

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 25 i BRF KISTALUNDEN, Stockholm.
Heklagatan 25, 164 55 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 undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv 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 KISTALUNDEN		Organisationsnummer 769625-3942		
Lägenhetsnummer 25			Ärendenummer F-1510-25-01	
Adress Heklagatan 25, 164 55 Kista				
Kommun Stockholm		Område Kista		
Antal rum enligt register 5		Boarea, kvm 147	Månadsavgift, kr 8 925	Andelstal 3,8046
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåntagets stämmer. Uppgifterna i utlåntagets är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Föreningen är under likvidation för ombildning till fastigheter. Utköpskostnaden har uppgetts till ca 1,8 mkr för köparen av denna bostadsrätt. Beloppet är preliminärt och kan komma att justeras.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Heklagatan 25 i Kista, Stockholm. Lägenheten har fem rum och en boarea på 147 kvadratmeter. Månadsavgiften är 8 925 kronor. Fastigheten ligger i ett populärt område med närhet till service och kommunikationer.

Bostadsrättsradhuset är fördelat på två våningar och innehåller totalt fem rum. På markplan finns ett kök i slitet skick med låg standard, där både inredning och fiskbensparkettgolv är slitna. Kyl och frys saknas. Badrummet på denna våning har normal standard men är något slitet. Vardagsrummet är mycket slitet med delvis upprivet fiskbensparkettgolv. Det finns även ett pannrum med okänd funktionalitet hos vitvarorna, inklusive en avmonterad Nibepanna och osäkra luftvärmepumpar.

Övervåningen har tre sovrum och ett vardagsrum, alla med något slitna parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet här har klinkergolv och är normalt utrustat men något slitet. Exteriören har en träfasad och isolerglasfönster. Till bostaden hör en trädgård, en terrass och ett förråd. Utrustningen inkluderar äldre vitvaror från Siemens och luftvärmepumpar, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre, medan tomten var relativt obelamrad.

Bostadsrättsföreningen äger 26 bostadsrättslägenheter.

En köpare av denna bostadsrätt kommer att köpa bostadsrätten för att sedan återsälja den till föreningen och köpa loss fastigheten som bostadsrättsvillan står på. Därmed blir köparen i slutänden ägare av en villa med äganderätt. Från Bostadsrättsföreningen finns villkoret att en köpare måste ha finansieringen klar och i detalj godkänd av sin bank, även för friköpet av fastigheten för det här särskilda fallet, om köpet ej avses finansieras helt med egna medel. Friköp av bostadsrättsförening innebär att medlemmarna säljer sina bostadsrätter till föreningen och sedan köper tillbaka som fristående fastigheter. När försäljningen är genomförd kommer friköpet i Brf Kistalunden att äga rum. Av villkor ställt från föreningen måste köparen vid auktionen ha ett färdigt lånelöfte avseende friköpet. För mer information om friköpet, vänligen kontakta Kronofogden för kontaktuppgifter till sökandens ombud. Detta köper avser alltså i förlängningen en fastighet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen äger 26 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 729 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 87 962 000 kr. Det totala lånet är 26 179 750 kr, vilket motsvarar cirka 29,76 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 85 905 801 kr, vilket är cirka 97,66 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 454 002 kr, motsvarande cirka 1,65 % av taxeringsvärdet. Byggnaden är ett småhus i ett grupphusområde, uppfört 2014. Den har två våningar och använder en kombination av frånluftsvärmepump, elpanna och luft/luft-värmepump som värmekällor. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 26			
Kommentar Föreningen är under likvidation för ombildning till fastigheter. Utköpskostnaden har uppgetts till ca 1,8 mkr för köparen av denna bostadsrätt. Beloppet är preliminärt och kan komma att justeras.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 729	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 87 962 000	
Totalt lån (kr) 26 179 750	% av taxeringsvärdet 30%
Eget kapital (kr) 85 905 801	% av taxeringsvärdet 98%
Underhållsfond (kr) 1 454 002	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Vatnajökel 3	
Byggår 2014	Antal våningar 2
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett småhus i ett grupphusområde, uppfört 2014. Den har två våningar och använder en kombination av frånluftsvärmepump, elpanna och luft/luft-värmepump som värmekällor. Värmesystemet är vattenburet 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 147		Antal rum enligt lägenhetsregister 5	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övervåningen</u>	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	tre sovrum	en trädgård	Keramikhäll
badrum	vardagsrum	terrass	Ugn
vardagsrum	badrum	ett förråd	Inbyggd micro
pannrum			Luftvärmepump, 2 st Elpanna
Beskrivning			
Bostadsrättsradhuset är fördelat på två våningar med totalt fem rum.			
På markplan finns ett kök som är i slitet skick med låg standard. Golvet består av fiskbensparkett, men både köksinredning och golv är slitna. Kyl och frys saknas i köket. Badrummet på denna våning är något slitet men har en normal standard. Vardagsrummet på markplan är mycket slitet, och golvet, som också är av fiskbensparkett, är delvis upprivet. Det finns även ett pannrum på denna våning, men funktionaliteten hos vitvarorna är okänd. Nibepannans front är avmonterad och det är oklart om den fungerar, likaså är det oklart om luftvärmepumparna fungerar.			
Övervåningen rymmer tre sovrum och ett vardagsrum, alla med parkettgolv i trestavsutförande. Skicket på dessa rum är något slitet. Badrummet på övervåningen har klinkergolv och är normalt utrustat, men även det är något slitet.			
Exteriören av bostaden har en träfasad och isolerglasfönster. Till bostaden hör en trädgård, en terrass och ett förråd.			
Utrustning:			
Keramikhäll från Siemens, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Ugn från Siemens, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Inbyggd micro från Siemens, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Två luftvärmepumpar, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Elpanna från Nibe, äldre än 5 år (källa: bedömning)			
Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som sämre och standarden som lägre än genomsnittet. Värdet är något lägre än jämförbara objekt. Negativa faktorer inkluderar ombildningskostnader, renoveringsbehov och behov av finansiering för utköp av fastigheten. Positiva faktorer innefattar möjlig värdestegring efter ombildning till fastighet.

Värderingen förutsätter att potentiella köpare löser finansiering via bank eller på annat sätt. Värderingen har tagit hänsyn till bedömda omkostnader för ombildningen till villa med äganderätt om totalt ca 1,8 mkr som kommer att betalas av köparen. Värdet som villa med äganderätt har bedömts till 6,2 mkr +/- 300 000. Värderingen tar hänsyn till osäkerheterna kring ombildningsprocessens påverkan på betalningsviljan hos spekulanterna genom en sänkning av värdet med ca 5% från initialt bedömda 4,7 mkr till 4,4 mkr samt ett osäkerhetsintervall om 20%, vilket är större än vanligen. Därmed bedöms värdet som bostadsrätt till 4,4 mkr +/- 400 tkr vid en normal försäljning utan tvång på en öppen marknad.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 25 i BRF KISTALUNDEN, Stockholm.

Heklagatan 25, 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 2025-09-18

4 400 000 KRONOR

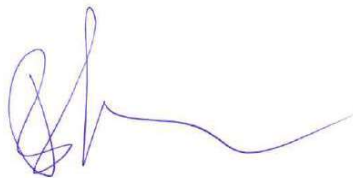
Bedömt värdeintervall

+/- 400 000

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



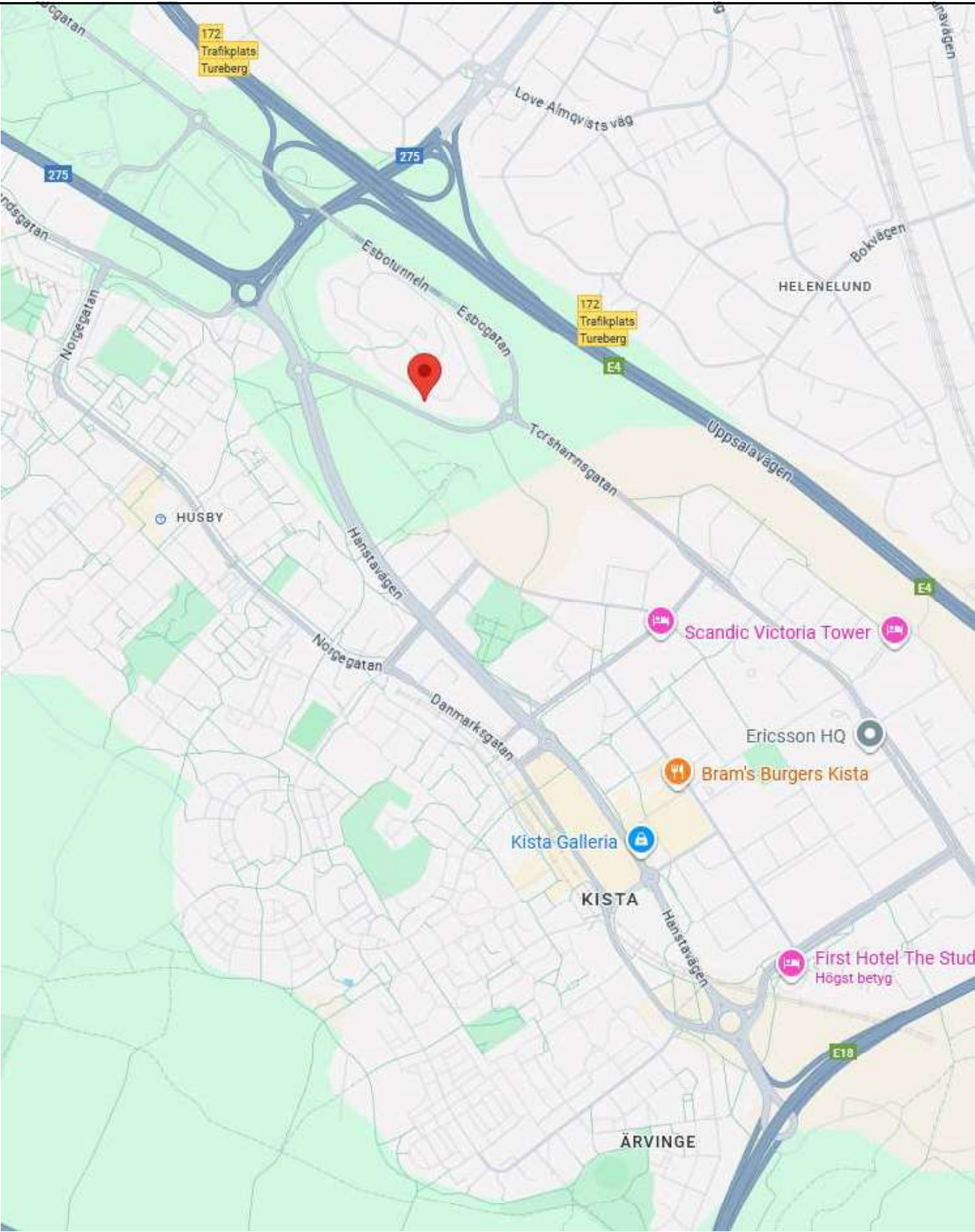
Björn Bring

Fastighetsvärderare

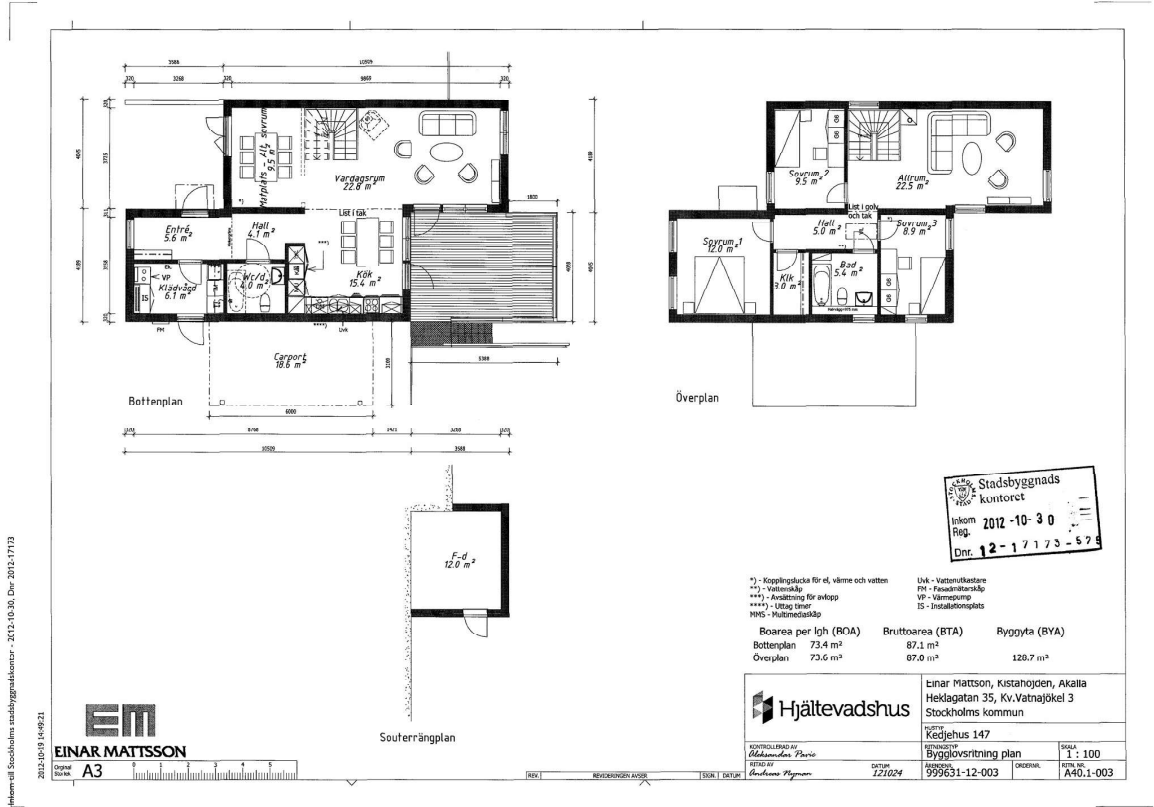
Telefon: 070-428 98 19

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 belamrad med lösöre. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Vatnajökel 3	UUID c15127f2-7b20-8dac-e040-ed8f5e446c03	Fastighetsnyckel 010520566	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Kista	Distriktskod 215017	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-09-12	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-16
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-18			

Adress

Adress
Heklagatan 1
164 55 Kista

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769625-3942 Bostadsrättsföreningen Kistalunden C/O Jurideko Fastighetspartner C/O Nabo, Fredsgatan 10 212 12 Malmö Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kistalunden	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2024-03-12	Akt D-2024-00078377:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2023-10-31 Köpeskillning: 14 079 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 39 906 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	30 400 000 SEK	2024-03-12	D-2024-00078377:3
Anmärkningar Belastar även: Stockholm Vatnajökel 9-33			
2	9 506 000 SEK	2024-03-12	D-2024-00078377:4

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

Anmärkningar

Belastar även: Stockholm Vatnajökel 9-33

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Vatnajökel GA:1-2,4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Kistahöjden

Datum

2012-01-19

Genomf. start: 2012-02-25

Genomf. slut: 2017-02-24

Laga kraft: 2012-02-24

Akt

0180K-P2005-18083

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Tillträde

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0180K-2025-00210.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt till tillträde för underhåll av fasad markerad med sv1, se aktbilaga ka1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Vatnajökel 9

Last

Stockholm Vatnajökel 3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	Taxeringsenhetsnummer 734247-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 87 962 000 SEK	därav byggnadsvärde 52 940 000 SEK	därav markvärde 35 022 000 SEK
Taxerade ägare 769625-3942 Bostadsrättsföreningen Kistalunden C/O Jurideko Fastighetspartner C/O Nabo, Fredsgatan 10 21212 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 301343903 (2024)

Taxeringsvärde 29 634 000 SEK	Riktvärdeområde 180755	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 397 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 22	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301343904 (2024)

Taxeringsvärde 5 388 000 SEK	Riktvärdeområde 180755	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 397 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 4	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301343905 (2024)

Taxeringsvärde 44 528 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 147 kvm
Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 151 kvm	Nybyggnadsår 2014	Tillbyggnadsår
Värdeår 2014	Under byggnad Nej	Antal lika 22	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301343906 (2024)

Taxeringsvärde 8 412 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 147 kvm
Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 151 kvm	Nybyggnadsår 2014	Tillbyggnadsår
Värdeår 2014	Under byggnad Nej	Antal lika 4	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-06-01	0180K-2011-07332
Anläggningsåtgärd	2016-01-19	0180K-2014-20192
Anläggningsåtgärd	2025-09-12	0180K-2025-00210

Preliminär typkod
Småhusenhet, bebyggd (220) Ej taxerad, preliminär klassificering

Ursprung
Stockholm Akalla 4:1

Avskild mark
Stockholm Vatnajökel 9-33

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6589672.5	666830.7

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	524 m ²	524 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet