VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2191-2-107 i HSB BRF AGERSÖ I STOCKHOLM, Stockholm.
Ringstedsgatan 38, 164 48 Kista

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-18

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 2025-09-18

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-18 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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			Organisationsnummer	
HSB BRF AGERSÖ I STOCKHOLM			716416-3862	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
99-2191-2-107	markplan		F-618-25-01	
Adress				
Ringstedsgatan 38, 164 48 Kista				
Kommun		**Område**		
Stockholm		Kista		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		44,5	3 815	0,22017
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Ringstedsgatan 38 i Kista, Stockholm. Lägenheten har två rum och en boarea på 44,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3815 kronor.

Lägenheten ligger på markplan i en byggnad med fyra våningar och består av två rum. Den har en uteplats och ett klädkammare eller förråd. Köket är något slitet med låg standard och normalt utrustat. Golvet i köket och vardagsrummet är av trestavs parkett, medan sovrummet har trälaminat. Badrummet är i medelstandard med klinkergolv. Utrustningen inkluderar en äldre elspis, kyl/frys och diskmaskin, alla över fem år gamla. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 131 parkeringsplatser och 86 garageplatser. Föreningen består av 257 bostadsrättslägenheter och har dessutom två hyreslokaler med en total yta av 1 046 kvadratmeter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 131 parkeringsplatser och 86 garageplatser. Föreningen består av 257 bostadsrättslägenheter och har dessutom två hyreslokaler med en total yta av 1 046 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1029 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 261 892 000 kr. Det totala lånet är 121 257 240 kr, vilket motsvarar cirka 46,3 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 19 795 657 kr, vilket är ungefär 7,56 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 6 936 897 kr, motsvarande cirka 2,65 % av taxeringsvärdet.

Byggnaden är en hyreshusenhet som inrymmer både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1979 med en tillbyggnad från 2021. Den består av fyra våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har en gemensam föreningslokal på 116 m². För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser	**Garageplatser**
131	86

Antal bostadsrättslägenheter	**Antal lokaler**
257	2 (hyreslokaler, totalt 1 046 m²)

Kommentar

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister**	**Årsredovisning**	**Stadgar**
	Ja	**Ja**	**Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
1029	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
261 892 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
121 257 240	46%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
19 795 657	8%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
6 936 897	3%

Kommentar

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Ärvinge Gård 7	
Byggår 1979 (tillbyggnadsår 2021)	**Antal våningar** 4
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/agerso/	
Utförda renoveringar Utförda renoveringar och åtgärder Fönsterprojekt 2023–2024 slutfört Injustering av värmesystem påbörjad Löpande underhåll av hissar Overtagande av 10 extra p-platser från Brf Rågö Omförhandling av gemensamt internet – byte till Bredband2 OVK genomförd i hela föreningen inkl. lokaler Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet som inrymmer både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1979 med en tillbyggnad från 2021. Den består av fyra våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
44,5		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	uteplats	Elspis
badrum	klädkammare/förråd I	Kyl/Frys
vardagsrum		Diskmaskin
ett sovrum		

Beskrivning

Lägenheten är belägen på markplan i en byggnad med totalt fyra våningar. Den består av två rum och har en uteplats samt en klädkammare eller förråd inuti bostaden.

Köket är något slitet och har en låg standard. Golvet är av trestavs parkett och köket är normalt utrustat.

Badrummet är i normalt skick med en standard som kan betraktas som medel. Golvet är belagt med klinker.

Vardagsrummet har ett golv av trestavs parkett.

Sovrummet har ett golv av trälaminat.
Utrustning:
Elspis, Bosch, äldre än 5 år (källa: bedömning)

Kyl/Frys, Electrolux, äldre än 5 år (källa: bedömning)

Diskmaskin, Bosch, äldre än 5 år (källa: bedömning)

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms vara något sämre, medan standarden och värdet är jämförbara med liknande objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2191-2-107 i HSB BRF AGERSÖ I STOCKHOLM, Stockholm.

Ringstedsgatan 38, 164 48 Kista

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

Marknadsvärde per 2025-09-18

1 450 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

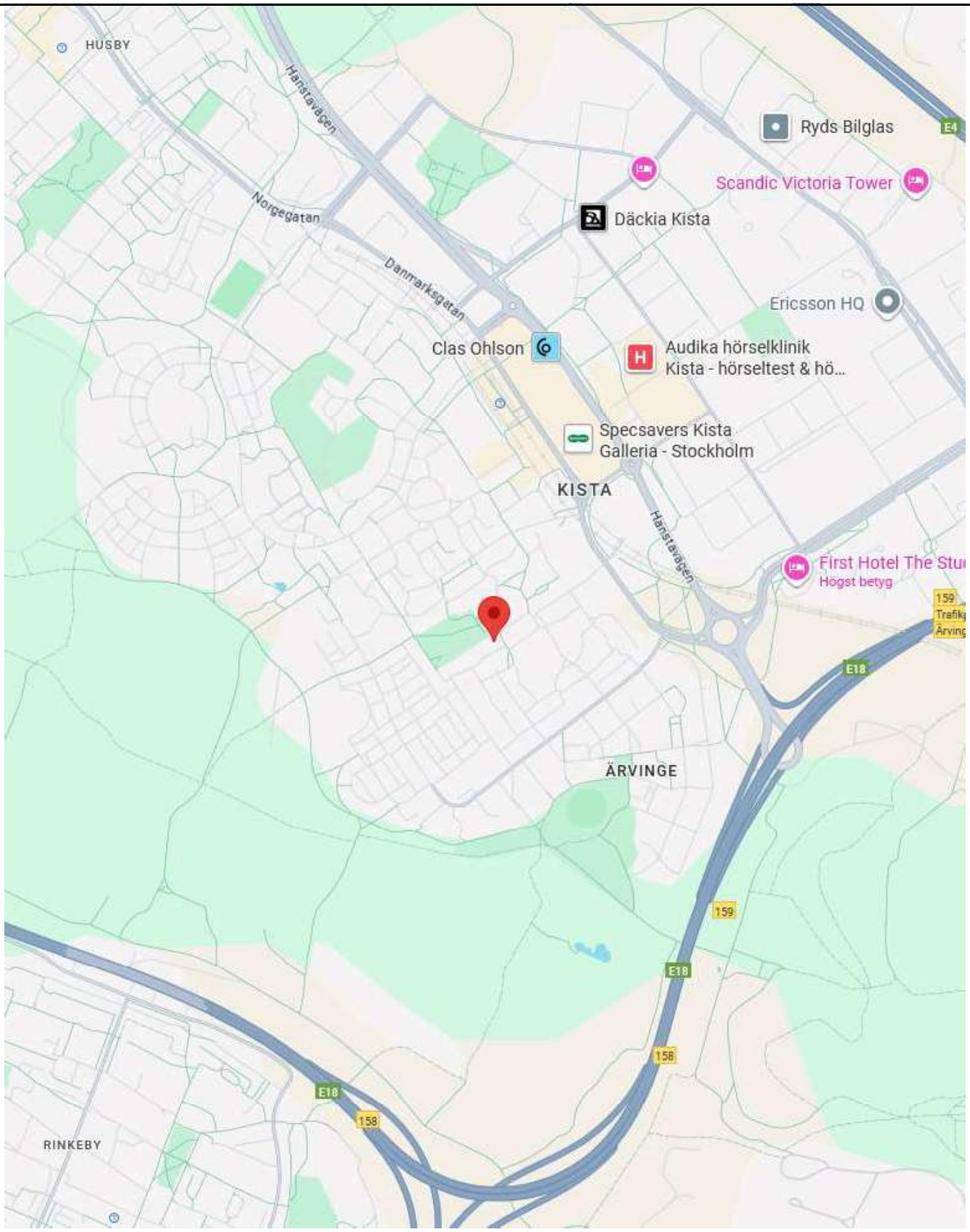
+/- 100 000

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.

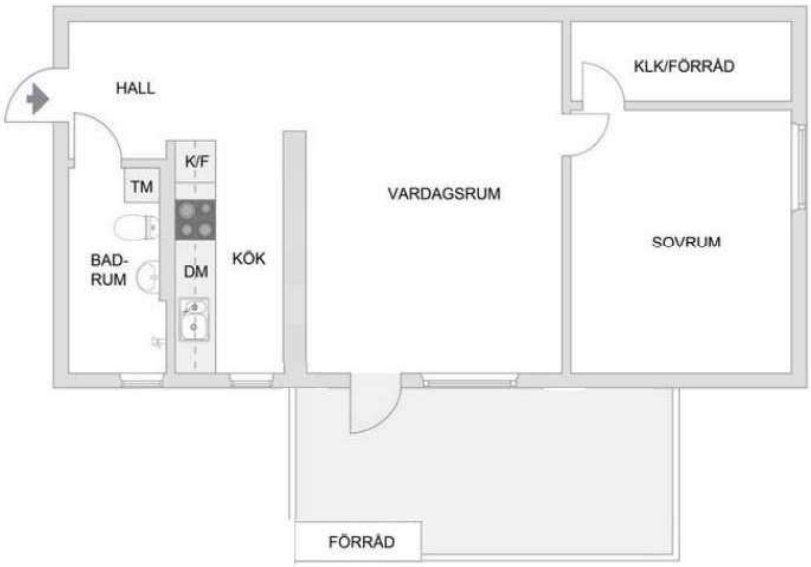
Stockholm 2025-09-18
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Län- och kommunkod
Stockholm Ärvinge Gård 7	909a6a42-5dd5-90ec-e040-ed8f66444c3f	010134904	0180

Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
Kista	215017	2017-03-31	2022-06-20

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-18

Adress

Adress

Ringstedsgatan 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37-39, 41, 43, 45, 47, 49
164 48 Kista

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716416-3862 Hsb Bostadsrättsförening Agersö I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Agersö I Stockholm	1/1	2014-01-03	14/176

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2013-11-22
Köpeskilling: 7 899 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Skatt beslutad saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 35 522 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	27 522 300 SEK	2014-05-16	14/8514
3	8 000 000 SEK	2022-06-20	D-2022-00258971:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gång- och cykelväg	2014-05-16	14/8515

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Kastrup GA:1
Stockholm Ärvinge Gård GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kista iv	1977-08-19	0180-7711A

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tvättstugeanläggning mm	Förmån	Avtalsservitut	0180IM-14/8505.1

Beskrivning
Tvättstugeanläggning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Ärvinge Gård 7

Last
Stockholm Ärvinge Gård 8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gång-och cykelväg	Last	Avtalsservitut	0180IM-14/8514.1

Beskrivning

Gång-och cykelväg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Akalla 4:1

Last
Stockholm Ärvinge Gård 7

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	174421-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Stockholm Ärvinge Gård 5,7-8,10

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	261 892 000 SEK	213 759 000 SEK	48 133 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716416-3862 Hsb Bostadsrättsförening Agersö I Stockholm C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 17127 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 118046045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 133 000 SEK	180104	1 255 kvm	1 700 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 118045045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
46 000 000 SEK	180104	23 350 kvm	1 970 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 118044045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
3 759 000 SEK	180104	1 803 kvm	763 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1979	2021	1979

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 118043045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
210 000 000 SEK	180104	21 523 kvm	29 594 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1979	2021	1979

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-10-28	0180-A180/1977
Anläggningsåtgärd	2013-08-14	0180K-2013-03318

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6588128.9	667021.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 798 m^2	7 798 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Ärvinge Gård:7	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige