

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrätt nummer 529 i BRF DOMHERREN 24, Sundbyberg.
Fredsgatan 22, 172 33 Sundbyberg



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-17

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättens 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 2025-12-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslokalen inspekterades 2025-12-22 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 lokalen 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 529	Våning Källare		Ärendenummer F-1974-25-01	
Adress Fredsgatan 22, 172 33 Sundbyberg				
Kommun Sundbyberg		Område Sundbyberg		
Antal rum enligt register 0	Antal rum, aktuell planlösning 3	Lokalarea, kvm 150	Månadsavgift, kr 4 656	Andelstal 5,5849
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

Bostadsrättslokal belägen på Fredsgatan 22, 172 33 Sundbyberg. Lokalen ligger i Sundbybergs kommun och omfattar en yta på 150 kvm. Den aktuella planlösningen inkluderar tre rum. Månadsavgiften är 4 656 kr.

Lokalen är en bostadsrättslokal belägen i källarplan med ingångar från både gatan och baksidan. Den består av ett kontors- eller mötesrum, en större kontorsyta samt tre garage som används som lager. Lokalen har fönster mot gatan och är delvis utriven efter en vattenskada, men arbetet med återställande har påbörjats. Kontorsdelen har ett sänkt tak med delvis installerad belysning. Det finns ingen toalett i lokalen, men en gemensam toalett i källaren vid cykelrummet är tillgänglig. Golvet är i betong och väggarna är målade. Kontorsdelen är tömd, medan lagret på baksidan är fullt med lösöre.

Bostadsrättsföreningen består av 28 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 28 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 372 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 30 656 000 kr. Det totala lånet är 4 109 074 kr och det egna kapitalet är 2 432 898 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 750 234 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1938. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
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) 372	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 30 656 000	
Totalt lån (kr) 4 109 074	
Eget kapital (kr) 2 432 898	
Underhållsfond (kr) 750 234	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sundbyberg Domherren 24	
Byggår 1938	Antal våningar 4
	Hiss JA
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1938. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 150		Antal rum enligt lägenhetsregister 0	Antal rum enligt aktuell planlösning 3
Rumsfördelning			
Mötesrum/separat kontorsrum Kontorsyta Lager/Garage			
Beskrivning Lokalen är en bostadsrättslokal belägen i källarplan med ingång från både gatan och baksidan. Den består av ett kontors- eller mötesrum, en större kontorsyta och tre garage som används som lager. Lokalen har fönster mot gatan och är delvis utrivnen efter en vattenskada. Arbetet med återställande är påbörjat. Kontorsdelen har ett sänkt tak med delvis installerad belysning. Det finns ingen toalett i lokalen, men en gemensam toalett i källaren vid cykelrummet kan användas. Lokalens golv är i betong och väggarna målade. Lokalen var tömd i kontorsdelen och lagret på baksidan var fullt med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Lokalen bedöms med ortsprismetod utifrån flera faktorer i jämförelse med liknande bostadsrättslokaler. Främst belägenhet i byggnaden samt området, men även dess övriga egenskaper. Renoveringsbehovet bedöms sänka värdet på lokalen i förhållande till jämförbara objekt.

Även en kalkylbaserad bedömning av värdet av skillnaden mellan årsavgiften för lokalen och hyresvärdet för densamma har använts för att bedöma värdet. Dessa aspekter tillsammans ger en helhetsbild av lokalens värde i förhållande till andra bostadsrättslokaler.

Förutsättningar för

Bostadsrätt nummer 529 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 bostadsrätten ovan till

Marknadsvärde per 2025-12-17

650 000 KRONOR

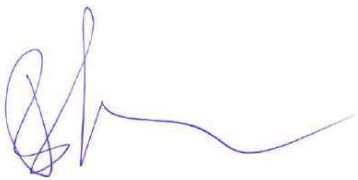
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-12-17

Underskrift



Björn Bring

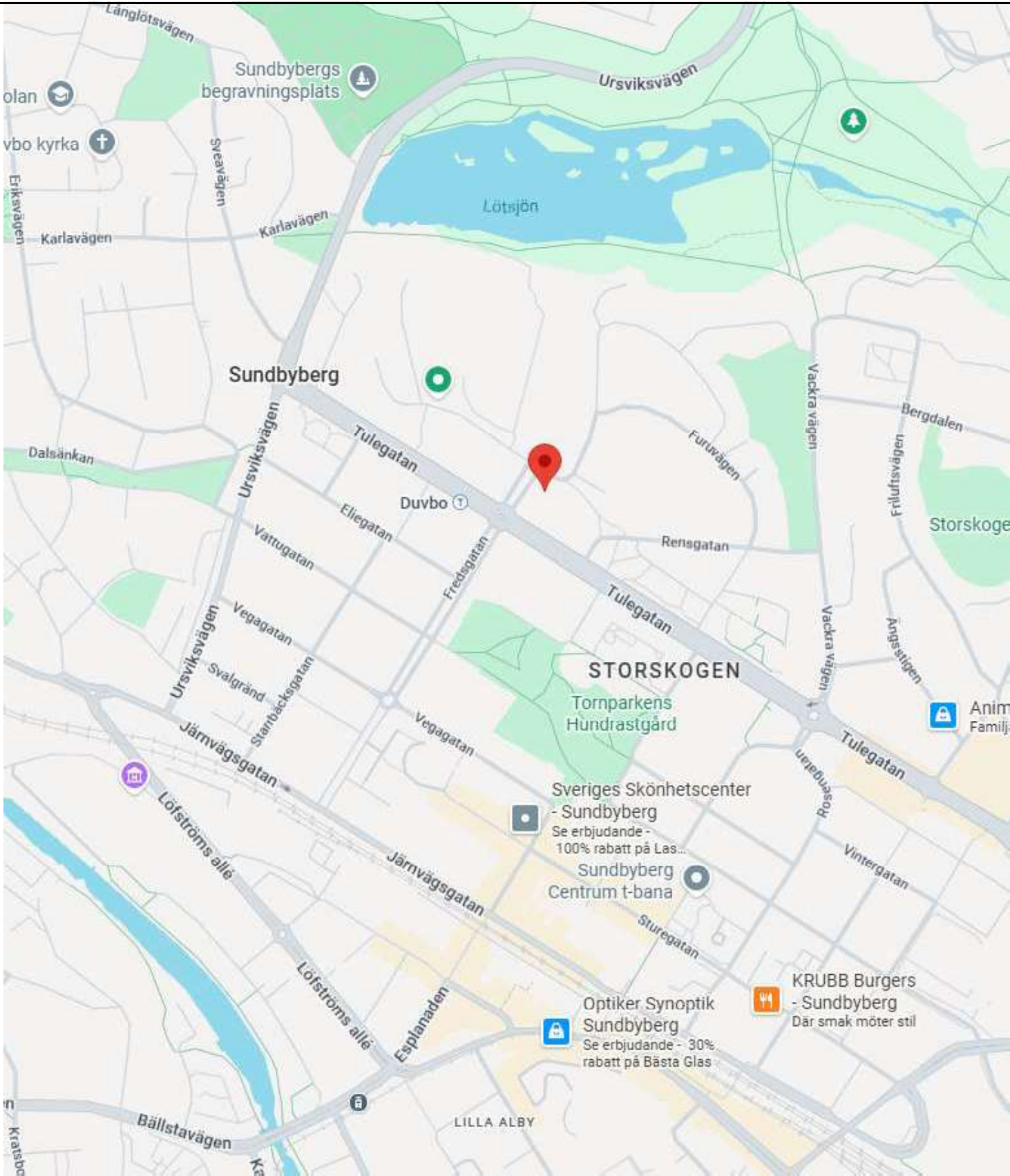
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

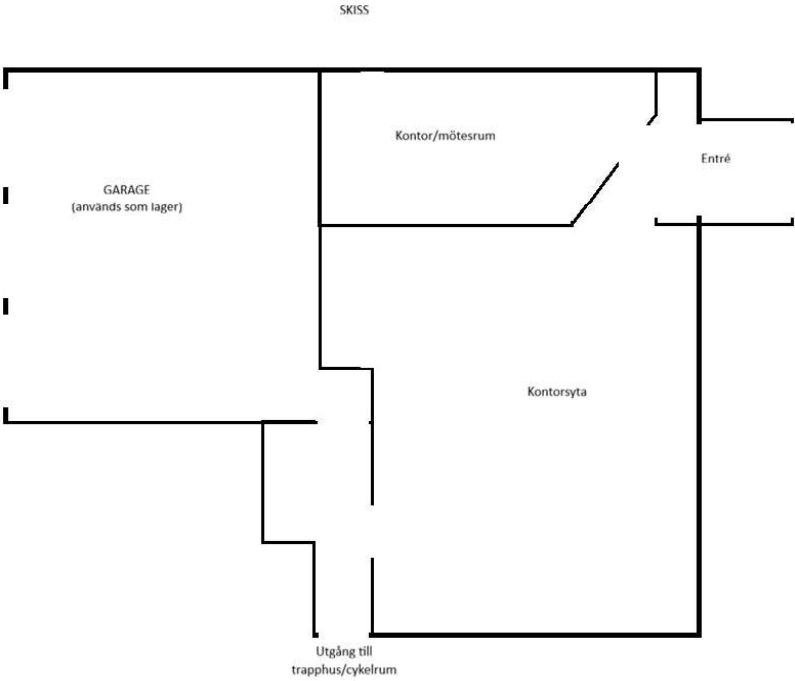
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Lokalen var tömd i kontorsdelen och lagret på baksidan var fullt med lösöre.

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 716417-4893 Brf Domherren 24 Fredsgatan 22 172 33 Sundbyberg Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Domherren 24	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-09-18	Akt 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 Norrtälje
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 befitlig 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	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	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	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	274270-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	30 656 000 SEK	17 056 000 SEK	13 600 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716417-4893 Brf Domherren 24 Fredsgatan 22 17233 Sundbyberg		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 22315042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
13 600 000 SEK	183087	1 395 kvm	9 749 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300010450 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 256 000 SEK	183087	170 kvm	264 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1938	2005	1939
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 22314042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
15 800 000 SEK	183087	1 116 kvm	1 567 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1938	2005	1939
Tillhör byggnad			

Allmänna delen

Åtgärd

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