

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 23/1201 i BRF HVILAN, Stockholm.
Roslagsgatan 35 A, 113 54 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-12

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-12

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-12 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF HVILAN		Organisationsnummer 702000-9283		
Lägenhetsnummer 23/1201	Våning 2		Ärendenummer 152613220	
Adress Roslagsgatan 35 A, 113 54 Stockholm				
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Johannes		
Antal rum enligt register 1 Rum och kök		Boarea, kvm 41	Månadsavgift, kr 2 782	Andelstal % 1,4988
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.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Roslagsgatan 35 A i Stockholm, inom området Stockholms Sankt Johannes. Lägenheten består av ett rum och kök med en boarea på 41 kvadratmeter. Månadsavgiften är 2781,5 kronor.

Lägenheten ligger i Vasastan/Sibirien på andra våningen och behöver omfattande renovering. Den har ett rum och har tidigare haft fuktskador som åtgärdats. Plankgolvet är delvis borttaget och bjälklaget saknas på vissa ställen. Våtrummet och köket är utrivna, men några originalskåp och en vedspis finns kvar. Det finns möjlighet att bygga en balkong. Lägenheten ligger i ett gårdshus med fem våningar och har potential att omvandlas till en minitvåa. Väggarna är målade men behöver uppfräschning, och golvet saknas delvis. Ett förråd ingår. Vid värdering var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 57 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 57 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 736 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 77 815 000 kr. De totala skulderna är 25 775 251 kr, medan det egna kapitalet ligger på 40 671 907 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 975 304 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1899 med fem våningar och hiss. Den har bergvärme och fjärrvärme som värmekällor, ett vattenburet värmesystem och självdragsventilation. Det består av två flerbostadshus med totalt 57 bostadsrätter och tre lokaler. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 57		Antal lokaler 3
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 736	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 77 815 000	
Totala skulder (kr) 25 775 251	
Eget kapital (kr) 40 671 907	
Underhållsfond (kr) 975 304	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Vilan 17	
Byggår 1929	Antal våningar 5
	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1899 med fem våningar och hiss. Den har bergvärme och fjärrvärme som värmekällor, ett vattenburet värmesystem och självdragsventilation. Det består av två flerbostadshus med totalt 57 bostadsrätter och tre lokaler. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
41		1 Rum och kök	
Rumsfördelning			
kök		Tillbehör	
allrum		ett förråd	
Beskrivning			
Lägenhet belägen i Vasastan/Sibirien, på andra våningen. Bostaden består av ett rum och är i behov av omfattande renovering. Lägenheten har tidigare genomgått saneringsarbete på grund av fuktskada och har stått för uttorkning. Plankgolvet är delvis borttaget och fyllningen i bjälklaget saknas i vissa delar. Våtrummet är utrivet och det finns ingen toalett. Köket är också utrivet, men några originalskåp och en vedspis finns kvar. Huset har stadsgas enligt föreningen. Det kan finnas möjlighet att bygga balkong, då andra lägenheter i raden har det. Lägenheten är belägen i ett gårdshus i en byggnad med totalt fem våningar. Det finns möjlighet att bygga en balkong, och vissa har omvandlat liknande bostäder till minitvåor. Köket är i behov av renovering. Väggarna är målade men behöver uppfräschning, och golvet saknas. Allrummet har också renoveringsbehov. Väggarna är målade men behöver renoveras, och golvet är delvis saknat, med plank i övriga delar. Till lägenheten hör ett förråd. Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Skicket är betydligt sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten, och standarden bedöms som betydligt lägre. Läget är däremot jämförbart med andra bostäder. Värdet är lägre än snittet, och värderingen har justerats nedåt på grund av det stora renoveringsbehovet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 23/1201 i BRF HVILAN, Stockholm.

Roslagsgatan 35 A, 113 54 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2026-05-12

4 350 000 KRONOR

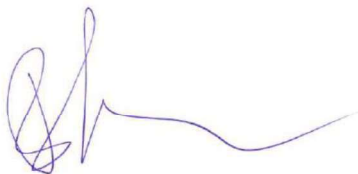
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2026-05-12

Underskrift



Björn Bring

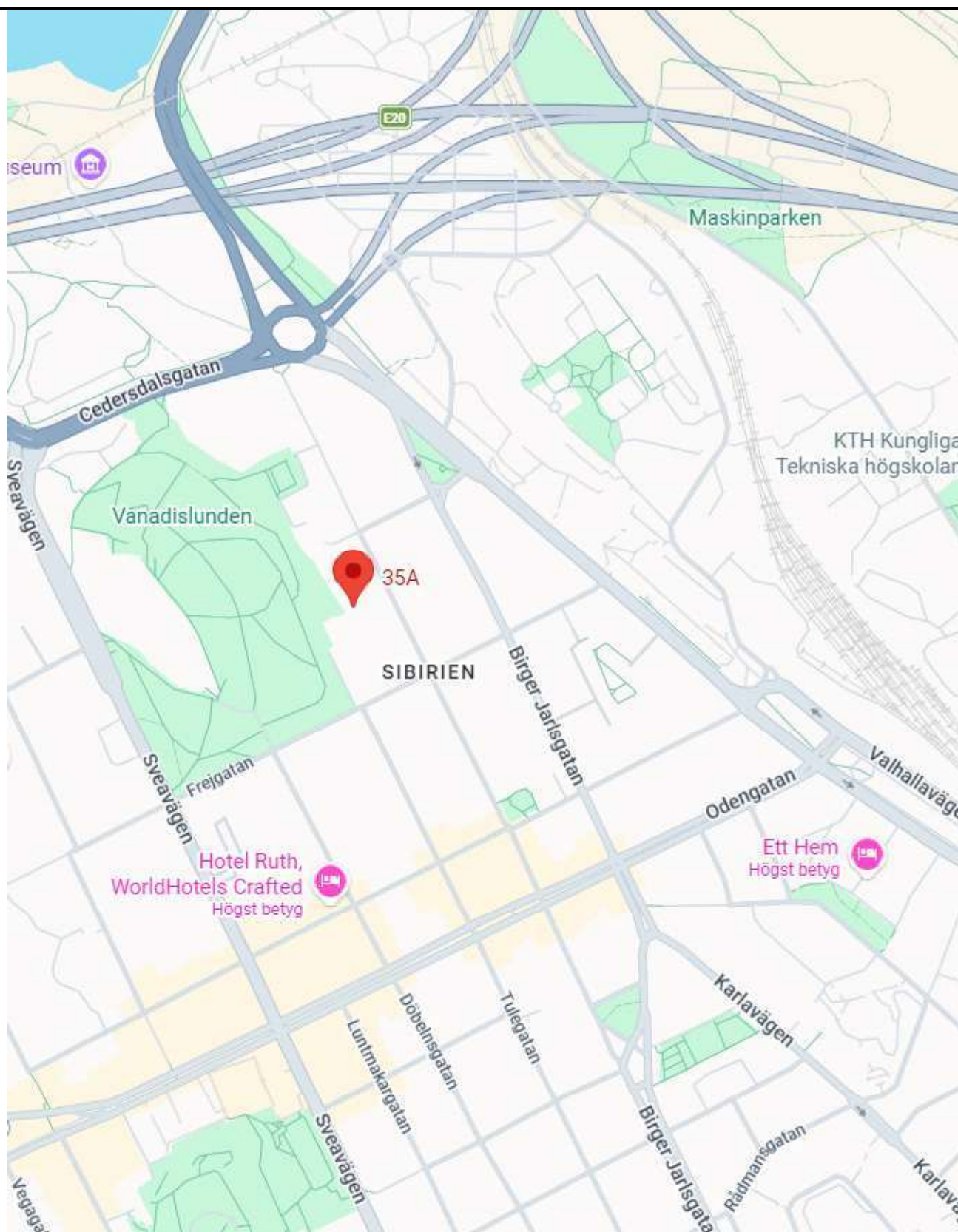
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

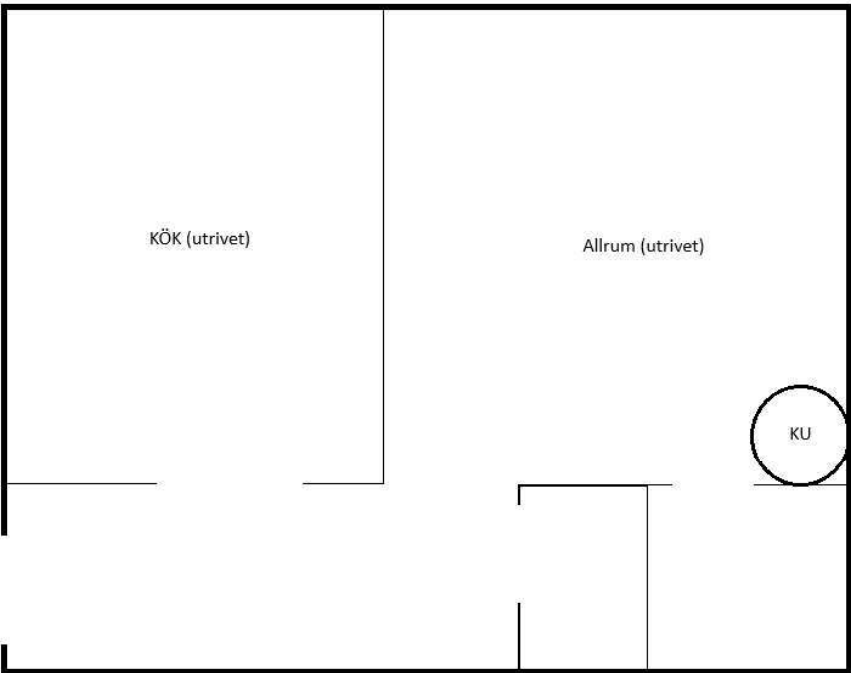
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, 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 Vilan 17	UUID 909a6a42-5245-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010131944	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-10-14
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Stockholms Sankt Johannes	Distriktskod 215025	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-06-29
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-11

Adress

Adress

Roslagsgatan 35, 35 A
113 54 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 702000-9283 Bostadsrättsföreningen Hvilan C/O Styrelsen Roslagsgatan 35 113 54 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Brf Hvilan	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1910-12-05	Akt 10/12
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Berört fång

10/12, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1908-08-22
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/66515

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 11 977 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 958 200 SEK	2003-05-09	03/13845
Anmärkningar Sammanföring 04/11035			
2	3 800 000 SEK	2017-10-13	D-2017-00528402:1
3	4 000 000 SEK	2018-06-04	D-2018-00288944:1
4	1 379 000 SEK	2019-05-17	D-2019-00233523:1
5	840 000 SEK	2021-06-18	D-2021-00265994:1

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Vilan m m

Datum

1981-07-14

Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

0180-7880

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

408190-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

77 815 000 SEK

därav byggnadsvärde

27 817 000 SEK

därav markvärde

49 998 000 SEK

Taxerade ägare

702000-9283
Bostadsrättsföreningen Hvilan
C/O Styrelsen
Roslagsgatan 35
11354 Stockholm

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 4969044 (2025)

Taxeringsvärde

1 998 000 SEK

Riktvärdeområde

180150

Byggrätt ovan mark

185 kvm

Riktvärde byggrätt

10 800 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 4968044 (2025)

Taxeringsvärde

48 000 000 SEK

Riktvärdeområde

180150

Byggrätt ovan mark

2 031 kvm

Riktvärde byggrätt

23 634 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 4967044 (2025)

Taxeringsvärde

2 817 000 SEK

Riktvärdeområde

180150

Lokalyta

249 kvm

Hyra

592 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

Värdeår

1929

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 4966044 (2025)

Taxeringsvärde

25 000 000 SEK

Riktvärdeområde

180150

Bostadsyta

1 625 kvm

Hyra

2 510 000 SEK/år

Under uppförande

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

Nej

1929

1929

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Annan åtgärd tomtkarta

1898-04-27

0180-98:2P1111

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6582845.5

673818.8

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

800 m²

800 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

A-Stockholm Vilan:17

1980-04-01

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet