 22,5 kvadratmeter och ligger på fjärde våningen i en byggnad från 1950 med tio våningar och hiss. Fastigheten erbjuder gemensamma utrymmen och faciliteter, och föreningen består av 186 lägenheter. Byggnaden har genomgått omfattande renoveringar. Lägenheten inkluderar ett kök, badrum, allrum och har ett tillhörande förråd. Den har renoveringsbehov och är i nuläget av låg standard. Månadsavgiften är 2 348 kronor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 500 m
-------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen och faciliteter i en byggnad från 1950 med 10 våningar och hiss. Den har 186 lägenheter och några lokaler. Föreningen har lån och eget kapital i förhållande till sitt taxeringsvärde och driver med en viss avgiftsnivå. Byggnaden har genomgått omfattande renoveringar, inklusive el-, avlopps- och hissinstallationer.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom takterrass, cykelförråd, festlokal, gästlägenhet, relaxavdelning och tvättstuga. Lägenhetsförråd finns tillgängliga.

Antal bostadsrättslägenheter

184

Antal Hyresrättslägenheter

2

Antal lokaler

4

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 184 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter och 4 lokaler.

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister

Ja

Årsredovisning

Ja

Stadgar

Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

1252

Avser

Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)

216 882 000

Totalt lån (kr)

16 178 309

% av taxeringsvärdet

7%

Eget kapital (kr)

16 896 675

% av taxeringsvärdet

8%

Underhållsfond (kr)

2 113 005

% av taxeringsvärdet

1%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1252 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 216 882 000 kr. Föreningen har totala lån på 16 178 309 kr, vilket motsvarar 7,46% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 16 896 675 kr, motsvarande 7,79% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 2 113 005 kr, vilket utgör 0,97% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Stockholm Tjället 6	
Byggår	Antal våningar
1950	10
Stammar/Bytta/installerade år	Hiss
2003-2005	ja
Övrigt	
Utförda renoveringar	
2025 Nya Hissar, Nyrenoverad Festlokal	
2024 Renovering festlokal. Hissbyte.	
2023-2024 Cykelrum	
2022: Renovering gästlägenhet.	
2020: Stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler, renovering av entrétak.	
2019: Renovering av entré.	
2009: Renovering av huvudentré, byte av undercentral, installation av elmätare i samtliga lägenheter, byte av vadersystemet till hissarna.	
2003-2005: Stambyte samt byte av elstigare.	
Byggnadsteknisk beskrivning	
Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler som byggdes 1950. Den har tio våningar och är utrustad med hiss. Mellan 2003 och 2005 genomfördes ett stambyte. Värme tillförs via fjärrvärme och distribueras genom ett vattenburet system. Ventilationen sker mekaniskt. En energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar	
Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1950, har 10 våningar och är utrustad med hiss. Stambyte och elstigare byttes mellan 2003 och 2005. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive renovering av entré och gästlägenhet, samt installation av nya hissar och cykelrum. Hissarna byttes och festlokalen renoverades 2024, och ytterligare renoveringar av festlokalen och cykelrum genomfördes 2023-2024. Stamspolning och renovering av entrétak utfördes 2020.	
Energideklaration	
Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 22,5		Antal Rum 1
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>allrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen i Stockholms Sankt Görans, Stockholm. Lägenheten är en etta på fjärde våningen i en byggnad med totalt tio våningar. Bostaden består av ett kök, badrum och allrum. Det finns ett förråd som tillhör lägenheten. Lägenheten har renoveringsbehov och är i nuläget smutsig och sliten med låg standard. Golven är av trä och bostaden är sparsamt utrustad.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett sämre skick, lägre standard och lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1405 i BRF TJÄLLET 6, Stockholms kommun.

Sankt Göransgatan 153, 112 17 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2025-06-09

1 900 000 KRONOR

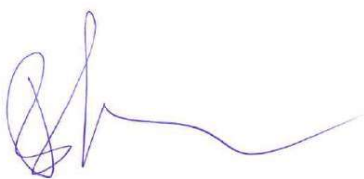
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-06-09

Underskrift

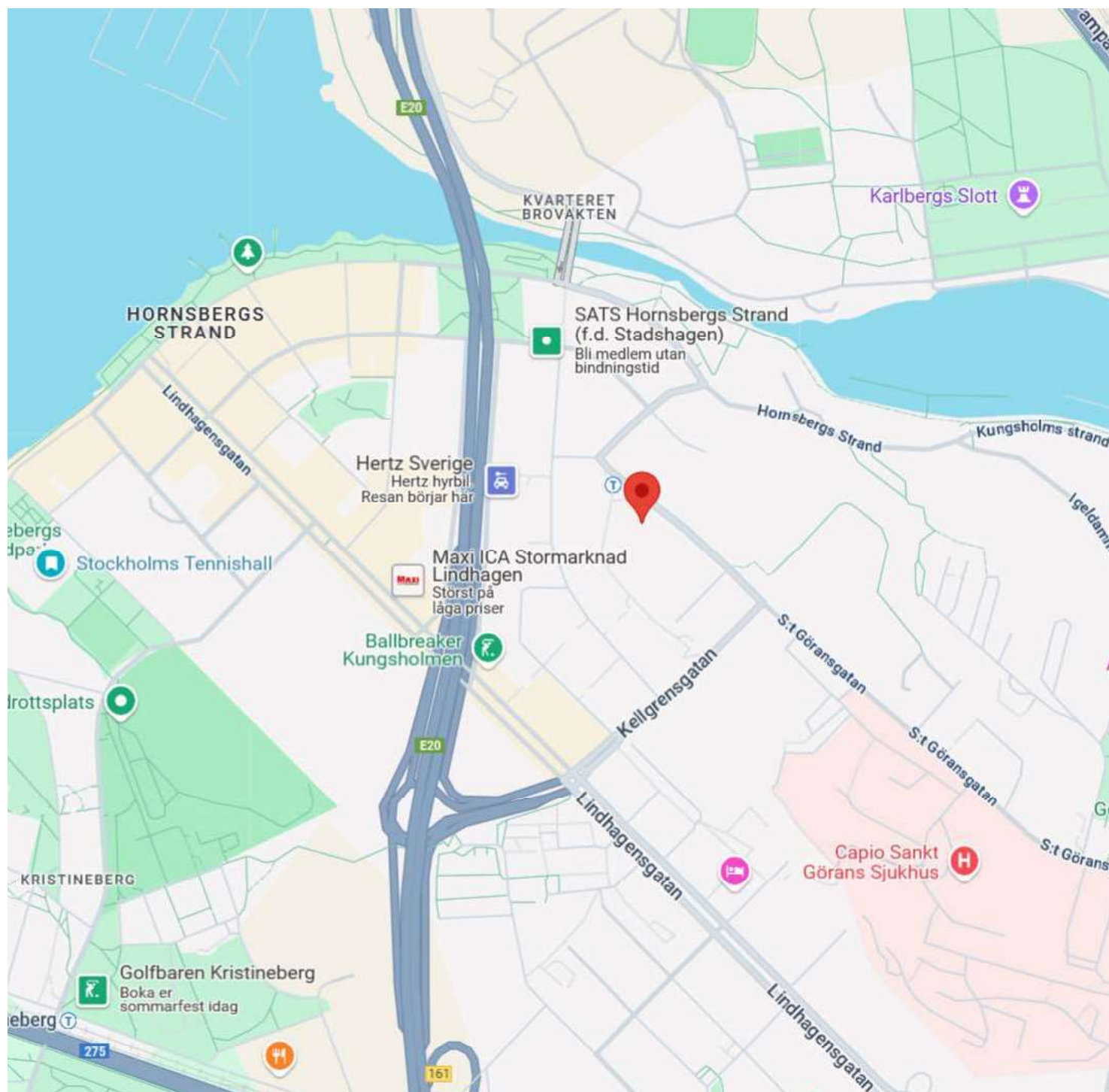


Björn Bring
Fastighetsvärderare

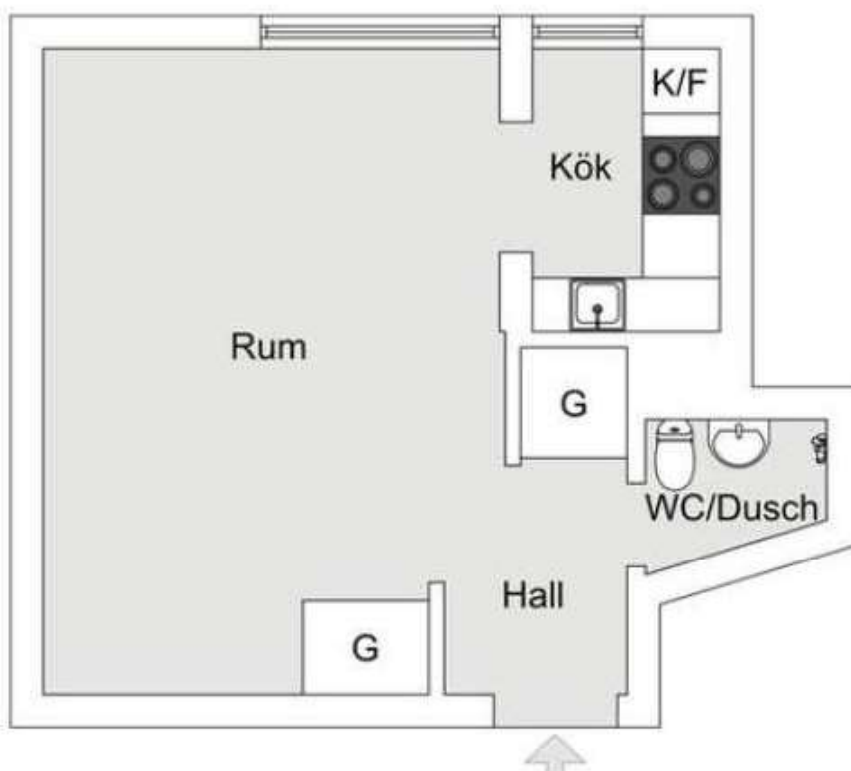
Telefon: 070-428 98 19

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



038 Allmän+Taxering 2025-06-09

Fastighet

Beteckning Stockholm Tjället 6	UUID: 909a6a42-3ea7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-04-23
Nyckel: 010126922	Län- och kommunkod 0180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-07-11
Distrikt Stockholms Sankt Görän	Distriktskod 215018	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-05
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Sankt Göransgatan 153
112 17 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6581535.3	671446.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 673 kvm	3 673 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 716421-1836 Bostadsrättsföreningen Tjället 6 C/O Storholmen Förvaltning 813 Pastellvägen 6 121 36 Johanneshov	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1992-04-15	Akt 92/16617
Köp (även transportköp): 1992-03-27 Köpeskilling: 19.000.000 SEK, avser hela tomträtten. Anmärkning: Beviljad 92/28921			

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

1948-06-16

Akt

48/554

Upplåtelsedag

1946-10-01

Ändamål

Bostäder mm

Avgäld

1.466.000 SEK

Avgäldsperiod

10 år

Perioddatum från

1994-10-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2006-10-01

Efterföljande**uppsägningsperiod**

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Rättat 95/40239, ny avgäld 95/40304, ny avgäld 851.300 sek fr.o.m. 2014-10-01 enl anm 13/12495, ändring i upplåtelsen till ny lag 95/40304

Lagfart**Ägare**

802000-8598

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1893-10-16

Akt

93/11

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189

104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Gåva: 1893-02-24

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 99/15**Anmärkning:** Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 24

Totalt belopp: 24.827.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		1.800.000 SEK	1948-06-16	48/555A
Anmärkning: Utbyte 51/987				
2		70.000 SEK	1948-06-16	48/555B
Anmärkning: Utbyte 51/987				
3		110.000 SEK	1949-08-03	49/1400
4		202.000 SEK	1949-09-21	49/1680
5		100.000 SEK	1949-11-30	49/2060
6		13.000 SEK	1950-03-29	50/527
7		18.000 SEK	1951-01-17	51/111
8		88.000 SEK	1984-12-13	84/80714
9	Skriftligt pantbrev	37.600 SEK	1984-12-13	84/80716
10		206.400 SEK	1984-12-13	84/80718
11	Skriftligt pantbrev	44.000 SEK	1985-12-18	85/78550
12		221.000 SEK	1985-12-18	85/78552
13		618.000 SEK	1986-03-25	86/19465
14		656.000 SEK	1986-12-03	86/87505
15		7.798.000 SEK	1992-08-05	92/32080A
Anmärkning: Utbyte d-2015-00428764:1 påverkar inteckning 92/32080B				
16		1.889.000 SEK	1992-08-05	92/32080B
Anmärkning: Utbyte d-2015-00428764:1 påverkar inteckning 92/32080A				
17		1.000.000 SEK	1992-08-05	92/32081
18		996.000 SEK	1995-12-27	95/46856
19		140.000 SEK	1996-09-20	96/45473
20		476.000 SEK	1998-12-02	98/38094
Innehavare: 98/38095 Handelsbanken Box 30050 10425 Stockholm				
21		385.000 SEK	1999-07-23	99/27238
Innehavare: 99/27239 Stadshypotek Box 30050 10425 Stockholm				
22		2.000.000 SEK	2004-01-22	04/1318
23		4.705.000 SEK	2004-07-16	04/18144
24		1.254.000 SEK	2005-05-02	05/11473

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Tjället 6

Datum

2003-12-11

Laga kraft: 2004-01-09

Akt

0180K-P2002-17040

Genomf. start:

2004-01-10

Genomf. slut:

2014-01-09

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

413058-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	216.882.000 SEK	61.882.000 SEK	155.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716421-1836 Bostadsrättsföreningen Tjället 6 C/O Storholmen Förvaltning 813 Pastellvägen 6 121 36 Johanneshov	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 016898044.

Taxeringsvärde 147.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180195
Byggrätt ovan mark 6 125 kvm	Riktvärde byggrätt 24.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 016899044.

Taxeringsvärde 8.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180195
Byggrätt ovan mark 554 kvm	Riktvärde byggrätt 14.440 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 016896044.

Taxeringsvärde 57.000.000 SEK	Bostadsyta 4 899 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.726.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1950

Värderingsenhet lokaler 016897044.

Taxeringsvärde 4.882.000 SEK	Lokalyta 462 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 836.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1950

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-08-15	0180-A590/1946
Sammanläggning	1946-08-28	

Ursprung

Stockholm Tjället 1, 2, 5
Anmärkning: Bih c

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Tjället 6

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01 0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet