

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 303004001-0146 i RB BRF CYKELVERKSTADEN, Täbys
Sadelgatan 9, 183 76 TÄBY



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-03

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 2025-06-03

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-03 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 RB BRF CYKELVERKSTADEN		Organisationsnummer 769635-8618	
Lägenhetsnummer 303004001-0146	Ärendenummer F-1027-25-01		
Adress Sadelgatan 9, 183 76 TÄBY			
Kommun Täby		Område Täby	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 33,5	Månadsavgift, kr 2 897	Andelstal 0,88058
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 Sadelgatan 9 i Täby finns denna charmiga bostadsrätt om 1 rum. Lägenheten har en boyta på 33,5 kvm och en månadsavgift på 2 897 kronor.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen och faciliteter såsom tvättstuga, cykelförråd, och innergård. Den förvaltar 111 lägenheter, 14 parkeringsplatser och har lokaler. Föreningens ekonomi inkluderar en avgift om 1038 kr/kvm/år, taxeringsvärde av 165 481 000 kr, totalt lån motsvarande 37,5% av taxeringsvärdet och ett eget kapital som överstiger taxeringsvärdet. Byggnaden, uppförd 2021, har sju våningar och en hiss.

Bostadsrätt i Täby med 1 rum belägen på våning 5 av totalt 7 våningar. Lägenheten har ett kök, badrum och allrum med neutralt intryck och normal standard. Golven består av trä i kök och allrum samt klinker i badrummet. Bostaden är normalt utrustad och har en balkong.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen och faciliteter såsom tvättstuga, cykelförråd, och innergård. Den förvaltar 111 lägenheter, 14 parkeringsplatser och har lokaler. Föreningens ekonomi inkluderar en avgift om 1038 kr/kvm/år, taxeringsvärde av 165 481 000 kr, totalt lån motsvarande 37,5% av taxeringsvärdet och ett eget kapital som överstiger taxeringsvärdet. Byggnaden, uppförd 2021, har sju våningar och en hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstuga, cykelförråd, barnvagnsrum och en gemensam innergård.			
Parkeringsplatser 14			
Antal bostadsrättslägenheter 111		Antal lokaler 2	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 14 parkeringsplatser, 111 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1038	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 165 481 000	
Totalt lån (kr) 62 063 836	% av taxeringsvärdet 38%
Eget kapital (kr) 222 828 003	% av taxeringsvärdet 135%
Underhållsfond (kr) 1 080 000	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1038 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 165 481 000 kr. Totala lånen uppgår till 62 063 836 kr, vilket motsvarar 37,5% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 222 828 003 kr, motsvarande 134,7% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 080 000 kr, vilket utgör 0,65% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Täby Agaten 1	
Byggår 2021	Antal våningar 7
	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler (321) byggd år 2021. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationssystemet är mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 2021, har sju våningar och är utrustad med hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
33,5		1
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>allrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Täby med 1 rum belägen på våning 5 av totalt 7 våningar. Lägenheten har ett kök, badrum och allrum med neutralt intryck och normal standard. Golven består av trä i kök och allrum samt klinker i badrummet. Bostaden är normalt utrustad och har en balkong.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 303004001-0146 i RB BRF CYKELVERKSTADEN, Täbys kommun.
Sadelgatan 9, 183 76 TÄBY

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

Marknadsvärde per 2025-06-03

1 850 000 KRONOR

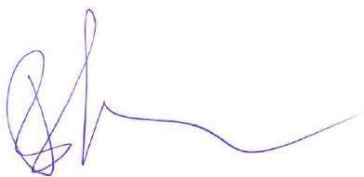
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-03

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta

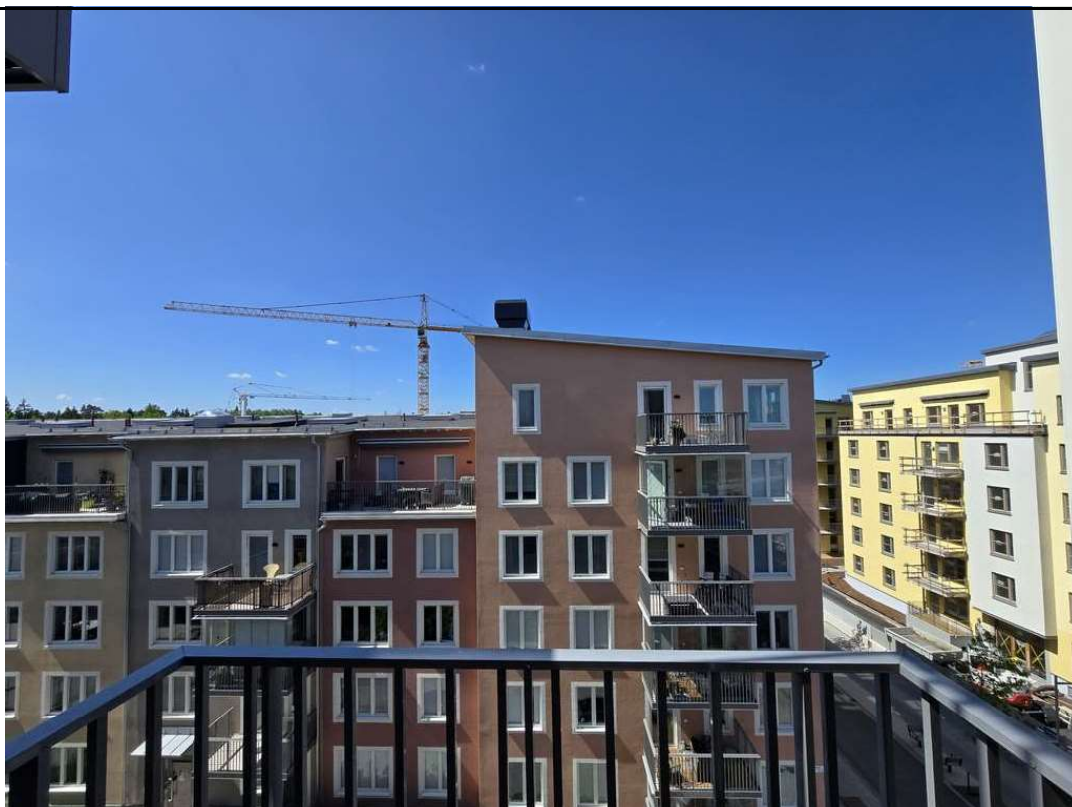


Bilaga 2 - Planritning



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 2025-06-03

Fastighet

Beteckning Täby Agaten 1	UUID: 6f7246c2-0193-547a-e053-7e44ed8f0d46	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-01-22
Nyckel: 010536628	Län- och kommunkod 0160	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-12-08
Distrikt Täby	Distriktskod 215045	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-02

Adress**Adress**

Sadelgatan 7-11, 9A-H
183 76 Täby

Viggbytorpsgatan 1
183 76 Täby

Vintergaloppsgatan 1-7, 5A-G
183 76 Täby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6593516.7	675445.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 711 kvm	2 711 kvm	
1	2 711 kvm	2 711 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769635-8618	1/1	2020-11-24	D-2020-00494482:1
Riksbyggen Bostadsrättsförening Cykelverkstaden			
C/O Riksbyggen			
Box 92082			
120 07 Stockholm			

Köp (även transportköp): 2020-11-20
Köpeskilling: 15.250.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 61.360.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	61.360.000 SEK	2020-05-27	D-2020-00208371:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	D202200354861:1.1
Beskrivning: Garageplatser, tillfartsväg			
Sopsugsanläggning	Last	Ledningsrätt	0160-2024/12.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Viggbyholm 74:35 mfl	2017-12-18 Laga kraft: 2018-01-15	0160-D323
Genomf. start: 2018-01-15 Genomf. slut: 2028-01-14		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

749813-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	165.481.000 SEK	125.951.000 SEK	39.530.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769635-8618 Riksbyggen Bostadsrättsförening C/O Riksbyggen Box 92082 120 07 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301495351.

Taxeringsvärde 39.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0160054
Byggrätt ovan mark 5 403 kvm	Riktvärde byggrätt 7.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301495352.

Taxeringsvärde 530.000 SEK	Riktvärdeområde 0160054
Byggrätt ovan mark 279 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301624362.

Taxeringsvärde 122.000.000 SEK	Bostadsyta 4 322 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 8.665.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår	Värdeår 2021

Värderingsenhet lokaler 301624363.

Taxeringsvärde 3.951.000 SEK	Lokalyta 230 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 492.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår	Värdeår 2021

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2018-06-26	0160-2018/20
Ledningsåtgärd	2025-01-22	0160-2024/12
Ursprung		
Täby Viggbyholm 74:35		
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:	
	Norrtälje	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet