

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1601 / 39 i BRF TERRAKOTTAN 9, Stockholm.

Rörstrandsgatan 15, 113 41 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-18

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 2025-11-18

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-18 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 BRF TERRAKOTTAN 9		Organisationsnummer 716422-1272		
Lägenhetsnummer 1601 / 39	Våning 7		Ärendenummer F-1728-25-01	
Adress Rörstrandsgatan 15, 113 41 Stockholm				
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Matteus		
Antal rum enligt register 4		Boarea, kvm 120	Månadsavgift, kr 6 790	Andelstal 4,1694
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 Rörstrandsgatan 15 i Stockholm, inom området Stockholms Sankt Matteus. Lägenheten har fyra rum och en boarea på 120 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6790 kronor.

Bostaden är en vindsvåning belägen på sjunde våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Den består av fyra rum och erbjuder en kombination av moderna och klassiska inslag. Köket har målade väggar och plankgolv, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är rymligt med målade väggar, plankgolv, en terrass i söderläge och en öppen spis. Ett av sovrummen har en braskamin, och det andra badrummet har golvvärme. Det finns även en klädkammare med målade väggar och plankgolv.

Bostaden är utrustad med flera vitvaror från Miele, inklusive diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, ugn och inbyggd mikrovågsugn, alla äldre än fem år. Induktionshällen är från Samsung, och både kyl och frys är äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 34 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 34 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 679 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 95 703 000 kr. Det totala lånet är 15 986 096 kr, och det egna kapitalet är 34 933 062 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 3 285 175 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1929. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 34			Antal lokaler 2
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 679	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 95 703 000	
Totalt lån (kr) 15 986 096	
Eget kapital (kr) 34 933 062	
Underhållsfond (kr) 3 285 175	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Terrakottan 9	
Byggår 1929	Antal våningar 7
	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1929. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. 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 120		Antal rum enligt lägenhetsregister 4	
Rumsfördelning			
kök	<u>Tillbehör</u> terrass	<u>Utrustning</u> 4 vinkylar	
badrum		Diskmaskin	
vardagsrum		Tvättmaskin	
dressing room/sovrums		Torktumlare	
ett sovrums		Ugn	
badrum		Inbyggd micro	
ett sovrums		Induktionshäll	
klädkammare		kyl	
		frys	
Beskrivning			
Bostaden är en vindsvåning belägen på sjunde våningen. Den har fyra rum.			
Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och plankgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, plankgolv, en terrass i söderläge och en öppen spis. Dressing room/sovrumsrummet har målade väggar och plankgolv. Ett av sovrummen har målade väggar, plankgolv och en braskamin. Det andra badrummet har kaklade väggar, klinkergolv och golvvärme. En klädkammare finns också med målade väggar och plankgolv.			
Utrustning:			
Vinkylar, äldre än 5 år			
Diskmaskin från Miele, äldre än 5 år			
Tvättmaskin från Miele, äldre än 5 år			
Torktumlare från Miele, äldre än 5 år			
Ugn från Miele, äldre än 5 år			
Inbyggd micro från Miele, äldre än 5 år			
Induktionshäll från Samsung, äldre än 5 år			
Kyl, äldre än 5 år			
Frys, äldre än 5 år			
Källa: Bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i området och bedöms som jämförbar i skick, standard och värde i förhållande till genomsnittet för dessa objekt. Våningen har specifikt jämförts med liknande vindsvåningar som nyligen sålts i området.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1601 / 39 i BRF TERRAKOTTAN 9, Stockholm.

Rörstrandsgatan 15, 113 41 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2025-11-18

16 000 000 KRONOR

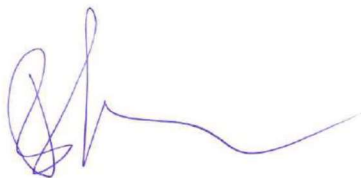
Bedömt värdeintervall

+/- 750 000

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 2025-11-18

Underskrift



Björn Bring

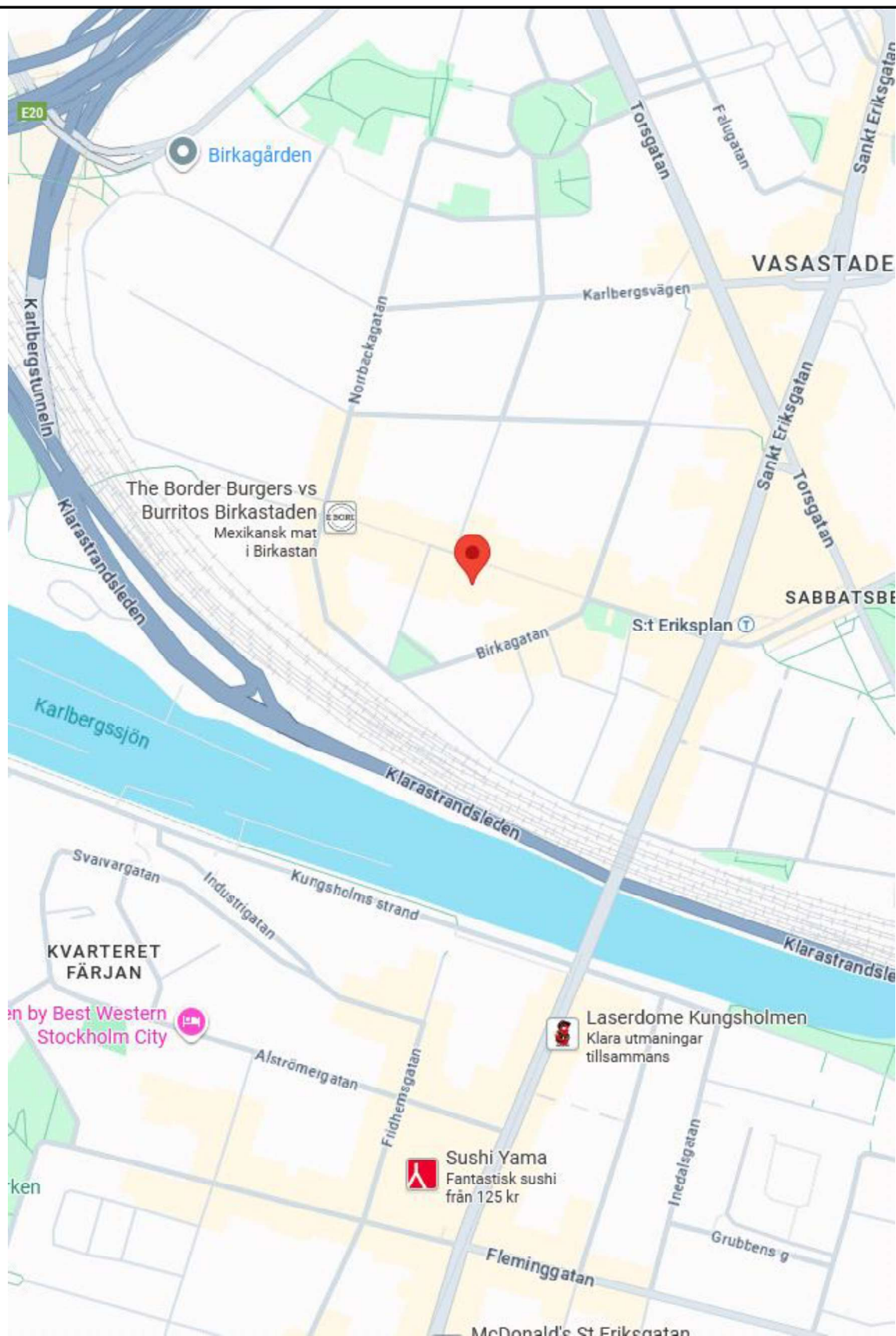
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

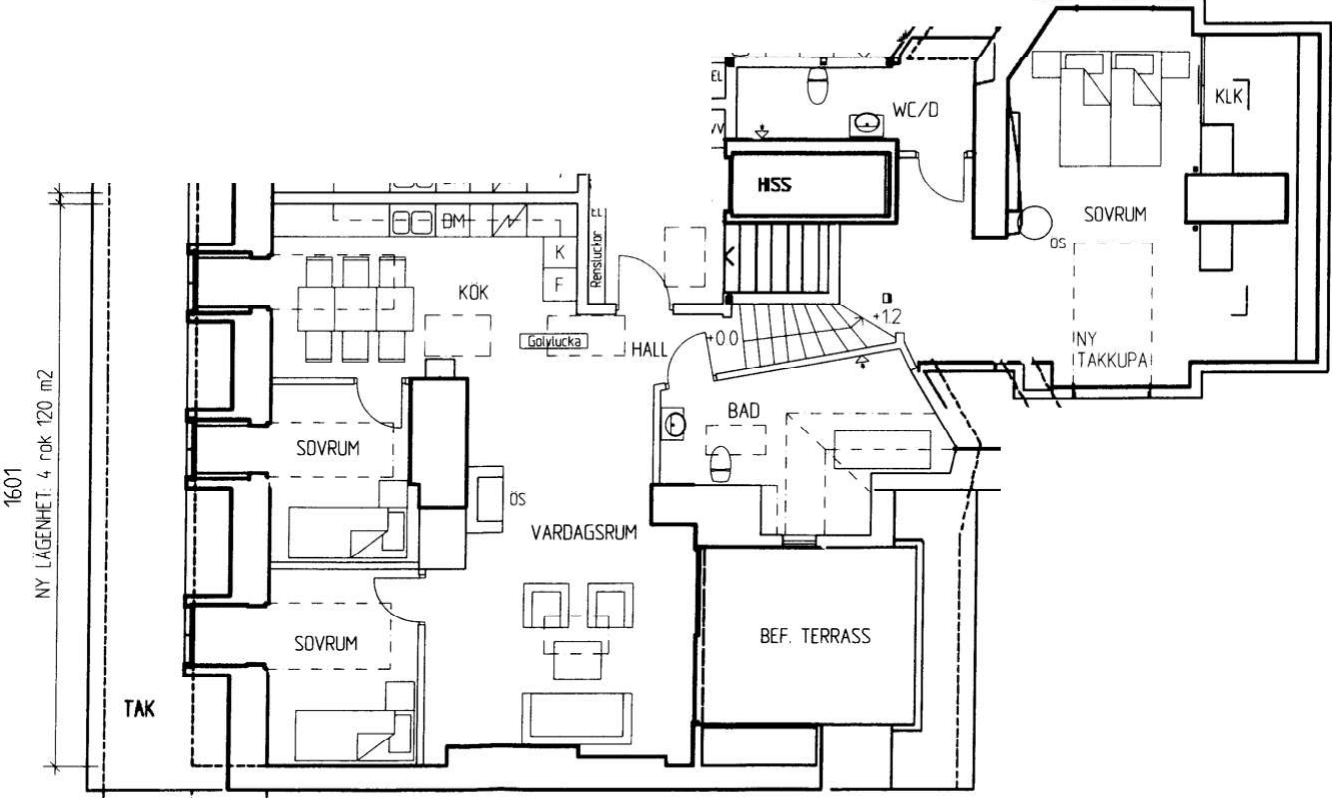
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

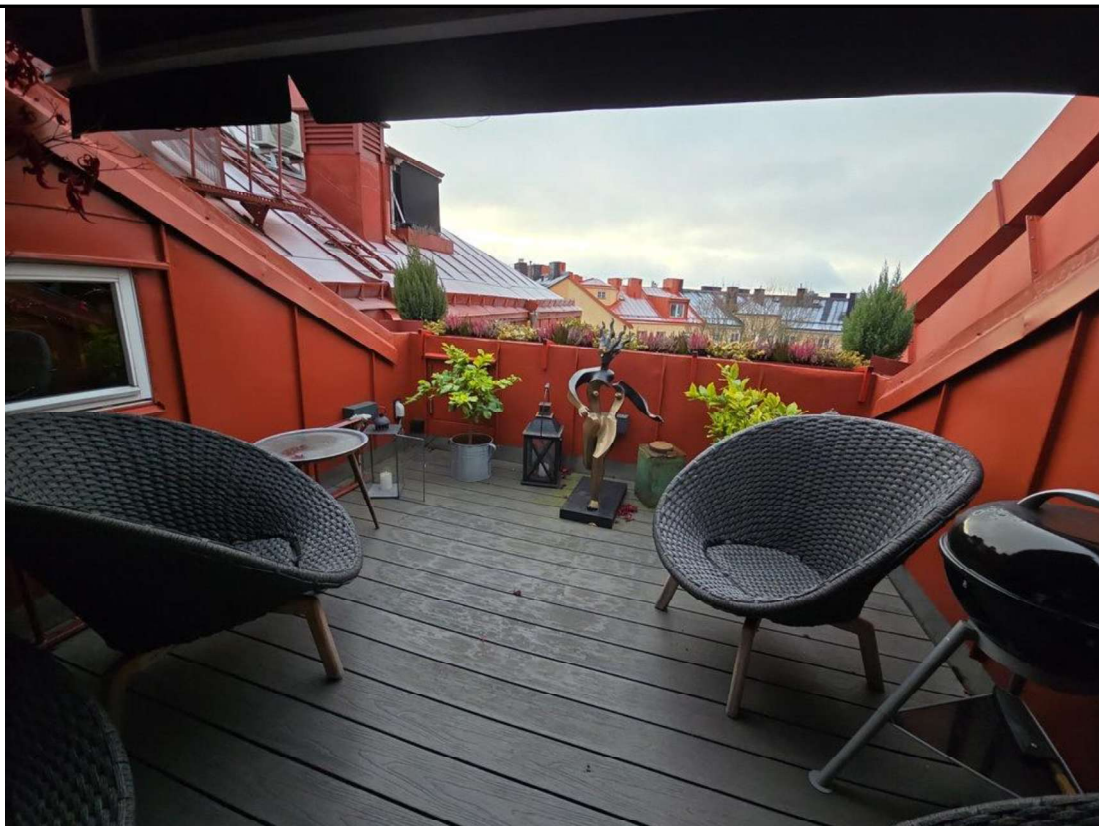


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden 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 Terrakottan 9	UUID 909a6a42-3c7d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010126368	Senaste ändringen i allmänna delen 1990-06-06
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Stockholms Sankt Matteus	Distriktskod 215021	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-02-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-18

Adress

Adress

Rörstrandsgatan 15
113 41 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716422-1272 Bostadsrättsföreningen Terrakottan 9	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1997-06-23	Akt 97/23590
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Rörstrandsgatan 15
113 40 Stockholm
Inskrivet ägarnamn: Brf
Terrakottan 9

Berört fång

97/23590, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1997-05-26
Köpeskilling: 14 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Föreläggande för ägare till fastigheten, strandås, stig gunnar, att förbättra fastighetens sophantering	Inskrivningsdag 1996-05-09	Akt 96/22284
--	--------------------------------------	------------------------

Anmärkningar

Frist till 1996-12-31 96/22284

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 24
Totalt belopp: 34 554 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 000 SEK	1997-06-23	97/23698
2	3 000 000 SEK	1997-06-23	97/23699

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	650 000 SEK	1997-06-23	97/23700
4	850 000 SEK	2003-10-01	03/27467
5	1 000 000 SEK	2003-12-11	03/34734
6	1 000 000 SEK	2004-03-10	04/5890
7	1 000 000 SEK	2004-05-24	04/12626
8	1 000 000 SEK	2004-07-26	04/18728
9	1 000 000 SEK	2004-09-24	04/23944
10	1 000 000 SEK	2004-11-24	04/30687
11	2 000 000 SEK	2005-03-29	05/8017
12	1 000 000 SEK	2005-06-27	05/17559
13	500 000 SEK	2005-09-19	05/25650
14	500 000 SEK	2005-11-21	05/32440
15	500 000 SEK	2006-04-07	06/9805
16	1 000 000 SEK	2006-06-02	06/15243
17	2 000 000 SEK	2006-08-14	06/21945
18	1 000 000 SEK	2006-12-19	06/36984
19	2 000 000 SEK	2007-02-28	07/5528
20	2 000 000 SEK	2007-05-10	07/12022
21	2 000 000 SEK	2007-09-28	07/23697
22	2 000 000 SEK	2007-12-17	07/30213
23	3 000 000 SEK	2008-01-28	08/1767
24	1 554 000 SEK	2008-02-21	08/4233

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Kv porslinsbruket

Datum

1917-04-27

Akt

0180-127

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan

Norra vasastaden m m - tilläggsbestämmelser

1980-10-28

Genomf. start: 1980-10-29

Genomf. slut: 1992-06-30

0180-7601A

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Taxeringsenhetsnummer

409852-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	95 703 000 SEK	34 226 000 SEK	61 477 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716422-1272		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Terrakottan 9			

Rörstrandsgatan 15
11340 Stockholm

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 13134044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 477 000 SEK	180150	322 kvm	10 798 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 13133044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
58 000 000 SEK	180150	2 456 kvm	23 616 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 13132044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
4 226 000 SEK	180150	286 kvm	888 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	2005	1930
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 13131044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
30 000 000 SEK	180150	1 954 kvm	3 018 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	2005	1930
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1926-05-29	0180-126:2P1041

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581843.9	672476.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	788 m ²	788 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Terrakottan:9	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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