

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer C1102 i BRF DERBYT 769632-5476, Solnas kommun.
Garvis Carlssons gata 28, 169 41 Solna



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-28

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 2025-04-28.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-28 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 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF DERBYT 769632-5476		Organisationsnummer 769632-5476	
Lägenhetsnummer C1102			Ärendenummer F-848-25-01
Adress Garvis Carlssons gata 28, 169 41 Solna			
Kommun Solna		Område Råsunda	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1 rok	Boarea, kvm 37	Månadsavgift, kr 2 513	Andelstal 0,348366
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

På Garvis Carlssons gata 28 i Råsunda, Solna, finns en bostadsrätt om 1 rum och kök med en boyta på 37 kvadratmeter och en månadsavgift på 2 513 kronor. Lägenheten ligger på markplan och har utsikt mot gården. Byggnaden från 2020 har åtta våningar och erbjuder moderna faciliteter såsom miljörum, cykelrum och gemensamma uteplatser med grillmöjligheter. Bostadsrättsföreningen är ekonomiskt stark med stabilt eget kapital, hanterbara lån och regelbundet underhåll. Den omfattar totalt 157 lägenheter och tre lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har moderna faciliteter, inklusive miljörum, cykelrum och gemensamma uteplatser med grillmöjligheter. Byggnaden från 2020 har åtta våningar med hiss och bra hissystem. Den ekonomiska situationen är stark med stabilt eget kapital och hanterbara lån. Det finns regelbundna underhållsåtgärder och energideklarationer. Föreningen omfattar 157 lägenheter och tre lokaler.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har två miljörum och tre cykelrum. Det finns förråd för barnvagnar och rollatorer på gårdsplanen i varje trapphus. På den gemensamma gården finns cykelställ, soffor, sandlåda, utegrill och picknickbord under en pergola. Sopsugsinkast för hushållssopor och matavfall finns på innergården. Miljörummen för källsortering har ingång från gatan. Förrådets placering är okänd.

Antal bostadsrättslägenheter

157

Antal lokaler

3

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 157 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister

Ja

Årsredovisning

Ja

Stadgar

Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

815

Avser

Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)

457 598 000

Totalt lån (kr)

149 400 380

% av taxeringsvärdet

33%

Eget kapital (kr)

900 367 147

% av taxeringsvärdet

197%

Underhållsfond (kr)

849 680

% av taxeringsvärdet

0%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 815 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 457 598 000 kr. Totala lånen uppgår till 149 400 380 kr, vilket motsvarar 32,65% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 900 367 147 kr, vilket utgör 196,76% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 849 680 kr, motsvarande 0,19% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Klacken 1	
Byggår 2020	Antal våningar 8
Stammar/Bytta/installerade år Byggåret	Hiss ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2022 - 2-årsbesiktningar har genomförts i samtliga lägenheter. 2021- En ny energideklARATION har upprättats Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 2020. Den har 8 våningar och inkluderar hiss. Byggnaden har isolerglasfönster och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Stambytet genomfördes vid byggåret. EnergideklARATION finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 2020, har åtta våningar och är utrustad med hiss. Stammarna installerades vid byggåret. År 2022 genomfördes 2-årsbesiktningar i alla lägenheter, och 2021 upprättades en ny energideklARATION.	
EnergideklARATION EnergideklARATION för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 37		Antal Rum 1 rok
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen i Råsunda, Solna, på markplan med utsikt mot gården. Lägenheten består av 1 rum och kök, inklusive ett sovrum, vardagsrum, kök och badrum. Byggnaden har totalt 8 våningar. Bostaden har normal standard med neutralt intryck och är utrustad med trä- och kakelgolv. Köket är normalt utrustat och det finns en uteplats tillgänglig.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer C1102 i BRF DERBYT 769632-5476, Solnas kommun.

Garvis Carlssons gata 28, 169 41 Solna

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

Marknadsvärde per 2025-04-28

2 700 000 KRONOR

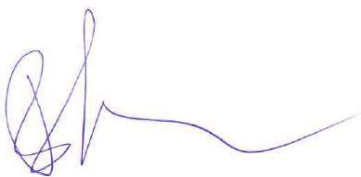
Bedömt värdeintervall

+/- 140 000

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 2025-04-28

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

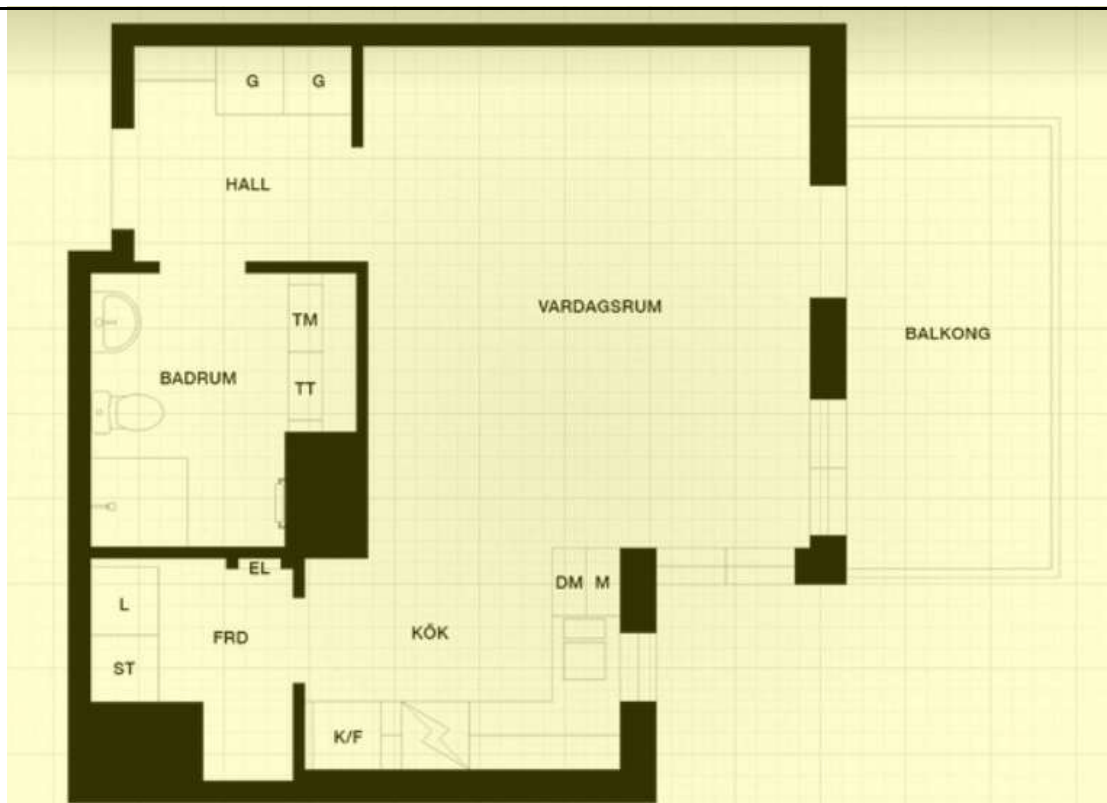
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Planritning för likadan lgh. Denna lägenhet har en uteplats istället för balkong.

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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 2025-04-28

Fastighet**Beteckning**
Solna Klacken 1**UUID:**
230008a7-3d17-2849-e053-7e44ed8f5600**Senaste ändringen i allmänna delen**
2021-06-17**Nyckel:**
010529120**Län- och kommunkod**
0184**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2022-06-17**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt
Råsunda**Distriktskod**
215024**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-04-25**Adress****Adress**Garvis Carlssons Gata 10-30
169 41 SolnaMittfältsgatan 11-15
169 41 Solna**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6584238.0

E (SWEREF 99 TM)

670311.6

Urholkas av

Solna Klacken 2 område 1

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

4 012 kvm

4 012 kvm

Lagfart**Ägare**

769632-5476

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2017-10-24

Akt

D-2017-00542956:1

Bostadsrättsföreningen Derbyt

C/O Nordstaden (hem7367696325477)

Storgatan 45

171 51 Solna

Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsförening Derbyt

Köp (även transportköp): 2017-03-10

Köpeskilling: 504.900.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**

Föreläggande att upphöra med användning av reklamanordning

Inskrivningsdag

1985-08-08

Akt

85/6849

Anmärkningar:

Belastar solna klacken 2, solna hörnan 1, solna lagern 4, solna lagern 3, solna liraren 3, solna liraren 5, solna liraren 1, solna liraren 2, solna liraren 4, solna lagern 5, solna klacken 60, solna klacken 49

Frist: 2 dagar efter delfående 85/6849

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 166.140.000 SEK

Nr

1

Belopp

115.081.250 SEK

Inskrivningsdag

2020-11-26

Akt

D-2020-00499669:2A

Anmärkning:

Utbyte d-2022-00240856:1 påverkar

inteckning d-2020-00499669:2B

2

51.058.750 SEK

2020-11-26

D-2020-00499669:2B

Anmärkning:

Utbyte d-2022-00240856:1 påverkar

inteckning d-2020-00499669:2A

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledningar i ungefärlig sträckning a1, se aktbilaga ka1 och be2-4			
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledningar i ungefärlig sträckning a2, se aktbilaga ka1 och be2-4			
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.3
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya dagvattenledningar i ungefärlig sträckning a3, se aktbilaga ka1 och be4			
Ventilation	Last	Officialservitut	0184-15/10.4
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ventilationsledningar med tillhörande anordningar inom ungefärligt område a4, se aktbilaga ka1, be2 och be5			
Elledning	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.5
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya elledningar i ungefärlig sträckning a5, se aktbilaga ka1 och be2-4			
Media	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.6
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya tele-och dataledningar i ungefärligsträckning a6, se aktbilaga ka1 och be2-4			
Balkonger	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.7
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya balkonger inom ungefärligt läge a7, se aktbilaga ka1, be3 och be5			
Värmeledning	Förmån	Officialservitut	0184-15/10.8
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya värmeledningar i ungefärlig sträckning a1, se aktbilaga ka1 och be2-4			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Lagern m m, Kv

Datum2011-10-31
Laga kraft: 2012-03-27**Akt**

0184-P12/5

Genomf. start:
2012-03-28
Genomf. slut:
2027-03-27

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
750356-4
Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	457.598.000 SEK	315.391.000 SEK	142.207.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
769632-5476 Bostadsrättsförening Derbyt C/O Nordstaden (hem7367696325477) Storgatan 45 171 51 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301482180.

Taxeringsvärde 140.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0184104
Byggrätt ovan mark 15 284 kvm	Riktvärde byggrätt 9.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301482181.

Taxeringsvärde 2.207.000 SEK	Riktvärdeområde 0184104
Byggrätt ovan mark 356 kvm	Riktvärde byggrätt 6.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301466307.

Taxeringsvärde 312.000.000 SEK	Bostadsyta 10 621 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 21.296.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020

Värderingsenhet lokaler 301466306.

Taxeringsvärde 3.391.000 SEK	Lokalyta 297 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 475.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Solna Klacken GA:1-3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Anläggningsåtgärd

Datum

2015-10-27

Akt

0184-15/10

Anläggningsåtgärd

2017-08-10

0184-2017/16

Anläggningsåtgärd

2018-12-05

0184-16/5

Avskild mark

Solna Klacken 3

Ursprung

Solna Lagern 2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet