

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 629 i BRF NYSTADEN 2, Stockholm.

Nystadsgatan 9, 164 75 Kista



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-26

# 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 2026-01-26

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-26 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> BRF NYSTADEN 2		<b>Organisationsnummer</b> 769607-3670		
<b>Lägenhetsnummer</b> 629	<b>Våning</b> 3	<b>Ärendenummer</b> F-2504-25-01		
<b>Adress</b> Nystadsgatan 9, 164 75 Kista				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Kista		
<b>Antal rum enligt register</b> 3		<b>Boarea, kvm</b> 73	<b>Månadsavgift, kr</b> 6 303	<b>Andelstal</b> 1,1887
<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 bostad 73 366 kr + bredband 2 268 kr = 75 634 kr/år ÷ 12 = 6 303 kr/mån				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Nystadsgatan 9 i Kista, Stockholm. Lägenheten har tre rum och en boarea på 73 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6 303 kronor.

Denna trerumslägenhet är belägen på tredje våningen och erbjuder en praktisk planlösning med ett kök, vardagsrum, två sovrum och ett badrum. Köket, som har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, är utrustat med en elspis, diskmaskin, kyl/frys samt tvättmaskin och torktumlare, alla med en ålder på 5-10 år. Från köket nås en balkong med utsikt.

Vardagsrummet och sovrummen är i gott skick, med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har en äldre standard med plastväggar och plastgolv. Till lägenheten hör även ett förråd, vilket ger extra förvaringsutrymme. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 79 bostadsrättslägenheter och 16 hyresrättslägenheter.

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

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

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

**Allmänt**  
Bostadsrättsföreningen har totalt 79 bostadsrättslägenheter och 16 hyresrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1036 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet är uppdelat i två delar: 15,720,000 kr och 85,539,000 kr. Föreningens totala lån uppgår till 27,191,300 kr, medan det egna kapitalet är 30,382,871 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 5,236,104 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, byggt 1976, och består av sex våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk, och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

<b>Antal bostadsrättslägenheter</b>	<b>Antal hyresrättslägenheter</b>	
79	16	

**Kommentar**

<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>
1036	Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
(230) 15720000 / (321) 85539000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	
27 191 300	
<b>Eget kapital (kr)</b>	
30 382 871	
<b>Underhållsfond (kr)</b>	
5 236 104	

**Kommentar**

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Nystad 2	
<b>Byggår</b> 1976	<b>Antal våningar</b> 6
	<b>Hiss</b> Ja
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="http://www.nystaden.se">www.nystaden.se</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, byggt 1976, och består av sex våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk, och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 73		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Torktumlare
badrum		Balkong	Tvättmaskin
vardagsrum			Elspis
två sovrum			Diskmaskin Kyl/Frys
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenheten är en trerumslägenhet belägen på tredje våningen. Köket har slitna luckor och både kök och badrum har äldre standard som kan behöva uppdateras. Vardagsrum och sovrum är i fint skick.</p> <p>Köket är något slitet med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns en balkong med utsikt i anslutning till köket. Badrummet har en äldre standard med plastväggar och plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Till bostaden hör även ett förråd.</p> <p>Utrustning: Torktumlare, Electrolux, 5-10 år, Bedömt Tvättmaskin, Bosch, 5-10 år, Bedömt Elspis, Bosch, 5-10 år, Bedömt Diskmaskin, Bosch, 5-10 år, Bedömt Kyl/Frys, 5-10 år, Bedömt</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar i skick, standard, egenskaper, tillhör, läge och värde. Köket och badrummet har äldre standard och kan behöva en uppdatering, medan vardagsrum och sovrum är i fint skick.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 629 i BRF NYSTADEN 2, Stockholm.

**Nystadsgatan 9, 164 75 Kista**

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

**Marknadsvärde per 2026-01-26**

1 650 000 KRONOR

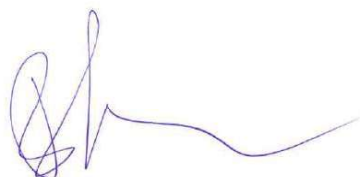
**Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-01-26

Underskrift



Björn Bring

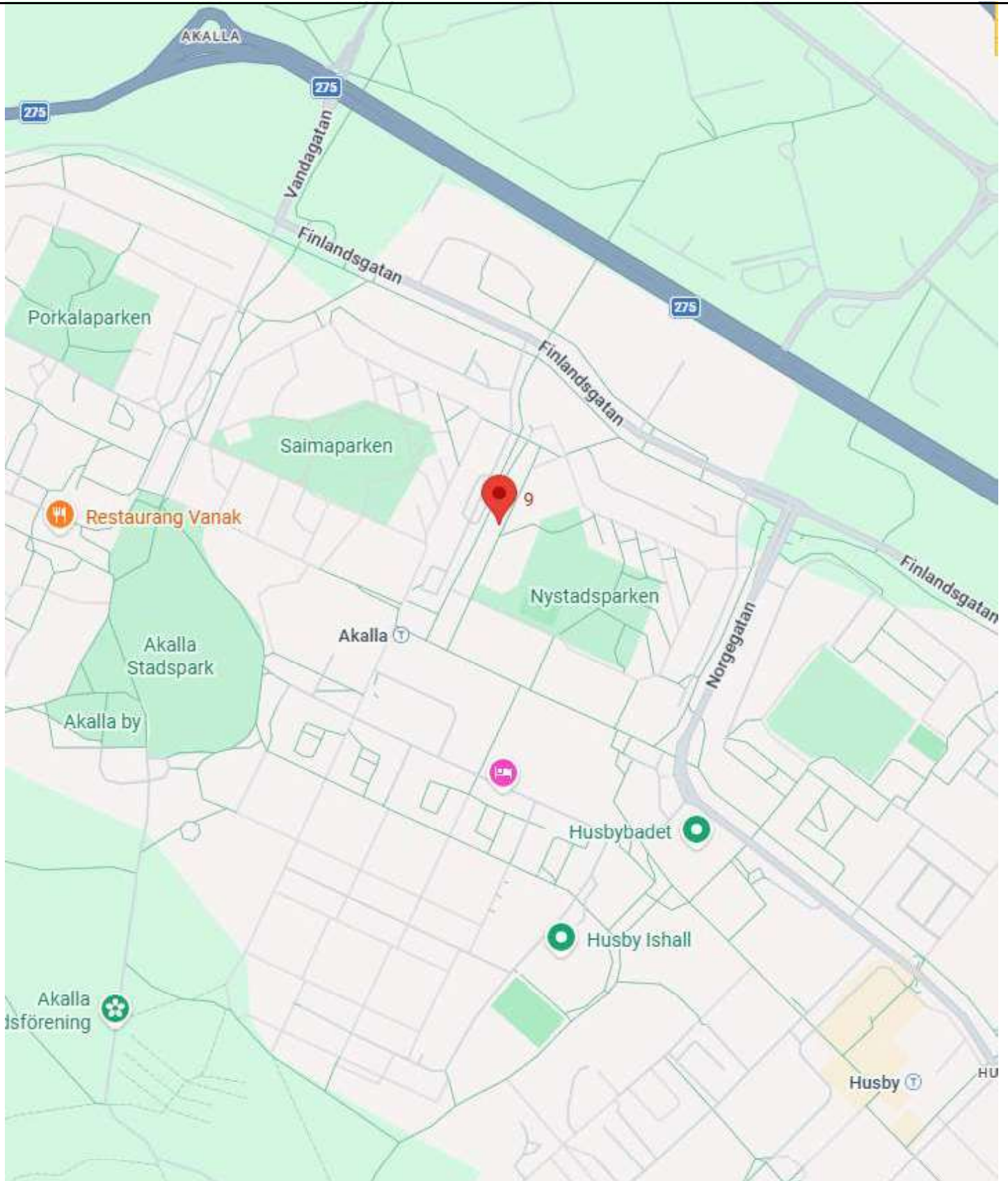
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

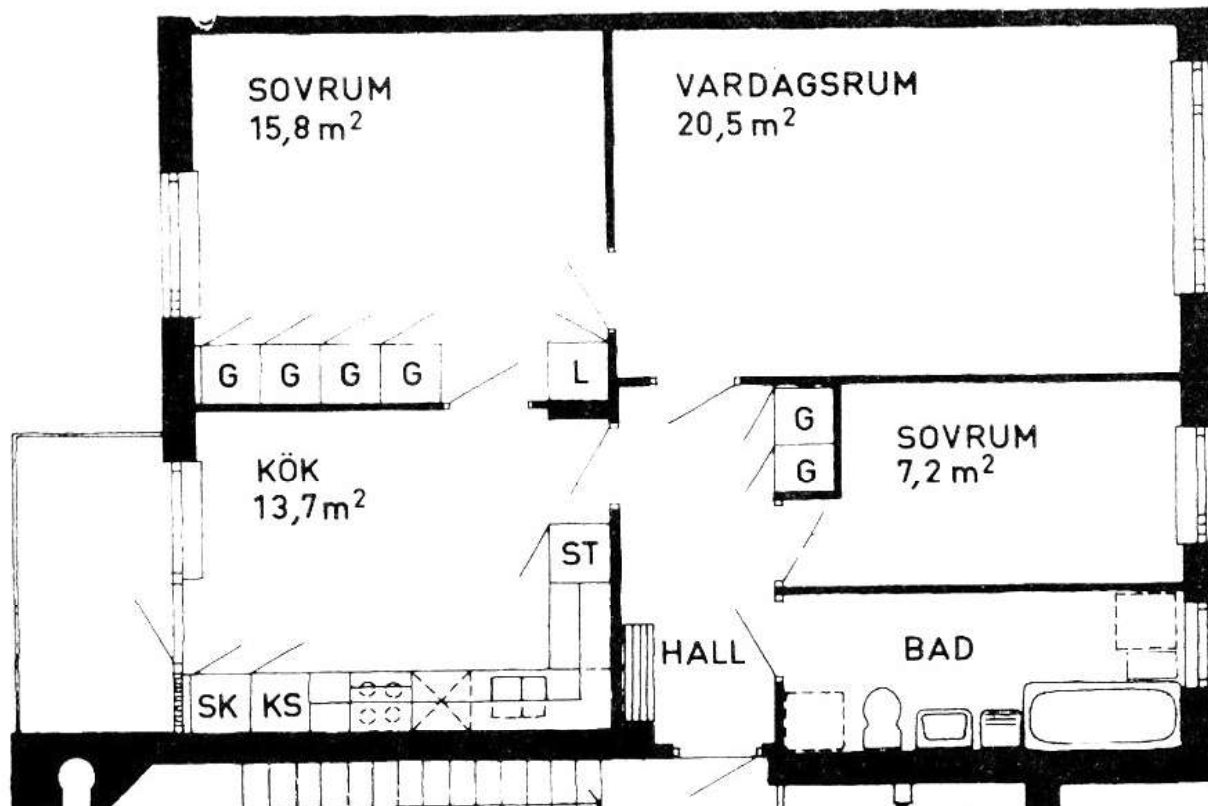
E-post: info@bringhojden.se

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>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Stockholm Nystad 2	909a6a41-e5ce-90ec-e040-ed8f66444c3f	010104175	-
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
0180	Kista	215017	2025-01-23
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2026-01-26

## Adress

### Adress

Nystadsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39  
164 75 Kista

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769607-3670 Bostadsrättsföreningen Nystaden 2 C/O Brf Nystaden 2 Nystadsgatan 1 Bv. 164 75 Kista Inskrivet ägarnamn: Brf Nystaden 2	1/1	2008-11-10	08/22659

### Berört fång

08/22659, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2008-11-06  
Köpeskillning: 54 272 860 SEK  
(avser hela tomträtten)

### Anmärkningar

Beviljad 08/25660

### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1974-07-17	74/1154	1974-06-25	Bostäder mm
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	Inskränkningar
323 800 SEK	10 år	2024-07-01	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	
2034-07-01	40 år	Nej	

### Anmärkningar

Ny avgäld 13/3467

Ny avgäld 03/3808

Nytt ändamål

#### 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 köpeskilling redovisad

#### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 84/25425

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 33 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 200 000 SEK	1977-09-07	77/6563
2	2 281 000 SEK	1977-09-07	77/6564
3	1 462 000 SEK	1977-09-07	77/6565

#### Anmärkningar

Innehavare: 77/6568 AB Stockholms Tomträttskassa, Box 216, 101 22 Stockholm

4	10 068 000 SEK	2009-01-28	09/1473A
---	----------------	------------	----------

#### Anmärkningar

Utbyte D-2025-00010954:1

5	11 989 000 SEK	2009-01-28	09/1473B
---	----------------	------------	----------

#### Anmärkningar

Utbyte D-2025-00010954:1

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

##### Myndighet

Lantmäteriet

##### Telefonnummer

0771-63 63 63

##### Kontorbeteckning

Norrtälje

##### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

##### Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Helsingfors GA:1

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

**Plan**

Stadsplan  
Akalla i

**Datum**

1972-09-26

**Akt**

0180-7370

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

**Taxeringsenheter**

Småhustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	178882-5	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2024	15 720 000 SEK	8 124 000 SEK	7 596 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
769607-3670 Bostadsrättsföreningen Nystaden 2 C/O Brf Nystaden 2 Nystadsgatan 1 Bv. 16475 Kista		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet småhus tomtmark 122662045 (2024)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	<b>Tomtareal</b>
7 596 000 SEK	180755	Kan bilda självständig fastighet	80 kvm
<b>Strand</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	12	

**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 122663045 (2024)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bebyggelseyp</b>	<b>Total standardpoäng</b>	<b>Bostadsyta</b>
8 124 000 SEK	Radhus	26	90 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
3 kvm	91 kvm	1976	
<b>Värdeår</b>	<b>Under byggnad</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
1976	Nej	12	

Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	178881-5	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	85 539 000 SEK	67 384 000 SEK	18 155 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
769607-3670 Bostadsrättsföreningen Nystaden 2 C/O Brf Nystaden 2 Nystadsgatan 1 Bv. 16475 Kista		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 300967507 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 155 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180105	<b>Byggrätt ovan mark</b> 97 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1 598 SEK/kvm
--------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--

**Tillhör byggnad**  
1

#### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 122661045 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 18 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180105	<b>Byggrätt ovan mark</b> 9 001 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2 000 SEK/kvm
---	----------------------------------	--	--

**Tillhör byggnad**  
1

#### Värderingsenhet hyreshus lokal 300432908 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 384 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180105	<b>Lokalyta</b> 81 kvm	<b>Hyra</b> 78 000 SEK/år
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------	------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1976	<b>Tillbyggnadsår</b> 2012	<b>Värdeår</b> 1976
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**  
1

#### Värderingsenhet hyreshus bostad 122660045 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 67 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180105	<b>Bostadsyta</b> 7 201 kvm	<b>Hyra</b> 9 457 000 SEK/år
---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1976	<b>Tillbyggnadsår</b> 2012	<b>Värdeår</b> 1976
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**  
1

### Allmänna delen

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1972-12-15	0180-A340/1972

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6589893,7	665653,1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	9 093 m <sup>2</sup>	9 093 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-Stockholm Stg:6451bm	1975-07-04	

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Nystad:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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