

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1019 i BRF TALLKRONAN I KISTA, Stockholms kommun.
Heklagatan 18, 164 55 Kista



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-09

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 2025-06-09.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-02 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 TALLKRONAN I KISTA		Organisationsnummer 769624-9882	
Lägenhetsnummer 1019			Ärendenummer F-2224-24-01
Adress Heklagatan 18, 164 55 Kista			
Kommun Stockholm		Område Kista	
Lägenhetsstorlek, antal rum 5	Boarea, kvm 125	Månadsavgift, kr 6 921	Andelstal 3,703
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

Bostadsrätten på Heklagatan 18 i Kista är en rymlig bostad i två våningar med fem rum och en total yta på 125 kvadratmeter. På markplan finns ett kök, badrum, vardagsrum med braskamin och ett förråd. Övervåningen har tre sovrum, ett vardagsrum och ett badrum. Lägenheten har en stilren och neutral inredning med trägolv och klinker. Månadsavgiften är 6 921 kr. Föreningen har 27 lägenheter och gemensamma utrymmen. Den erbjuder också 54 parkeringsplatser. Byggnaden, uppförd 2014, består av två våningar. Föreningen har lån som motsvarar 56,77 % av taxeringsvärdet, med ett eget kapital på 129,03 % av detta värde och en underhållsfond på 0,40 % av taxeringsvärdet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen, förråd i källaren, 54 parkeringsplatser, och 27 lägenheter. Avgiften är 664 kr per kvadratmeter per år. Taxeringsvärdet är 56,8 miljoner kr med lån motsvarande 56,77 % av det värdet. Det egna kapitalet motsvarar 129,03 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 0,40 % av taxeringsvärdet. Byggnaden, med två våningar, uppfördes 2014.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen inklusive förråd. Förråden är placerade i fastighetens källarplan.			
Parkeringsplatser 54 (2 per hus, vid varje tomt)			
Antal bostadsrättslägenheter 27	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler 0	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 54 parkeringsplatser och 27 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 664	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 56 808 000	
Totalt lån (kr) 32 247 593	% av taxeringsvärdet 57%
Eget kapital (kr) 73 299 809	% av taxeringsvärdet 129%
Underhållsfond (kr) 224 713	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 664 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 56 808 000 kr. Totala lånen uppgår till 32 247 593 kr, vilket motsvarar 56,77 % av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är 73 299 809 kr, motsvarande 129,03 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 224 713 kr, vilket utgör 0,40 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Vatnajökel 4	
Byggår 2014	Antal våningar 2
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett småhusenhet i ett grupphusområde, byggt 2014, med två våningar. Den har en luft/vatten värmepump som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 2014 och består av två våningar.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
125		5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övervåningen</u>	<u>Tillbehör</u>
<u>kök</u>	<u>tre sovrum</u>	<u>ett förråd</u>
<u>badrum</u>	<u>vardagsrum</u>	
<u>vardagsrum</u>		
Beskrivning Bostadsrättsvilla belägen i Kista, Stockholm, med en total boyta fördelad på två våningar. På markplan finns ett välutrustat kök med trägolv, ett badrum med klinkergolv samt ett vardagsrum med trägolv och en braskamin som ger en mysig atmosfär. Övervåningen rymmer tre sovrum med trägolv, ett vardagsrum och ett badrum med klinkergolv. Dessutom finns ett praktiskt förråd. Bostaden har en neutral inredning och normal standard genomgående.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande objekt avseende skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1019 i BRF TALLKRONAN I KISTA, Stockholms kommun.

Heklagatan 18, 164 55 Kista

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

Marknadsvärde per 2025-06-09

4 600 000 KRONOR

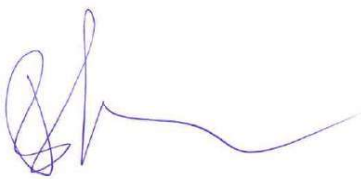
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-09

Underskrift

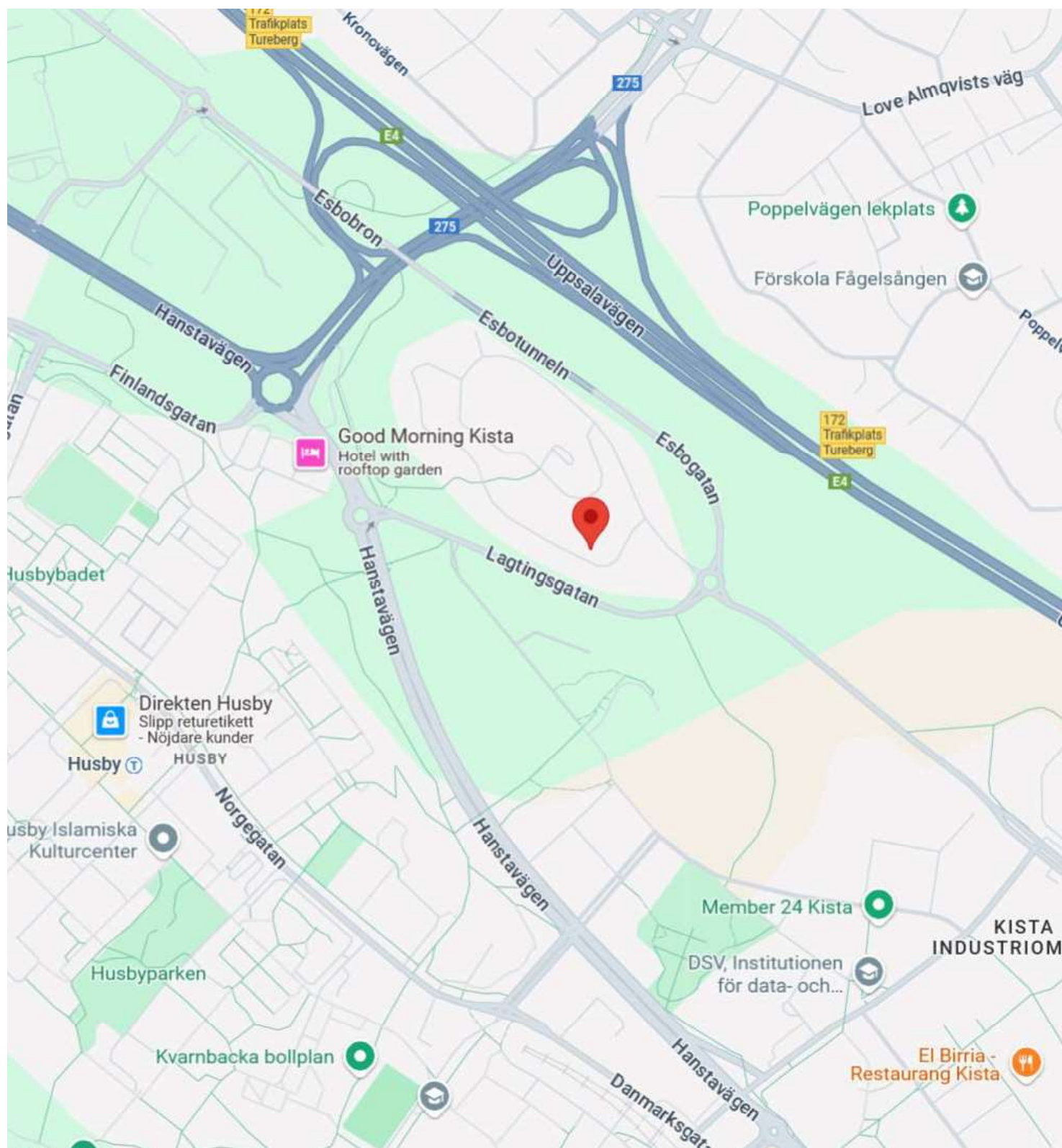


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

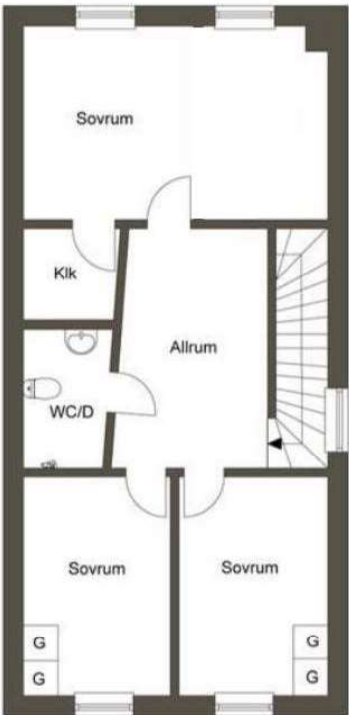
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning

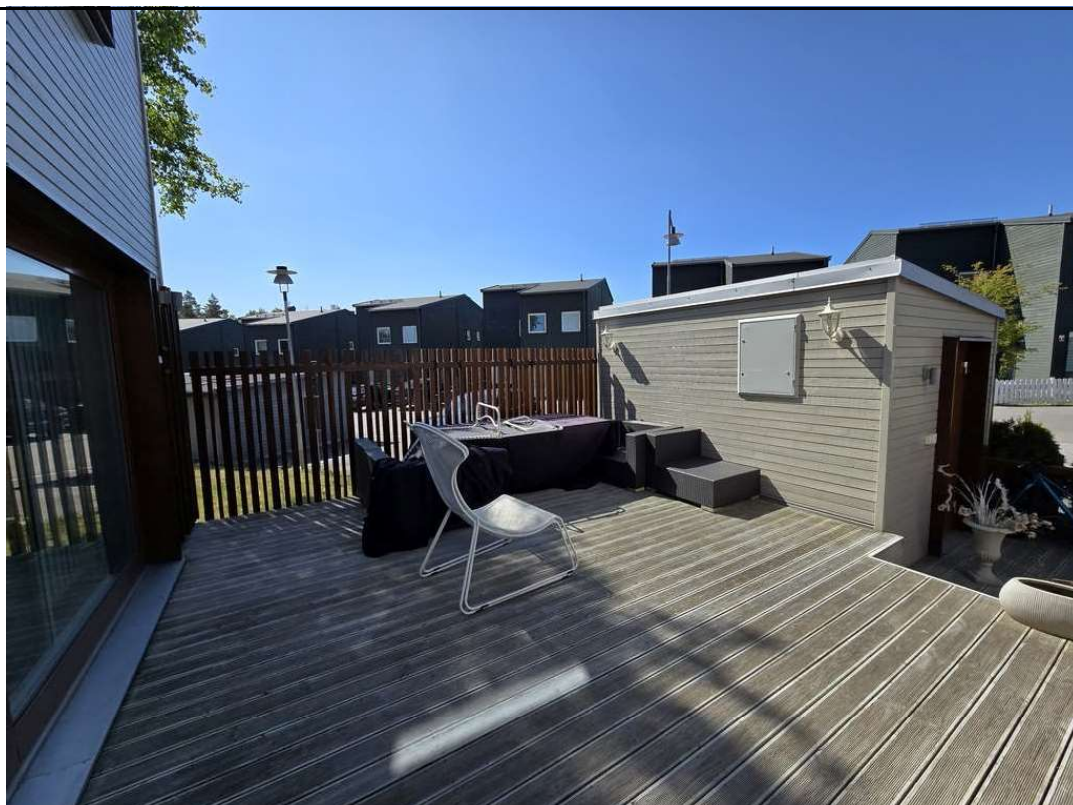


Plan 2



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



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



038 Allmän+Taxering 2025-06-09

Fastighet**Beteckning**
Stockholm Vatnajökel
4**UUID:**
c15127f2-7b21-8dac-e040-ed8f5e446c03**Senaste ändringen i allmänna delen**
2016-01-19**Nyckel:**
010520567**Län- och kommunkod**
0180**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2021-03-05**Distrikt**
Kista**Distriktskod**
215017**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-06-05

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress**Adress**Heklagatan 2-54
164 55 Kista**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6589684.9	666684.3
2	6589684.7	666791.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 537 kvm	7 537 kvm	
1	5 168 kvm	5 168 kvm	
2	2 369 kvm	2 369 kvm	

Tomträttsinnehav**Innehavare**
769624-9882
Bostadsrättsföreningen
Tallkronan I Kista
C/O Fastum AB
A035
190 91 Rosersberg**Andel**
1/1**Inskrivningsdag**
2014-02-19**Akt**
14/3099Köp (även transportköp): 2014-01-07
Köpeskilling: 4.000.000 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

2012-09-14

Akt

12/14088

Upplåtelsedag

2012-07-01

Ändamål

Bostäder

Avgäld

172.600 SEK

Avgäldsperiod

10 år

Perioddatum från

2012-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2072-07-01

**Efterföljande
uppsägningsperiod**

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart**Ägare**

802000-8598

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1972-03-08

Akt

72/331

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189

104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1970-06-18

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 84/25425**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 32.156.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.350.000 SEK	2013-09-03	13/14067
2	10.350.000 SEK	2013-09-03	13/14068
3	10.350.000 SEK	2013-09-03	13/14069
4	1.106.000 SEK	2016-04-11	D-2016-00157326:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Kistahöjden

Datum

2012-01-19

Laga kraft: 2012-02-24

Akt

0180K-P2005-18083

Genomf. start:

2012-02-25

Genomf. slut:

2017-02-24

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

734248-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	56.808.000 SEK	39.177.000 SEK	17.631.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769624-9882 Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista C/O Fastum AB A035 190 91 Rosersberg	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark 301115147.

Taxeringsvärde 17.631.000 SEK	Riktvärdeområde 0180755	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 27	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301115151.

Bebyggelsetyp Radhus	Taxeringsvärde 39.177.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 125 kvm	Biutrymmesyta 6 kvm	Värdeyta 126 kvm
Nybyggnadsår 2014	Tillbyggnadsår	Värdeår 2014
Under Byggnad Nej	Antal lika 27	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Stockholm Vatnajökel GA:1-3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-06-01	0180K-2011-07332
Anläggningsåtgärd	2016-01-19	0180K-2014-20192

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet