

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1304 i BRF DIAMANTEN 22, Stockholms kommun.
Kungsholmsgatan 15, 112 27 STOCKHOLM



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-17

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 2025-06-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-17 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 förvärf 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 DIAMANTEN 22		Organisationsnummer 769607-0478	
Lägenhetsnummer 1304			Ärendenummer F-471-25-01
Adress Kungsholmsgatan 15, 112 27 STOCKHOLM			
Kommun Stockholm		Område Kungsholmen	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 60	Månadsavgift, kr 2 769	Andelstal 2,5243
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

En charmig bostadsrätt på Kungsholmsgatan 15 i det populära området Kungsholmen, Stockholm. Lägenheten består av två rum och en boyta på 60 kvadratmeter med en månadsavgift på 2769 kronor. Den ligger på tredje våningen i en byggnad med nio våningar, byggd 1936 och totalrenoverad 1983, som kontinuerligt uppdaterats. Byggnaden har hiss och erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstuga, cykelförråd, grovsoprum och innergård. Bostadsrättsföreningen har 33 lägenheter och en stabil ekonomisk situation med en avgift på 554 kr/kvm/år, ett taxeringsvärde på 118 971 000 kr, lån på 13,03% av taxeringsvärdet och eget kapital på 25,69%. En underhållsfond och planerad gårdsrenovering säkrar framtida underhåll. Lägenheten har ett kök, badrum, vardagsrum med balkong mot innergården, sovrum och tillhörande förråd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har en byggnad från 1936 med nio våningar och hiss, genomgick totalrenovering 1983 och har kontinuerligt uppdaterats. Det finns 33 lägenheter och olika gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, cykelförråd, grovsoprum och innergård. Den ekonomiska situationen inkluderar en avgift på 554 kr/kvm/år, totalt taxeringsvärde på 118 971 000 kr, lån på 13,03% av taxeringsvärdet, och eget kapital på 25,69% av taxeringsvärdet. Förtroende för framtida underhåll finns i form av en underhållsfond och planerad gårdsrenovering.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som inkluderar en tvättstuga med två maskiner, torktumlare, torkskåp och mangel på första våningen. Det finns två cykelförråd, ett grovsoprum med omfattande källsortering, ett barnvagnsrum samt en gemensam innergård. Varje lägenhet har ett märkt förrådsutrymme.			
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
33		2	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 33 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 554	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 118 971 000	
Totalt lån (kr) 15 500 000	% av taxeringsvärdet 13%
Eget kapital (kr) 30 569 454	% av taxeringsvärdet 26%
Underhållsfond (kr) 1 478 049	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 554 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 118 971 000 kr. Totala lånen uppgår till 15 500 000 kr, vilket motsvarar 13,03% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 30 569 454 kr, motsvarande 25,69% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 478 049 kr, vilket utgör 1,24% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Diamanten 22	
Byggår	Antal våningar
1936	9
Stammar/Bytta/installerade år	Hiss
1983	ja
Övrigt	
Utförda renoveringar	
1983 Totalrenovering (stambyte inkl vs, vent och el)	
1997 Renovering fasad mot gård	
2010 Värmecentral	
2011 Renovering fasad mot gata	
2013 Renovering fönster mot gata och gård	
2017 Omläggning av tak	
2019 Upprustning av innergård	
2019 Fönsterrenovering mot gården	
2020 Fönsterrenovering mot gatan	
2024 Gårdsrenovering med dränering.	
Byggnadsteknisk beskrivning	
Byggnaden är ett flerbostadshus från 1936 med nio våningar. Huset har genomgått stambyte 1983 och är utrustat med hiss. Värmekällan är fjärrvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar	
Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1936, har nio våningar och är utrustad med hiss. Byggnaden genomgick en totalrenovering 1983, inklusive stambyte och uppgradering av VVS, ventilation och el. Fasadrenoveringar utfördes 1997 och 2011, medan värmecentralen uppdaterades 2010. Fönstren renoverades 2013, 2019 och 2020. Taket lades om 2017, och innergården rustades upp 2019. En gårdsrenovering med dränering planeras till 2024.	
Energideklaration	
Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 60		Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen på Kungsholmen i Stockholm. Lägenheten är en 2:a på tredje våningen av totalt nio våningar i byggnaden. Bostaden har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Golven är i trä generellt och klinker i badrummet. Köket och badrummet är normalt utrustade. Vardagsrummet har en balkong som vetter mot innergården. Till lägenheten hör även ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som något sämre i skick och standard jämfört med liknande bostäder, vilket resulterar i ett något lägre värde. Negativa faktorer inkluderar ett lite mörkt läge mot gården, medan positiva faktorer är en balkong och en bra månadsavgift.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1304 i BRF DIAMANTEN 22, Stockholms kommun.

Kungsholmsgatan 15, 112 27 STOCKHOLM

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

Marknadsvärde per 2025-06-17

5 850 000 KRONOR

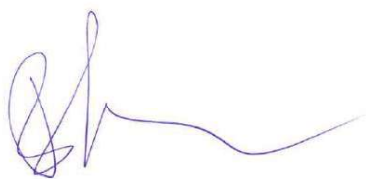
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-06-17

Underskrift

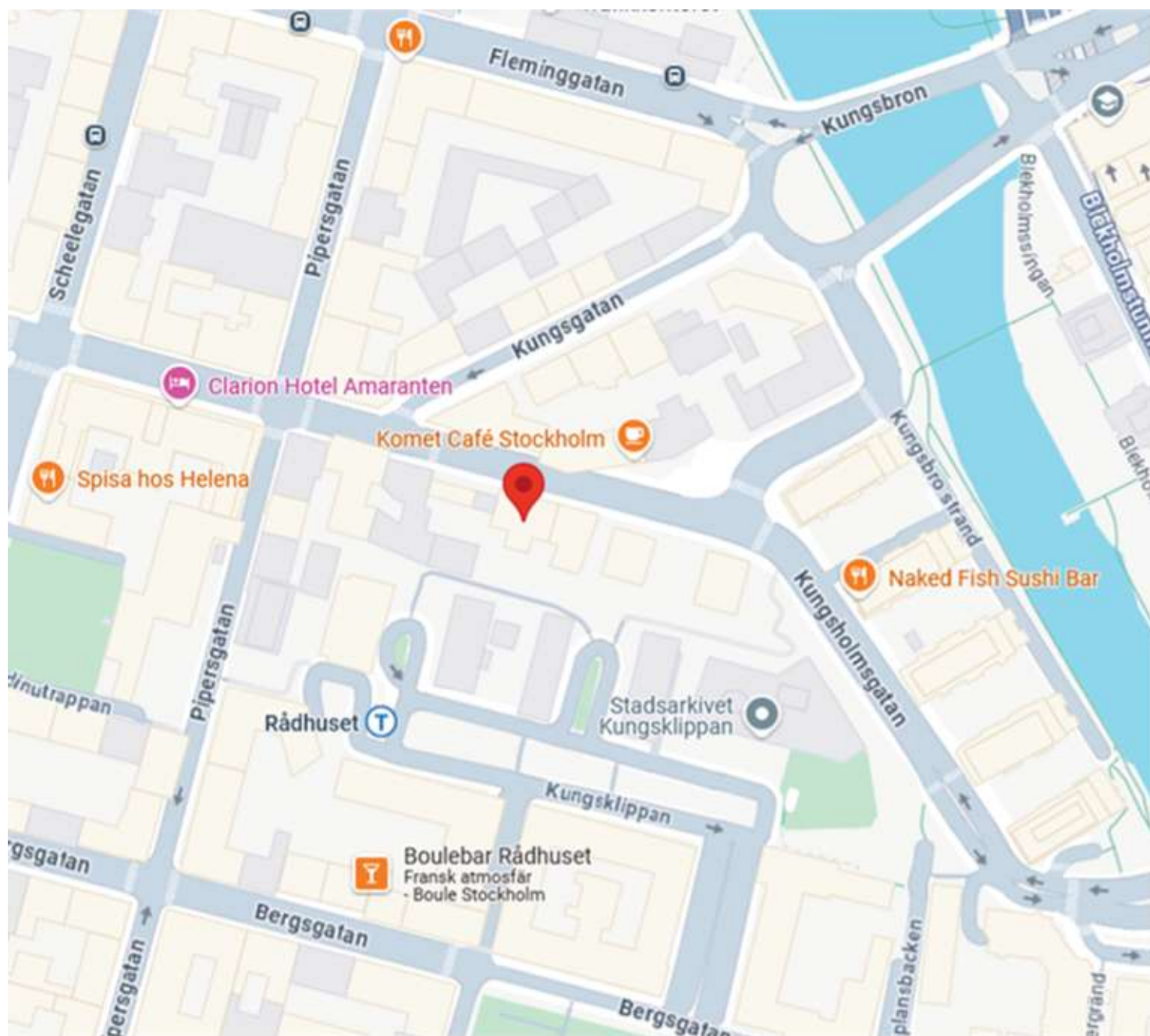


Björn Bring
Fastighetsvärderare

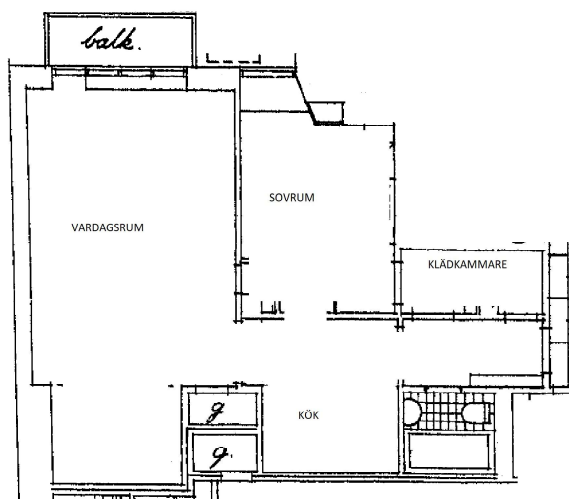
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



0

Bilaga 4 - Handräckning

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 Diamanten 22	UUID 909a6a41-7abc-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010076764	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Kungsholmen	Distriktskod 215019	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-01-30	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2003-05-20
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-25			

Adress

Adress Kungsholmsgatan 15 112 27 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769607-0478 Bostadsrättsföreningen Diamanten 22 C/O Brf Diamanten 22 (7983) Sbc Box 5 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Diamanten 22	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2003-04-29	Akt 03/12515
Berört fång 03/12515, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2003-04-22 Köpeskilling: 47 250 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad 03/14817			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 21 750 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 240 900 SEK	1974-08-20	74/13792
2	3 259 100 SEK	1987-03-03	87/16309
3	5 486 000 SEK	1987-03-03	87/16311

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	2 324 000 SEK	1987-03-03	87/16313
5	23 400 SEK	1987-03-03	87/16315
6	2 916 600 SEK	2003-04-29	03/12516
7	6 500 000 SEK	2003-04-29	03/12517

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 kvarteret diamanten	1935-12-30	0180-1609A
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan Kungsholmen, stadshagen och norrmalm-tilläggsbestämmelser	1967-12-15	0180-6734
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan Kungsholmen,marieberg,fredhäll,kristineberg och stadshagen-tilläggsbest.	1983-10-21	0180-7654A
Ändring av detaljplan Kungsholmens församling varsamhetsbestämmelse och upphävande av vindsinredningsförbud	2007-08-23 Genomf. start: 2007-09-27 Genomf. slut: 2012-09-26 Laga kraft: 2007-09-26	0180K-P2003-11119

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 416427-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2022	Taxeringsvärde 118 971 000 SEK	därav byggnadsvärde 38 141 000 SEK	därav markvärde 80 830 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769607-0478 Bostadsrättsföreningen Diamanten 22 C/O Brf Diamanten 22 (7983) Sbc Box 5 85102 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 24177044 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 830 000 SEK	180198	252 kvm	15 198 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 24176044 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
77 000 000 SEK	180198	2 977 kvm	25 865 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 24175044 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
3 141 000 SEK	180198	210 kvm	561 000 SEK/år
Under uppförande		Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2004	1984
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 24174044 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
35 000 000 SEK	180198	2 382 kvm	3 275 000 SEK/år
Under uppförande		Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2004	1984
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1935-03-21	0180-A181/1935
Införd i tomtboken		
1935-04-08		

Ursprung

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6580870.5	673372.2	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	639 m ²	639 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Diamanten:22	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet