

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer S0256 i BRF SOLHJULET, Sollentuna.
Kruthornsvägen 38, 192 32 Sollentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-06

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 2026-05-06

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-06 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 S0256	Våning 2		Ärendenummer 15266224		
Adress Kruthornsvägen 38, 192 32 Sollentuna					
Kommun Sollentuna		Område Sollentuna			
Antal rum enligt register 3 Rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 3	Boarea, kvm 66	Månadsavgift, kr 5 024	Andelstal % 0,13426	
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 avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV basutbud (Tele2). Föreningen har meddelat att lägenheten är så illa medfaren att åtgärder för att säkerställa att eventuella skador på stomme och bjälklag kan behövas. Föreningen har meddelat att: "Det finns också en pågående vattenskada som härrör från lägenheten i källaren under som kan saneras först när lägenheten har tömts. Enligt föreningen uppfattning finns också omfattande skador i stomme och bjälklag som behöver saneras och eller repareras efter det att lägenheten har tömts. När föreningen genomför dessa åtgärder kan lägenheten inte brukas men under den hela tiden utgår månadsavgift som vanligt. Givet en högst preliminär uppskattning av skadornas omfattning kan detta röra sig som en förhållandevis lång period."

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Kruthornsvägen 38 i Sollentuna. Lägenheten har tre rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Den totala boytan är 66 kvadratmeter. Månadsavgiften uppgår till 5023,88 kronor.

Lägenheten är belägen på andra våningen och består av tre rum. Vid värderingsbesöket noterades att bostaden är svårt vanvårdad. Det finns sopor, en gammal vattenskada, skadedjur och en dålig lukt. Lägenheten var belamrad med skräp och bråte, vilket gjorde golvet synligt endast på några få ställen. En total sanering och renovering är nödvändig. Alla ytskikt behöver bytas ut, inklusive badrum och kök, och ny inredning samt nya vitvaror krävs.

Lägenheten ligger i en byggnad med fyra våningar. Köket är mycket slitet och har låg standard med målade väggar och plastgolv. Badrummet är också mycket slitet, med låg standard, kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är mycket slitet, har tapetserade väggar och plastgolv, samt en balkong. De två sovrummen är mycket slitna, med tapetserade väggar och plastgolv. Till lägenheten hör ett förråd och en matkällare.

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 701 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 701 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 913 kronor per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 941 543 000 kronor. De totala skulderna är 269 671 284 kronor, medan det egna kapitalet ligger på 13 056 825 kronor. Underhållsfonden uppgår till 1 008 581 kronor.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1963 med fyra våningar. Den saknar hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 701		
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 913	Avser Denna lägenhet
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 Epoken 10	
Byggår 1963	Antal våningar 4
	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1963 med fyra våningar. Den saknar hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
66		3 Rum och kök	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u>	
badrum		ett förråd	
vardagsrum		en matkällare	
två sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på andra våningen och består av tre rum. Vid värderingsbesöket noterades att bostaden är svårt vanvårdad. Det finns sopor, en gammal vattenskada, skadedjur och en dålig lukt. Lägenheten var belamrad med skräp och bråte, vilket gjorde golvet synligt endast på några få ställen. En total sanering och renovering är nödvändig. Alla ytskikt behöver bytas ut, inklusive badrum och kök, och ny inredning samt nya vitvaror krävs. Lägenheten ligger i en byggnad med fyra våningar. Köket är mycket slitet och har låg standard med målade väggar och plastgolv. Badrummet är också mycket slitet, med låg standard, kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är mycket slitet, har tapetserade väggar och plastgolv, samt en balkong. De två sovrummen är mycket slitna, med tapetserade väggar och plastgolv. Till lägenheten hör ett förråd och en matkällare. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara områden. Skicket bedöms vara betydligt sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten, och standarden är betydligt lägre. Läget är dock jämförbart med de andra bostäderna. På grund av det stora renoveringsbehovet, som uppskattas kosta mellan 700 000 och 1 100 000 kronor, är bostadens värde betydligt lägre än snittet. Detta renoveringsbehov medför också en större osäkerhet i värderingen jämfört med normala fall.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer S0256 i BRF SOLHJULET, Sollentuna.

Kruthornsvägen 38, 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 2026-05-06

1 000 000 KRONOR

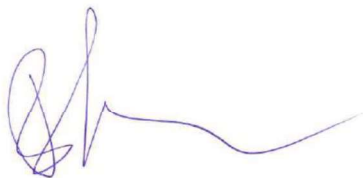
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2026-05-06

Underskrift



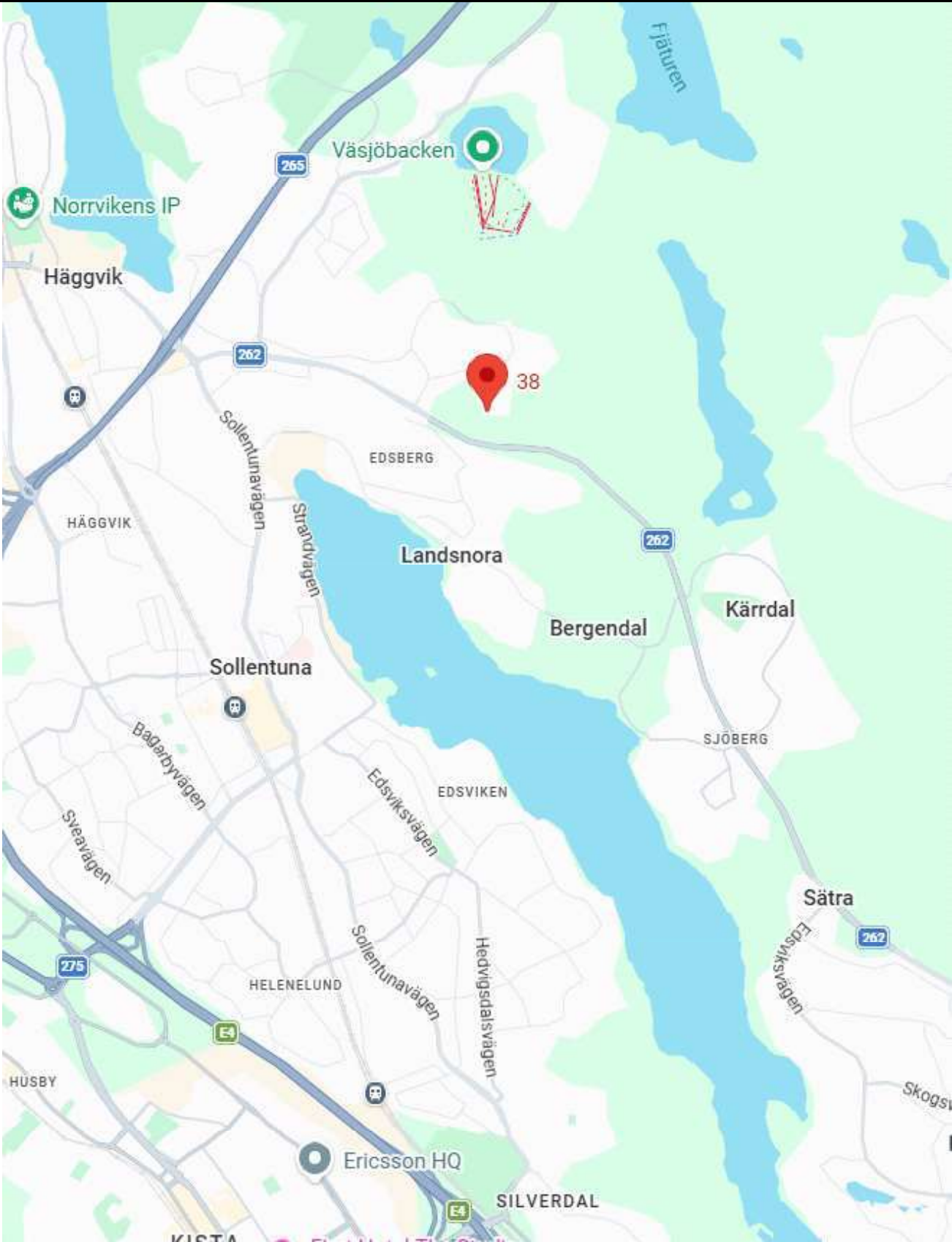
Björn Bring

Fastighetsvärderare

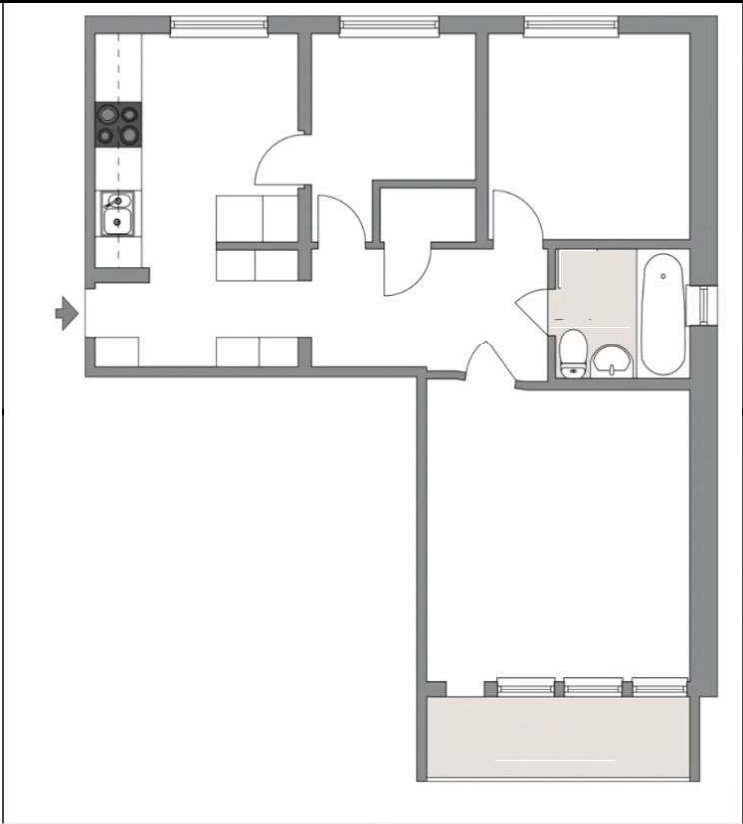
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

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 Epoken 10	UUID 909a6a42-8500-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010144964	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-24
Län- och kommunkod 0163	Distrikt Sollentuna	Distriktskod 215043	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-01-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-05

Adress

Adress

Kruthornsvägen 36, 38, 40
192 32 Sollentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 714800-1675	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1961-11-29	Akt 61/1838
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Bostadsrättsföreningen Solhjulet
C/O AB Y Revision
Högbergsgatan 30 A 1tr
116 20 Stockholm
Inskrivet ägarnamn: Brf Solhjulet

Berört fång

61/1838, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1961-05-29
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 82/17460

Anteckningar

Innehåll Föreläggande om dispens för sanering av pcb-haltiga fogar mot balkongtak/fasadanslutning samt fogar vid balkongskärmar	Inskrivningsdag 2011-10-20	Akt 11/31979
Föreläggande för bfr solhjulet att vid vite inkomma med handlingar utvisande hur soprumsfrågan skall lösas i föreningens fastigheter	1986-12-12	86/32673

Anmärkningar

Frist till 1987-02-10 86/32673

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 7 450 100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 450 100 SEK	2006-11-13	06/49660
2	6 000 000 SEK	2017-01-02	D-2017-00000215:1

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 Epoken	1961-07-04	0163-T226-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

Tomtmätning

Datum

1961-07-17

Akt

0163-F1692-A3

Införd i tomtboken

1961-07-20

Tekniska åtgärder

Nybyggnadskarta

Datum

Akt

Ursprung

Sollentuna Edsberg 10:8

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6593196.6

E (SWEREF99 TM)

668572.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

4 017 m²

Därav landareal

4 017 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Sollentuna Epoken:10

Omregistreringsdatum

1980-10-01

Akt

0163-F4490

Källa: Lantmäteriet