

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 126 i BRF GULA HUSEN I HÄGGVIK, Sollentuna.

Häggviksvägen 21B, 191 50 Sollentuna



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-16

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 2025-12-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-16 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 förvärfv 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 GULA HUSEN I HÄGGVIK		Organisationsnummer 716416-6626		
Lägenhetsnummer 126	Våning 3		Ärendenummer F-2069-25-01	
Adress Häggviksvägen 21B, 191 50 Sollentuna				
Kommun Sollentuna		Område Sollentuna		
Antal rum enligt register 5 rum och kök		Boarea, kvm 122,5	Månadsavgift, kr 6 868	Andelstal 0,5767
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

Bostadsrätt belägen på Häggviksvägen 21B i Sollentuna. Lägenheten har fem rum och kök med en boarea på 122,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6868 kronor.

Denna lägenhet ligger på tredje våningen i en åttavåningsbyggnad och erbjuder fem rum. Köket är välhållet med målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet har klinkergolv och är i gott skick, liksom den separata toaletten med dusch som har kaklade väggar. Vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv och en stor balkong med utsikt över gården. De tre sovrummen är alla i gott skick med målade väggar och parkettgolv. Lägenheten har två förråd, ett intill och ett i källaren. Utrustningen i köket och badrummet är äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 202 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 202 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 673 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 547 736 000 kr. Det totala lånet är 74 976 382 kr, och det egna kapitalet är 27 014 161 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 12 600 129 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1982. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: 4 tvättstugor i 3 byggnader, bastu, dusch och omklädning, föreningslokal, snickarbod, allaktivitetsplan, boulebana, garage och parkeringsplatser (via samfällighet).

Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler
202		3
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
673	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
547 736 000	
Totalt lån (kr)	
74 976 382	
Eget kapital (kr)	
27 014 161	
Underhållsfond (kr)	
12 600 129	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sollentuna Smokingen 2	
Byggår 1982	Antal våningar 8
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://gulahusen.bostadsratterna.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1982. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 122,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 5 rum och kök	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl
badrum		ett förråd	Frys
vardagsrum		ett förråd	Diskmaskin
toalett med dusch			Induktionshäll
tre sovrum			Ugn
			Tvättmaskin
			Torktumlare
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på tredje våningen och har fem rum.			
Bostaden är belägen i en byggnad med åtta våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet har klinkergolv och är i gott skick. Vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv och en stor balkong som vetter mot gården. Toaletten med dusch har kaklade väggar och klinkergolv, och är i gott skick. Det finns tre sovrum, alla med målade väggar och trestavs parkettgolv, i gott skick. Till bostaden hör en balkong samt två förråd, ett intill och ett i källaren.			
Utrustning:			
Kyl, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Frys, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Diskmaskin, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Induktionshäll, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Ugn, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Tvättmaskin, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Torktumlare, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt nedan. Bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde är jämförbara med snittet för liknande objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 126 i BRF GULA HUSEN I HÄGGVIK, Sollentuna.

Häggviksvägen 21B, 191 50 Sollentuna

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

Marknadsvärde per 2025-12-16

5 000 000 KRONOR

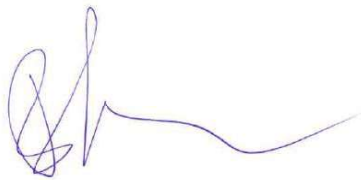
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-12-16

Underskrift



Björn Bring

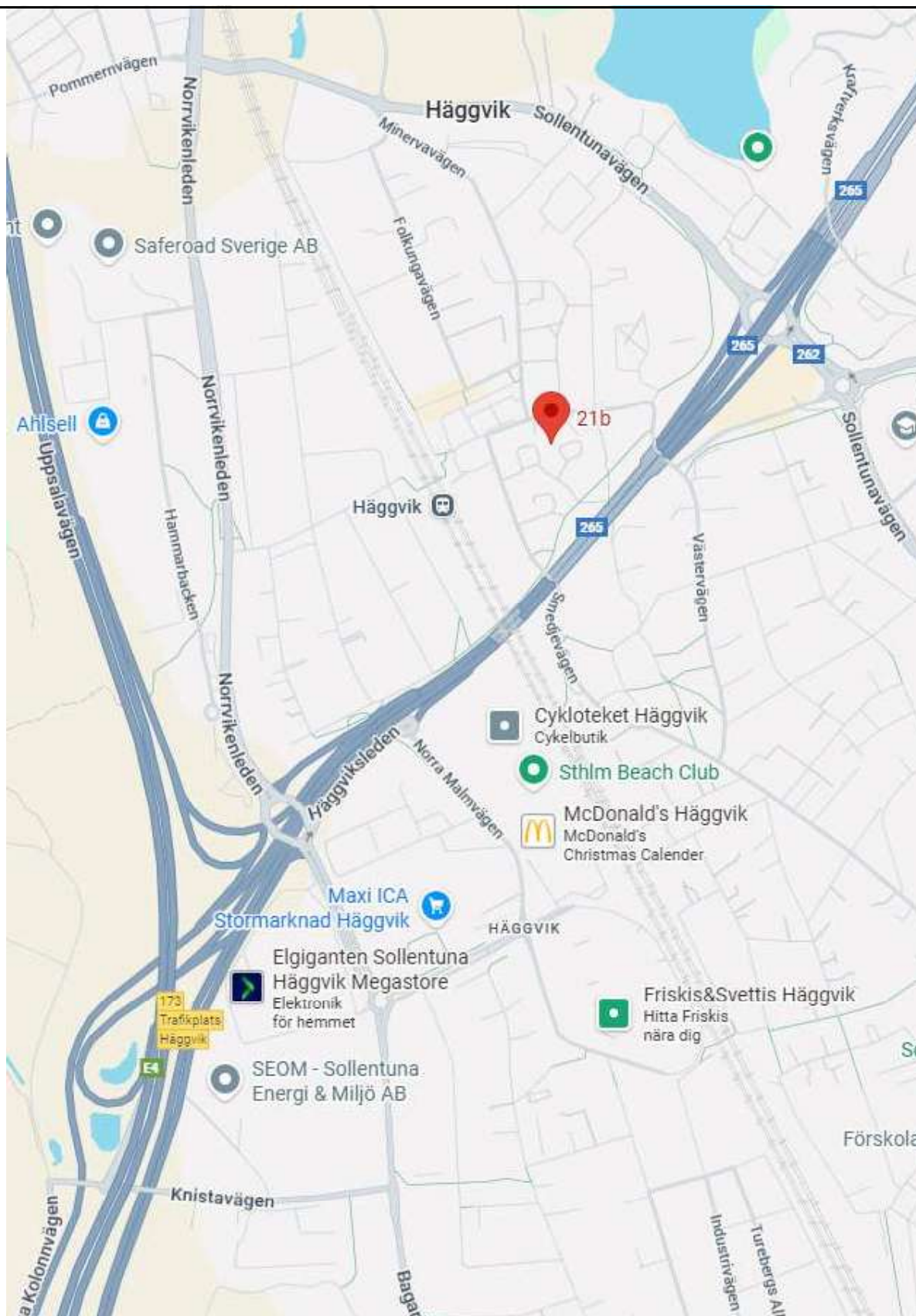
Fastighetsvärderare

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 skalenlig.

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 Sollentuna Smokingen 2	UUID 909a6a42-a317-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010152667	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-10-09
Län- och kommunkod 0163	Distrikt Sollentuna	Distriktskod 215043	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-16

Adress

Adress Häggviksvägen (13), 15, 17 A, 17 B, 19, 21 A, 21 B

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716416-6626 Bostadsrättsföreningen Gula Husen I Häggvik C/O Nabo 3602 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Gula Husen I Häggvik	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1980-02-13	Akt 80/280
Berört fång 80/280, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1980-01-22 Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar

Namn 99/9388

Anteckningar

Innehåll Expropriationsstämmning angående sollentuna häggvik ga:9	Inskrivningsdag 1993-12-09	Akt 93/16371
---	--------------------------------------	------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 50 630 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	27 247 000 SEK	1980-10-01	80/12419
3	8 552 000 SEK	1983-09-05	83/15717
4	14 831 000 SEK	1983-09-05	83/15719

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1937-05-05	37/1577
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gångväg, cykelväg	2025-09-24	D-2025-00340803:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sollentuna Häggvik GA:9

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Område vid häggviks centrum	1979-11-05 Genomf. slut: 1992-06-30	0163-NR236

Anmärkningar

Ändrade bestämmelser se akt 0163-nr478

Stadsplan Del av kv spettet m.fl i häggvik	1983-10-20 Genomf. slut: 1992-06-30	0163-NR286
---	--	------------

Anmärkningar

Ändrade bestämmelser se akt 0163-nr478

Detaljplan Häggviksleden öster om järnvägen	1994-03-17 Genomf. start: 1994-03-17 Genomf. slut: 2009-03-17 Laga kraft: 1994-03-17	0163-NR407
--	---	------------

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid

Detaljplan Norrortsleden vid häggviks centrum,västra delen	1995-09-18 Genomf. start: 1995-10-21 Genomf. slut: 2000-10-20 Laga kraft: 1995-10-20	0163-NR426
---	---	------------

Detaljplan Norrortsleden	1997-06-16 Genomf. start: 1998-02-13 Genomf. slut: 2008-02-12 Laga kraft: 1998-02-12	0163-NR449
-----------------------------	---	------------

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Ledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM3-37/1577.3

Beskrivning

Ledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sollentuna Häggvik 2:13

Last

Sollentuna Smokingen 1-2

Sollentuna Sågen 1

Ändamål

Vattenledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0163-2018/24.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Kommunalförbundet Norrvatten

Last

Sollentuna Häggvik 3:44,48,62-64,66, 4:11,13

Sollentuna Norrviken 2:21

Sollentuna Nålen 1

Sollentuna Orren 21

Sollentuna Smokingen 2

Sollentuna Sädesärlan 9-11

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0163-F4426.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sollentuna Edsberg 10:1,39-40

Sollentuna Helenelund 7:4

Sollentuna Häggvik 2:1,3,8-9, 3:46,48-51,58,61-65, 4:1,13

Sollentuna Slipsen 4

Sollentuna Smokingen 2

Sollentuna Soluret 8

Sollentuna Tureberg 25:1

Sollentuna Törnskogen 3:9,33, 4:1

Sollentuna Väsby 5:1

Stockholm Akalla 4:1,6

Ändamål

Vatten och avlopp

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0163-F5262-A3.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sollentuna Smokingen 1-2

Ändamål**Rättsförhållande****Rättighetstyp****Beteckning**

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Utöver vad som redan gäller ska även följande gälla. ledningshavaren ska tåla att inom fastigheten odensala-söderby 1:6 i sin blivande utsträckning bedrivs elektrifierad järnvägstrafik. registrerad som 03:95/81 i c-län berörda kartblad i stockholms län:

10894,11804,11814,11823,11824,11833 11843,12828,12829,12920 berörda kartblad i stockholm stad: 5647,5747,5848,5948,5949
berörda kartblad i sollentuna kommun: 144/118-119, 145/117-118, 146/116-117147/115, 149/115, 150/115, 151/115-116, 152/115-116, 153/117, 154/117-118, 155/118, 156/118-119, 157/119 frn-akt 0163-f5762

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Affärsverket Svenska Kraftnät

Last

Norrtälje Edebo-Berga 10:1,10
Norrtälje Edebo-Sättra 1:2, 6:4
Norrtälje Gråska 1:33, 2:25,28, 10:1
Norrtälje Lundås 7:2
Sigtuna Broby 1:1, 4:1, 11:1
Sigtuna Brunnby 1:15-16, 2:13
Sigtuna Burby 1:1
Sigtuna Ekeby 7:1
Sigtuna Husby 5:1, 6:8,16
Sigtuna Håsta 1:18-19,35, 2:1
Sigtuna Märsta 21:29
Sigtuna Norrsunda-Söderby 7:1
Sigtuna Norslunda 1:16-17, 50:2,33-34
Sigtuna Odensala Prästgård 1:23, 2:1
Sigtuna Odensala-Harg 5:8,13,15
Sigtuna Odensala-Söderby 1:6
Sigtuna Rickeby 6:43
Sigtuna Seminghundra Häradsallmänning 2:5
Sigtuna Skalmsta 3:4,10
Sigtuna Skånela 2:1,10
Sigtuna Skånela Prästgård 1:6
Sigtuna Skörsta 1:17-18
Sigtuna Slåsta 3:4,6-7, 5:3, S:1
Sigtuna Smedstorp 1:1-3
Sigtuna Sälna 8:1, 11:5
Sigtuna Tadem 1:4,7
Sigtuna Vännesta 3:6
Sigtuna Västerbytorp 1:1
Sigtuna Ärlinghundra Häradsallmänning 2:1
Sollentuna Edsberg 10:1,3,39-40,42,57
Sollentuna Ekkistan 1
Sollentuna Grillen 6
Sollentuna Grytan 6
Sollentuna Guldringen 3
Sollentuna Guldsmeden 7
Sollentuna Helenelund 7:4
Sollentuna Häggvik 2:3,8-9, 3:48-51,61-65, 4:1,13
Sollentuna Norrsättra 1:40
Sollentuna Signalthornet 1
Sollentuna Slipsen 4
Sollentuna Smokingen 2
Sollentuna Soluret 8
Sollentuna Tureberg 25:1
Sollentuna Törnskogen 3:2,9,18,26-27,33,38, 4:1,4-5,7-10,24-26
Sollentuna Väsby 5:1
Stockholm Akalla 4:1,6
Stockholm Enare 1
Upplands Väsby Björknäs 2:1

Upplands Väsby Borgby 1:1-2
Upplands Väsby Ekeby 1:1
Upplands Väsby Erikslund 2:1
Upplands Väsby Fornboda 2:1,4
Upplands Väsby Fresta 1:1
Upplands Väsby Gudby 1:1
Upplands Väsby Harby 1:1
Upplands Väsby Skogshall 1:1
Upplands Väsby Skuggan 1:1
Upplands Väsby Sköldnora 1:1,9,13,23
Upplands Väsby Stora Alby 1:1,73
Upplands Väsby Vallensjö 1:2
Vallentuna Grana 8:1, 12:1
Vallentuna Hassla 1:5
Vallentuna Lilla Mällösa 1:1
Vallentuna Lindö 1:5
Vallentuna Stora Mällösa 1:1, 4:2,9
Vallentuna Vallentuna-Skälby 1:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg, cykelväg	Last	Avtalsservitut	D202500340803:1.1

Beskrivning
Gångväg, cykelväg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sollentuna Häggvik 3:48

Last
Sollentuna Smokingen 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Avtalsservitut	D202500340804:1.1

Beskrivning
Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sollentuna Smokingen 2

Last
Sollentuna Häggvik 4:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	163649-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Sollentuna Smokingen 1-2

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	547 736 000 SEK	425 617 000 SEK	122 119 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716416-6626 Bostadsrättsföreningen Gula Husen I Häggvik C/O Nabo 3602	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Taxerade ägare Box 843 85123 Sundsvall		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300017401 (2025)			
Taxeringsvärde 1 119 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Byggrätt ovan mark 746 kvm	Riktvärde byggrätt 1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 80817045 (2025)			
Taxeringsvärde 121 000 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Byggrätt ovan mark 26 383 kvm	Riktvärde byggrätt 4 586 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 80816045 (2025)			
Taxeringsvärde 4 617 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Lokalyta 622 kvm	Hyra 1 012 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1982
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 80815045 (2025)			
Taxeringsvärde 421 000 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Bostadsyta 42 212 kvm	Hyra 41 631 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1982
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen		
 Det finns pågående ärenden		
Pågående ärenden		
Status Lantmäteriförrättning pågår	Ärende 25 1410	Datum 2025-09-24
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1979-11-13	Akt 0163-F4420-A2
Fastighetsreglering	1984-01-30	0163-F4910-A3
Ledningsrättsåtgärd	1987-05-14	0163-F5262-A3
Ledningsrättsåtgärd originalakt se(0191-95/8)	1995-05-08	0163-F5762
Anläggningsåtgärd	2011-06-22	0163-11/23
Ledningsrättsåtgärd	2018-08-27	0163-2018/24

Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Annan åtgärd utstakning		1982-10-14	
Ursprung			
Sollentuna Häggvik 3:48			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6593270.4	666498.9
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	16 480 m ²	16 480 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Sollentuna Smokingen:2	1980-10-01	0163-F4490	

Källa: Lantmäteriet