

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer S0567 i BRF SOLHJULET, Sollentuna.
Kruthornsvägen 62 B, 192 32 Sollentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-08

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-07-08

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-07-07 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SOLHJULET		Organisationsnummer 714800-1675		
Lägenhetsnummer S0567	Våning 5		Ärendenummer 152618641	
Adress Kruthornsvägen 62 B, 192 32 Sollentuna				
Kommun Sollentuna		Område Sollentuna		
Antal rum enligt register 2 Rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2 Rok	Boarea, kvm 58	Månadsavgift, kr 4 643	Andelstal % 0,12408
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Saldo inre reparationsfond: 3 024 kr. I avgiften ingår: Värme, vatten och Tele2 grundutbud (kabel-TV).				

Sammanfattning

Bostadsrätten på Kruthornsvägen 62 B i Sollentuna erbjuder en välplanerad tvåa med kök. Med en boarea på 58 kvadratmeter är lägenheten lämplig för både enskilda och par. Den ligger i ett område med goda kommunikationer och närhet till service och grönområden.

Lägenheten är en 2 Rok belägen på femte våningen i en åttavåningsbyggnad. Den har ett kök, badrum, sovrum och vardagsrum. Både kök och badrum behöver renoveras och har äldre standard. Sovrummet och vardagsrummet har parkettgolv och tapetserade väggar, samt en balkong i vardagsrummet. Ett förråd finns också. Utrustningen inkluderar en kyl/frys och en elspis, båda över 10 år gamla. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 687 kr per kvadratmeter och år. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 941 543 000 kr, medan de totala skulderna är 269 671 284 kr. Föreningens eget kapital är 13 056 825 kr och det finns en underhållsfond på 1 008 581 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1963 med åtta våningar och fyra trapphus. Den rymmer 24 bostadslägenheter och har en tillbyggnad från 2020. Huset är utrustat med hiss och värms upp med fjärrvärme. Ventilationssystemet är av typen FTX. En energideklaration är bifogad.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar bastu, gym, övernattningslägenheter, snickarbod samt tvättstugor. Information om förråd och deras placering kan hittas på föreningens hemsida.

Kommentar

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister
Ja

Årsredovisning
Ja

Stadgar
Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

687

Avser

Föreningens snitt

Taxeringsvärde (kr)

941 543 000

Totala skulder (kr)

269 671 284

Eget kapital (kr)

13 056 825

Underhållsfond (kr)

1 008 581

Kommentar

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sollentuna Experten 1	
Byggår 1963	Antal våningar 8
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: solhjulet.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1963 med åtta våningar och fyra trapphus. Den rymmer 24 bostadslägenheter och har en tillbyggnad från 2020. Huset är utrustat med hiss och värms upp med fjärrvärme. Ventilationssystemet är av typen FTX. En energideklaration är bifogad.	
Energideklaration Ja (Energideklarations-ID 1208983, giltig till 2031-06-29)	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
58		2 Rum och kök	2 Rok
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl/Frys
badrum		ett förråd	Elspis
ett sovrum			
vardagsrum			
Beskrivning			
Bostaden är en lägenhet med två rum och kök (2 Rok) belägen på femte våningen.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med åtta våningar. Den består av ett kök, ett badrum, ett sovrum och ett vardagsrum. Köket har renoveringsbehov och håller en äldre standard med tapetserade väggar och plastgolv. Badrummet har också renoveringsbehov och är av äldre standard, med kaklade väggar och klinkergolv. Sovrummet har tapetserade väggar och ett trestavs parkettgolv. Vardagsrummet har likaså tapetserade väggar och ett trestavs parkettgolv, samt en balkong. Dessutom finns ett förråd tillgängligt.			
Utrustning:			
- Kyl/Frys, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt			
- Elspis, Märke: Elektro Helios, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick är sämre än snittet för jämförelseobjekten, medan standarden ligger något lägre. Egenskaper och tillbehör bedöms som jämförbara, likaså läget. Sammanfattningsvis är bostadens värde något lägre än genomsnittet för de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer S0567 i BRF SOLHJULET, Sollentuna.

Kruthornsvägen 62 B, 192 32 Sollentuna

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

Marknadsvärde per 2026-07-08

1 700 000 KRONOR

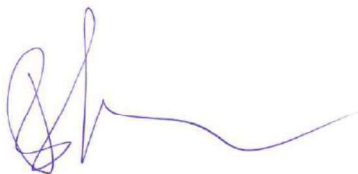
Bedömt värdeintervall

+/- 75 000

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 2026-07-08

Underskrift



Björn Bring

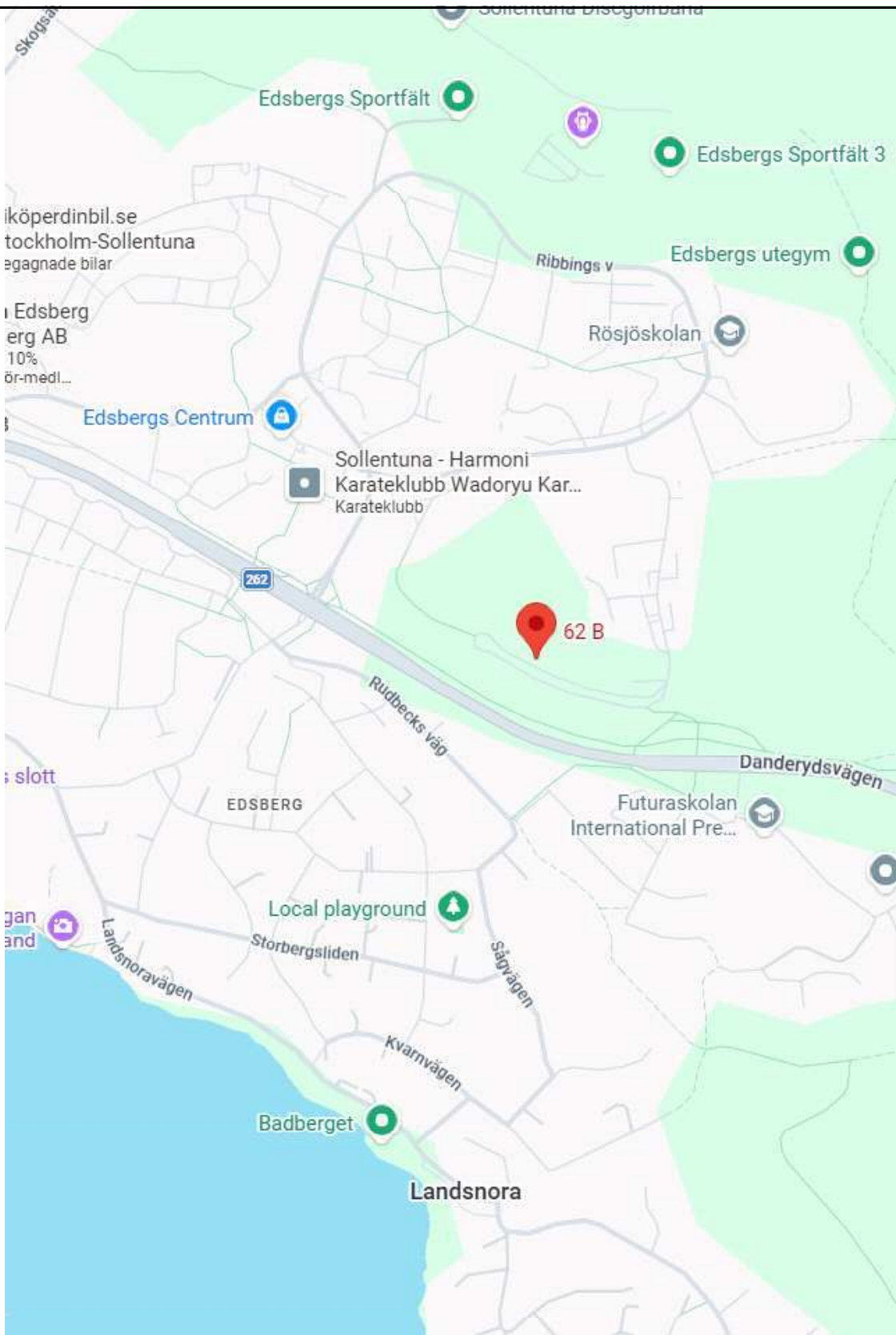
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

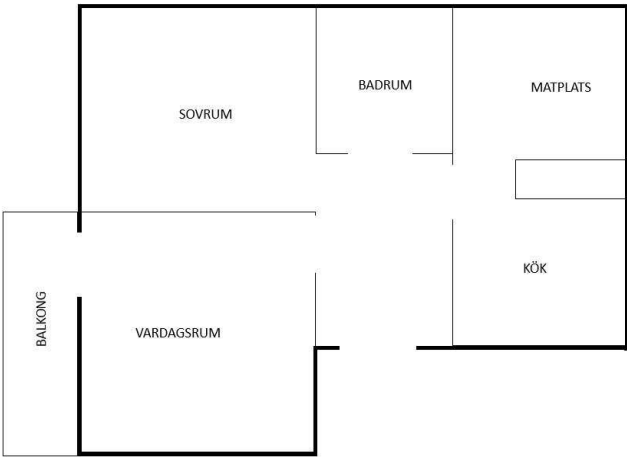
E-post: info@bringhojden.se

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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sollentuna Experten 1	909a6a42-8599-90ec-e040-ed8f66444c3f	010145117	2021-02-24
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0163	Sollentuna	215043	2019-06-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-07-07

Adress

Adress

Kruthornsvägen (58), (64), 60 A, 60 B, 62 A, 62 B, 66 A, 66 B, 68

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714800-1675	1/1	1962-06-27	62/1198
Bostadsrättsföreningen Solhjulet			
C/O AB Y Revision			
Högbergsgatan 30 A 1tr			
116 20 Stockholm			
Inskrivet ägarnamn: Brf Solhjulet			

Berört fång

62/1198, andel 1/1
 Köp (inklusive transportköp):
 1961-10-19
 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 82/17460

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande om dispens för sanering av pcb-haltiga fogar mot balkongtak/fasadanslutning samt fogar vid balkongskärmar	2011-10-20	11/31979

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
 Totalt belopp: 51 072 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 000 000 SEK	2006-11-13	06/49585
2	1 000 000 SEK	2006-11-13	06/49586
3	1 000 000 SEK	2006-11-13	06/49587
4	1 000 000 SEK	2006-11-13	06/49588
5	1 509 800 SEK	2006-11-13	06/49589

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	13 000 000 SEK	2012-01-02	12/109
7	7 562 200 SEK	2015-09-29	D-2015-00429865:1
8	10 000 000 SEK	2017-05-18	D-2017-00200750:1
9	15 000 000 SEK	2019-06-14	D-2019-00267127:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Öster om edsbergs centrum	1961-05-06	0163-NR114
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Experten	1962-05-29	0163-T250-A1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

163745-5

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Sollentuna Effekten 1

Sollentuna Eldröret 1

Sollentuna Emaljen 1

Sollentuna Enbusken 1-5

Sollentuna Ensittaren 2

Sollentuna Epoken 1-11

Sollentuna Etaget 1-3

Sollentuna Experten 1-3

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

941 543 000 SEK

därav byggnadsvärde

670 343 000 SEK

därav markvärde

271 200 000 SEK

Taxerade ägare

714800-1675

Bostadsrättsföreningen Solhjulet

C/O AB Y Revision

Högbergsgatan 30 A 1tr

11620 Stockholm

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 110910045 (2025)

Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Byggrätt ovan mark 3 500 kvm	Riktvärde byggrätt 1 486 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 110909045 (2025)			
Taxeringsvärde 266 000 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Byggrätt ovan mark 58 000 kvm	Riktvärde byggrätt 4 586 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 110908045 (2025)			
Taxeringsvärde 4 343 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Lokalyta 2 862 kvm	Hyra 952 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 110907045 (2025)			
Taxeringsvärde 666 000 000 SEK	Riktvärdeområde 163063	Bostadsyta 47 904 kvm	Hyra 65 868 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-05-29	0163-F1889-A3

Införd i tomtboken

1962-06-13

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd utstakning	1962-04-24	

Nybyggnadskarta

Ursprung

Sollentuna Edsberg 10:8

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6593137.4	668474.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 671 m ²	3 671 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sollentuna Experten:1	1980-10-01	0163-F4490

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige