

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 68 i BRF SNÖFRID 1, Stockholm.
Runiusgatan 9, 112 55 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 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

Bostadsrättsförening BRF SNÖFRID 1		Organisationsnummer 769603-8418		
Lägenhetsnummer 68	Våning Halv trappa		Ärendenummer F-1491-25-01	
Adress Runiusgatan 9, 112 55 Stockholm				
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Göran		
Antal rum enligt register 1	Antal rum, aktuell planlösning Minitvåa	Boarea, kvm 38	Månadsavgift, kr 1 703	Andelstal 0,7896
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 Runiusgatan 9, 112 55 Stockholm, i området Stockholms Sankt Göran. Lägenheten är en minitvåa med en boarea på 38 kvm. Månadsavgiften är 1703 kr.

Denna minitvåa är belägen en halv trappa upp i en fyravåningsbyggnad och vetter mot både gården och Essingeleden. Köket har målade väggar och ett golv av trä laminat, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har tapetserade väggar och ett golv som delvis består av plank och delvis av spånskiva, vilket fungerar som undergolv och behöver ett nytt golv ovanpå. Rummet är utrustat med treglas isolerfönster för att minimera ljud från vägen. Sovrummet har målade väggar och ett golv av trä laminat. Till lägenheten hör även ett förråd. Köksutrustningen, inklusive diskmaskin, keramikhäll, ugn och kyl/frys, är äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 92 bostadsrättslägenheter och 2 hyresrättslägenheter. Det finns även förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 92 bostadsrättslägenheter och 2 hyresrättslägenheter. Det finns även förråd placerade i källaren. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 538 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 75 miljoner kronor. Det totala lånet är 563 134 kronor, och det egna kapitalet är 76 265 563 kronor. Underhållsfonden har ett saldo på 1 377 274 kronor. Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd 1931, med fyra våningar och utrustad med hiss. Den genomgick ett stambyte 1985. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar bänkar, bord och grill på baksidan, ett cykel- och barnvagnsrum, ett snickar/fixarrum, samt tvättstuga och källarförråd. Varje lägenhet har tillgång till ett eget källarförråd.			
		Förråd, placering Källare	
Antal bostadsrättslägenheter 92	Antal hyresrättslägenheter 2		
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 538	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 75 000 000	
Totalt lån (kr) 563 134	
Eget kapital (kr) 76 265 563	
Underhållsfond (kr) 1 377 274	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Snöfrid 5	
Byggår 1931	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år 1985	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://snofrid.com/	
Utförda renoveringar Stambyte 1985. Renovering av fasaden 2000–2001 och 2016. Tvättstugor renoverade 2005, kompletterade 2017. Säkerhetsdörrar installerade 2006. Värmecentral bytt 2011, systemjustering 2012. Tak omlagt 2013. Cykelhus byggt 2014. Passersystem installerat 2015/2016. Takplåtsdetaljer målade 2022. Ny centralfläkt och värmeväxlare 2022. Snickarrum ordnat 2022. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd 1931, med fyra våningar och utrustad med hiss. Den genomgick ett stambyte 1985. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 38		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	Antal rum enligt aktuell planlösning Minitvåa
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Diskmaskin Keramikhäll Ugn Kyl/Frys
kök			
badrum			
allrum			
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en minitvåa belägen en halv trappa upp. Bostaden vetter mot gården och Essingeleden.			
Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har tapetserade väggar och ett golv som består av hälften plank och hälften spånskiva, vilket fungerar som undergolv och behöver ett nytt golv ovanpå. Rummet har treglas isolerfönster som minimerar ljud från vägen. Sovrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat. Till bostaden hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Diskmaskin, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Keramikhäll, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Ugn, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Kyl/Frys, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett sämre skick och lägre standard än snittet för jämförelseobjekten. Värdet anses också vara lägre. Negativa faktorer inkluderar ett trafikstört läge, lågt läge i byggnaden och behov av nytt golv i vardagsrummet. Positiva faktorer är en bra planlösning, separat sovrum och gott skick bortsett från vardagsrumsgolvet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 68 i BRF SNÖFRID 1, Stockholm.

Runiusgatan 9, 112 55 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

2 900 000 KRONOR

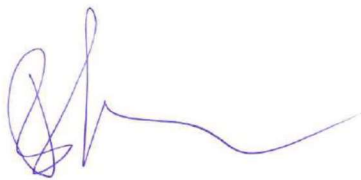
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-18

Underskrift



Björn Bring

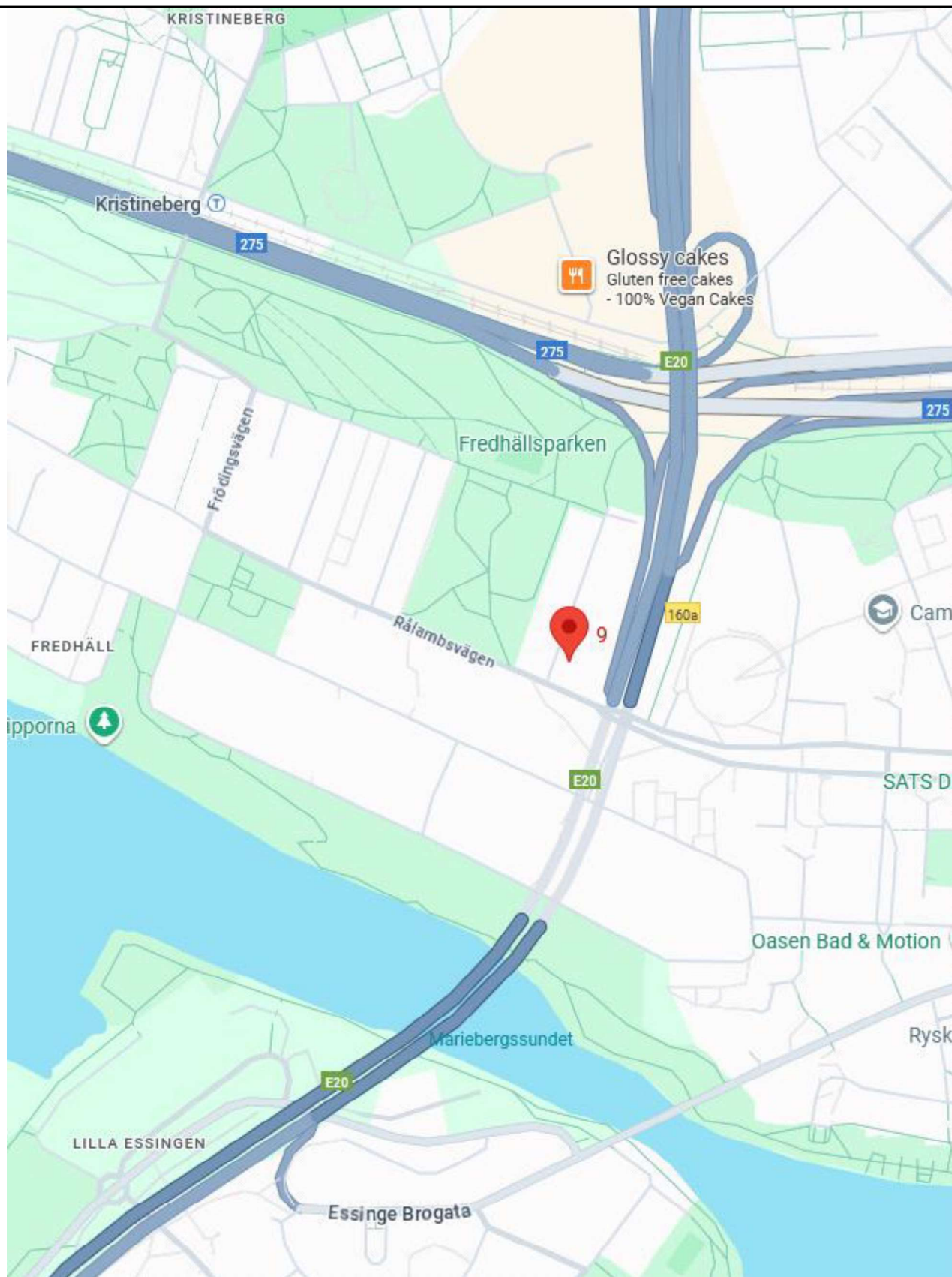
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

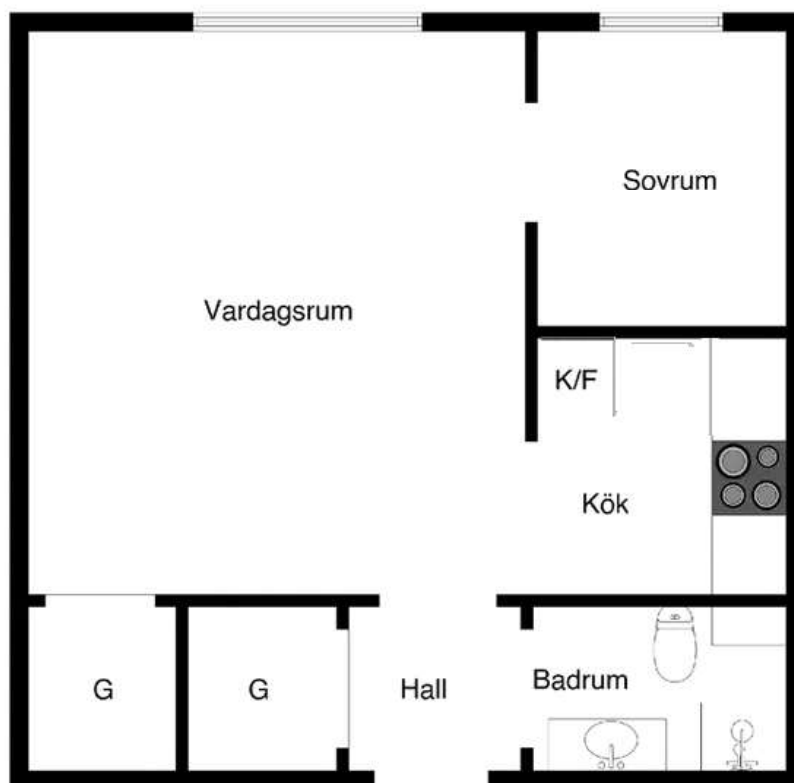
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 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 Snöfrid 5	UUID 909a6a42-1168-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010115337	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-01-31
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Stockholms Sankt Göran	Distriktskod 215018	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2000-08-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-17

Adress

Adress

Runiusgatan 9
112 55 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769603-8418 Brf Snöfrid 1 Runiusgatan 9 112 55 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Brf Snöfrid 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-06-21	Akt 00/32012
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2000-06-20
Köpeskilling: 73 500 000 SEK (avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Beviljad 00/48015

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 16 251 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	8 632 000 SEK	1986-01-20	86/4153
3	2 638 000 SEK	1986-01-20	86/4155
4	71 200 SEK	1986-01-20	86/4157
5	908 800 SEK	1986-04-04	86/21737
6	3 150 000 SEK	1991-04-17	91/19926
7	851 000 SEK	1993-02-16	93/5406

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: sophus mm	1984-01-03	84/673
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv sigridsberg m fl	1930-09-04	0180-671A
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser,se akt 0180k-p2003-11120		
Stadsplan Kv snöfrid mm	1970-02-19	0180-6746
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Snöfrid t 10-13	1970-09-29	0180-B142/1970
Ändring av detaljplan Kungsholmen,marieberg,fredhäll,kristineberg och stadshagen-tilläggsbest.	1983-10-21	0180-7654A

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenservis mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-84/671.1
Beskrivning Vattenservis mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Snöfrid 5,7			
Last Stockholm Snöfrid 6			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Sophus mm	Last	Avtalsservitut	01-IM2-84/673.1
Beskrivning Sophus mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Snöfrid 6-7

Last

Stockholm Snöfrid 5

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 420899-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 75 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 29 000 000 SEK	därav markvärde 46 000 000 SEK
Taxerade ägare 769603-8418 Brf Snöfrid 1 Runiusgatan 9 11255 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 33878044 (2025)

Taxeringsvärde 46 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180202	Byggrätt ovan mark 2 166 kvm	Riktvärde byggrätt 21 237 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 33877044 (2025)

Taxeringsvärde 29 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180202	Bostadsyta 1 733 kvm	Hyra 2 816 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1985
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1931-06-04	0180-131:2P729
Införd i tomtboken	1931-06-16	

Ursprung

Stockholm Snöfrid 2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6580582.5	671146.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	869 m ²	869 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet

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