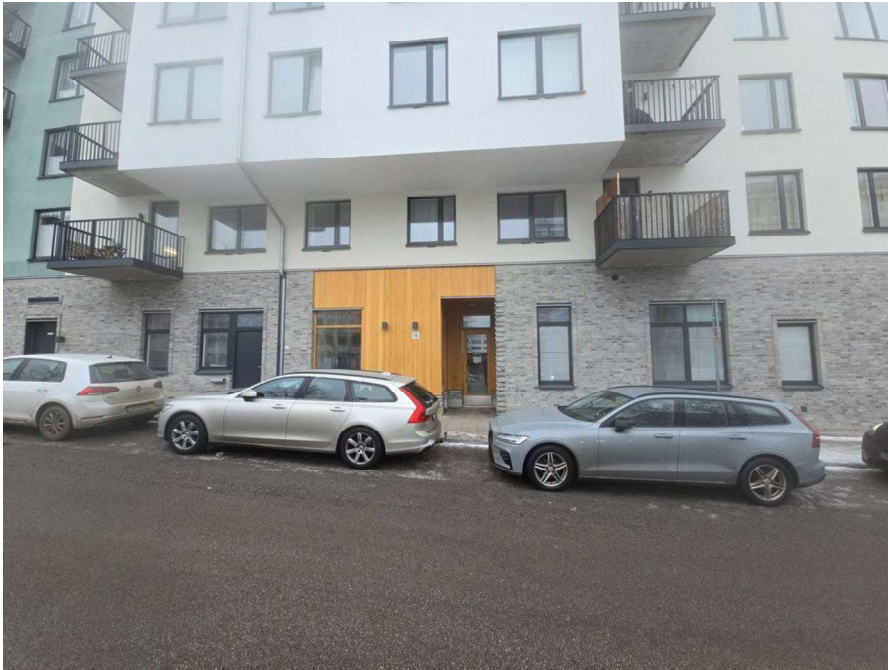


VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1-1505 i Brf Reykjavik I Kista 1-1505, Stockholm.

Kista Gårdsväg 16, 164 55 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 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 förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräkning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening Brf Reykjavik I Kista 1-1505		Organisationsnummer 769633-7620		
Lägenhetsnummer 1-1505	Våning 5	Ärendenummer 1525245		
Adress Kista Gårdsväg 16, 164 55 Kista				
Kommun Stockholm		Område Kista		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 47,5	Månadsavgift, kr 4 600	Andelstal 1,8204
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. Årsavgift 55 198 kr ÷ 12 = 4 599,83 kr/mån (avrundat till 4 600 kr)				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Kista Gårdsväg 16, 164 55 Kista, i Stockholm kommun. Lägenheten har 2 rum och kök med en boarea på 47,5 kvm. Månadsavgiften är 4600 kr. Fastigheten ligger i området Kista.

Lägenheten är en tvåa belägen på femte våningen i en sexvåningsbyggnad. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och ett av sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Bostaden har en balkong. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, ugn och induktionshäll från Cylinda, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 69 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 69 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1162 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 81 000 000 kr. Det totala lånet är 41 391 000 kr, medan det egna kapitalet är 123 327 000 kr. Underhållsfonden uppgår till 1 725 000 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2020. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter			
69			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1162	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
81 000 000	
Totalt lån (kr)	
41 391 000	
Eget kapital (kr)	
123 327 000	
Underhållsfond (kr)	
1 725 000	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 47,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
---------------------	--	---	---

Rumsfördelning		
	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	Balkong	Kyl/Frys
badrum		Diskmaskin
vardagsrum		Ugn
ett sovrum		Induktionshäll

Beskrivning
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på femte våningen.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med sex våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Ett av sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns en balkong som tillhör bostaden.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Kyl/Frys från Cylinda, äldre än 5 år enligt bedömning.</p> <p>Diskmaskin från Cylinda, äldre än 5 år enligt bedömning.</p> <p>Ugn från Cylinda, äldre än 5 år enligt bedömning.</p> <p>Induktionshäll från Cylinda, äldre än 5 år enligt bedömning.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden tom.</p>

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Bostadens skick, standard och värde är i nivå med snittet för jämförelseobjekten. Läget bedöms som något bättre än genomsnittet. Särskilt värdepåverkande faktorer inkluderar ett högt läge i huset och lite slitage.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1-1505 i Brf Reykjavik I Kista 1-1505, Stockholm.

Kista Gårdsväg 16, 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 2026-02-11

1 850 000 KRONOR

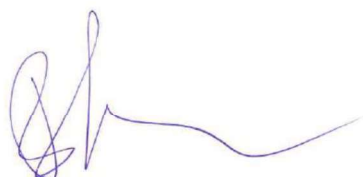
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-11

Underskrift



Björn Bring

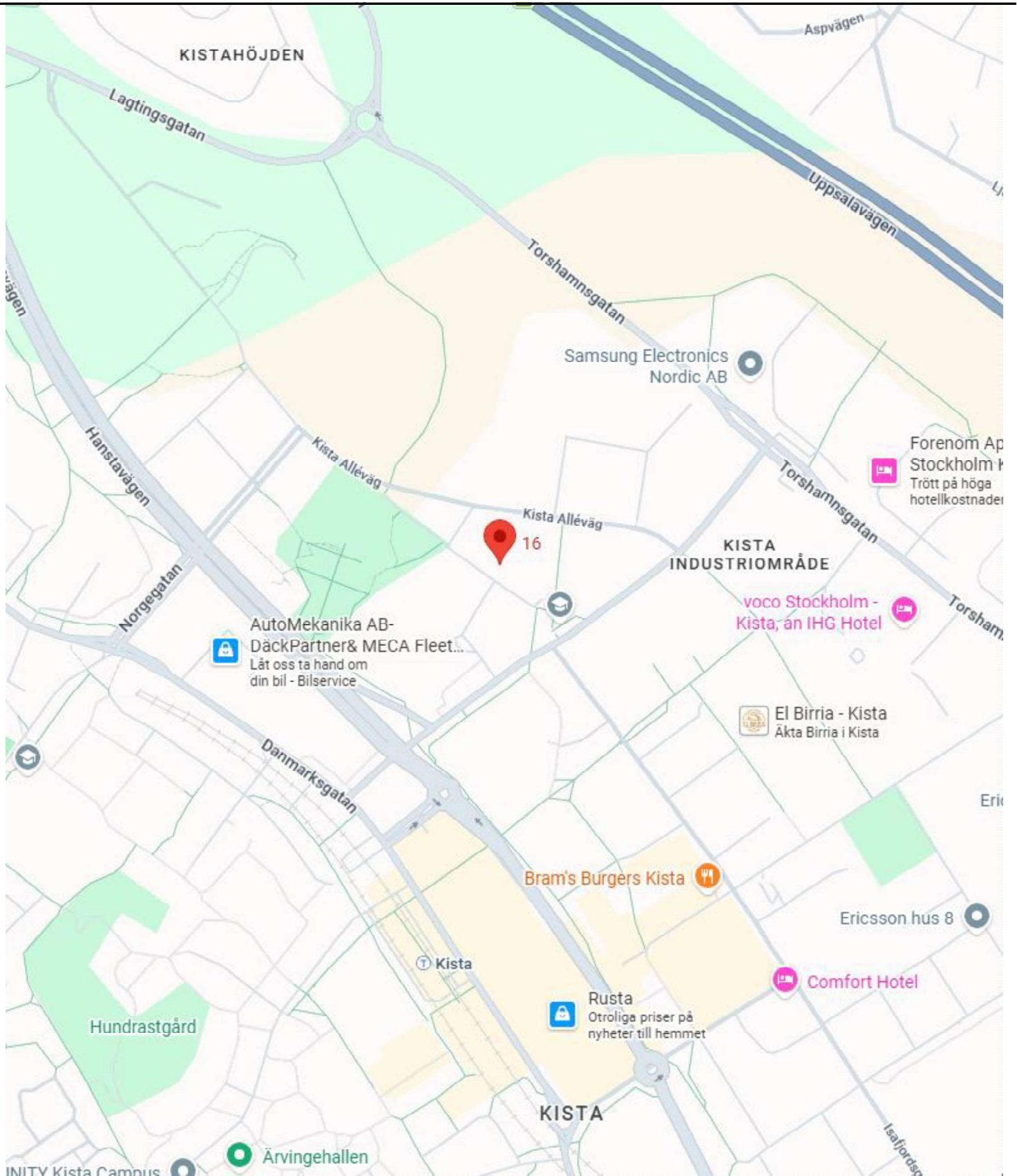
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

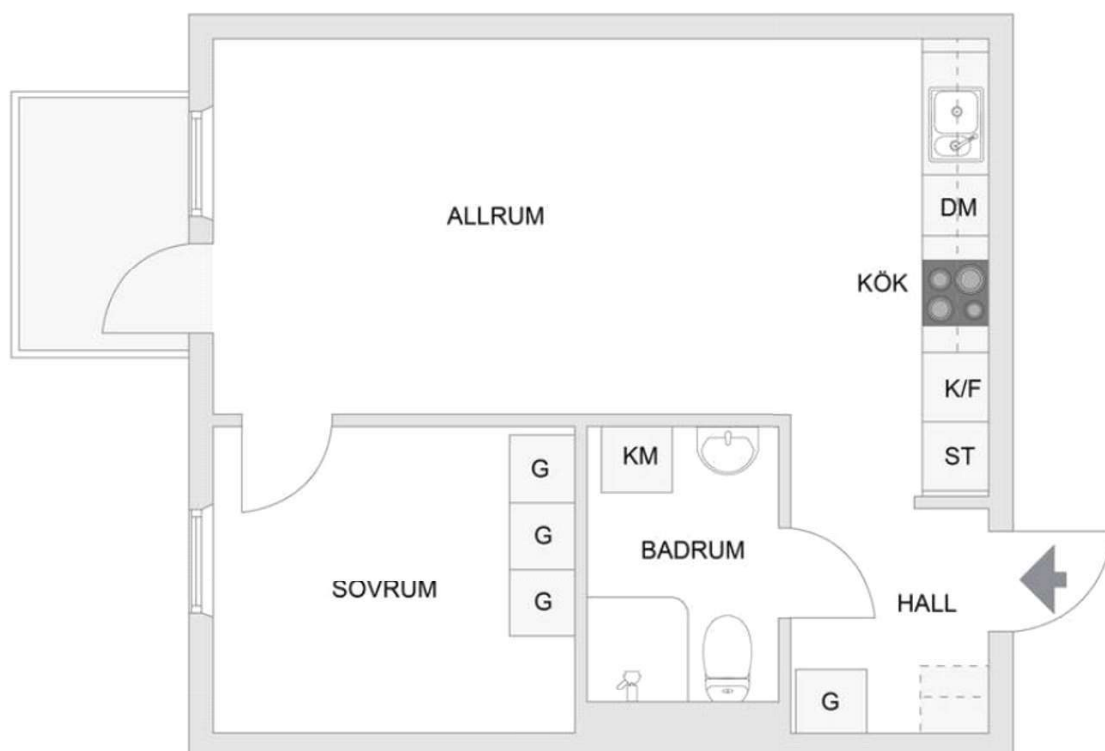
E-post: info@bringhojden.se

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 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 Selfoss 2	UUID 67c0e99a-c2f6-0a41-e053-7e44ed8fa21d	Fastighetsnyckel 010536014	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-07-02
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Kista	Distriktskod 215017	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-12-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-10

Adress

Adress

Kista Gårdsväg 16, 18
164 55 Kista

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769633-7620 Bostadsrättsföreningen Reykjavik I Kista C/O Jakobsen Ekonomi Ljusslingan 30a 120 64 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Reykjavik I Kista	1/1	2019-10-02	D-2019-00429862:1

Berört fång

D-2019-00429862:1, andel 1/1
Fusion: 2019-09-02
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 41 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	26 900 000 SEK	2018-09-12	D-2018-00448978:1
2	13 700 000 SEK	2019-03-11	D-2019-00130543:1
3	400 000 SEK	2020-06-25	D-2020-00257422:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Selfoss GA:1-4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kista gårdsväg, område vid, (del av akalla 4:1)	2015-02-19 Genomf. start: 2015-03-28 Genomf. slut: 2020-03-27 Laga kraft: 2015-03-27	0180K-P2011-07764

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Lägenhetsförråd	Förmån	Officialservitut	0180K-2018-02613.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att uppföra, bibehålla och förnya lägenhetsförråd på plan 08 inom grönt markerat område och betecknat med sva1 på ritning aktbilaga ri1. (upplysning: väg till lägenhetsförråden via gemensamhetsanläggning selfoss ga:1)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Selfoss 2

Last

Stockholm Selfoss 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Lägenhetsförråd	Förmån	Officialservitut	0180K-2018-02613.10

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att uppföra, bibehålla och förnya lägenhetsförråd på plan 09 inom grönt markerat område och betecknat med sva2 på ritning aktbilaga ri2. (upplysning: väg till lägenhetsförråden via gemensamhetsanläggning selfoss ga:1)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Selfoss 2-3

Last

Stockholm Selfoss 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Lägenhetsförråd	Förmån	Officialservitut	0180K-2018-02613.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att uppföra, bibehålla och förnya lägenhetsförråd på plan 09 inom grönt markerat område och betecknat med sva3 på ritning aktbilaga ri2. (upplysning: väg till lägenhetsförråden via gemensamhetsanläggning selfoss ga:1)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Selfoss 2

Last

Stockholm Selfoss 4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fiberledning	Last	Officialservitut	0180K-2018-02613.4

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, bibehålla och förnya fiberledning (ledning ej redovisad på ritning, men inkommande fiber redovisas på ritning aktbilaga ri15, faktiska lokaliseringen utgör rättslig lokalisering)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Selfoss 3

Last

Stockholm Selfoss 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fiberledning	Last	Officialservitut	0180K-2018-02613.5

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, bibehålla och förnya fiberledning (ledning ej redovisad på ritning, men inkommande fiber redovisas på ritning aktbilaga ri15, faktiska lokaliseringen utgör rättslig lokalisering)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Selfoss 4

Last

Stockholm Selfoss 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Dagvattenledning	Last	Officialservitut	0180K-2018-02613.6

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya dagvattenledning markerad med grön (streckad) linje från punkt 5 till punkt 6 betecknad med sv3-d på ritning, aktbilaga ri13

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Selfoss 3

Last

Stockholm Selfoss 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Dräneringsledning	Last	Officialservitut	0180K-2018-02613.7

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya dräneringsledning betecknad med sv4-drän (röd linje) mellan punkterna I till k (från fastighetsgräns mellan selfoss 2 och 4 till fastighetsgräns mellan selfoss 2 och akalla 4:1) på ritning, aktbilaga ri14

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Selfoss 4

Last

Stockholm Selfoss 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Spillvattenledning	Last	Officialservitut	0180K-2018-02613.8

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya spillvattenledning markerad med röd och gul linje och betecknad med sv3-s1, från fastighetsgräns mellan selfoss 2 och selfoss 3 i punkt a till punkt b på ritning, aktbilaga ri4.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Selfoss 3

Last

Stockholm Selfoss 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	747917-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	81 000 000 SEK	71 600 000 SEK	9 400 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769633-7620 Bostadsrättsföreningen Reykjavik I Kista C/O Jakobsen Ekonomi Ljusslingan 30a 12064 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301498414 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
9 400 000 SEK	180112	3 398 kvm	2 766 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301684556 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
8 600 000 SEK	180112	1 232 kvm	1 145 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2020		2020
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301611122 (2025)

Taxeringsvärde 63 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180112	Bostadsyta 2 718 kvm	Hyra 5 599 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning	2018-03-20	0180K-2017-17264
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2021-06-28	0180K-2018-02613

Ursprung

Stockholm Selfoss 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6589117.2	667102.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 571 m ²	1 571 m ²	0 m ²
Total	1 571 m²	1 571 m²	0 m²

Källa: Lantmäteriet

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