

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 2 i BRF DOMHERREN 24, Sundbyberg.
Fredsgatan 22, 172 33 Sundbyberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-18

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 2026-02-18

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-18 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 DOMHERREN 24		Organisationsnummer 716417-4893		
Lägenhetsnummer 2	Våning Halv trappa	Ärendenummer F-2715-25-01		
Adress Fredsgatan 22, 172 33 Sundbyberg				
Kommun Sundbyberg		Område Sundbyberg		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 39	Månadsavgift, kr 3 863	Andelstal % 3,403
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. I månadsavgiften ingår värme och vatten. Kabel tv-avgift debiteras på månadsavin med 95 kr (ingår i den totala månadskostnaden). Från 1 april gäller även ett gruppavtal avseende bredband. Då blir totalkostnaden för tv och bredband ca 260 kr. Ett vindsförråd tillhör lägenheten.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Fredsgatan 22 i Sundbyberg. Lägenheten har ett rum och en boarea på 39 kvm. Månadsavgiften är 3863 kr.

Denna lägenhet med ett rum är belägen på en halv trappa i en fyravåningsbyggnad. Den är i gott skick. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till lägenheten hör även ett förråd.

Utrustningen i köket inkluderar en gasspis och ugn av märket Gorenje, båda äldre än 10 år, samt en kyl/frys av märket Electrolux som är yngre än 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 28 bostadsrättslägenheter och en lokal. Dessutom finns förråd placerade på vinden.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 28 bostadsrättslägenheter och en lokal. Dessutom finns förråd placerade på vinden. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1017 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 30,656,000 kr. Det totala lånet uppgår till 4,109,074 kr, medan det egna kapitalet är 2,432,898 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 750,234 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus från 1938 med fyra våningar och hiss. Den har fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem och ventilation genom självdrag. Den totala boytan är 1116 kvm med en lokal på 150 kvm. Energiklassen är G och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.			
		Förråd, placering På vinden	
Antal bostadsrättslägenheter 28		Antal lokaler 1	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1017	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 30 656 000	
Totalt lån (kr) 4 109 074	
Eget kapital (kr) 2 432 898	
Underhållsfond (kr) 750 234	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 39		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Gasspis
badrum			Ugn
vardagsrum			Kyl/Frys
Beskrivning			
Lägenhet med ett rum belägen på en halv trappa. Generellt trevlig och i gott skick.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till lägenheten hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Gasspis av märket Gorenje, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.			
Ugn av märket Gorenje, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.			
Kyl/Frys av märket Electrolux, yngre än 5 år enligt ägarens uppgift.			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i likvärdiga områden. Skicket bedöms som jämförbart med snittet, medan standarden är något lägre. Egenskaper och tillbehör anses något sämre och läget bedöms också som något sämre. Det totala värdet är lägre än snittet för jämförelseobjekten. Bostaden saknar balkong, vilket de flesta jämförelseobjekten har, och har en högre avgift än genomsnittet. Trots detta är det en trevlig lägenhet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 2 i BRF DOMHERREN 24, Sundbyberg.

Fredsgatan 22, 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 2026-02-18

2 150 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2026-02-18

Underskrift



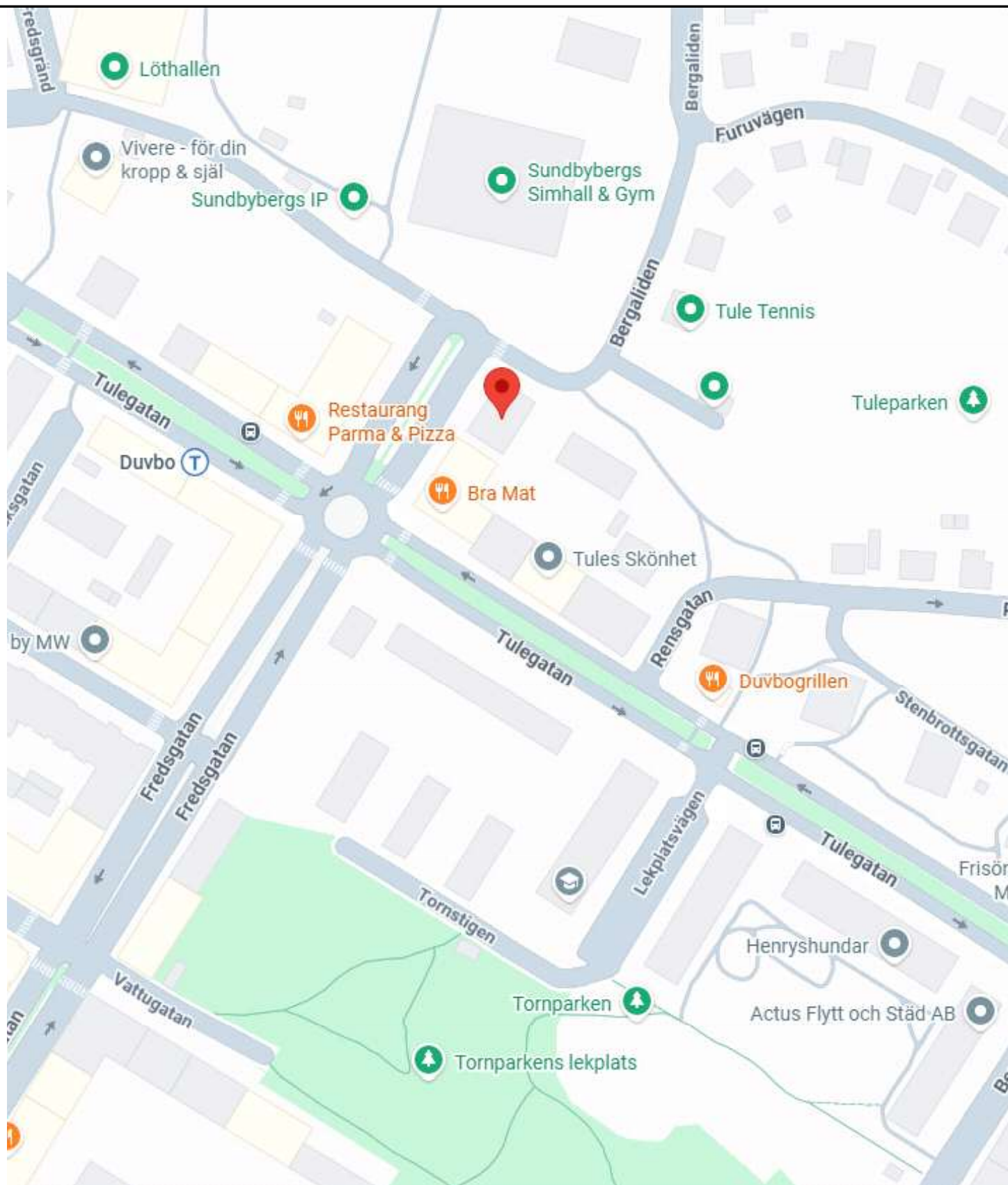
Björn Bring

Fastighetsvärderare

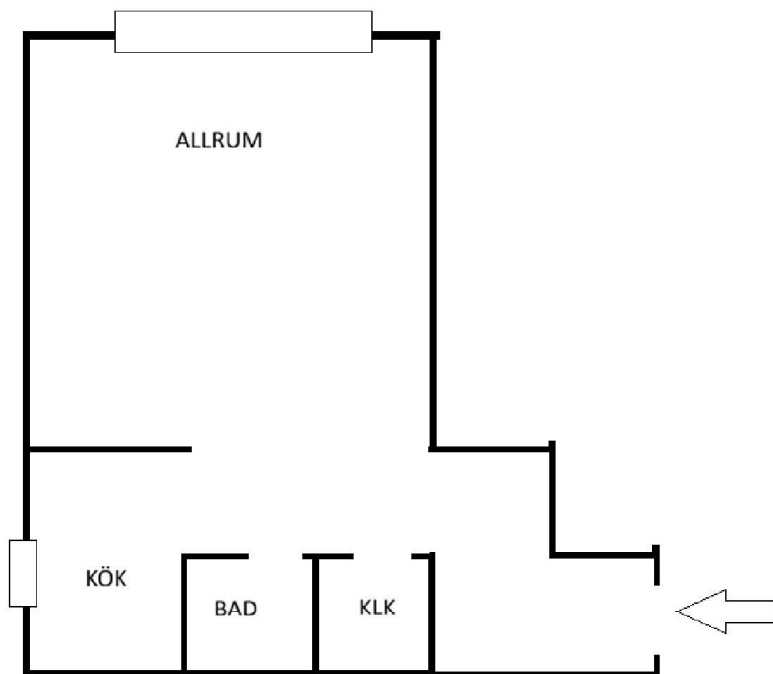
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

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 Domherren 24	UUID 909a6a45-527f-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010336594	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-12-23
Län- och kommunkod 0183	Distrikt Sundbyberg	Distriktskod 215016	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-07-24
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-19

Adress

Adress

Fredsgatan 22
172 33 Sundbyberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716417-4893 Brf Domherren 24 Fredsgatan 22 172 33 Sundbyberg Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Domherren 24	1/1	1991-09-18	91/8134

Berört fång

91/8134, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1990-12-31
Köpeskilling: 6 900 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 4 220 360 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300 000 SEK	1991-09-19	91/8197
2	200 000 SEK	1991-09-19	91/8198
3	250 000 SEK	1991-09-19	91/8199
4	300 000 SEK	1991-09-19	91/8200
5	300 000 SEK	1991-09-19	91/8201
6	200 000 SEK	1996-11-05	96/7327
7	40 000 SEK	1996-11-05	96/7329
8	400 000 SEK	1999-07-14	99/3424
9	397 500 SEK	2003-07-28	03/29961

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
10	156 250 SEK	2004-09-21	04/39973
11	441 250 SEK	2005-12-08	05/54264
12	336 650 SEK	2015-11-25	D-2015-00546798:1
13	898 710 SEK	2019-07-04	D-2019-00303657:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Domherren	1938-07-22	0183K-F56
Stadsplan Sundbybergs stad	1942-04-30	0183K-C35

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0183-08/8.2

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya väg inom område y enligt karta, aktbilaga ka för tillträde för sophämtning och tillfällig trafik för drift och underhållsåtgärder.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sundbyberg Domherren 22

Last

Sundbyberg Domherren 24

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0183-08/8.3

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda befäst väg (4 meter bred) inom område z enligt karta, aktbilaga ka för tillträde för sophämtning och tillfällig trafik för drift- och underhållsåtgärder.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sundbyberg Domherren 22

Last

Sundbyberg Domherren 24

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0183-08/8.5

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda befintlig väg (4 meter bred) inom område å enligt karta, aktbilaga ka för angöring med fordon.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sundbyberg Domherren 24

Last

Sundbyberg Domherren 21

Taxeringsenheter**Hyreshustaxeringsenhet****Typkod**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

274270-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

30 656 000 SEK

därav byggnadsvärde

17 056 000 SEK

därav markvärde

13 600 000 SEK

Taxerade ägare716417-4893
Brf Domherren 24
Fredsgatan 22
17233 Sundbyberg**Andel**

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 22315042 (2025)**Taxeringsvärde**

13 600 000 SEK

Riktvärdeområde

183087

Byggrätt ovan mark

1 395 kvm

Riktvärde byggrätt

9 749 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300010450 (2025)**Taxeringsvärde**

1 256 000 SEK

Riktvärdeområde

183087

Lokalyta

170 kvm

Hyra

264 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1938

Tillbyggnadsår

2005

Värdeår

1939

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 22314042 (2025)**Taxeringsvärde**

15 800 000 SEK

Riktvärdeområde

183087

Bostadsyta

1 116 kvm

Hyra

1 567 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1938

Tillbyggnadsår

2005

Värdeår

1939

Tillhör byggnad

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1938-09-21	0183K-G319
Införd i tomtboken	1938-09-21	
Fastighetsreglering	2010-12-23	0183-08/8

Ursprung

Sundbyberg Domherren 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584780.6	668607.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	961 m ²	961 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sundbyberg Domherren:24	1982-10-01	0183-82/2

Källa: Lantmäteriet