

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2026-2-201 i BRf JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM, Stockholm.
Celsiusgatan 4, 112 30 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-24

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 2025-11-24

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-24 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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 JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702001-0554		
Lägenhetsnummer 99-2026-2-201	Våning 1	Ärendenummer F-2164-25-01		
Adress Celsiusgatan 4, 112 30 Stockholm				
Kommun Stockholm		Område Kungsholmen		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 43,5	Månadsavgift, kr 2 779	Andelstal 0,27487
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 Celsiusgatan 4, 112 30 Stockholm, i området Kungsholmen. Lägenheten har 2 rum och en boarea på 43,5 kvm. Månadsavgiften är 2779 kr.

Lägenheten är en tvåa på första våningen i en femvåningsbyggnad. Den har nyligen slipade plankgolv och äldre tapeter. Vardagsrummets takfärg flagnar. Köket har målade väggar och är i originalutförande med äldre standard. Badrummet har kaklade väggar och plastgolv från stambytet 1991. Sovrummet har tapetserade väggar och plankgolv. Ett förråd finns på vinden. Utrustningen inkluderar en elspis och kyl, båda äldre än 10 år. Vid värdering var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har tillgång till ett förråd som är placerat på vinden samt 21 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har tillgång till ett förråd som är placerat på vinden samt 21 lokaler.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 767 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 220 800 000 kr. Det totala lånet är 105 314 532 kr, och det egna kapitalet är 22 448 373 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 10 726 360 kr.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1932. Den har fem våningar och genomgick ett stambyte 1991. Huset är utrustat med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har förråd på vinden. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.</p>			
		Förråd, placering	på vinden
		Antal lokaler	21 st
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
767	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
220 800 000	
Totalt lån (kr)	
105 314 532	
Eget kapital (kr)	
22 448 373	
Underhållsfond (kr)	
10 726 360	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Smultronet 4	
Byggår 1932	Antal våningar 5
Stammar/Bytta/installerade år 1991	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.jarnvagsmannen.org/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1932. Den har fem våningar och genomgick ett stambyte 1991. Huset är utrustat med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. 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 43,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Eldspis
badrum			Kyl
vardagsrum			
ett sovrum			
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på första våningen. Plankgolven har nyligen tagits fram och slipats. Väggarna har äldre tapet, och färgen i taket i vardagsrummet är sprucken och flagnar.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket har målade väggar och plankgolv, och är i originalutförande med äldre standard. Badrummet har kaklade väggar och plastgolv, och är av äldre standard, sannolikt från stambytet 1991. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plankgolv. Sovrummet har också tapetserade väggar och plankgolv. Till bostaden hör ett förråd som är beläget på vinden.</p> <p>Utrustning: Eldspis, äldre än 10 år (bedömt) Kyl, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i likvärdiga områden. Den bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard jämfört med snittet för dessa bostäder. Värdet bedöms också vara lägre. Negativa faktorer inkluderar dess låga läge i huset och behovet av renovering. Positiva aspekter är dock att bostaden har en balkong och en bra planlösning med stor potential.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2026-2-201 i BRF JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM, Stockholm.

Celsiusgatan 4, 112 30 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2025-11-24

4 200 000 KRONOR

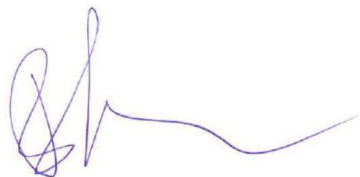
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-11-24

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 Smultronet 4	UUID 909a6a42-0fd2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010114931	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-10-06
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Kungsholmen	Distriktskod 215019	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-12-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-21

Adress

Adress

Celsiusgatan 4, 6, 8
112 30 Stockholm

Wargentinsgatan 5 E
112 29 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
702001-0554 Brf Järnvägsmannen I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box: 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Brf Järnvägsmannen I Stockholm	1/1	1932-05-02	32/4

Berört fång

32/4, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1932-04-21
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 94/24698
Namn 04/20645
Namn 80/4639

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 29 322 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1 950 000 SEK	1990-10-08	90/40669

Anmärkningar

Sammanföring 94/24696

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	390 000 SEK	1990-10-08	90/40670
4	4 660 000 SEK	1994-05-26	94/24697E
Anmärkningar			
Utbyte 12/19935, Utbyte 09/18055, Utbyte D-2020-00483564:1			
5	7 390 000 SEK	1994-05-26	94/24697F
Anmärkningar			
Utbyte 12/19935, Utbyte 09/18055, Utbyte D-2020-00483564:1			
6	1 000 000 SEK	1994-05-26	94/24697D
Anmärkningar			
Utbyte 09/18055, Utbyte 12/19935			
7	13 426 500 SEK	1994-05-26	94/24697B
Anmärkningar			
Utbyte 09/18055			
8	506 000 SEK	1995-01-19	95/2554

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1932-12-05	32/100
9	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2020-09-25	D-2020-00395294:1

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 Del av kv smultronet	1953-01-16	0180-4072

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser, se akt 0180k-p2003-11119

Ändring av detaljplan Kungsholmen, stadshagen och normalm-tilläggsbestämmelser	1967-12-15	0180-6734
---	------------	-----------

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	01-IM2-32/100.1

Beskrivning

Värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Smultronet 3,5-6

Last

Stockholm Smultronet 4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Visst byggnadsförbud	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-99/283.1

Beskrivning

Visst byggnadsförbud

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Smultronet 4-5

Last

Stockholm Smultronet 6

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D202000395294:1.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Nimrod 7

Last

Stockholm Smultronet 4

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	414979-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	220 800 000 SEK	92 600 000 SEK	128 200 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
702001-0554 Brf Järnvägsmannen I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box: 1385 17127 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 20918044 (2025)

Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 180194	Byggrätt ovan mark 475 kvm	Riktvärde byggrätt 10 947 SEK/kvm
--	----------------------------------	--------------------------------------	---

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 20917044 (2025)

Taxeringsvärde 123 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180194	Byggrätt ovan mark 5 575 kvm	Riktvärde byggrätt 22 063 SEK/kvm
--	----------------------------------	--	---

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 20916044 (2025)

Taxeringsvärde 21 600 000 SEK	Riktvärdeområde 180194	Lokalyta 3 852 kvm	Hyra 4 119 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1932	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1962

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 20915044 (2025)

Taxeringsvärde 71 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180194	Bostadsyta 4 460 kvm	Hyra 6 890 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1932	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1962

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1932-02-20	0180-A11/1932
Sammanläggning	1932-03-29	

Ursprung

Stockholm Smultronet 1-2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581066.6	672889.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 120 m ²	2 120 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Stockholm Smultronet:4

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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