

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1009 i BRF UNUM, Täby.
Näsbyvägen 2, 18330 Täby



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-05

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 2026-03-05

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-04 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 BRF UNUM		Organisationsnummer 769631-6996		
Lägenhetsnummer 1009	Våning Halv trappa	Ärendenummer F-2819-25-01		
Adress Näsbyvägen 2, 18330 Täby				
Kommun Täby		Område Täby		
Antal rum enligt register 1	Antal rum, aktuell planlösning 1 + sovloft	Boarea, kvm 35	Månadsavgift, kr 5 194	Andelstal % 0,8257
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. Föreningen har inga parkeringsplatser eller förråd. I avgiften ingår värme, internet, tv och brf tillägg. Föreningen tillåter köp av juridisk person och andrahandsuthyrning enligt ägarens uppgift.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Näsbyvägen 2 i Täby. Lägenheten har en boarea på 35 kvm och består av 1 rum med ett sovloft enligt aktuell planlösning. Månadsavgiften är 5193,5 kr.

Denna lägenhet erbjuder ett rum med ett praktiskt sovloft och är belägen en halv trappa upp i en byggnad med elva våningar. Köket är utrustat med moderna vitvaror från Electrolux, inklusive tvättmaskin, ugn, induktionshäll, kyl/frys och diskmaskin, alla bedömda till cirka fem år gamla. Köket har målade väggar och ett golv av enstavsparkett. Badrummet är stilrent med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet, som också har målade väggar och enstavsparkett, erbjuder tillgång till en balkong. Sovloftet har en takhöjd på cirka 1,8 meter och är även det utrustat med enstavsparkett och målade väggar. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 148 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har 148 bostadsrättslägenheter.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1469 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 186 miljoner kronor. Det totala lånet uppgår till 83 663 533 kronor, medan det egna kapitalet är 368 731 164 kronor. Underhållsfonden har ett saldo på 100 000 kronor.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 2019 med 11 våningar. Den har hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en takterrass med gym, grill och en lokal som kan hyras för tillställningar samt ett cykelförråd.</p>			
Antal bostadsrättslägenheter			
148			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1469	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
186 000 000	
Totalt lån (kr)	
83 663 533	
Eget kapital (kr)	
368 731 164	
Underhållsfond (kr)	
100 000	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Täby Sågtorp 5	
Byggår 2019	Antal våningar 11
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brfunum.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 2019 med 11 våningar. Den har hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 35		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum Sovloft		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Tvättmaskin Ugn Induktionshäll Kyl/Frys Diskmaskin
Beskrivning			
Lägenhet med ett rum och sovloft, belägen en halv trappa upp.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med elva våningar. Köket har målade väggar och ett golv av enstavsparkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, enstavsparkett på golvet och tillgång till en balkong. Sovloftet har målade väggar, enstavsparkett och en takhöjd på cirka 1,8 meter.			
Utrustning:			
Tvättmaskin av märket Electrolux, cirka 5 år gammal (bedömt).			
Ugn av märket Electrolux, cirka 5 år gammal (bedömt).			
Induktionshäll av märket Electrolux, cirka 5 år gammal (bedömt).			
Kyl/Frys av märket Electrolux, cirka 5 år gammal (bedömt).			
Diskmaskin av märket Electrolux, cirka 5 år gammal (bedömt).			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i likvärdiga områden. Skicket och standarden är i linje med genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör bedöms som något bättre än genomsnittet, medan läget anses vara något sämre. Sammanfattningsvis är bostadens värde jämförbart med liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1009 i BRF UNUM, Täby.

Näsbyvägen 2, 18330 Täby

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

Marknadsvärde per 2026-03-05

1 950 000 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 2026-03-05

Underskrift



Björn Bring

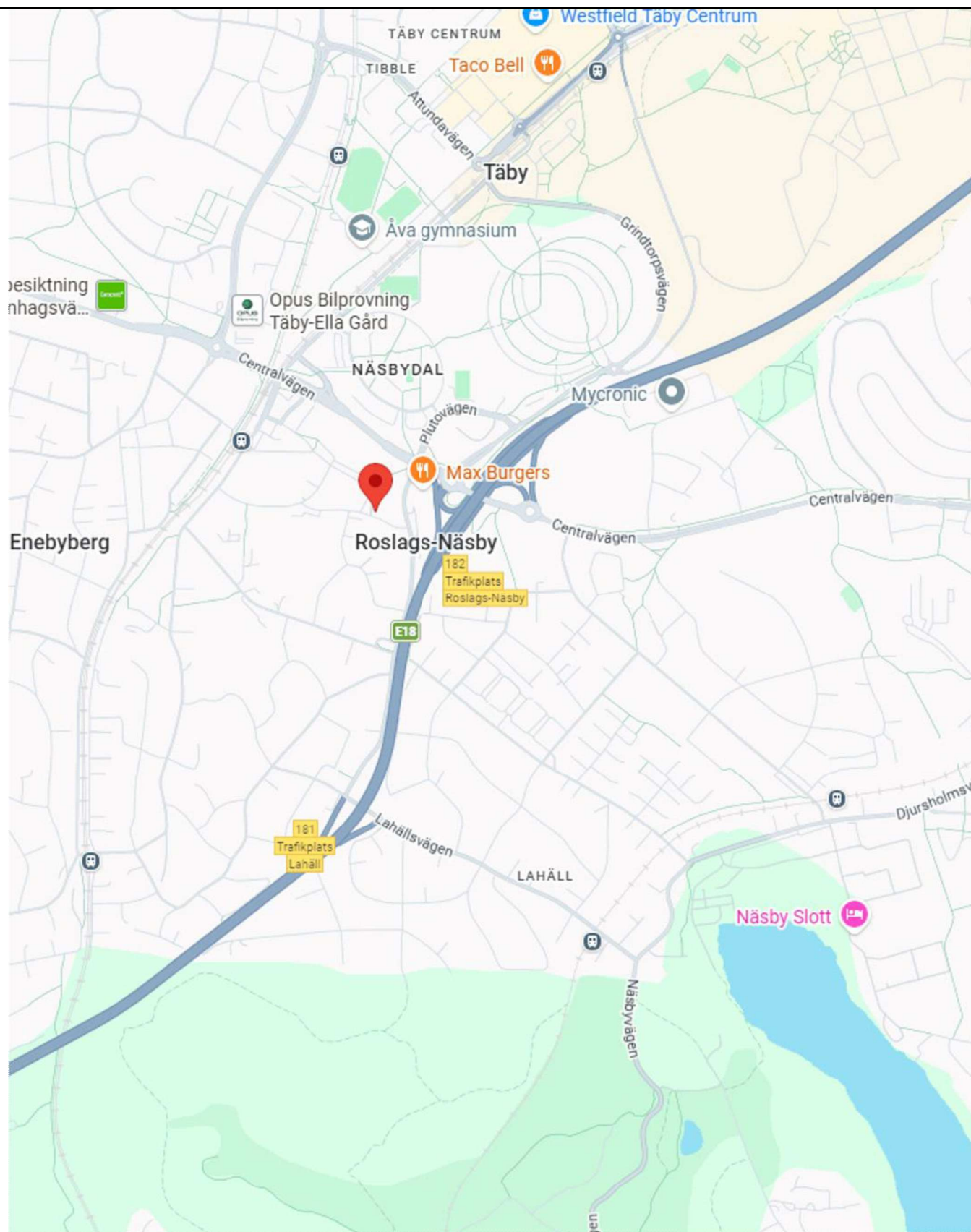
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

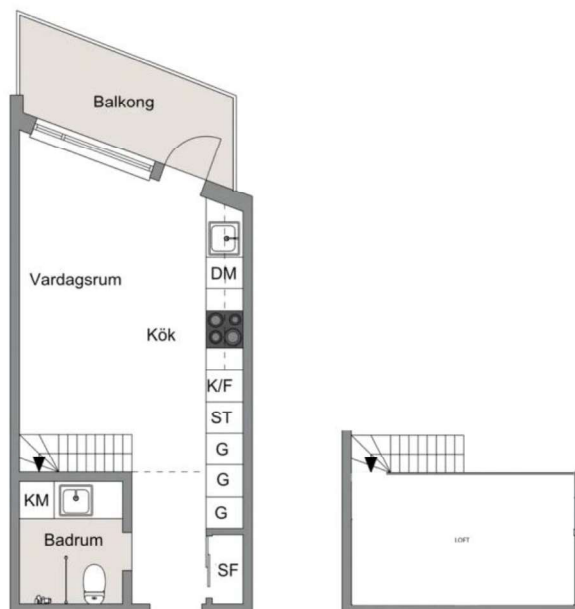
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

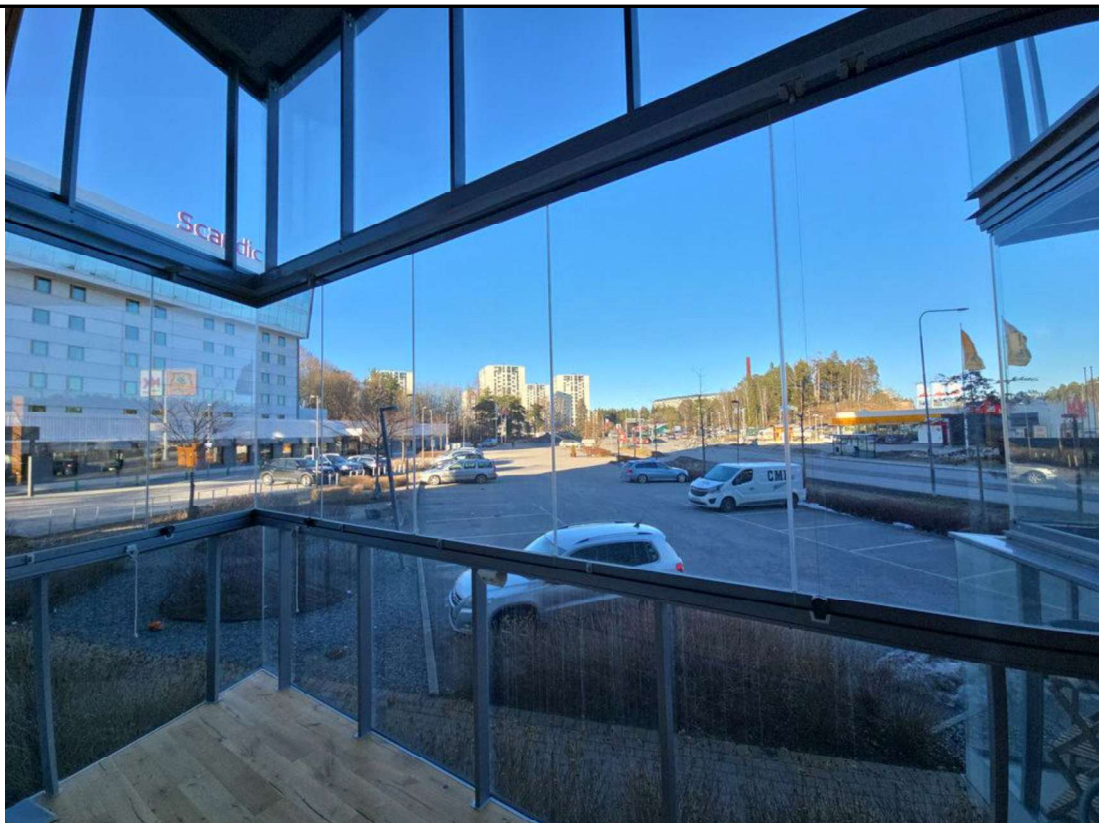


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Täby Sågtorp 5	UUID 264b29be-20fd-7a66-e053-7e44ed8f6452	Fastighetsnyckel 010529550	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-08-06
Län- och kommunkod 0160	Distrikt Täby	Distriktskod 215045	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-11-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-04

Adress

Adress

Näsbyvägen 2
183 38 Täby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-6996 Bostadsrättsföreningen Unum C/O Sbc Box 5 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Unum	1/1	2017-03-24	D-2017-00125373:1

Berört fång

D-2017-00125373:1, andel 1/1
Fusion: 2017-03-22
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2
Totalt belopp: 89 425 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	89 400 000 SEK	2016-11-16	D-2016-00524210:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2016-00524210:2 Dnb Sweden AB, Loan Agency, 105 88 Stockholm

4	25 000 SEK	2020-10-30	D-2020-00452106:1
---	------------	------------	-------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut va ledningar, område	2015-10-12	D-2015-00459590:1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut väg	2016-04-11	D-2016-00156130:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Täby Sågtorp GA:2-3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Sågtorp 3	2015-07-02 Genomf. start: 2015-09-03 Genomf. slut: 2025-09-02 Laga kraft: 2015-09-03	0160-D308

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar,område	Last	Avtalsservitut	D201500459590:1.1

Beskrivning

Va-ledningar,område

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Täby Roslags-Näsby 29:1

Last

Täby Sågtorp 3,5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	D201600156130:1.1

Beskrivning

Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Täby Sågtorp 3

Last

Täby Sågtorp 5

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Hyreshusenhet, bostäder (320)	743236-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	186 000 000 SEK	148 000 000 SEK	38 000 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769631-6996 Bostadsrättsföreningen Unum C/O Sbc Box 5 85102 Sundsvall		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301266421 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
38 000 000 SEK	160054	6 469 kvm	5 874 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301492617 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
148 000 000 SEK	160054	5 175 kvm	11 437 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2019		2019
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2015-12-08	0160-15/37
Anläggningsåtgärd	2016-11-15	0160-15/43

Ursprung

Täby Sågtorp 3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6592382.6	673826.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 387 m ²	2 387 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet