

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 003-1404 i BRF EKOPARKEN I SOLNA, Solna.
Odlingsvägen 3, 170 77 Solna



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-30

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 2026-04-30

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-30 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 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 EKOPARKEN I SOLNA			Organisationsnummer 769604-5975		
Lägenhetsnummer 003-1404	Våning 4			Ärendenummer 152610044	
Adress Odlingsvägen 3, 170 77 Solna					
Kommun Solna			Område Solna		
Antal rum enligt register 3			Boarea, kvm 81	Månadsavgift, kr 4 374	Andelstal % 1,12291
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. I månadsavgifter ingår: Värme, Kallvatten och Varmvatten, KabelTV med basutbud (Telenor), Bredband 500MB/s-1GB/s (via Ownit).					

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Odlingsvägen 3 i Solna. Lägenheten har tre rum och en boarea på 81 kvm. Månadsavgiften är 4373,92 kr.

Denna lägenhet med tre rum är belägen på fjärde våningen i en åttavåningsbyggnad. Hallens golv kan behöva bytas ut, och köket är i behov av en uppdatering. Köket har en något låg standard med äldre vitvaror från Elektro Helios och Bosch, alla bedömda vara över 10 år gamla. Väggarna i lägenheten är målade och golven består av plankor och trälaminat. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, vilket ger en god standard. Vardagsrummet erbjuder tillgång till en balkong och har målade väggar samt trälaminatgolv. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och trälaminatgolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 86 bostadsrättslägenheter och 5 hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 86 bostadsrättslägenheter och 5 hyresrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1183 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 108 137 000 kr. De totala skulderna uppgår till 9 554 219 kr, medan det egna kapitalet är 79 582 599 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 4 242 672 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1988 med åtta våningar och två trapphus, innehållande 52 bostadslägenheter. Den har hiss och använder fjärrvärme som värmekälla. Ventilationssystemet är FTX. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 86	Antal hyresrättslägenheter 5	
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1183	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 108 137 000	
Totala skulder (kr) 9 554 219	
Eget kapital (kr) 79 582 599	
Underhållsfond (kr) 4 242 672	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Rågen 2	
Byggår 1988	Antal våningar 8
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brfekoparken.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1988 med åtta våningar och två trapphus, innehållande 52 bostadslägenheter. Den har hiss och använder fjärrvärme som värmekälla. Ventilationssystemet är FTX. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 81		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Elspis Kyl Frys Diskmaskin
Beskrivning Lägenhet med tre rum belägen på fjärde våningen. Golvet i hallen kan behöva bytas och köket behöver en genomgående uppdatering. Lägenheten ligger i en byggnad med åtta våningar. Köket är i slitet skick med något låg standard. Väggarna är målade och golvet består av plankor. Badrummet har normal standard med kaklade väggar och klinkergolv, och beskrivs ha god standard. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat, samt tillgång till en balkong. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och trälaminatgolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Elspis från Elektro Helios, äldre än 10 år (bedömt) Kyl från Elektro Helios, äldre än 10 år (bedömt) Frys från Elektro Helios, äldre än 10 år (bedömt) Diskmaskin från Bosch, äldre än 10 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara områden. Skicket bedöms som något sämre än genomsnittet, och standarden är något lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med andra bostäder, liksom läget. Värdet bedöms som något lägre än snittet för jämförbara bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 003-1404 i BRF EKOPARKEN I SOLNA, Solna.

Odlingsvägen 3, 170 77 Solna

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

Marknadsvärde per 2026-04-30

5 100 000 KRONOR

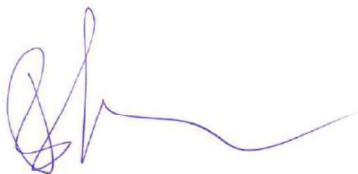
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2026-04-30

Underskrift



Björn Bring

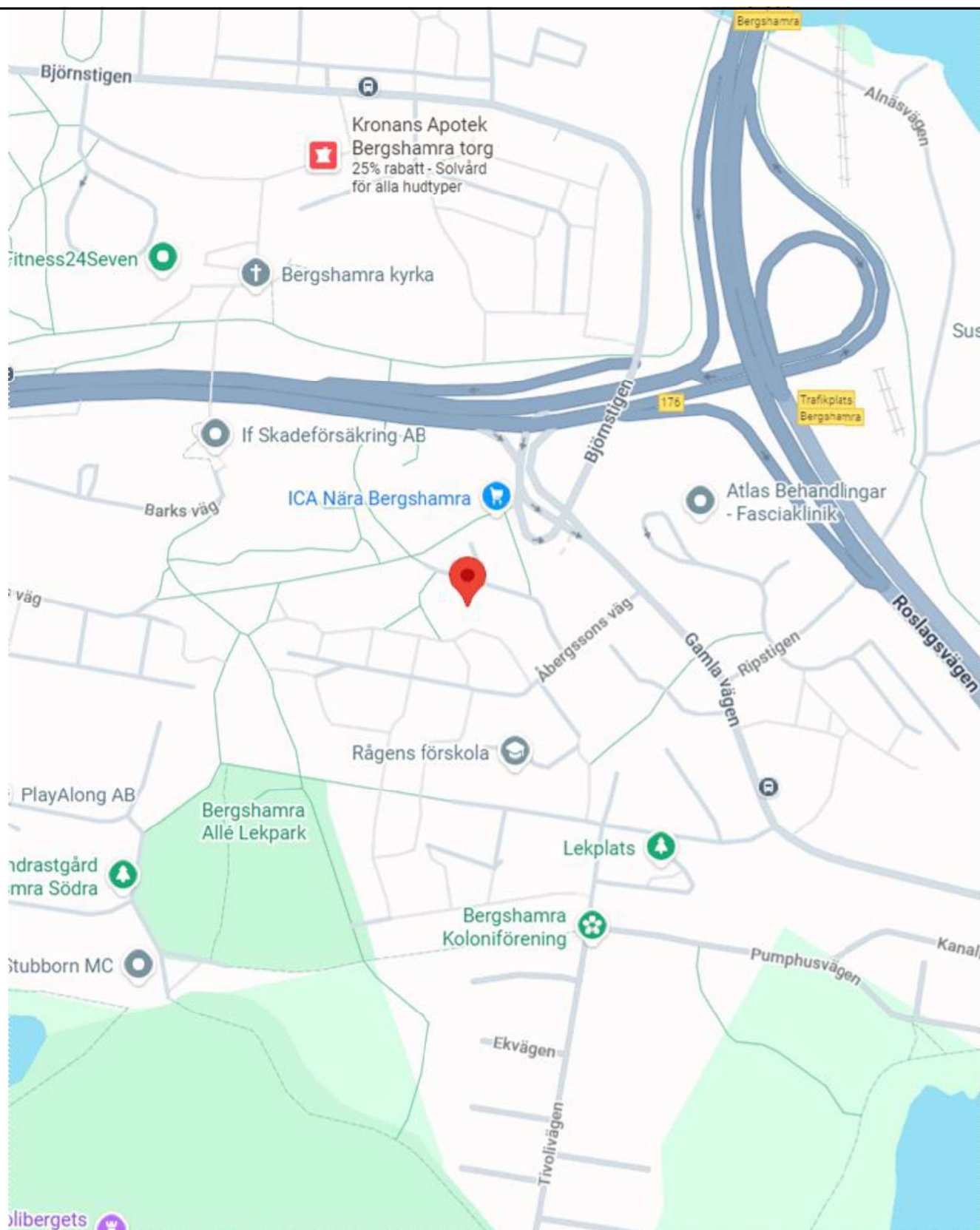
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

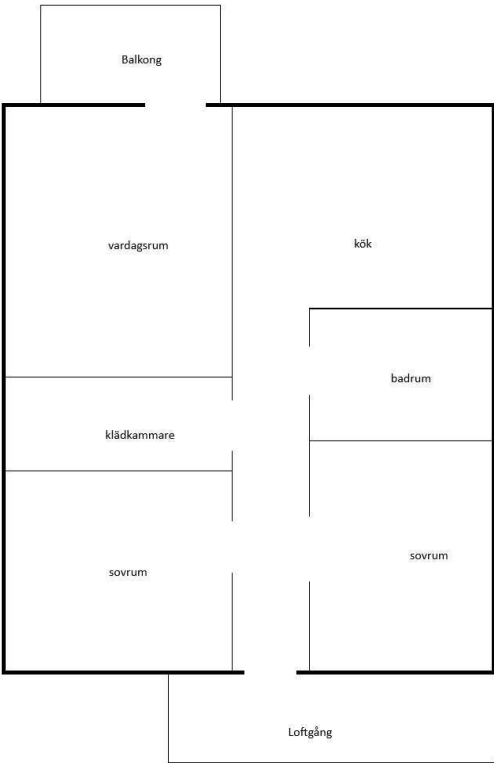
E-post: info@bringhojden.se

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 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 Solna Rågen 2	UUID 909a6a46-f090-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010447685	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-12-04
Län- och kommunkod 0184	Distrikt Solna	Distriktskod 215029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2008-01-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-29

Adress

Adress

Odlingsvägen 1, 3
170 77 Solna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769604-5975 Brf Ekoparken I Solna Odlingsv 3, Bv 170 77 Solna Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Ekoparken I Solna	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2001-05-16	Akt 01/2821
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

01/2821, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2001-03-01
Köpeskilling: 87 000 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 35 167 816 SEK

Nr 1	Belopp 35 167 816 SEK	Inskrivningsdag 2001-05-18	Akt 01/2901
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr 2	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledningstunnel	Inskrivningsdag 2007-12-27	Akt 07/51923
----------------	--	--------------------------------------	------------------------

Anmärkningar

Beviljad 08/2034

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Solna Rågen S:1-2

Gemensamhetsanläggningar

Solna Rågen GA:1,3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Område kring bergshamra allé

Datum

1986-03-13

Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

0184-P86/0313

Stadsplan

Kolonien och rågen

1986-11-05

Genomf. slut: 1992-06-30

0184-P86/1105

Ändring av detaljplan

Tillägg till detaljplaner för skydd av träd inom kungliga nationalstadsparken sbn/2013:927

2014-12-15

Genomf. start: 2015-01-10

Genomf. slut: 2020-01-09

Laga kraft: 2015-01-09

0184-P15/1

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0162-13/14.3

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Fortum Distribution AB (Org.-Nr: 556037-7326)

Last

Solna Bergshamra 2:3, 3:1-2,4

Solna Bladet 2-3

Solna Fröet 3

Solna Rågen 1-2,11-12, S:2

Solna Skogskarlen 2

Solna Torsken 2-3

Solna Vinden 1-2

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0162-13/14.4

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Fortum Distribution AB (Org.-Nr: 556037-7326)

Last

Solna Bergshamra 3:1-2
Solna Bladet 2
Solna Fröet 3
Solna Rågen 1-2,11-12, S:2
Solna Skogskarlen 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0184-2018/14.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Beskrivning
Starkström, elektriska starkströmsledningar, ett kabelförband med en systemspänning på 220 kv, tillhörande anordningar i tunnel samt väg i tunnel.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ellevio AB

Last
Solna Bergshamra 2:3, 3:1-2,4
Solna Bladet 2-3
Solna Fröet 3
Solna Rågen S:2, 1-2,11-12
Solna Skogskarlen 2
Solna Torsken 2-3
Solna Vinden 1-2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningstunnel	Last	Avtalsservitut	0184IM-07/51923.1

Beskrivning
Ledningstunnel

Anmärkningar
Beviljad 08/2034

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Bergshamra 3:1

Last
Solna Rågen 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	267983-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	108 137 000 SEK	65 137 000 SEK	43 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
769604-5975 Brf Ekoparken I Solna Odling sv 3, Bv 17077 Solna	1 / 1		Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 6649042 (2025)

Taxeringsvärde 43 000 000 SEK	Riktvärdeområde 184102	Byggrätt ovan mark 5 591 kvm	Riktvärde byggrätt 7 691 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 80428042 (2025)			
Taxeringsvärde 137 000 SEK	Riktvärdeområde 184102	Lokalyta 20 kvm	Hyra 24 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 6648042 (2025)			
Taxeringsvärde 65 000 000 SEK	Riktvärdeområde 184102	Bostadsyta 4 473 kvm	Hyra 6 451 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1987-09-04	0184-87/6
Fastighetsreglering	2002-11-29	0184-02/31
Anläggningsåtgärd	2011-04-05	0184-11/12
Ledningsrättsåtgärd	2015-01-14	0162-13/14
Ledningsrättsåtgärd	2020-03-11	0184-2018/14
Anläggningsåtgärd	2025-12-04	0125-2024/41

Ursprung

Solna Bergshamra 3:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6586136.3	672580.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 232 m ²	5 232 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet