

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 01503 i BRF TORGHUSET PÅ RINKEBYTERRASSEN, Stockholm.

Hjulstavägen 92 lgh 1503, 163 76 Spånga



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-05

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 2026-02-05

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-05 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 TORGHUSET PÅ RINKEBYTERRASSEN		Organisationsnummer 769627-3353		
Lägenhetsnummer 01503	Våning 6 TR	Ärendenummer F-2602-25-01		
Adress Hjulstavägen 92 lgh 1503, 163 76 Spånga				
Kommun Stockholm		Område Spånga		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 23	Månadsavgift, kr 3 474	Andelstal 1,3759
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. Årsavgift 41 684 kr ÷ 12 = 3 474 kr/mån.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Hjulstavägen 92, lgh 1503 i Spånga, Stockholm. Lägenheten har 1 rum och en boarea på 23 kvm. Månadsavgiften är 3474 kr.

Denna lägenhet är belägen på sjätte våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Lägenheten består av ett rum med ett kök som har målade väggar och ett golv av klickparkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har också målade väggar och klickparkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd. Köket är utrustat med vitvaror från Electrolux, inklusive kyl/frys, ugn, induktionshäll och diskmaskin, alla äldre än fem år. Vid senaste värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 62 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 62 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1813 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 34 190 000 kr. Det totala lånet är 24 457 105 kr, medan det egna kapitalet är 78 278 927 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 402 269 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2017. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 62		Antal lokaler 1	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1813	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 34 190 000	
Totalt lån (kr) 24 457 105	
Eget kapital (kr) 78 278 927	
Underhållsfond (kr) 402 269	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 23		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Ugn Induktionshäll Diskmaskin
Beskrivning			
Lägenhet med ett rum belägen på sjätte våningen.			
Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och golvet är av klickparkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och golvet består av klickparkett. Till bostaden hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Kyl/Frys från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift			
Ugn från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift			
Induktionshäll från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift			
Diskmaskin från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägarens uppgift			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Bostadens skick, standard, och värde är jämförbara med snittet för liknande objekt. Läget bedöms som något bättre än snittet, vilket kan tillskrivas bostadens höga läge i huset, en särskilt värdepåverkande faktor.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 01503 i BRF TORGHUSET PÅ RINKEBYTERRASSEN, Stockholm.

Hjulstavägen 92 lgh 1503, 163 76 Spånga

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

Marknadsvärde per 2026-02-05

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 2026-02-05

Underskrift



Björn Bring

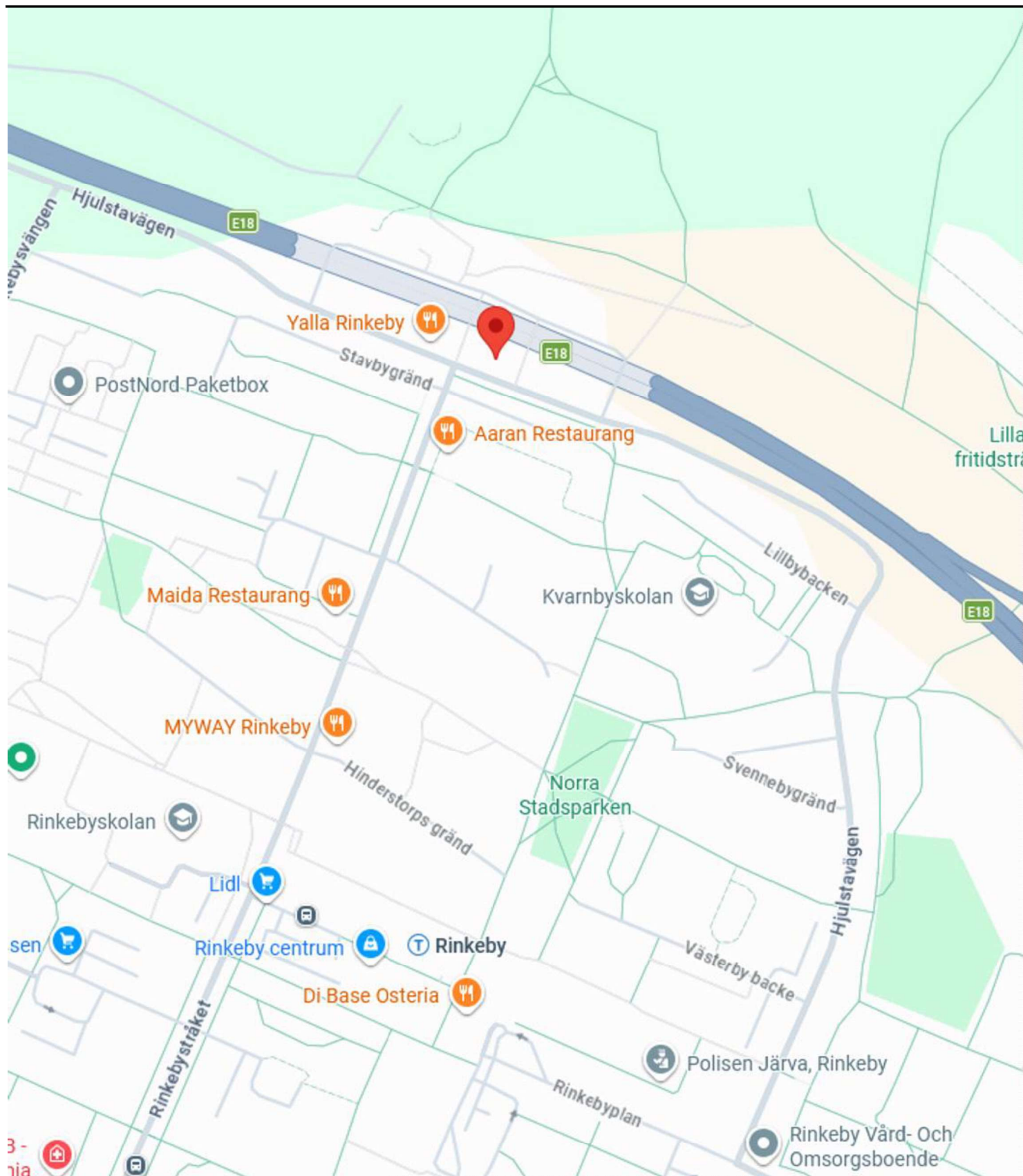
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

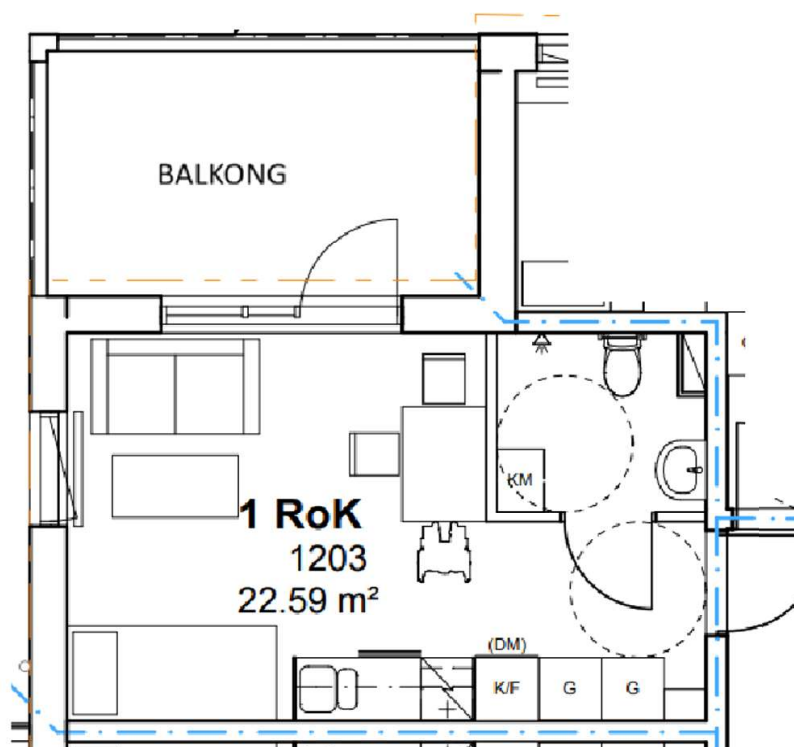
E-post: info@bringhojden.se

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 tom.

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 Stubbekvarnen 3	UUID 08d41d6a-2915-326e-e053-7e44ed8fb230	Fastighetsnyckel 010526799	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-17
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Spånga	Distriktskod 215014	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-04-12
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-04

Adress

Adress

Hjulstavägen 92
163 76 Spånga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769627-3353 Bostadsrättsföreningen Torghuset På Rinkebyterrassen C/O Nabo 112692 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Torghuset På Rinkebyterrassen	1/1	2016-02-19	D-2016-00072995:1

Berört fång

D-2016-00072995:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2016-01-12
Köpeskilling: 9 070 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 35 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	35 000 000 SEK	2016-04-04	D-2016-00145607:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Rinkebyterrassen överdäckning av e18	2013-11-04 Genomf. start: 2013-12-05 Genomf. slut: 2018-12-04 Laga kraft: 2013-12-04	0180K-P2008-04326

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Spillvattentunnel	Last	Ledningsrätt	0180K-2013-14940.3

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Vatten AB (Org.Nr 556210-6855)
Stockholm Vatten Va AB (Org.Nr 556175-1867)

Last

Stockholm Stubbekvarnen 3,5,7,9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Underhåll av tunnel	Last	Officialservitut	0180K-2014-13559.3

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att nyttja områden/utrymmen, prickade och betecknade med sv3 på ritningar, bilagorna ri2-ri6, markerade med horisontella streck och betecknade med sv3 på karta, aktbilaga ka, för åtkomst till tunnel för drifts-och underhållsarbeten, sedan arbetet avslutats skall mark och anläggningar inom området återställas i förutvarande eller likvärdigt skick. servitutsutrymmets huvudsakliga läge och begränsningar i horisontal-och vertikalplan anges i ritningar, aktbilagor ri2-ri6, samt karta, aktbilaga ka.

fastighetsägare/tomträttshavare/anläggningssamfällighet får inom servitutsområdet inte vidta åtgärder som kan medföra skada på tunneln.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Akalla 4:1

Last

Stockholm Kvarnlaven 2-3
Stockholm Stubbekvarnen 2-4

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	740167-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	34 190 000 SEK	29 972 000 SEK	4 218 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769627-3353 Bostadsrättsföreningen Torghuset På Rinkebyterrassen C/O Nabo 112692 Box 843 85123 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 301384434 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
140 000 SEK	180105	88 kvm	1 591 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301384433 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 078 000 SEK	180105	2 039 kvm	2 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301384432 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
972 000 SEK	180105	73 kvm	131 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2017		2017

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301384431 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
29 000 000 SEK	180105	1 608 kvm	3 111 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2017		2017

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-11-28	0180K-2014-13559
Anläggningsåtgärd	2018-03-16	0180K-2016-18627
Anläggningsåtgärd	2020-01-17	0180K-2019-13669

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6587423.7	666373.9

Urholkas av



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 116 m ²	1 116 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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