

## VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer B1/1001 i BRF DVÄRGBJÖRKEN 12 I HÄGERSTEN, Stockholm.  
Oktobergatan 8, 12637 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-16

# 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 2026-02-16

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-16 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 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 DVÄRGBJÖRKEN 12 I HÄGERSTEN		<b>Organisationsnummer</b> 716418-6020		
<b>Lägenhetsnummer</b> B1/1001	<b>Våning</b> Halv trappa	<b>Ärendenummer</b> F-2443-25-01		
<b>Adress</b> Oktobergatan 8, 12637 Hägersten				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Hägersten		
<b>Antal rum enligt register</b> 1	<b>Antal rum, aktuell planlösning</b> 2	<b>Boarea, kvm</b> 41	<b>Månadsavgift, kr</b> 3 020	<b>Andelstal %</b> 3,08
<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.				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Oktobergatan 8, 12637 Hägersten i Stockholm. Lägenheten ligger i området Hägersten och har enligt aktuell planlösning två rum. Boarean är 41 kvadratmeter och månadsavgiften är 3020 kronor.

Denna tvåa är belägen på en halv trappa i en trevåningsbyggnad. Lägenheten är i behov av en helrenovering, vilket inkluderar både kök och badrum. Köket har målade väggar och plastgolv, medan badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet är utrustat med målade väggar och trälaminatgolv. Ett av sovrummen har också målade väggar. I köket finns en gasspis samt kyl och frys. Vid senaste besiktning var bostaden belamrad med lösöre och i ett smutsigt och slitet skick.

Bostadsrättsföreningen har 30 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

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

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

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> Bostadsrättsföreningen har 30 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.  Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 791 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 43 983 000 kr. Det totala lånet uppgår till 252 359 kr, medan det egna kapitalet är 2 689 326 kr. Underhållsfonden har ett belopp på 527 130 kr.  Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1939 med tre våningar. Det saknar hiss och har fjärrvärme som värmekälla. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Byggnaden har en totalyta på 1437 kvm, varav 1292 kvm är bostäder och 58 kvm är lokal. Energiklassen är E, och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.  Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 30		<b>Antal lokaler</b> 1	
<b>Kommentar</b>			
<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> 791	<b>Avser</b> Föreningens snitt
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 43 983 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 252 359	
<b>Eget kapital (kr)</b> 2 689 326	
<b>Underhållsfond (kr)</b> 527 130	
<b>Kommentar</b>	



## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 41		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
<b>Rumsfördelning</b>			
			<u>Utrustning</u>
kök			Gasspis
badrum			Kyl/Frys
vardagsrum			
ett sovrum			
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på en halv trappa. Vid värderingsbesiktningen noterades att bostaden var smutsig och sliten. En helrenovering är nödvändig, inklusive kök och badrum.</p>			
<p>Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och golv av trälaminat. Ett av sovrummen har målade väggar.</p>			
Utrustning:			
Gasspis			
Kyl/Frys			
Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder och bedöms ha sämre skick och lägre standard. Egenskaper och tillbehör är något sämre, liksom läget. Värdet är lägre jämfört med snittet för jämförelseobjekten. Negativa faktorer inkluderar behov av renovering av ytskikt, kök och badrum samt avsaknad av balkong. En positiv faktor är den i grunden bra planlösningen.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer B1/1001 i BRF DVÄRGBJÖRKEN 12 I HÄGERSTEN, Stockholm.

**Oktobergatan 8, 12637 Hägersten**

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

#### **Marknadsvärde per 2026-02-16**

2 750 000 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 2026-02-16

Underskrift



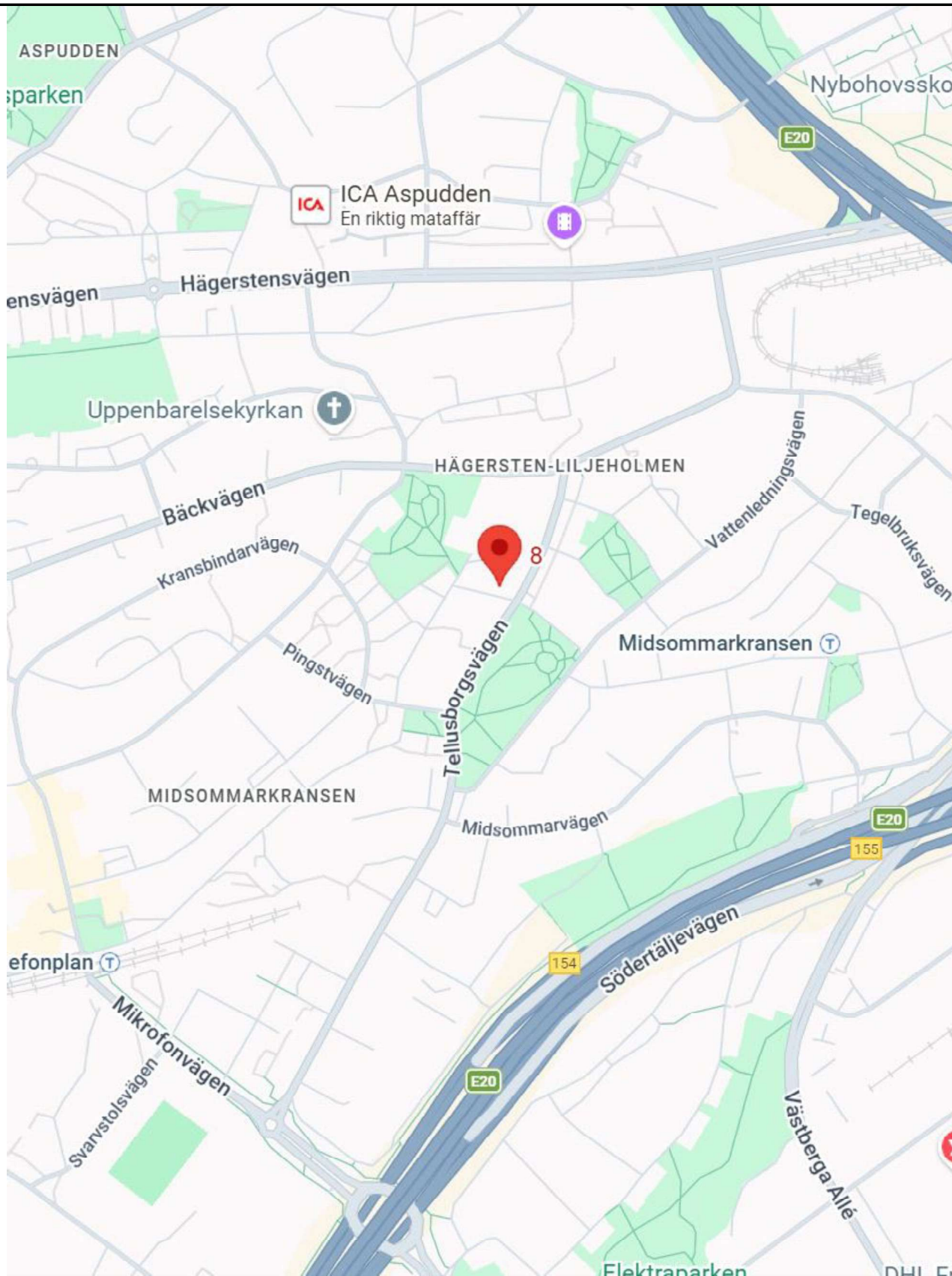
Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

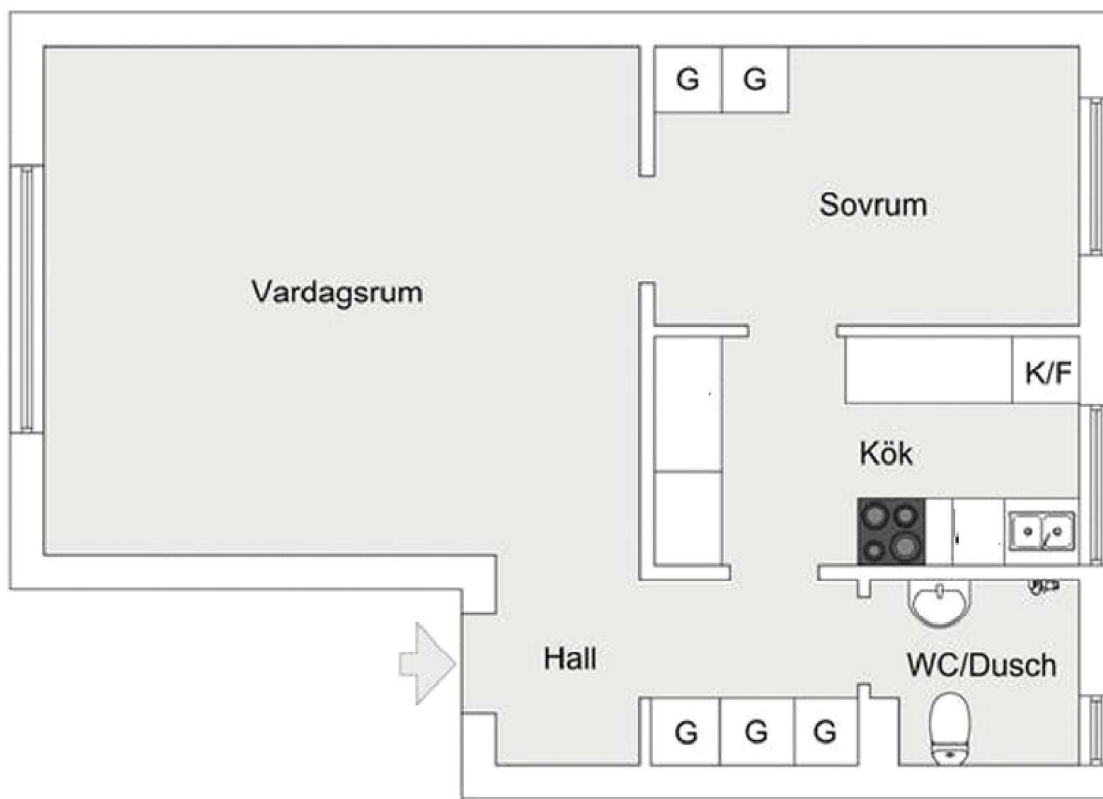
E-post: info@bringhojden.se

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning

---



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

## Bilaga 3 - Bilder

---

## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

### 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

<b>Beteckning</b> Stockholm Dvärgbjörken 12	<b>UUID</b> 909a6a41-7f13-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010077875	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2018-06-26
<b>Län- och kommunkod</b> 0180	<b>Distrikt</b> Hägersten	<b>Distriktskod</b> 212098	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2018-10-29
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-13

## Adress

### Adress

Oktobergatan 8, 10, 12, 14  
126 37 Hägersten

Tellusborgsvägen 50  
126 37 Hägersten

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

<b>Innehavare</b> 716418-6020 Bostadsrättsfören Dvärgbjörken 12 I Hägersten C/O Nabo Nabo 2795 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Dvärgbjörken 12 I Hägersten	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1987-02-02	<b>Akt</b> 87/7586
<b>Berört fång</b> 87/7586 Köp (inklusive transportköp): 1987-01-28 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8258 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10823, andel 67/2000 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8251 Ingen köpeskillning redovisad
<b>Berört fång</b> 87/10816, andel 393/10000 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10822, andel 317/10000 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8257 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10818, andel 77/2500 Ingen köpeskillning redovisad
<b>Berört fång</b> 87/8272 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8315, andel 2773/10000 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10814, andel 13/400 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8274 Ingen köpeskillning redovisad
<b>Berört fång</b> 87/8310 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10821, andel 77/2500 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10817, andel 101/2500 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10824, andel 13/400 Ingen köpeskillning redovisad
<b>Berört fång</b> 87/8275 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8260 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/10820, andel 13/400 Ingen köpeskillning redovisad	<b>Berört fång</b> 87/8278 Ingen köpeskillning redovisad
<b>Berört fång</b> 87/10815, andel 3/80	<b>Berört fång</b> 87/8261	<b>Berört fång</b> 87/10819, andel 317/10000	

Ingen köpeskillning redovisad

Ingen köpeskillning redovisad

Ingen köpeskillning redovisad

#### Anmärkningar

Anmärkning, beslut beviljad, dagboksnummer 87/11443

Anmärkning, beslut beviljad, dagboksnummer 87/11890

Anmärkning, beslut beviljad, dagboksnummer 87/9869

#### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1939-11-22	39/2430	1939-10-01	Bostäder
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
208 900 SEK	10 år	2019-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
1999-10-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

#### Anmärkningar

Ändring i upplåtelsen till ny lag

Rättat 99/18907

Ny avgäld 99/18911

Ny avgäld 08/12492

Utvidgning av område d-2018-00506808:1

#### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1929-08-12	29/24

#### Berört fång

29/24, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

1929-08-01

Ingen köpeskillning redovisad

#### Anmärkningar

Anmärkning 97/30341

#### Inteckningar

Totalt antal teckningar: 6

Totalt belopp: 1 894 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	328 000 SEK	1940-08-14	40/476
Anmärkningar			
Sammanföring 96/37744			
2	32 000 SEK	1940-08-14	40/477
3	128 500 SEK	1969-05-14	69/2065

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>			
Sammanföring 96/37746			
4	829 000 SEK	1993-11-01	93/45085
5	143 500 SEK	1996-08-02	96/37753
6	433 000 SEK	1998-11-16	98/36239
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b>		<b>Kontorbeteckning</b>	
Lantmäteriet		Norrtälje	
<b>Telefonnummer</b>		<b>E-mail</b>	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
<b>Plan</b>		
Stadsplan	1938-04-22	0180-1986A
Midsommarkransen del av stadsdelen		
<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan	2017-10-09	0180K-P2014-06515
Brandstegen 1 m m	Genomf. start: 2017-10-10 Genomf. slut: 2022-10-09 Laga kraft: 2017-10-09	

## Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	160100-1	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	43 983 000 SEK	19 072 000 SEK	24 911 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
716418-6020 Bostadsrättsfören Dvärgbjörken 12 I Hägersten C/O Nabo Nabo 2795 Box 843 85123 Sundsvall		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
<b>Värderingsenhet hyreshus lokalmark 151682043 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
111 000 SEK	180230	62 kvm	1 790 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 151681043 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
24 800 000 SEK	180230	1 615 kvm	15 356 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 151680043 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 472 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180230	<b>Lokalyta</b> 148 kvm	<b>Hyra</b> 107 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1939	<b>Tillbyggnadsår</b> 2008	<b>Värdeår</b> 1939

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 151679043 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 18 600 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180230	<b>Bostadsyta</b> 1 292 kvm	<b>Hyra</b> 1 996 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1939	<b>Tillbyggnadsår</b> 2008	<b>Värdeår</b> 1939

**Tillhör byggnad**

1

**Allmänna delen****Åtgärd**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1939-11-17	0180-A1811/1939
Införd i tomtboken	1939-11-20	
Fastighetsreglering	2018-06-26	0180K-2018-04765

**Ursprung**

Stockholm Dvärgbjörken 7

**Läge, Karta**

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6577580.8	671096.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	1 280 m <sup>2</sup>	1 280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**Tidigare beteckningar**

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-Stockholm Dvärgbjörken:12	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet