

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 3002 C i BRF TAFELN 1 769625-0948, Sollentunas
Dalbovägen 2B, 191 45 Sollentuna



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 2025-04-25 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 TAFELN 1 769625-0948		Organisationsnummer 769625-0948	
Lägenhetsnummer 3002 C			Ärendenummer F-114-25-01
Adress Dalbovägen 2B, 191 45 Sollentuna			
Kommun Sollentuna		Område Sollentuna	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 29	Månadsavgift, kr 2 042	Andelstal 0,7647
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

Charmig bostadsrätt på Dalbovägen 2B i Sollentuna med en boyta på 29 kvm består av ett rum och en kokvrå. Den ligger i en förening med gemensamma förråd, parkeringsplatser, bostadsrätter och lokaler. Byggnaden är från 1965, har två våningar och hiss, och bostadsrätten har en månadsavgift på 2042 kr. Lägenheten är på markplan med normal standard och ett neutralt intryck. Golven består av trä i allrummet och klinker i badrummet, vilket är normalt utrustat. Bostaden ligger nära skola, hållplats och livsmedelsbutik samt 2 km från ett affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma förråd, parkeringsplatser, bostadsrätter och lokaler. Det finns en angiven avgiftsnivå och föreningen har både taxeringsvärde och lån med specificerade procentandelar. Byggnaden är från 1965, har två våningar och hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen i form av förråd belägna på markplan.			
Parkeringsplatser 61		Förråd, placering Markplan	
Antal bostadsrättslägenheter 71	Antal Hyresrättslägenheter 4	Antal lokaler 5	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 61 parkeringsplatser, förråd på markplan, 71 bostadsrättslägenheter, 4 hyresrättslägenheter och 5 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 845	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 78 173 000	
Totalt lån (kr) 52 951 916	% av taxeringsvärdet 68%
Eget kapital (kr) 66 157 303	% av taxeringsvärdet 85%
Underhållsfond (kr) 1 600 380	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 845 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 78 173 000 kr. Totala lånen uppgår till 52 951 916 kr, vilket motsvarar cirka 67,7% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 66 157 303 kr, motsvarande cirka 84,6% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 600 380 kr, vilket utgör cirka 2,05% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sollentuna Taffeln 1	
Byggår 1965	Antal våningar 2
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, byggd 1965, med två våningar och utrustad med hiss. Den har isolerglasfönster och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad är uppförd 1965, har två våningar och är utrustad med hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 29		Antal Rum 1
Rumsfördelning		
<u>allrum</u> <u>badrum</u> <u>kokvrå</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Sollentuna på markplan med 1 rum och kokvrå. Lägenheten har normal standard med neutralt intryck. Golven består av trä i allrummet och klinker i badrummet. Badrummet är normalt utrustat. Till bostaden hör ett förråd. Byggnaden har totalt 2 våningar.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som jämförbar med liknande objekt avseende skick, standard och värde. Negativt är lågt läge med insyn, men bostaden har fint skick.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 3002 C i BRF TAFELN 1 769625-0948, Sollentunas kommun.

Dalbovägen 2B, 191 45 Sollentuna

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

1 450 000 KRONOR

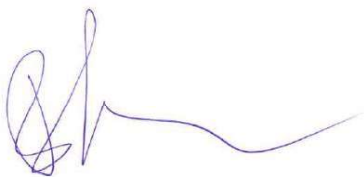
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-28

Underskrift

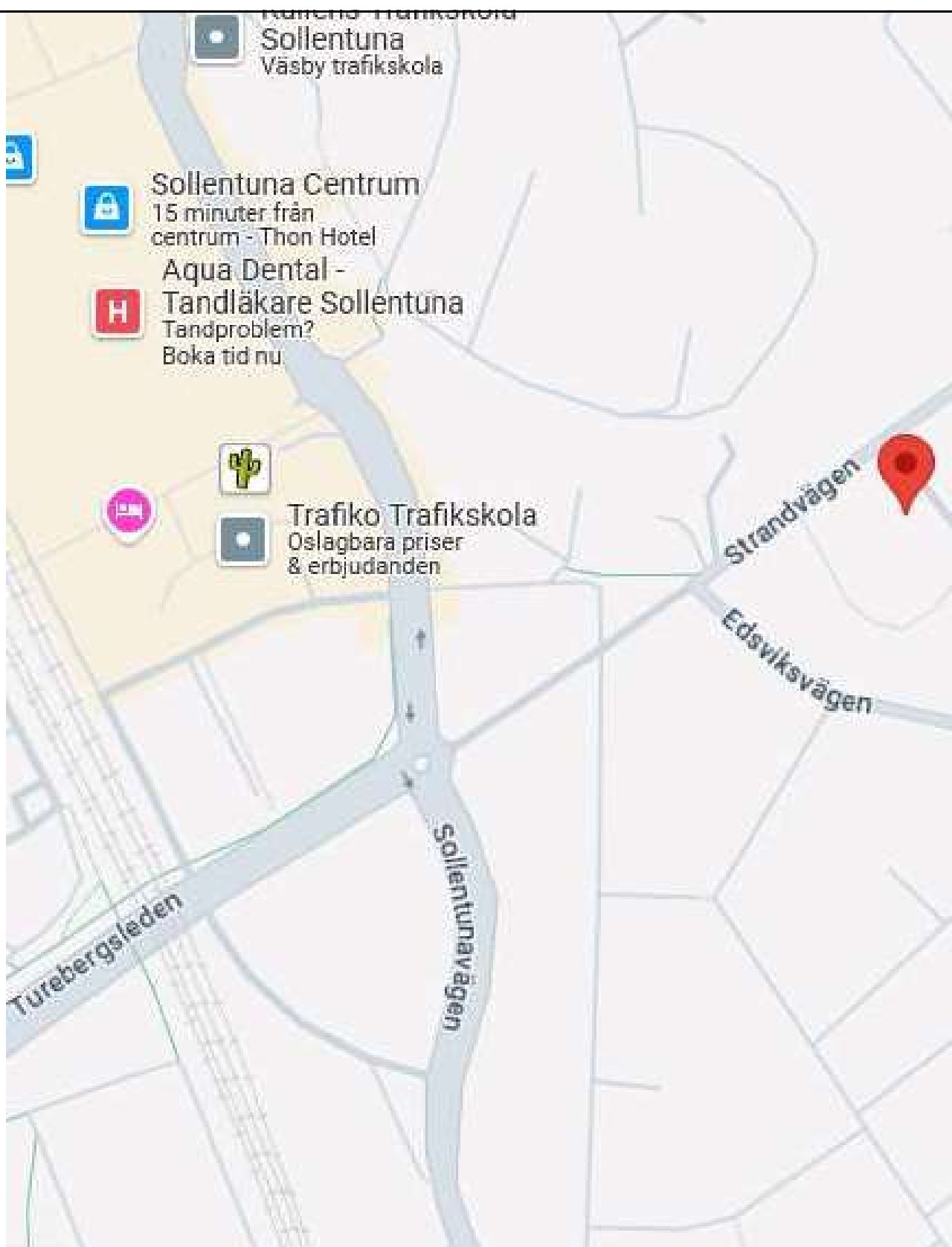


Björn Bring
Fastighetsvärderare

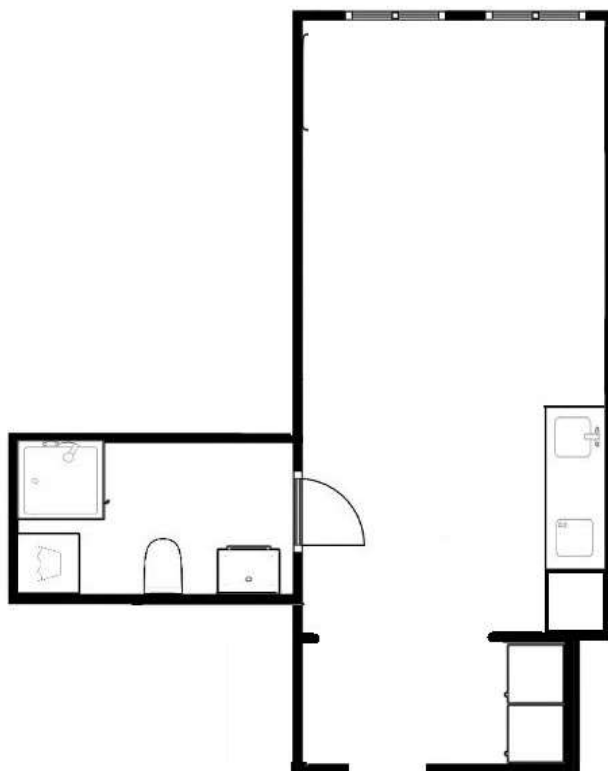
Telefon: 070-428 98 19

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 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Sollentuna Taffeln 1	UUID: 909a6a42-a59e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-25
Nyckel: 010153314	Län- och kommunkod 0163	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-25
Distrikt Sollentuna	Distriktskod 215043	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-25

Adress**Adress**

Dalbovägen (2A)

Strandvägen 4A-E, 6
191 35 SollentunaDalbovägen 2B-E, 4A-D, 6A-C
191 45 Sollentuna**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6591268.0	667923.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0145 kvm	1 0145 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769625-0948	1/1	2013-01-04	13/516

Bostadsrättsföreningen Taffeln 1

C/O Brf Taffeln 1
Dalbovägen 2 B
191 45 Sollentuna

Inskrivet ägarnamn: Brf Taffeln 1

Köp (även transportköp): 2012-12-28
Köpeskilling: 81.435.623 SEK, avser hela fastigheten.**Anmärkning:** Beviljad 13/3713**Anmärkning:** Rättat 13/3929**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 56.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000.000 SEK	1991-11-04	91/20795A

Anmärkning:
Utbyte 06/11465

2	15.732.000 SEK	1991-11-04	91/20795B
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:
Utbyte 06/11465

3	2.622.000 SEK	1991-11-04	91/20797
---	---------------	------------	----------

4	10.974.000 SEK	1991-11-04	91/20799
---	----------------	------------	----------

5	672.000 SEK	1991-11-04	91/20801
---	-------------	------------	----------

Innehavare: 94/18396 Nordbanken 75 20716
Box 784 19127 Sollentuna

6	2.328.000 SEK	1992-11-19	92/14765
---	---------------	------------	----------

Innehavare: 94/18397 Nordbanken 75 20716
Box 784 19127 Sollentuna

7	2.672.000 SEK	2001-02-07	01/954
---	---------------	------------	--------

8	1.000.000 SEK	2012-04-12	12/9462
---	---------------	------------	---------

Anmärkning:
Beviljad 12/17757

9	4.000.000 SEK	2012-09-25	12/27683
---	---------------	------------	----------

10	1.000.000 SEK	2013-02-01	13/3390
----	---------------	------------	---------

Anmärkning:
Beviljad 13/6165

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Kv taffeln

Datum

1965-01-15

Akt

0163-NR136

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Taffeln

1969-02-11

0163-T491-A1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

172300-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	78.173.000 SEK	50.540.000 SEK	27.633.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769625-0948 Bostadsrättsföreningen Taffeln 1 C/O Brf Taffeln 1 Dalbovägen 2 B 191 45 Sollentuna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301047352.

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0163063
Byggrätt ovan mark 4 935 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301047353.

Taxeringsvärde 633.000 SEK	Riktvärdeområde 0163063
Byggrätt ovan mark 396 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301047344.

Taxeringsvärde 48.000.000 SEK	Bostadsyta 3 948 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.436.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965

Värderingsenhet lokaler 301047351.

Taxeringsvärde 2.540.000 SEK	Lokalyta 376 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 542.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-08-19	0163-F3210-A2
Sammanläggning	1972-04-10	

Tekniska åtgärder

Nybyggnadskarta	1988-09-29	0163-A2
Övriga åtgärder Utstakn.bost.h	1989-06-08	

Ursprung

Sollentuna Taffeln 2

Sollentuna Tureberg 24:212, 24:215, 24:228, 29:33

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Sollentuna Taffeln 1

Omregistreringsdatum Akt

1980-10-01 0163-F4490

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet