VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 360005 i BRF HAGA 4:37, Solnas kommun.
Olof af Acrelsväg 3, 171 64 SOLNA

Marknadsvärdebedömning per 2025/05/27

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 2025-05-27.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-21 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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			Organisationsnummer
BRF HAGA 4:37			769602-6157
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**
360005			F-482-25-01
Adress			
Olof af Acrelsväg 3, 171 64 SOLNA			
Kommun		**Område**	
Solna		Solna	
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
1	26	2 704	1,24
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

På Olof af Acrelsväg 3 i Solna finns en bostadsrätt om ett rum och kök, med en boarea på 26 kvadratmeter. Lägenheten har låg standard, renoveringsbehov, plastgolv samt kakel i badrummet, och det finns en månadsavgift på 2704 kr. Den ligger på markplan i en byggnad med totalt 7 våningar. Bostadsrättsföreningen består av en fastighet med gemensamma utrymmen och förråd i källaren, totalt 81 lägenheter, och en årsavgift på 1248 kr per kvadratmeter. Fastigheten, byggd 1959, har renoverats mellan 2003 och 2023, och föreningen har lån motsvarande 18,7% av taxeringsvärdet på 59,2 miljoner kr samt eget kapital på 8,1%.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har en fastighet med gemensamma utrymmen och förråd i källarplan. Det finns totalt 81 lägenheter, varav en är hyresrätt. Årsavgiften är 1248 kr per kvadratmeter. Taxeringsvärdet är nästan 59,2 miljoner kr, med lån motsvarande cirka 18,7% av det, och eget kapital runt 8,1%. En underhållsfond på cirka 0,98% av taxeringsvärdet finns. Byggnaden är från 1959 med hiss, och har genomgått flera renoveringar och uppdateringar av bland annat stammar, elsystem, ventilation, tak, fasad, fönster, och trapphus mellan 2003 och 2023.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen inklusive förråd. Förråden är placerade i fastighetens källarplan.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
0	0	0

Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
80		1

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 80 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet.

Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1248	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
59 242 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
11 100 540	19%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
4 816 971	8%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
579 840	1%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1248 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 59 242 000 kr. Föreningen har totala lån på 11 100 540 kr, vilket motsvarar 18,74% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 4 816 971 kr, motsvarande 8,13% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 579 840 kr, vilket utgör 0,98% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Haga 4:37	
Byggår 1959	**Antal våningar** 7
Stammar/Bytta/installerade år 2003	**Hiss** Ja
Övrigt	

Utförda renoveringar

2023Målning av takfot samt byte av armaturer i trapphus
2021–2022Stamspolning, OVK, lägenhetsbesiktningar, montering av lägenhetsdörrar
2020Stamspolning
2019Renovering av trapphus, fönstermålning mot gård och gata
2017Fönsterbyte, målning av takfot
2015Byte av VVC-ledningar
2013Renovering av fasad, fönstermålning, ny portkodsanläggning
2012Takrenovering
2003Stambyte, elstigar, ventilation
Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1959 med sju våningar och hiss. Ett stambyte genomfördes 2003. Byggnaden saknar giltig energideklaration.

Kommentar

Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1959, har sju våningar och är utrustad med hiss. Stambyte och installation av elstigar och ventilation genomfördes 2003. Under de senaste åren har flera renoveringar utförts, inklusive takrenovering 2012, fasadrenovering och fönstermålning 2013, samt byte av VVC-ledningar 2015. Fönster byttes och takfoten målades 2017, och trapphusen renoverades 2019. Stamspolning och OVK utfördes 2020 och 2021–2022, tillsammans med lägenhetsbesiktningar och montering av nya lägenhetsdörrar. År 2023 målades takfoten och armaturer i trapphusen byttes.

Energideklaration

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
26		1

Rumsfördelning

	Tillbehör
kokvrå	
badrum	
vardagsrum	
sovalkov	

Beskrivning

Bostadsrätt i Solna med 1 rum på markplan. Lägenheten har en kokvrå, badrum, vardagsrum och sovalkov. Byggnaden har totalt 7 våningar. Bostaden har renoveringsbehov med låg standard och plastgolv i kök och övriga rum samt kakel i badrummet.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha lägre skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder. Värdet påverkas negativt av renoveringsbehov och dess låga läge i huset.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 360005 i BRF HAGA 4:37, Solnas kommun.

Olof af Acrelsväg 3, 171 64 SOLNA

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

Marknadsvärde per 2025/05/27

2 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

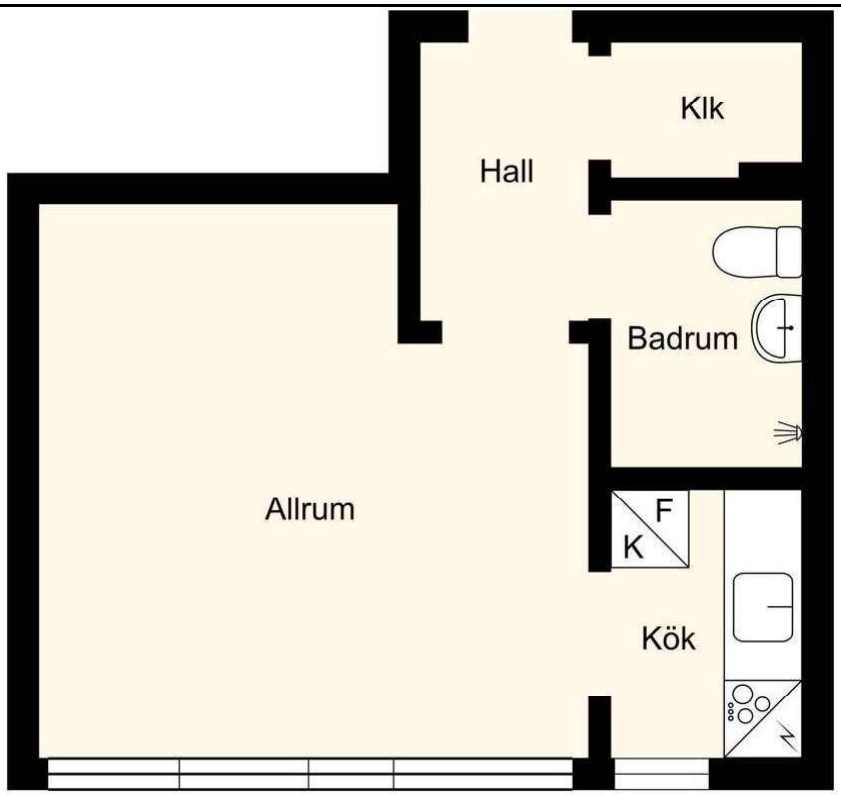
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2025/05/27
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-28

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Solna Haga 4:37	909a6a47-4c3e-90ec-e040-ed8f66444c3f	2020-10-20
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010474644	0184	2020-10-20
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Solna	215029	2025-05-27

Adress

Adress

Olof Af Acrels Väg 3
171 64 Solna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6583007.1	672105.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	525 kvm	525 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769602-6157	1/1	1998-01-23	98/262

Bostadsrättsföreningen Haga 4:37

C/O Brf Partner AB
Box 4112
131 04 Nacka

Inskrivet ägarnamn: Brf Haga 4:37

Köp (även transportköp): 1997-12-05
Köpeskilling: 16.900.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 11.144.815 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.500.000 SEK	1997-10-29	97/6589
3	2.284.815 SEK	2011-09-06	11/26993
4	45.185 SEK	2011-12-19	11/39175
5	314.815 SEK	2012-12-27	12/39516

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut fjärrkylaledningar	1999-06-16	99/2896
6	Avtalsservitut	2020-10-08	D-2020-00417717:1
Anmärkning: Ändamål fjärrvärmeledning			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM6-99/2896.1
	Beskrivning: Fjärrkylaledningar		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202000417717:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Optokabel	Last	Officialservitut	0184-94/10.3
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Förmån	Officialservitut	0184-94/10.5
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

293185-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	59.242.000 SEK	29.059.000 SEK	30.183.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769602-6157 Bostadsrättsföreningen Haga 4:37 C/O Brf Partner AB Box 4112 131 04 Nacka	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 079390042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
30.000.000 SEK	0184101
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
2 615 kvm	11.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301719243.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
183.000 SEK	0184101
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
18 kvm	10.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 079389042.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
29.000.000 SEK	2 092 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	2.792.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1959		1959

Värderingsenhet lokaler 301719242.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
59.000 SEK	15 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	12.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1959		1959

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Solna Haga GA:1-3

Samfälligheter

Solna Haga S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1997-10-13	0184-97/7
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2012-03-28	0184-12/2

Ursprung

Solna Haga 4:33

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige