

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 100005 i BRF GRANEN 14 769603-3765, Sundbybergs
Järnvägsgatan 92 B, 172 75 Sundbyberg



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-25

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 2025-04-25.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-25 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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

Bostadsrättsförening BRF GRANEN 14 769603-3765		Organisationsnummer 769603-3765	
Lägenhetsnummer 100005			Ärendenummer F-722-25-01
Adress Järnvägsgratan 92 B, 172 75 Sundbyberg			
Kommun Sundbyberg		Område Sundbyberg	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 44	Månadsavgift, kr 4 385	Andelstal 13,17
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

Bostaden på Järnvägsgratan 92 B är en tvårummare på 44 kvm belägen i Sundbyberg. Den är en del av en bostadsrättsförening som omfattar fem lägenheter och som erbjuder förråd och begränsade parkeringsmöjligheter. Föreningen har en ekonomi där halva taxeringsvärdet är finansierat via lån, med lågt eget kapital och en mindre underhållsfond. Byggnaden från 1931, som saknar hiss, har genomgått flera renoveringar för ökad energieffektivitet, såsom bergvärme och nya fönster, och har en energiklass C. Lägenheten är fördelad med kök, badrum, vardagsrum och sovrum, där köket har enklare standard medan de övriga rummen har trägolv och ett neutralt intryck. Till bostaden hör också en del av ett förråd och en terrass, och den är placerad nära skola, kommunikationer, och service.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder förrådsutrymmen och begränsade parkeringsmöjligheter inklusive garage. Den består av fem lägenheter utan kommersiella lokaler. Ekonomiskt har föreningen en rimlig avgift per kvadratmeter, men halva taxeringsvärdet är finansierat via lån, med relativt lågt eget kapital och en mindre underhållsfond. Byggnaden, uppförd 1931 utan hiss, har genomgått flera renoveringar och uppdateringar för energieffektivitet, inklusive installation av bergvärme och fiber samt nya energisparfönster. Dessutom har byggnaden en aktuell energideklaration med klass C.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.			
Parkeringsplatser 4	Garageplatser 2	Förråd, placering Källare	
Antal bostadsrättslägenheter 5	Antal lokaler 0		
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 4 parkeringsplatser, 2 garageplatser och förråd i källaren. Det finns 5 bostadsrättslägenheter och inga lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1196	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 7 716 000	
Totalt lån (kr) 3 278 432	% av taxeringsvärdet 42%
Eget kapital (kr) 39 428	% av taxeringsvärdet 1%
Underhållsfond (kr) 20 664	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1196 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 7 716 000 kr. Föreningen har totala lån på 3 278 432 kr, vilket motsvarar 42,49% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 39 428 kr, vilket är 0,51% av taxeringsvärdet, och underhållsfonden är 20 664 kr, motsvarande 0,27% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sundbyberg Granen 14	
Byggår 1931	Antal våningar 2
Stammar/Bytta/installerade år 1999	Hiss Nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023Injustering av värmepump, byte av trapphus- och källarbelysning till LED med rörelsesensor, stamspolning, uppdatering av underhållsplan, byte av försäkringsbolag 2022Filmning och spolning av stammar under källarplan, träkonstruktion/grillplats, radonmätning, energideklARATION (klass C), byte av KB-fläkt i bergvärmepump, ny elbilsaddpunkt 2020Vattenskada åtgärdad i badrum, ny fasadbelysning, byte till energisparfönster 2019Fasadbyte och målning 2018OVK utförd 2016Indragning av fiber (Sundbybergs stadsnät) 2014Installation av bergvärme, takbyte till plåttak, ny putsad fasad, kodlås till entrédörrar 1998/99Stambyte	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1931 med två våningar. Den har genomgått ett stambyte 1999 och saknar hiss. Värmekällan är bergvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationssystemet är mekaniskt. EnergideklARATION finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1931, har två våningar och saknar hiss. Stammarna byttes 1999. Under de senaste åren har flera renoveringar genomförts, inklusive injustering av värmepump och byte av belysning till LED 2023, samt fasadbyte och målning 2019. Byggnaden har energisparfönster och bergvärme installerades 2014. Fiber drogs in 2016 och en ny elbilsaddpunkt installerades 2022. EnergideklARATIONEN visar klass C.	
EnergideklARATION EnergideklARATION för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 44		Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>del av förråd</u> <u>terrass</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Sundbyberg med 2 rum, belägen på våning 2 av 2 i byggnaden. Lägenheten har en rumsfördelning som inkluderar kök, badrum, vardagsrum och ett sovrum. Köket har en något låg standard med plastgolv, medan badrummet har normal standard med kakelgolv. Vardagsrummet och sovrummet har trägolv och ger ett neutralt intryck. Till bostaden hör även en del av ett förråd och en terrass.		
Bostaden har ett likvärdigt skick och standard jämfört med andra liknande objekt i området. Värdet på bostaden påverkas negativt av en liten förening som kan komplicera finansieringen och en hög avgift, men detta balanseras delvis av fördelen med att ha en terrass.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 100005 i BRF GRANEN 14 769603-3765, Sundbybergs kommun.

Järnväggsgatan 92 B, 172 75 Sundbyberg

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

Marknadsvärde per 2025-04-25

2 500 000 KRONOR

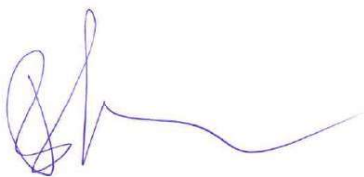
Bedömt värdeintervall

+/- 350 000

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 2025-04-25

Underskrift

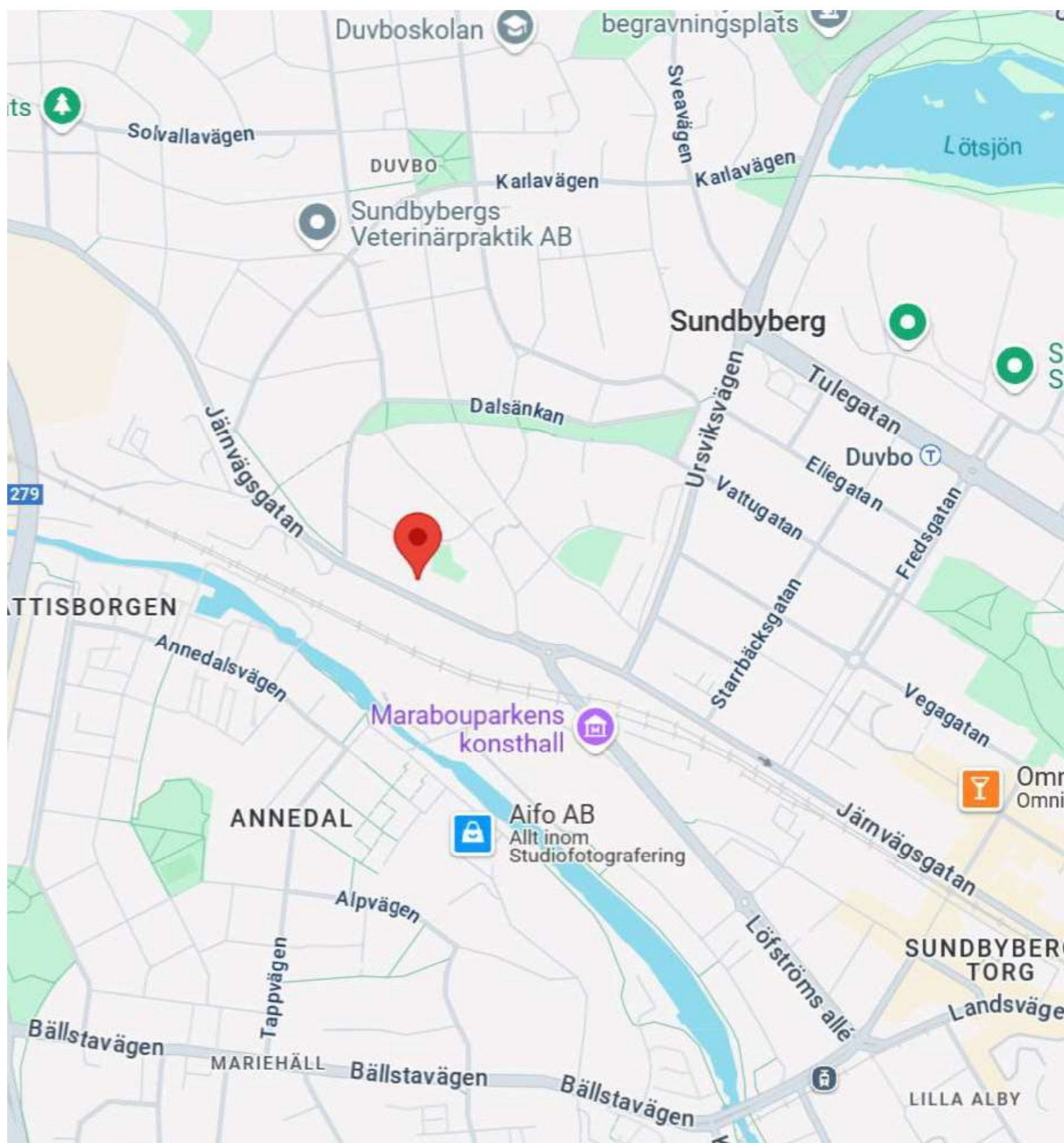


Björn Bring
Fastighetsvärderare

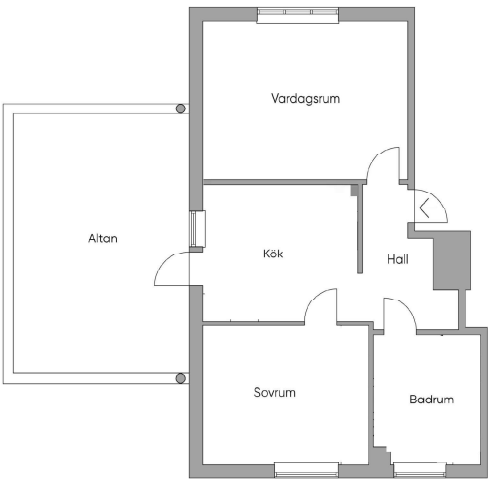
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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 2025-04-30

Fastighet**Beteckning**
Sundbyberg Granen
14**UUID:**
909a6a45-5308-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
1982-12-21**Nyckel:**
010336731**Län- och kommunkod**
0183**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2020-05-18**Distrikt**
Sundbyberg**Distriktskod**
215016**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-04-30**Adress****Adress**Järnvägsgatan 92, 92A-B
172 75 Sundbyberg**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6584575.7

E (SWEREF 99 TM)

667836.0

Areal**Område****Totalareal**

700 kvm

Därav landareal

700 kvm

Därav vattenareal**Totalt****Lagfart****Ägare**

769603-3765

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1998-11-30

Akt

98/4744

Bostadsrättsföreningen Granen 14

C/O Pkr Ekonomikonsult AB 169 36

Råsundavägen 153

169 36 Solna

Köp (även transportköp): 1998-11-13

Köpeskilling: 2.900.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16

Totalt belopp: 3.460.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	127.000 SEK	1979-10-17	79/6106
2	150.000 SEK	1979-10-17	79/6107
3	42.500 SEK	1979-10-17	79/6109
4	44.300 SEK	1979-10-17	79/6110
5	40.000 SEK	1984-11-28	84/10876
6	121.200 SEK	1984-12-28	84/11839
7	238.800 SEK	1987-01-23	87/630
8	413.200 SEK	1989-07-06	89/5336
9	200.000 SEK	1992-05-07	92/3417
10	300.000 SEK	1999-10-21	99/5091
11	28.000 SEK	2000-04-11	00/1581
12	110.000 SEK	2002-10-10	02/38772
13	355.000 SEK	2012-11-30	12/36011
14	250.000 SEK	2014-06-25	14/19984
15	40.000 SEK	2014-11-14	D-2014-00471001:1
16	1.000.000 SEK	2020-05-15	D-2020-00193047:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Tomtindelning: Granen

Datum

1928-09-17

Akt

0183K-F16

Detaljplan: Centrala sundbyberg del av(hästhagen)

2004-09-27

0183-P04/0927

Laga kraft: 2004-10-27

Genomf. start:

2004-10-28

Genomf. slut:

2019-10-27

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0183-P07/1023/1)

Ändring av detaljplan: Centrala sunbyberg del av(hästhagen), Tillägg

2007-10-23

0183-P07/1023/1

Laga kraft: 2007-11-13

Genomf. start:

2007-11-14

Genomf. slut:

2019-10-27

Plananmärkning: Ursprunglig plan se(akt 0183-P04/0927)

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
277308-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	7.716.000 SEK	3.880.000 SEK	3.836.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769603-3765 Bostadsrättsföreningen Granen 14 C/O Pkr Ekonomikonsult AB 169 36 Råsundavägen 153 169 36 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 081891042.

Taxeringsvärde 3.836.000 SEK	Riktvärdeområde 0183087
Byggrätt ovan mark 417 kvm	Riktvärde byggrätt 9.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 081889042.

Taxeringsvärde 3.799.000 SEK	Bostadsyta 334 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 370.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår	Värdeår 1931

Värderingsenhet lokaler 081890042.

Taxeringsvärde 81.000 SEK	Lokalyta 18 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 17.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår	Värdeår 1931

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1924-04-10	0183K-E12
Tomtmätning	1929-01-10	0183K-G78

Ursprung

Sundbyberg Sundbyberg 1:123

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Sundbyberg Stg 318e

A-Sundbyberg Granen 14

Omregistreringsdatum Akt

1928-11-14

1982-10-01

0183-82/2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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