

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231373004-0523 i HSB BRF ÖSTBERGA I STOCKHOLM, Stockholm.
Stamgatan 43, 125 74 Älvsjö



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-24

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 2025-09-24

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-24 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

Bostadsrättsförening HSB BRF ÖSTBERGA I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702002-6816		
Lägenhetsnummer 231373004-0523	Våning Högst upp		Ärendenummer F-1425-25-01	
Adress Stamgatan 43, 125 74 Älvsjö				
Kommun Stockholm		Område Östberga		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 69,5	Månadsavgift, kr 5 469	Andelstal 0,11516
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Stamgatan 43 i Älvsjö, Stockholm, inom området Östberga. Lägenheten har tre rum och en boarea på 69,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 469 kronor.

Lägenheten ligger högst upp i en fyra våningsbyggnad och består av tre rum: kök, badrum, vardagsrum och två sovrum. Köket har slitna luckor och trälaminatgolv, medan badrummet är standardutrustat med klinkergolv. Vardagsrummet är rymligt men något slitet, med enstavs parkettgolv. Sovrummen är i normalt skick och har klickplankgolv. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar en kyl/frys, elspis och diskmaskin från Electrolux och LG, äldre än fem år, samt en tvättmaskin och torktumlare från LG, yngre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 593 parkeringsplatser och 856 bostadsrättslägenheter. Det finns även 80 lokaler, varav 3 är bostadsrätter. Förråden är placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 593 parkeringsplatser och 856 bostadsrättslägenheter. Det finns även 80 lokaler, varav 3 är bostadsrätter. Förråden är placerade i källaren. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 944 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 1 103 000 000 kr. Det totala lånet är 302 752 981 kr, och det egna kapitalet är 135 613 154 kr. Underhållsfonden uppgår till 46 231 542 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet som inrymmer både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1957 med en tillbyggnad från 2023. Den består av fyra våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, kompletterat med direktverkande el. Ventilationen är mekanisk. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 593		Förråd, placering källare	
Antal bostadsrättslägenheter 856		Antal lokaler 80 (varav 3 bostadsrätt)	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 944	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 1 103 000 000	
Totalt lån (kr) 302 752 981	
Eget kapital (kr) 135 613 154	
Underhållsfond (kr) 46 231 542	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 69,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Elspis Diskmaskin Tvättmaskin Torktumlare
Beskrivning Lägenheten är belägen högst upp i en byggnad med fyra våningar. Den består av tre rum, inklusive kök, badrum, vardagsrum och två sovrum. Köket har slitna luckor och i övrigt normal standard. Golvet är av trälaminat. Badrummet är i normalt skick och är standardutrustat. Golvet är belagt med klinker. Vardagsrummet har en något sliten yta men erbjuder en rymlig atmosfär. Golvet är av enstavs parkett. De två sovrummen är i normalt skick och har klickplankgolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys från LG, äldre än 5 år (källa: Ägaren) Elspis från Electrolux, äldre än 5 år Diskmaskin från Electrolux, äldre än 5 år Tvättmaskin från LG, yngre än 5 år Torktumlare från LG, yngre än 5 år Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som något sämre, standarden som något lägre och värdet som något lägre jämfört med dessa objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231373004-0523 i HSB BRF ÖSTBERGA I STOCKHOLM, Stockholm.

Stamgatan 43, 125 74 Älvsjö

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

Marknadsvärde per 2025-09-24

1 900 000 KRONOR

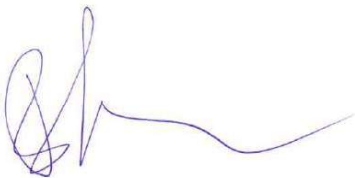
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-09-24

Underskrift



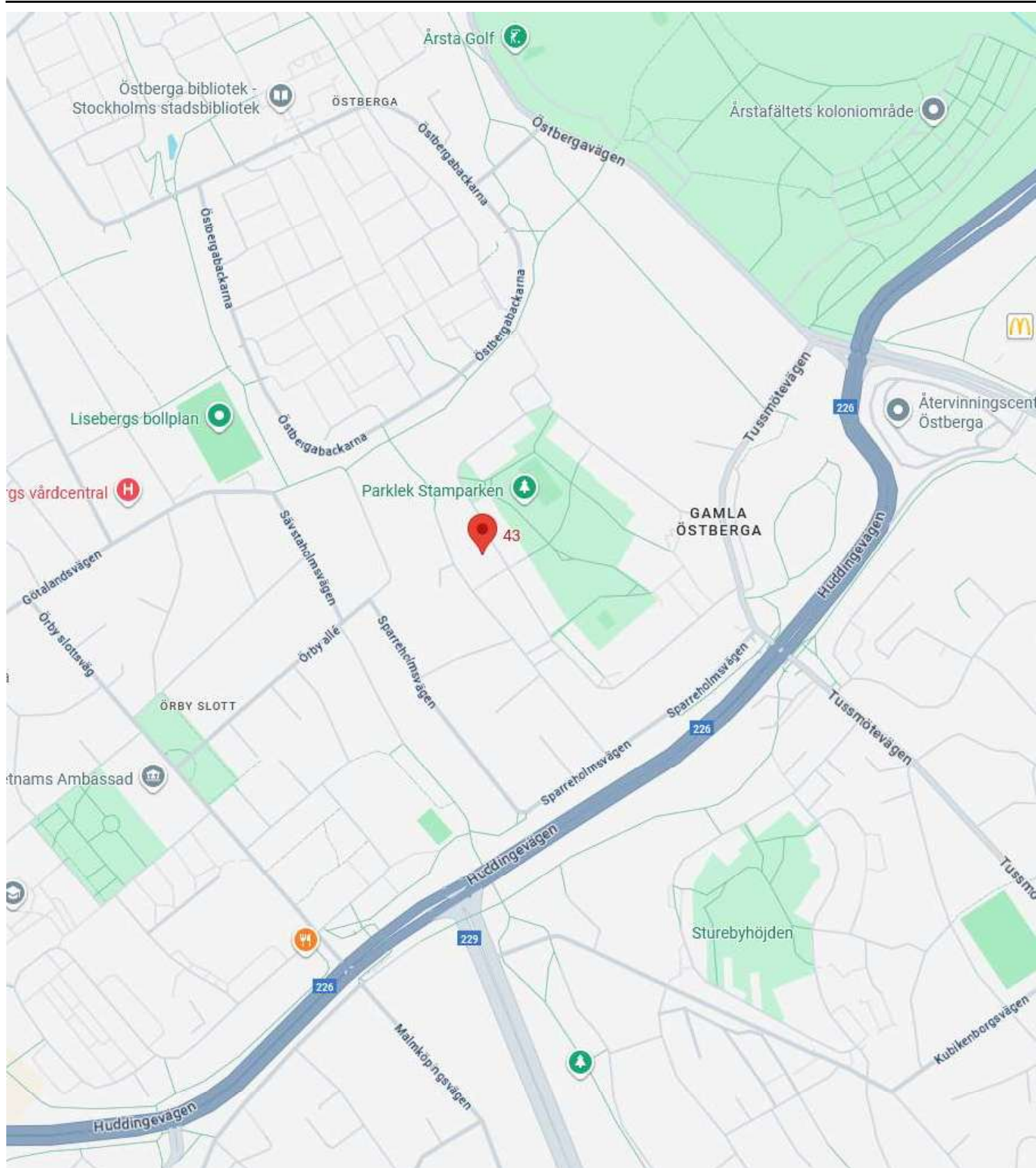
Björn Bring

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 Stamtavlan 11	UUID 909a6a42-1716-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010116792	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Brännkyrka	Distriktskod 212096	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-12-07
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-09-20	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-23		

Adress

Adress Stamgatan 30-46, 48 125 74 Älvsjö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 702002-6816 Hsb Bostadsrättsförening Östberga I Stockholm C/O Riksbyggen Stockholm Box 9051 102 71 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Östberga I Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1957-10-16	Akt 57/1607
Berört fång Upplåtelse (tomträtt): 1957-10-04 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 85/43494			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1957-10-16	Akt 57/1607	Upplåtelsedag 1957-10-04	Ändamål Bostäder/affärsändamål
Avgäld 609 000 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2018-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2018-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkningar Ändring 82/31019 Nytt ändamål			

Ny avgäldsperiod 00/3584
Ny avgäld 00/15118
Ny avgäld 06/28867

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 6
Totalt belopp: 66 367 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 354 000 SEK	1977-10-26	77/5251
2	1 899 000 SEK	1988-04-18	88/18685A
Anmärkningar Innehavare: 96/13574 Stockholms Läns Stadshyp För, Box 3237, 103 64 Stockholm Utbyte 96/13573			
3	4 771 000 SEK	1988-04-18	88/18685B
Anmärkningar Utbyte 96/13573			
4	2 976 500 SEK	1988-04-18	88/18687
5	2 970 000 SEK	1993-02-18	93/5798
6	49 397 000 SEK	2008-12-23	08/25935

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Anmärkningar
Lagfartsuppgifterna förs i fbok

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Del av stadsdelen östberga	1956-10-10	0180-4560
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter



Rättigheter

Ändamål

Ledningar för sopsugsändamål

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0180-A202/1984.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Nytt servitut: rätt att bibehålla, underhålla och förnya ledningar för sopsugändamål inom det på kartan med 1 sv betecknade området.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Stamtavlan 6-11

Stockholm Sysslingen 2

Last

Stockholm Stamtavlan 5

Ändamål

Ledningar för sopsugsändamål

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0180-A202/1984.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Se rättighet 1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Stamtavlan 5,7-11

Stockholm Sysslingen 2

Last

Stockholm Stamtavlan 6

Ändamål

Ledningar för sopsugsändamål

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0180-A202/1984.3

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Se rättighet 1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Stamtavlan 5-6,8-11

Stockholm Sysslingen 2

Last

Stockholm Stamtavlan 7

Ändamål

Rättsförhållande

Rättighetstyp

Beteckning

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Se rättighet 1

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande
- Förmån**
Stockholm Stamtavlan 5-7,9-11
Stockholm Sysslingen 2

Last
Stockholm Stamtavlan 8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar för sopsugsändamål	Förmån	Officialservitut	0180-A202/1984.5

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Se rättighet 1

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande
- Förmån**
Stockholm Stamtavlan 5-8,10-11
Stockholm Sysslingen 2

Last
Stockholm Stamtavlan 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar för sopsugsändamål	Last	Officialservitut	0180-A202/1984.6

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Se rättighet 1

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande
- Förmån**
Stockholm Stamtavlan 5-10
Stockholm Sysslingen 2

Last
Stockholm Stamtavlan 11

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar för sopsugsändamål	Förmån	Officialservitut	0180-A202/1984.7

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Se rättighet 1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Stamtavlan 5-11

Last
Stockholm Sysslingen 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar för sopsugsändamål	Förmån	Officialservitut	0180-A202/1984.8

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Se rättighet 1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Stamtavlan 5-11
Stockholm Sysslingen 2

Last
Stockholm Stamtavlan 10
Stockholm Årsta 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Sopsugsterminal	Last	Officialservitut	0180-A202/1984.9

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Nytt servitut: rätt att bibehålla, underhålla och förnya sopsugsterminal inom det på kartan med 2 sv betecknade området.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Stamtavlan 5-10
Stockholm Sysslingen 2

Last
Stockholm Stamtavlan 11

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	159381-1	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Stockholm Stamtavlan 5-11
Stockholm Sysslingen 2

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	1 103 000 000 SEK	715 400 000 SEK	387 600 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
702002-6816 Hsb Bostadsrättsförening Östberga I Stockholm C/O Riksbyggen Stockholm Box 9051 10271 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 158918043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
9 600 000 SEK	180259	5 418 kvm	1 772 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 158917043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
378 000 000 SEK	180259	75 624 kvm	4 998 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 158916043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
13 400 000 SEK	180259	6 850 kvm	3 066 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2023	1957
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 158915043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
702 000 000 SEK	180259	60 594 kvm	85 135 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2023	1957
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1957-02-02	0180-A116/1957
Sammanläggning	1957-10-16	

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering *a2*nybildning av servitut	1984-12-07	0180-A202/1984

Ursprung
Stockholm Brännkyrka 11:373 Stockholm Stamtavlan 3-4

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6575619.8	673050.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	14 990 m ²	14 990 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Stamtavlan:11	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet