

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1001 i BRF FREDSGATAN 11 OCH 13, Sundbyberg.

Fredsgatan 13, 172 33 Sundbyberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-15

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 2026-04-15

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-15 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF FREDSGATAN 11 OCH 13		Organisationsnummer 769606-1170		
Lägenhetsnummer 1001	Våning NB		Ärendenummer F-2805-25-01	
Adress Fredsgatan 13, 172 33 Sundbyberg				
Kommun Sundbyberg		Område Sundbyberg		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 58	Månadsavgift, kr 4 594	Andelstal % 2,186
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

Bostadsrätt belägen på Fredsgatan 13, 172 33 Sundbyberg. Lägenheten ligger i Sundbybergs kommun och består av 2 rum och kök enligt aktuell planlösning. Boarean är 58 kvm och månadsavgiften uppgår till 4594 kr.

Denna tvåa är belägen på nedre botten i en sexvåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök med målade väggar och betonggolv, medan badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har parkettgolv i trestavsutförande och målade väggar. Sovrummet är utrustat med plastgolv och har en klädkammare. Till lägenheten hör ett källarförråd. Köket är utrustat med en kyl/frys och elspis från Siemens respektive Electrolux, båda äldre än 10 år. Lägenheten var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 27 parkeringsplatser och 39 bostadsrättslägenheter. Det finns även 1 hyresrättslägenhet och förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 27 parkeringsplatser och 39 bostadsrättslägenheter. Det finns även 1 hyresrättslägenhet och förråd placerade i källaren. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 683 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 73,426,000 kr. Det totala lånet är 19,014,812 kr, medan det egna kapitalet ligger på 33,600,979 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 2,246,286 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus från 1945 med sex våningar och hiss. Den har fjärrvärme och markvärmepump som värmekällor samt ett vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Fastigheten innehåller 39 bostadsrättslägenheter, en hyresrätt, sju lokaler och 27 parkeringsplatser. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 27		Förråd, placering Källare	
Antal bostadsrättslägenheter 39		Antal hyresrättslägenheter 1	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 683	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 73 426 000	
Totalt lån (kr) 19 014 812	
Eget kapital (kr) 33 600 979	
Underhållsfond (kr) 2 246 286	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sundbyberg Rosen 6	
Byggår 1945	Antal våningar 6
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: fredsgatan11och13.bostadsratterna.se/styrelsen	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1945 med sex våningar och hiss. Den har fjärrvärme och markvärmepump som värmekällor samt ett vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Fastigheten innehåller 39 bostadsrättslägenheter, en hyresrätt, sju lokaler och 27 parkeringsplatser. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 58		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Elspis
Beskrivning Lägenheten är en tvåa belägen på nedre botten. Inga specifika renoveringar eller övriga detaljer har angetts. Lägenheten ligger i en byggnad med sex våningar. Köket är i slitet skick med målade väggar och betonggolv. Badrummet är något slitet och har kaklade väggar samt plastgolv. Vardagsrummet är också något slitet, med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Sovrummet är något slitet, har målade väggar och plastgolv, samt en klädkammare. Till lägenheten hör ett förråd som är beläget i källaren. Utrustning: Kyl/Frys från Siemens, äldre än 10 år (bedömt) Elspis från Electrolux, äldre än 10 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard än genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är något sämre, medan läget bedöms som jämförbart. Det övergripande värdet anses lägre. Bostaden ligger centralt i Sundbyberg men kräver renovering för att nå upp till genomsnittlig standard.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1001 i BRF FREDSGATAN 11 OCH 13, Sundbyberg.

Fredsgatan 13, 172 33 Sundbyberg

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

Marknadsvärde per 2026-04-15

3 400 000 KRONOR

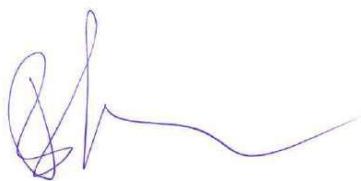
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2026-04-15

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

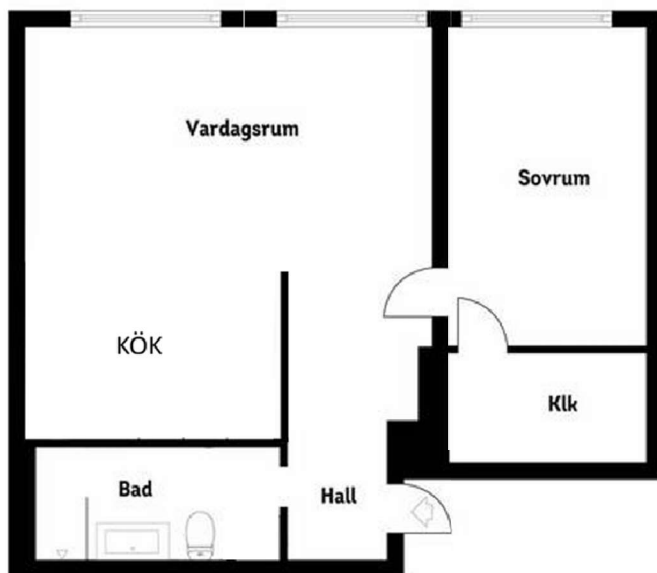
Telefon: 070-428 98 19

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 Sundbyberg Rosen 6	UUID 909a6a45-55e9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010337468	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-26
Län- och kommunkod 0183	Distrikt Sundbyberg	Distriktskod 215016	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-14

Adress

Adress

Fredsgatan 11
172 33 Sundbyberg

Vegagatan 20
172 34 Sundbyberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769606-1170 Brf Fredsgatan 11 Och 13 C/O Nordstaden AB Storgatan 45 171 52 Solna Inskrivet ägarnamn: Brf Fredsgatan 11 Och 13	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2004-02-05	Akt 04/4604
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

04/4604, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2003-12-09
Köpeskilling: 48 000 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Beviljad 04/7682

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 20 206 000 SEK

Nr 1	Belopp 15 000 000 SEK	Inskrivningsdag 2003-11-25	Akt 03/47333
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	------------------------

Anmärkningar

Belastar även: Sundbyberg Rosen 5
Avsåg ursprungligen även: Sundbyberg Rosen 5

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	5 206 000 SEK	2004-02-05	04/4605
Anmärkningar Belastar även: Sundbyberg Rosen 5 Avsåg ursprungligen även: Sundbyberg Rosen 5 Beviljad: 04/14787			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Rosen	1930-10-10	0183K-F30
Stadsplan Sundbybergs stad	1942-04-30	0183K-C35
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	265672-4	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Sundbyberg Rosen 5-6			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	73 426 000 SEK	39 379 000 SEK	34 047 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
769606-1170 Brf Fredsgatan 11 Och 13 C/O Nordstaden AB Storgatan 45 17152 Solna	1 / 1		Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 23212042 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 047 000 SEK	183087	349 kvm	3 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 23211042 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
33 000 000 SEK	183087	3 388 kvm	9 740 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 23210042 (2025)

Taxeringsvärde 4 379 000 SEK	Riktvärdeområde 183087	Lokalyta 424 kvm	Hyra 736 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 23209042 (2025)

Taxeringsvärde 35 000 000 SEK	Riktvärdeområde 183087	Bostadsyta 2 710 kvm	Hyra 3 280 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1930-12-09	0183K-G155

Införd i tomtboken	1931-04-10
--------------------	------------

Ursprung

Sundbyberg Sundbyberg 1:240

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584526.7	668385.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	916 m ²	916 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sundbyberg Rosen:6	1982-10-01	0183-82/2

Källa: Lantmäteriet