

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 189 / 1202 i HSB BRF AKALLAHÖJDEN I STOCKHOLM, Stockholm.  
Pargasgatan 30, 164 71 Kista



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-11

# 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 2026-02-11

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-11 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

<b>Bostadsrättsförening</b> HSB BRF AKALLAHÖJDEN I STOCKHOLM		<b>Organisationsnummer</b> 716416-6493		
<b>Lägenhetsnummer</b> 189 / 1202	<b>Våning</b> 3	<b>Ärendenummer</b> F-2680-25-01		
<b>Adress</b> Pargasgatan 30, 164 71 Kista				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Kista		
<b>Antal rum enligt register</b> 3		<b>Boarea, kvm</b> 80	<b>Månadsavgift, kr</b> 5 025	<b>Andelstal</b> 0,386
<b>Kommentar</b> 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 60 303,81 kr ÷ 12 = 5 025,32 kr/mån (avrundat till 5 025 kr)				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Pargasgatan 30 i Kista, Stockholm. Lägenheten har tre rum och en boarea på 80 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5025 kronor.

Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med tre våningar och erbjuder tre rum. Den har ett kök med målade väggar och trälaminatgolv, samt en balkong som nås från köket. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och trestavsparkettgolv. Det finns två sovrum, båda med tapetserade väggar och trälaminatgolv.

Utrustningen i köket inkluderar en kyl/frys, diskmaskin, ugn och keramikhäll, alla bedömda som äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Det finns visst slitage och ett lättare renoveringsbehov i bostaden.

Bostadsrättsföreningen har 353 parkeringsplatser och består av 272 bostadsrättslägenheter samt 9 lokaler.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> <p>Bostadsrättsföreningen har 353 parkeringsplatser och består av 272 bostadsrättslägenheter samt 9 lokaler.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 754 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 275 274 000 kr. Det totala lånet är 19 864 321 kr, och det egna kapitalet är 35 744 837 kr. Underhållsfonden uppgår till 17 764 957 kr.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1977. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.</p>			
<b>Parkeringsplatser</b>			
353			
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b>		<b>Antal lokaler</b>	
272		9	
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>Stadgar</b>
	Ja	Ja	Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	<b>Avser</b>
754	Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
275 274 000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	
19 864 321	
<b>Eget kapital (kr)</b>	
35 744 837	
<b>Underhållsfond (kr)</b>	
17 764 957	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Pargas 5	
<b>Byggår</b> 1977	<b>Antal våningar</b> 3
	<b>Hiss</b> nej
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="http://akallahojden.bostadsratterna.se">akallahojden.bostadsratterna.se</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1977. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 80		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Diskmaskin
vardagsrum			Ugn
två sovrum			Keramikhäll
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenheten är belägen på tredje våningen och har tre rum. Det finns visst slitage och ett lättare renoveringsbehov i bostaden.</p> <p>Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Från köket finns tillgång till en balkong. Badrummet har kaklade väggar och ett klinkergolv. Vardagsrummet är inrett med tapetserade väggar och ett golv av trestavsparkett. Det finns två sovrum, båda med tapetserade väggar och golv av trälaminat.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Kyl/Frys från LG, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Diskmaskin från Whirlpool, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Ugn från Siemens, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Keramikhäll, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande lägen. Skicket och standarden är något sämre än snittet, medan egenskaper och tillbehör samt läget är jämförbara. Värdet bedöms som något lägre. Negativa faktorer inkluderar visst slitage och behov av renovering samt avsaknad av hiss. Positiva faktorer är en balkong och ett högt läge.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 189 / 1202 i HSB BRF AKALLAHÖJDEN I STOCKHOLM, Stockholm.

**Pargsgatan 30, 164 71 Kista**

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

#### **Marknadsvärde per 2026-02-11**

1 700 000 KRONOR

#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 75 000

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 2026-02-11

Underskrift



Björn Bring

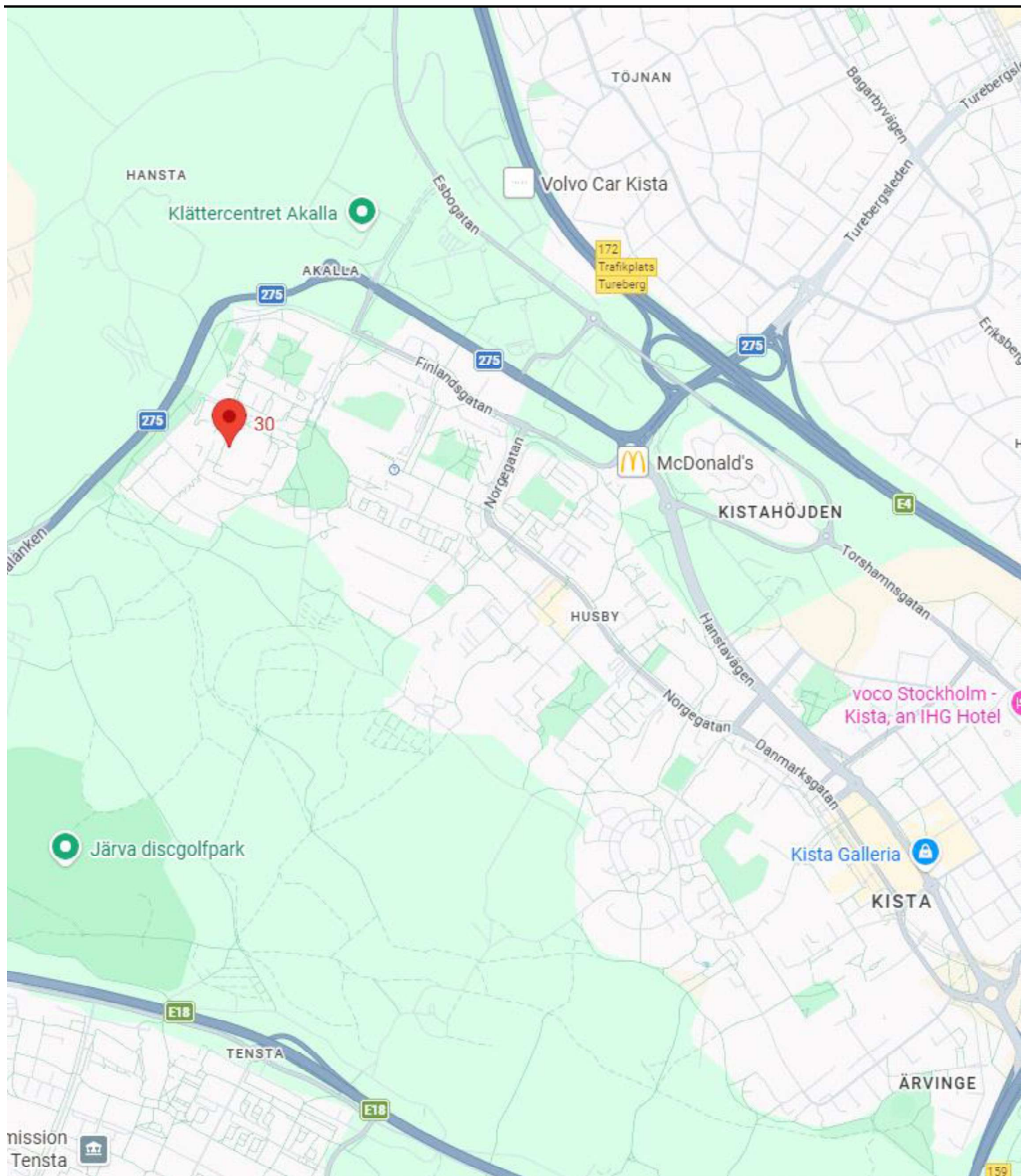
Fastighetsvärderare

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 skalendig.

## 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

<b>Beteckning</b> Stockholm Pargas 5	<b>UUID</b> 909a6a41-ebd4-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010105717	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1984-08-08
<b>Län- och kommunkod</b> 0180	<b>Distrikt</b> Kista	<b>Distriktskod</b> 215017	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-01
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-10

## Adress

### Adress

Pargasgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48  
164 71 Kista

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716416-6493 Hsb Bostadsrättsförening Akallahöjden I Stockholm C/O Primär Fastighetsförvaltning AB Gårdavägen 1 412 50 Göteborg Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Akallahöjden I Stockholm	1/1	1979-06-20	79/1019

### Berört fång

79/1019, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1979-06-01  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 79/1019  
Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 96/21865

### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1976-12-22	76/2914	1976-11-16	Bostadsbebyggelse mm
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
465 300 SEK	10 år	2017-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2037-01-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

### Anmärkningar

Ny avgäld 96/34526

Ändring 96/26506

Ny avgäld 91/11811

Ny avgäld 05/26353

Framtida avgäld: 388 600 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2027-01-01

#### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1972-03-08	72/331

#### Berört fång

72/331, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

1970-06-11

Ingen köpeskillning redovisad

#### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 84/25425

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 19 422 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9 642 000 SEK	1976-12-22	76/9480
2	2 065 000 SEK	1976-12-22	76/9481
3	188 000 SEK	1978-02-08	78/1106
4	2 548 000 SEK	1978-02-08	78/1107
5	2 379 000 SEK	1979-12-19	79/11573
6	2 600 000 SEK	1979-12-19	79/11574

#### 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 Akalla v	1975-03-03	0180-7482

Plan

Datum

Akt

**Anmärkningar**

Ändrad 1986-06-16 se (AKT 0180-8316)

Genomförandetiden har utgått

**Taxeringsenheter**

Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	174428-5	Ja	Fastighet

**Samtaxering för registerenhet**

Stockholm Pargas 4-8

<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	275 274 000 SEK	213 593 000 SEK	61 681 000 SEK

<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
716416-6493 Hsb Bostadsrättsförening Akallahöjden I Stockholm C/O Primär Fastighetsförvaltning AB Gårdavägen 1 41250 Göteborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 136439045 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
10 400 000 SEK	180105	6 539 kvm	1 590 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**  
1

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301997988 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
281 000 SEK	180105	176 kvm	1 597 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**  
2

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 136438045 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
51 000 000 SEK	180105	25 680 kvm	1 986 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**  
1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 136437045 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
12 800 000 SEK	180105	6 090 kvm	2 619 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1977		1977

**Tillhör byggnad**  
1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 301997987 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
793 000 SEK	180105	147 kvm	161 000 SEK/år

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1967	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1967
<b>Tillhör byggnad</b> 2			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostad 136436045 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 200 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180105	<b>Bostadsyta</b> 20 494 kvm	<b>Hyra</b> 28 179 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1977	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1977
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

## Allmänna delen

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

#### Datum

1975-06-06

#### Akt

0180-A180/1975

### Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

### Läge, Karta

#### Område

1

#### Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6589772.8

665025.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

#### Område

Total

#### Totalareal

16 062 m<sup>2</sup>

#### Därav landareal

16 062 m<sup>2</sup>

#### Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

### Tidigare beteckningar

#### Beteckning

A-Stockholm Pargas:5

#### Omregistreringsdatum

1980-04-01

#### Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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