

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Andel i bostadsförening nummer 1302/12 i BF N:O 11 KVARTERET LÄGRET U.P.A, Stockholm.  
Riddargatan 49, 114 57 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-10

# 1. Uppdrag

## 1.1 Uppdragsgivare

---

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

## 1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadens 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 2026-03-10

## 1.4 Inspektion

Lägenheten inspekterades 2026-03-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsföreningen och ägaren.

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>Bostadsförening</b> BF N:O 11 KVARTERET LÄGRET U.P.A		<b>Organisationsnummer</b> 702001-3491		
<b>Lägenhetsnummer</b> 1302/12	<b>Våning</b> 3 tr	<b>Ärendenummer</b> F-2738-25-01		
<b>Adress</b> Riddargatan 49, 114 57 Stockholm				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Stockholms Oscar		
<b>Antal rum enligt register</b> 5 rum och kök	<b>Antal rum, aktuell planlösning</b> 5	<b>Boarea, kvm</b> 149,6	<b>Månadsavgift, kr</b> 4 898	<b>Andelstal</b> 790
<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 bostadsföreningen. Föreningen är en bostadsförening som inte tillämpar hembud.				

### 2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Riddargatan 49 i Stockholm, inom området Stockholms Oscar. Lägenheten har en boarea på 149,6 kvm och består av 5 rum och kök enligt den aktuella planlösningen. Månadsavgiften är 4898 kr.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en sexvåningsbyggnad och består av fem rum. Den är i bruksskick med synligt slitage och har äldre inredning i både kök och badrum. Köksavloppet behöver åtgärdas på grund av läckage som påverkar lägenheten nedanför.

Köket har målade väggar, plankgolv och en balkong. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, plankgolv och en kakelugn. Serveringsgången och ett av sovrummen har också målade väggar och plankgolv. Kontoret och ytterligare två sovrum har samma typ av väggar och golv. Det finns ett andra badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Till lägenheten hör ett förråd i källaren.

Utrustningen i köket består av en ugn, diskmaskin, keramikhäll, kyl/frys, vinkyl och inbyggd mikro, alla från Gaggenau och bedömda som äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsföreningen har totalt 17 lägenheter.

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

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

## 2.3 Bostadsföreningen

<b>Allmänt</b> Bostadsföreningen har totalt 17 lägenheter.  Bostadsföreningen har en avgiftsnivå på 398 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 106 miljoner kronor. Det totala lånet uppgår till 3 023 088 kronor, medan det egna kapitalet är 1 885 670 kronor. Underhållsfonden innehåller 521 107 kronor.  Byggnaden är ett flerbostadshus från 1897 med sex våningar och hiss. Den har markvärmepump och fjärrvärme som värmekällor, samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.			
<b>Antal lägenheter</b>			
17			
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>Stadgar</b>
	Ja	Ja	Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	<b>Avser</b>
398	Föreningens snitt
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
106 000 000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	
3 023 088	
<b>Eget kapital (kr)</b>	
1 885 670	
<b>Underhållsfond (kr)</b>	
521 107	
<b>Kommentar</b>	



## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

<b>Boarea, kvm</b>		<b>Antal rum enligt lägenhetsregister</b>	<b>Antal rum enligt aktuell planlösning</b>
149,6		5 rum och kök	5
<b>Rumsfördelning</b>			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Ugn
badrum		Balkong	Ugn
vardagsrum			Diskmaskin
serveringsgång			Keramikhäll
ett sovrum			Kyl/Frys
kontor			Vinkyl
två sovrum			Inbyggd micro
badrum			
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenheten är belägen på tredje våningen och har fem rum. Den är i ett bruksskick med synligt slitage och har äldre inredning i både kök och badrum. Enligt bostadsföreningen behöver köksavloppet åtgärdas på grund av läckage som orsakar skador på lägenheten nedanför.</p> <p>Lägenheten är belägen i en byggnad med sex våningar. Köket har målade väggar och plankgolvt samt en balkong. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, plankgolvt och en kakelugn. Serveringsgången har målade väggar och plankgolvt. Ett av sovrummen har målade väggar och plankgolvt. Kontoret har också målade väggar och plankgolvt. Det finns ytterligare två sovrum med målade väggar och plankgolvt. Ett andra badrum har kaklade väggar och klinkergolv. Till lägenheten hör ett förråd beläget i källaren.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Ugn från Gaggenau, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Diskmaskin från Gaggenau, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Keramikhäll från Gaggenau, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Kyl/Frys, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Vinkyl, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Inbyggd micro, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som sämre än snittet, medan standarden är lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara, liksom läget. Värdet bedöms som något lägre än genomsnittet. För att nå upp till genomsnittsnivå krävs renovering av ytskikt, badrum och kök. I övrigt är det en trevlig bostad med bra funktion.

#### Förutsättningar för

Andel i bostadsförening nummer 1302/12 i BF N:O 11 KVARTERET LÄGRET U.P.A, Stockholm.

**Riddargatan 49, 114 57 Stockholm**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostaden.

#### **Marknadsvärde per 2026-03-10**

22 500 000 KRONOR

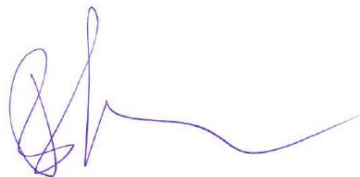
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 1 000 000

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 2026-03-10

Underskrift



Björn Bring

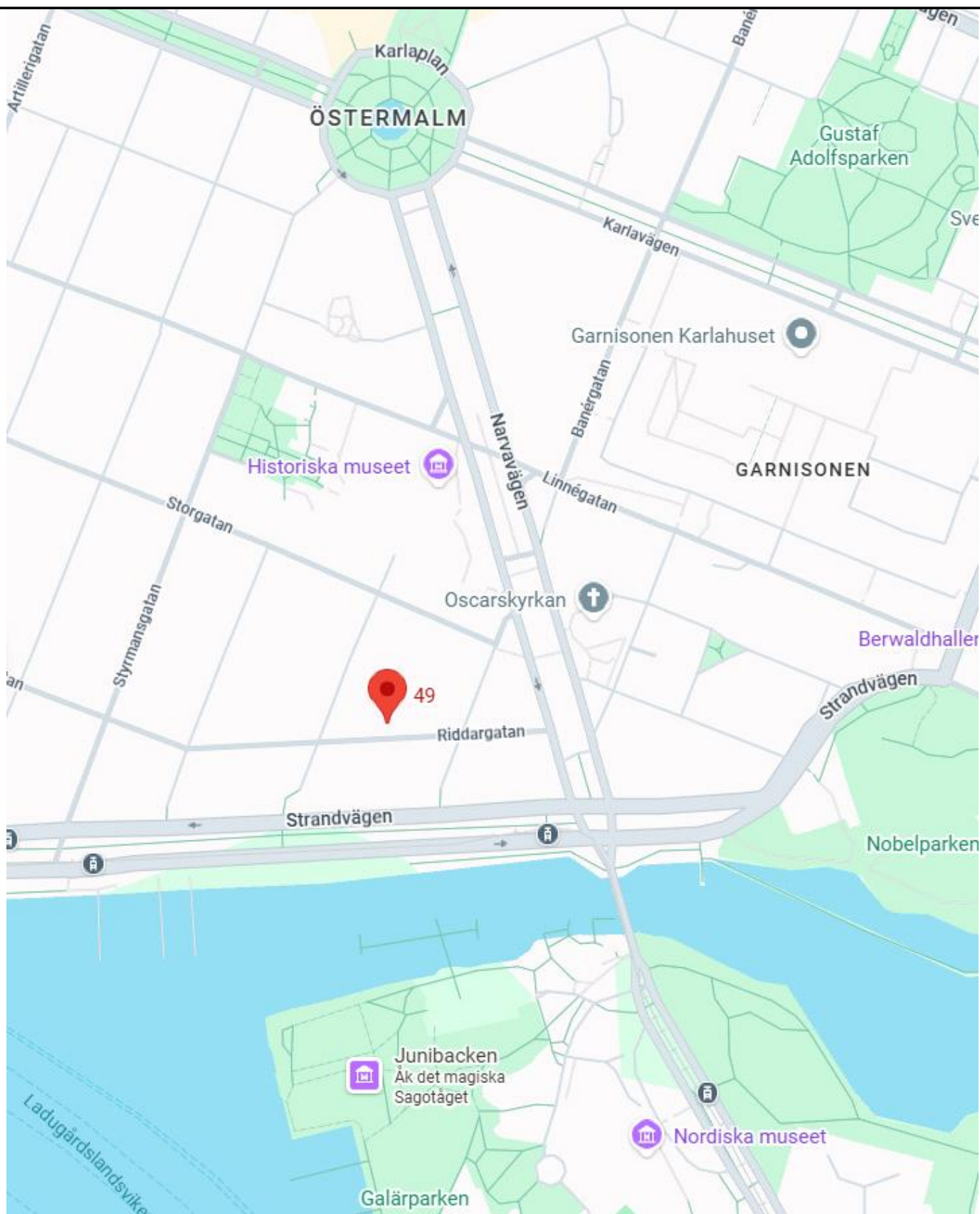
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

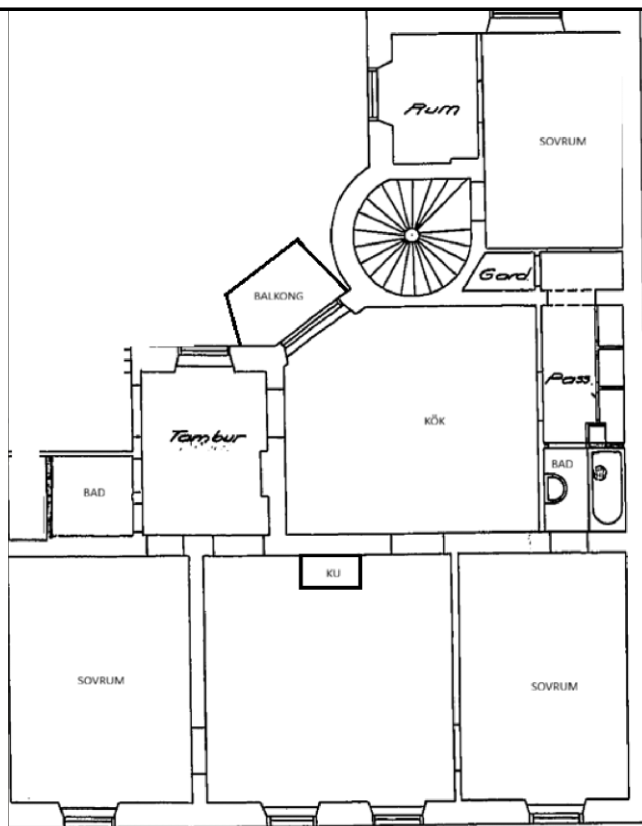
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## 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

<b>Beteckning</b> Stockholm Lägre 11	<b>UUID</b> 909a6a41-d58e-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010100015	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1982-03-12
<b>Län- och kommunkod</b> 0180	<b>Distrikt</b> Stockholms Oscar	<b>Distriktskod</b> 215027	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2004-02-20
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-09

## Adress

### Adress

Riddargatan 49, 49 A  
114 57 Stockholm

## Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702001-3491	1/1	1920-06-14	20/76

Bostadsföreningen N:o 11  
Kvarteret Lägre U.P.A.  
C/O Christer Schörling  
Riddargatan 49  
114 57 Stockholm  
Inskrivet ägarnamn: Bostadsför Nr  
11 Kvarteret Lägre Upa

### Berört fång

20/76, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1920-06-12  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 97/40620

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2  
Totalt belopp: 3 705 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 505 000 SEK	2003-08-04	03/21853
2	1 200 000 SEK	2003-08-04	03/21854

Ajourförande inskrivningsmyndighet

### Myndighet

Lantmäteriet

### Telefonnummer

### Kontorbeteckning

Norrtälje

### E-mail

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv lägret	1938-01-28	0180-1685A

## Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser, se akt 0180k-p2002-11341

Ändring av detaljplan Östermalm-tilläggsbestämmelser	1979-11-27 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7575A
---	--	------------

## Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	283289-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	106 000 000 SEK	32 000 000 SEK	74 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
702001-3491 Bostadsföreningen N:o 11 Kvarteret Lägret U.P.A. C/O Christer Schörling Riddargatan 49 11457 Stockholm	1 / 1	Ekonomiska föreningar	

## Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 43568042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
74 000 000 SEK	180188	2 367 kvm	31 263 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

## Värderingsenhet hyreshus bostad 43567042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
32 000 000 SEK	180188	1 894 kvm	2 926 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	2012	1930
Tillhör byggnad			
1			

## Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd tomtkarta	1903-01-26	0180-103:1P368

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581171.6	675775.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	664 m <sup>2</sup>	664 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Lägre:11	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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