

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231373003-0327 i HSB BRF ÖSTBERGA I STOCKHOLM, Stockholm.
Stamgatan 65, 125 74 Älvsjö



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-19

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 2025-12-19

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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

Bostadsrättsförening HSB BRF ÖSTBERGA I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702002-6816		
Lägenhetsnummer 231373003-0327	Våning 2		Ärendenummer F-1736-25-01	
Adress Stamgatan 65, 125 74 Älvsjö				
Kommun Stockholm		Område Brännkyrka		
Antal rum enligt register 3 rum och kök		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

Bostadsrätt belägen på Stamgatan 65 i Älvsjö, Stockholm. Lägenheten ligger i området Brännkyrka och består av tre rum och kök med en boarea på 69,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 469 kronor.

Denna trea är belägen på andra våningen i en fyra våningsbyggnad. Lägenheten är i ett generellt slitet skick och var belamrad vid besiktningen, vilket gjorde det svårt att inspektera alla ytor. Det är oklart om vitvarorna fungerar. Köket har tapetserade väggar och ett stengolv, medan badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är utrustat med tapetserade väggar, ett parkettgolv i trestavsutförande och har tillgång till en balkong. Det finns två sovrum, båda med tapetserade väggar och parkettgolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustningen i köket, inklusive kyl/frys, diskmaskin, keramikhäll och en ugn av märket Electrolux, är bedömd att vara över 10 år gammal.

Bostadsrättsföreningen har 593 parkeringsplatser och 856 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 593 parkeringsplatser och 856 bostadsrättslägenheter.

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 ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1957. Den har fyra våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte genomfördes 2011. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstugor, cykelrum, förråd, sop-/återvinningssystem, parkeringsplatser, innergårdar och hissar.

Parkeringsplatser

593

Antal bostadsrättslägenheter

856

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

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Stamtavlan 5	
Byggår 1957	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år 2011	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/ostberga/	
Utförda renoveringar Stambyte (2011) Markombyggnad (2013–2014) Hissrenovering (2019) Ventilation höghus (2020) Markarbeten / schaktning (2020) Tvättstugor (2022–2023) Ny VVC-ledning (2022) Åtgärder efter OVK (2022) Ombyggnation lokal till bostadsrätt (2023) Dräneringsarbeten (2023) Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1957. Den har fyra våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte genomfördes 2011. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 69,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 3 rum och kök	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl/Frys
badrum		ett förråd	Diskmaskin
vardagsrum			Keramikhäll
ett sovrum			Ugn
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en trea belägen på andra våningen. Den är generellt sliten och var belamrad vid besiktningen, vilket innebär att alla ytor inte kunde ses ordentligt. Det är inte känt om vitvarorna fungerar. Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket har tapetserade väggar och ett stengolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande samt tillgång till en balkong. Det finns två sovrum, båda med tapetserade väggar och parkettgolv. Till bostaden hör även ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys, bedömd ålder: över 10 år. Diskmaskin, bedömd ålder: över 10 år. Keramikhäll, bedömd ålder: över 10 år. Ugn, märke: Electrolux, bedömd ålder: över 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Skicket är betydligt sämre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden är lägre, medan egenskaper och tillbehör är jämförbara. Läget är också jämförbart, men bostadens totala värde bedöms som lägre än genomsnittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231373003-0327 i HSB BRF ÖSTBERGA I STOCKHOLM, Stockholm.

Stamgatan 65, 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 2025-12-19

2 000 000 KRONOR

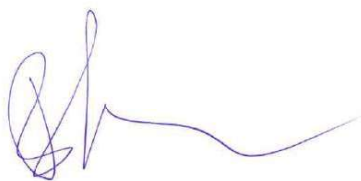
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-19

Underskrift



Björn Bring

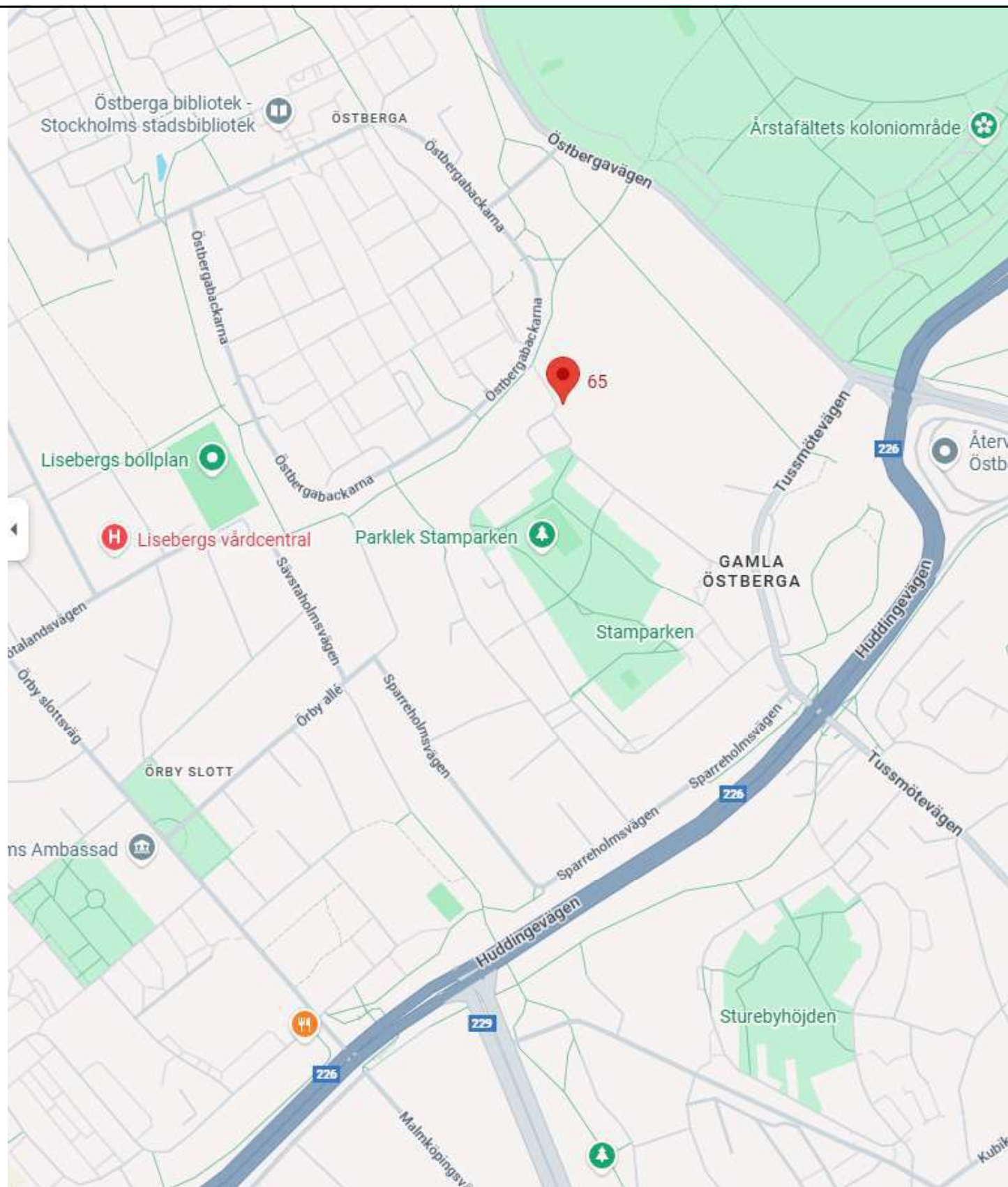
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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

Beteckning Stockholm Stamtavlan 5	UUID 909a6a42-1710-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010116786	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-12-07
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Brännkyrka	Distriktskod 212096	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-09-20
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-18

Adress

Adress

Stamgatan 47, 49-59, 60 A, 60 B-61, 62 A, 62 B-63, 64 A, 64 B-65, 67, 69
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 57/1593
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

57/1593, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1957-10-04
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 85/43464
Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 78/332
Rättat, beslut beviljad, dagboksnummer 84/59162

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1957-10-16	Akt 57/1593	Upplåtelsedag 1957-10-04	Ändamål Bostäder
Avgäld 638 500 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

Ny avgäld 00/15119

Ny avgäldsperiod 00/3577

Ny avgäld 06/28855

Ändring 82/30971

Nytt ändamål

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1956-01-04	56/19
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			

Berört fång
56/19, andel 1/1
Fångestyp kan ej anges: 1954-12-20
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 47 935 410 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 533 000 SEK	1978-03-15	78/1223
2	6 068 000 SEK	1988-04-18	88/18597A

Anmärkningar
Innehavare: 96/13547 Stockholms Läns Stadshypotek, Box 3237, 103 64 Stockholm
Utbyte 96/13546

3	2 213 000 SEK	1988-04-18	88/18597B
---	---------------	------------	-----------

Anmärkningar
Utbyte 96/13546

4	3 037 000 SEK	1988-04-18	88/18599
5	1 647 000 SEK	1993-02-18	93/5772A

Anmärkningar
Utbyte 96/13550

6	1 755 500 SEK	2009-02-27	09/3449
7	8 394 500 SEK	2011-05-23	11/7899
8	5 904 395 SEK	2014-07-07	14/11716
9	6 383 015 SEK	2015-04-10	D-2015-00135034:1
10	8 000 000 SEK	2015-05-19	D-2015-00196094:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
-----------	------------------

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Del av stadsdelen östberga

Datum

1956-10-10

Akt

0180-4560

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Ledningar för sopsugsändamål

Rättsförhållande

Last

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 rätthighet 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
Ledningar för sopsugsändamål	Förmån	Officialservitut	0180-A202/1984.4

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	Förmån	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

Beskrivning

Se rättighet 1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Stamtavlan 5-11

Last

Stockholm Sysslingen 2

Ändamål

Ledningar för sopsugsändamål

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

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

Sopsugsterminal

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

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

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

159381-1

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Stamtavlan 5-11

Stockholm Sysslingen 2

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

1 103 000 000 SEK

därav byggnadsvärde

715 400 000 SEK

därav markvärde

387 600 000 SEK

Taxerade ägare 702002-6816 Hsb Bostadsrättsförening Östberga I Stockholm C/O Riksbyggen Stockholm Box 9051 10271 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 158918043 (2025)			
Taxeringsvärde 9 600 000 SEK	Riktvärdeområde 180259	Byggrätt ovan mark 5 418 kvm	Riktvärde byggrätt 1 772 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 158917043 (2025)			
Taxeringsvärde 378 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180259	Byggrätt ovan mark 75 624 kvm	Riktvärde byggrätt 4 998 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 158916043 (2025)			
Taxeringsvärde 13 400 000 SEK	Riktvärdeområde 180259	Lokalyta 6 850 kvm	Hyra 3 066 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1957
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 158915043 (2025)			
Taxeringsvärde 702 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180259	Bostadsyta 60 594 kvm	Hyra 85 135 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1957
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-07-29	0180-A500/1955
Införd i tomtboken	1956-01-04	
Fastighetsreglering *a2*nybildning av servitut	1984-12-07	0180-A202/1984

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 11:373

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6575806.7	673051.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	17 310 m ²	17 310 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet

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