

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 538 i HSB BRF VIKINGEN I KISTA, Stockholms kommun.
STAVANGERGATAN 18, 164 38 KISTA



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-06

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-03-06.

1.4 Inspektion

Bostadsrættslægheten inspekterades 2025-03-06 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade enbart värderaren. Værdæbedömmingen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfællet.

Objektsspecifik information och oppgifter samt eventuella handlingar ær læmnade av bostadsrættsföreningen och bostadsrættsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning av lægheten och kan jæmställas 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 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRf VIKINGEN I KISTA		Organisationsnummer 702002-8218	
Lägenhetsnummer 538			Ärendenummer F-248-25-01
Adress STAVANGERGATAN 18, 164 38 KISTA			
Kommun Stockholm		Område Kista	Andelstal 0,0992
Lägenhetsstorlek, antal rum 1 rum	Boarea, kvm 41	Månadsavgift, kr 3 195	
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

En bostadsrätt på Stavangergatan 18 i Kista, Stockholm, omfattar 1 rum och har en boarea på 41 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3 194,92 kronor. Lägenheten ligger på markplan i en byggnad från 1974 med fyra våningar och hiss. Den har kök, badrum, vardagsrum och sovalkov, men behöver renoveras. Bostadsrättsföreningen har 556 lägenheter och erbjuder gemensamma utrymmen som förråd, tvättstugor, cykelförråd, hobbyrum, bastu, föreningslokal och gästlägenhet. Det finns parkeringsplatser och ett parkeringshus. Föreningen har ett taxeringsvärde på 251 miljoner kr, lån på 190,4 miljoner kr och eget kapital på 267,2 miljoner kr. Underhållsfonden är 7,9 miljoner kr. Lägenheten har ett centralt läge med närhet till skola, hållplats och livsmedelsbutik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 200 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som förråd, tvättstugor, cykelförråd, hobbyrum, bastu, föreningslokal och gästlägenhet. Det finns parkeringsplatser och ett parkeringshus. Föreningen har 556 lägenheter och 4 lokaler. Avgiften är 935 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet är 251 miljoner kr, med lån på 190,4 miljoner kr och eget kapital på 267,2 miljoner kr. Underhållsfonden är 7,9 miljoner kr. Byggnaden är från 1974 med fyra våningar och en hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som inkluderar lägenhetsförråd i källar- eller markplan, flera tvättstugor på varje gård, cykelförråd, hobbyrum, bastu på Stavangergatan 44, samt en föreningslokal och gästlägenhet för uthyrning.			
Parkeringsplatser 99		Garageplatser Parkeringshus finns, antal platser okänt.	
Antal bostadsrättslägenheter 556		Antal lokaler 4	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 99 parkeringsplatser, ett parkeringshus med okänt antal platser, 556 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 935	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 251 000 000	
Totalt lån (kr) 190 398 554	% av taxeringsvärdet 76%
Eget kapital (kr) 267 172 588	% av taxeringsvärdet 106%
Underhållsfond (kr) 7 924 656	% av taxeringsvärdet 3%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 935 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 251 miljoner kr. Totala lånen uppgår till cirka 190,4 miljoner kr, vilket motsvarar 75,86% av taxeringsvärdet. Eget kapital är cirka 267,2 miljoner kr, motsvarande 106,44% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är cirka 7,9 miljoner kr, vilket utgör 3,16% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Stavanger 1	
Byggår 1974	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år Okänt	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd 1974 med fyra våningar och utrustad med hiss. Den har treglasfönster och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1974 och har fyra våningar. Det finns en hiss, men information om stammar är okänd.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
41		1 rum
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>sovalkov</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Förråd finns sannoli</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Kista, Stockholm. Enrumslägenhet på markplan i en byggnad med fyra våningar. Lägenheten har kök, badrum, vardagsrum och sovalkov. Det finns ett renoveringsbehov och standarden är något låg. Golven är av trä i kök och övriga rum, medan badrummet har kakel. Utrustningen är sparsam i köket och normalt i badrummet. Det finns en lös list och ett förråd kan finnas, men detta är inte bekräftat.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett lägre skick och standard jämfört med liknande bostäder, vilket resulterar i ett lägre värde. Det låga läget i huset och det slitna skicket bidrar till den lägre värderingen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 538 i HSB BRF VIKINGEN I KISTA, Stockholms kommun.

STAVANGERGATAN 18, 164 38 KISTA

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

Marknadsvärde per 2025-03-06

1 050 000 KRONOR

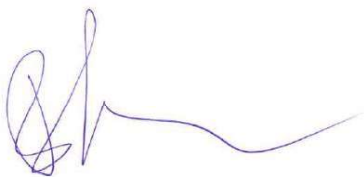
Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

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 2025-03-06

Underskrift

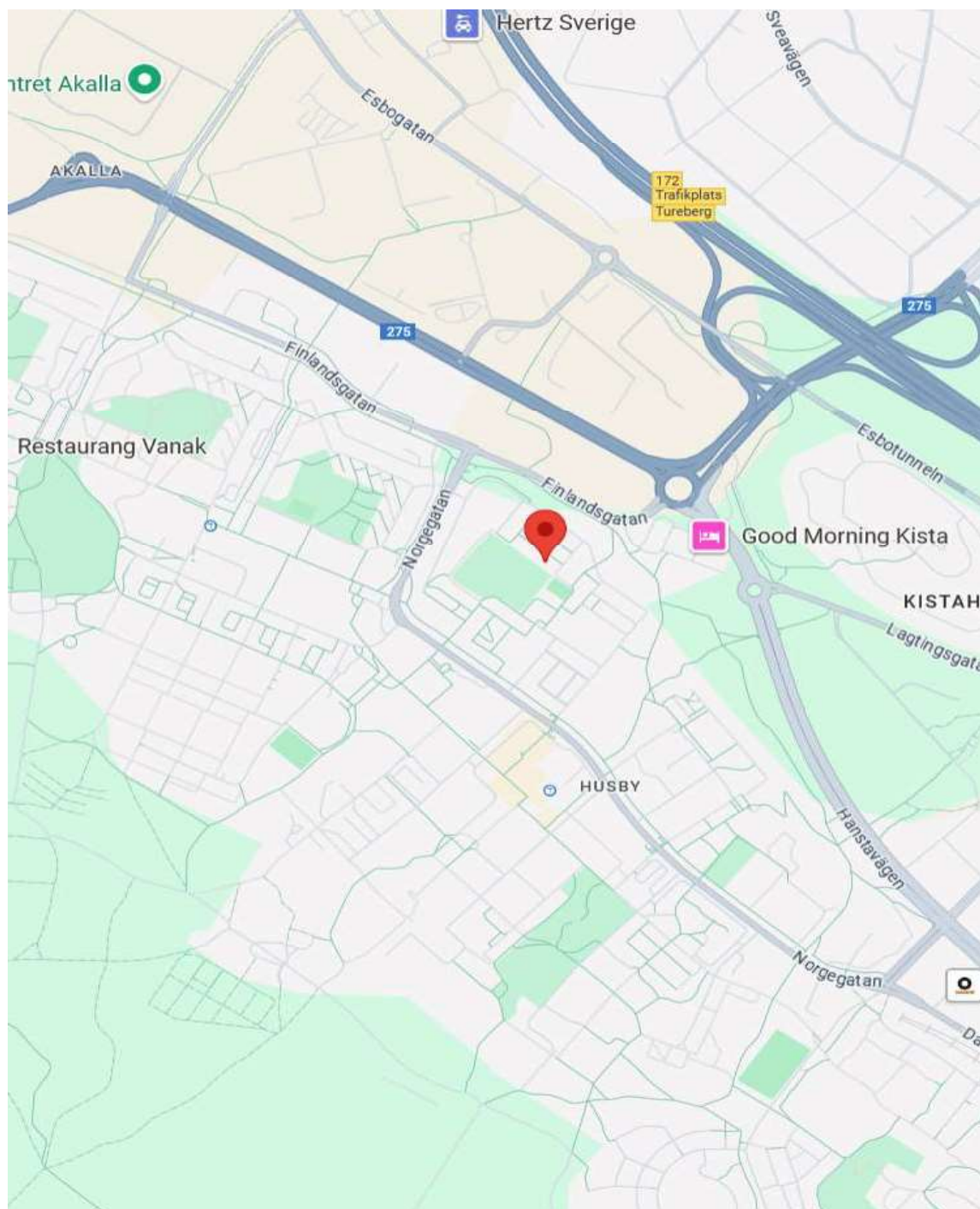


Björn Bring
Fastighetsvärderare

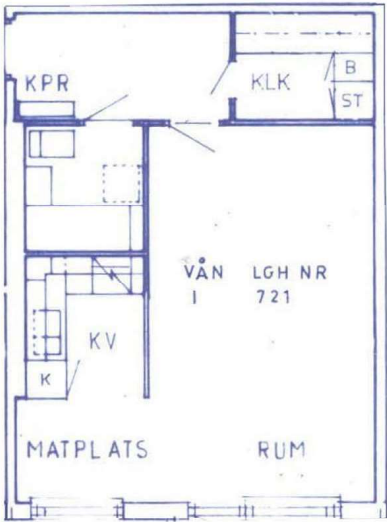
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



1 RKV 41,0 M²
TYP 1-02

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 2025-03-04

Fastighet

Beteckning Stockholm Stavanger 1		UUID: 909a6a42-1799-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 010116923	Län- och kommunkod 0180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-23	
Distrikt Kista	Distriktskod 215017	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-03	
Fastigheten är upplåten med tomträtt			

Adress

Adress
Stavangergatan 16-46, 18A, 36A
164 38 Kista

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6589755.2	666096.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 758 kvm	8 758 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 702002-8218 Hsb Bostadsrättsförening Vikingen I Kista Narviksgatan 19 164 33 Kista	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1973-05-23	Akt 73/459
Upplåtelse (tomträtt): 1973-05-08 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 87/31731			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1973-05-23	73/459	1973-05-08
Ändamål	Avgäld	
Bostadsbebyggelse	433.100 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	1973-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2033-07-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 92/24859, ny avgäld 74/2001, anm 83/42934, ny avgäld 12/4004, ny avgäld 83/3821		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1972-03-08	72/331
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189			
104 20 Stockholm			
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1970-06-11			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 84/25425			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 63.251.250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.621.000 SEK	1975-02-19	75/914A
Anmärkning: Utbyte 97/20712			
2	8.379.000 SEK	1975-02-19	75/914C
Anmärkning: Utbyte 97/20712 påverkar inteckning 75/914D			
Utbyte d-2024-00010984:1 påverkar inteckning 75/914D			
3	1.489.000 SEK	1975-02-19	75/914D
Anmärkning: Utbyte 97/20712 påverkar inteckning 75/914C			
Utbyte d-2024-00010984:1 påverkar inteckning 75/914C			
4	2.761.000 SEK	1975-02-19	75/915A
Anmärkning: Utbyte 13/960 beviljad			
5	2.634.000 SEK	1975-02-19	75/915B
Anmärkning: Utbyte 13/960 beviljad			
6	659.000 SEK	1976-07-21	76/5107A
Anmärkning: Utbyte 87/31733			
7	241.000 SEK	1976-07-21	76/5107B
Anmärkning: Utbyte 87/31733			
8	506.000 SEK	1987-02-20	87/13369
9	6.760.000 SEK	2011-04-27	11/6289
10	3.000.000 SEK	2012-06-19	12/8878
11	2.500.000 SEK	2016-01-25	D-2016-00029836:1
12	10.878.750 SEK	2017-07-06	D-2017-00280698:1A
Anmärkning: Utbyte d-2022-00392803:1 påverkar inteckning d-2017-00280698:1B			
13	4.121.250 SEK	2017-07-06	D-2017-00280698:1B
Anmärkning: Utbyte d-2022-00392803:1 påverkar inteckning d-2017-00280698:1A			
14	6.862.500 SEK	2018-05-14	D-2018-00222575:1
15	3.131.250 SEK	2018-06-15	D-2018-00303224:1
16	885.000 SEK	2019-01-16	D-2019-00057953:1
17	4.822.500 SEK	2019-03-08	D-2019-00129774:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Garage	Avtalsservitut	01-IM2-76/5103.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Garage	Avtalsservitut	01-IM2-76/5105.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Husby v	1972-06-21	0180-7385

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

181661-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	251.000.000 SEK	168.000.000 SEK	83.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
702002-8218 Hsb Bostadsrättsförening Vikingen I Kista Narviksgatan 19 164 33 Kista	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 127765045.

Taxeringsvärde 83.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180106
Byggrätt ovan mark 14 900 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 127764045.

Taxeringsvärde 168.000.000 SEK	Bostadsyta 13 629 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 15.809.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Helsingfors GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1972-07-03

Akt

0180-A152/1972

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Stg 6451aj

Omregistreringsdatum Akt

1975-05-30

A-Stockholm Stavanger 1

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet