

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231017001-0092 i RB BRF STOCKHOLMSHUS NR 17, Stockholm.
Olshammarsgatan 58, 124 76 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-09

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 2025-12-09

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-09 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 RB BRF STOCKHOLMSHUS NR 17		Organisationsnummer 702002-1627		
Lägenhetsnummer 231017001-0092	Våning 4		Ärendenummer F-2155-25-01	
Adress Olshammsgatan 58, 124 76 Bandhagen				
Kommun Stockholm		Område Vantör		
Antal rum enligt register 3 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 68,5	Månadsavgift, kr 5 442	Andelstal 0,29754
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 Olshammsgatan 58 i Bandhagen, Stockholm. Lägenheten ligger i området Vantör och har enligt aktuell planlösning 2 rum. Den totala boytan är 68,5 kvm. Månadsavgiften är 5 442 kr.

Denna tvåa är belägen på fjärde våningen i en elvavåningsbyggnad. Köket har målade väggar och plastgolv, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet erbjuder målade väggar och enstavsparkett. Ett av sovrummen har målade väggar och heltäckningsmatta, och det andra sovrummet har tapetserade väggar och plastgolv. Lägenheten har även en balkong och ett förråd. Köket är utrustat med en kyl/frys från Elektro Helios, som är under fem år gammal, samt en elspis som är över tio år gammal. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 175 parkeringsplatser och 46 garageplatser. Det finns 330 bostadsrättslägenheter och 6 lokaler inom föreningen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 175 parkeringsplatser och 46 garageplatser. Det finns 330 bostadsrättslägenheter och 6 lokaler inom föreningen.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 953 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 459 881 000 kr. Det totala lånet är 78 981 540 kr, och det egna kapitalet ligger på 16 595 434 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 2 909 160 kr.

Byggnaden är en elvåningsfastighet med hiss, uppförd med fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem. Den har mekanisk ventilation och genomgick ett stambyte år 2004. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 175	Garageplatser 46	
Antal bostadsrättslägenheter 330		Antal lokaler 6
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 953	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 459 881 000	
Totalt lån (kr) 78 981 540	
Eget kapital (kr) 16 595 434	
Underhållsfond (kr) 2 909 160	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Höstacken 2	
Byggår 1959	Antal våningar 11
Stammar/Bytta/installerade år 2004	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.stockholmshusnr17.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en elvavåningsfastighet med hiss, uppförd med fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem. Den har mekanisk ventilation och genomgick ett stambyte år 2004. 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 68,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 3 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl/Frys
badrum		ett förråd	Elspis
vardagsrum			
ett sovrum			
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en tvåa belägen på fjärde våningen.			
Bostaden är belägen i en byggnad med elva våningar. Köket har målade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i enstav. Ett av sovrummen har målade väggar och heltäckningsmatta, medan det andra sovrummet har tapetserade väggar och plastgolv. Till bostaden hör även en balkong och ett förråd.			
Utrustning:			
Kyl/Frys från Elektro Helios, bedömd ålder under 5 år			
Elspis, bedömd ålder över 10 år			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som jämförbart med snittet, medan standarden är lägre. Läget är i nivå med andra bostäder, men värdet bedöms som något lägre än snittet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231017001-0092 i RB BRF STOCKHOLMSHUS NR 17, Stockholm.

Olshammarsgatan 58, 124 76 Bandhagen

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

Marknadsvärde per 2025-12-09

1 950 000 KRONOR

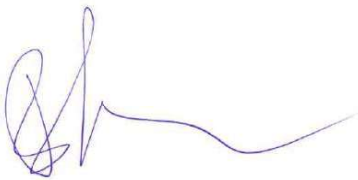
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-09

Underskrift



Björn Bring

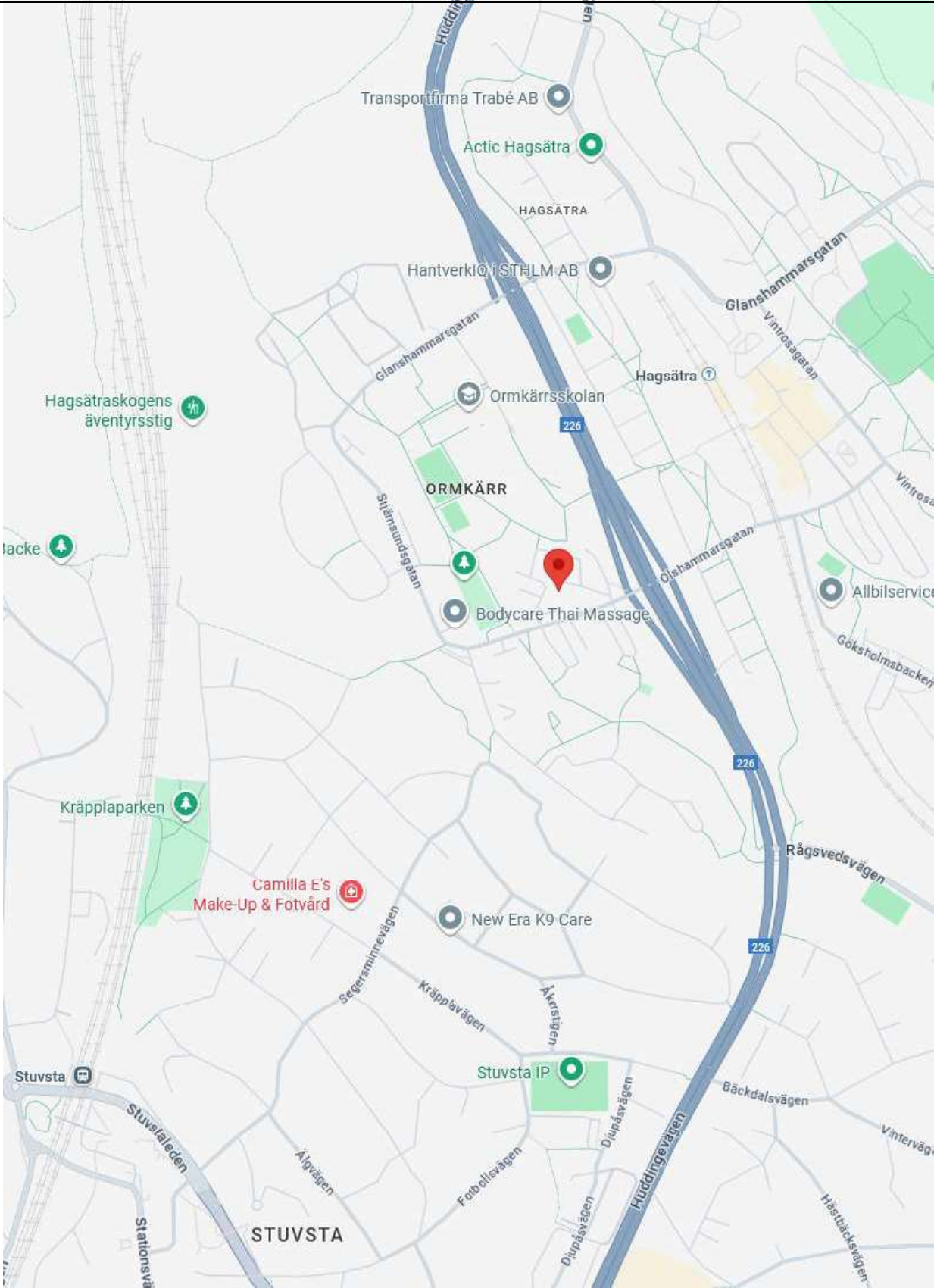
Fastighetsvärderare

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 Höstacken 2	UUID 909a6a41-ade0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010089857	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-12-19
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-08

Adress

Adress

Olshammsgatan 58, 60
124 76 Bandhagen

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 702002-1627 Riksbyggens Bostadsrättsför Stockholmshus Nr 17 C/O Bostadsrättsförening Stockholmshus Nr 17, Olshammsgatan 56 124 76 Bandhagen Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Stockholmshus Nr 17	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1959-01-28	Akt 59/176
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång

59/176, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1959-01-26
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 90/5898

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1959-01-28	Akt 59/176	Upplåtelsedag 1959-01-26	Ändamål Bostadsbebyggelse mm
Avgäld 265 500 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2019-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2019-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 08/4844
Ny avgäldsperiod 98/13654

Ny avgäld 79/1525
Ny avgäld 98/13654

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1930-12-08	30/19

Berört fång
30/19, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1930-09-19
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 16 687 700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 662 000 SEK	1959-03-04	59/400A
Anmärkningar Utbyte 60/2159			
2	118 700 SEK	1959-03-04	59/400G
Anmärkningar Utbyte 60/2159, Utbyte 98/23406			
3	296 800 SEK	1959-03-04	59/400H
Anmärkningar Utbyte 98/23406, Utbyte 60/2159			
4	345 200 SEK	1959-03-04	59/400C
Anmärkningar Utbyte 61/1224, Utbyte 60/2159			
5	280 000 SEK	1959-03-04	59/400E
Anmärkningar Utbyte 60/2159, Utbyte 90/5895, Utbyte 61/1224			
6	397 300 SEK	1959-03-04	59/400F
Anmärkningar Utbyte 61/1224, Utbyte 60/2159, Utbyte 90/5895			
7	187 700 SEK	1961-07-26	61/1528
8	13 400 000 SEK	2005-07-05	05/18609

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Ormkärr

Datum

1957-07-29

Akt

0180-5037

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Värmecentral mm

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-59/217.1

Beskrivning

Värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Höstacken 1-3

Stockholm Höstrågen 1

Last

Stockholm Höstrågen 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

148016-1

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Höstacken 1-3

Stockholm Höstrågen 1-2

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

459 881 000 SEK

därav byggnadsvärde

292 790 000 SEK

därav markvärde

167 091 000 SEK

Taxerade ägare

702002-1627

Riksbyggens Bostadsrättsför Stockholmshus Nr 17

C/O Bostadsrättsförening

Stockholmshus Nr 17

Olshammsgatan 56

12476 Bandhagen

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 135177043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 091 000 SEK	180257	1 627 kvm	1 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 135176043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
164 000 000 SEK	180257	28 279 kvm	5 799 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 135175043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 790 000 SEK	180257	1 134 kvm	566 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		1993	1959
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 135174043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
290 000 000 SEK	180257	22 962 kvm	32 261 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		1993	1959
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-04-15	0180-A301/1958
Införd i tomtboken	1958-04-26	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:178

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6572899.6	671506.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 800 m ²	5 800 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Stockholm Höstacken:2

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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