VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 16A-203 i BRF VIMPELN 16, Solna.
Klippgatan 16 A, 171 47 Solna

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-18

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 2025-09-18

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-18 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 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 VIMPELN 16				769604-5371
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
16A-203	2			F-1347-25-01
Adress				
Klippgatan 16 A, 171 47 Solna				
Kommun		**Område**		
Solna		Råsunda		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2		60	3 723	0,89186
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Klippgatan 16 A i Solna, inom det populära området Råsunda. Lägenheten har två rum och en boarea på 60 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3723 kronor.

Lägenheten ligger på andra våningen i en byggnad med totalt nio våningar. Den består av två rum och har en genomgående normal standard. Köket är i gott skick med trestavs parkettgolv och utrustat med kyl/frys, elspis, diskmaskin och vinkyl, alla mindre än fem år gamla. Badrummet har klinkergolv och normal standard. Vardagsrummet och sovrummet är i gott skick med parkettgolv. Lägenheten har även en balkong och ett tillhörande förråd. En tvättmaskin från Bosch, också mindre än fem år gammal, ingår i utrustningen. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 24 parkeringsplatser och 28 garageplatser samt 5 MC-platser. Det finns även ett förråd som är placerat i källaren. Föreningen består av 96 bostadsrättslägenheter, 4 hyresrättslägenheter och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 24 parkeringsplatser och 28 garageplatser samt 5 MC-platser. Det finns även ett förråd som är placerat i källaren. Föreningen består av 96 bostadsrättslägenheter, 4 hyresrättslägenheter och 2 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 745 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 251 245 000 kr. Det totala lånet är 16 345 747 kr, vilket motsvarar cirka 6,5 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 61 128 574 kr, vilket är ungefär 24,3 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 3 871 648 kr, motsvarande cirka 1,54 % av taxeringsvärdet.

Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1965 och utbyggd 2011. Den består av nio våningar och har genomgått ett stambyte 2009. Byggnaden är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen: en tvättstuga som renoverades 2021, en föreningslokal för uthyrning, samt tio extra förråd för uthyrning till medlemmar. Förråden är placerade i källaren.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
24	28 (samt 5 MC-platser)	källare
Antal bostadsrättslägenheter	**Antal Hyresrättslägenheter**	**Antal lokaler**
96	4	2

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
745	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
251 245 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
16 345 747	7%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
61 128 574	24%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
3 871 648	2%

Kommentar

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Vimpeln 12	
Byggår 1965 (tillbyggnadsår 2011)	**Antal våningar** 9
Stammar/Bytta/installerade år 2009	**Hiss** Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: http://www.vimpeln16.se	
Utförda renoveringar 2024: Omfattande takarbete, installation av magnetitavskiljare i undercentralen, OVK (slutförd). 2023: Målning av tak. 2022: Stamspolning av alla avloppsledningar, slamsugning av brunnar. 2021: Renovering av tvättstugan och byte av maskiner. 2020: Radonmätning, termisk balansering, byte av trapphusarmatur till LED. 2019: Projekt gemensam el. 2018: OVK, byte av belysning på gården till LED. 2017: Garagerenovering. 2014: Nytt miljöhus, nya frånluftsfläktar. 2012: Renovering av entréer och trapphus. 2009: Stambyte, nya elstigar. 2003: Renovering tvättstugor Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1965 och utbyggd 2011. Den består av nio våningar och har genomgått ett stambyte 2009. Byggnaden är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. 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		Antal rum enligt lägenhetsregister	
60		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Kyl/Frys
badrum	Balkong	Elspis
vardagsrum		Diskmaskin
ett sovrum		Vinkyl
		Tvättmaskin

Beskrivning

Lägenheten är belägen på andra våningen i en byggnad med totalt nio våningar. Den består av två rum och har en genomgående normal standard.

Köket är i gott skick och har en normal standard. Golvet är belagt med trestavs parkett.

Badrummet har en normal standard och är utrustat med klinkergolv.

Vardagsrummet är i gott skick och har trestavs parkettgolv.

Sovrummet är också i gott skick och har samma typ av parkettgolv som vardagsrummet.

Till lägenheten hör ett förråd. Det finns även en balkong.
Utrustning:
Kyl/Frys från Cylinda, mindre än 5 år gammal (källa: bedömning)

Elspis, mindre än 5 år gammal (källa: bedömning)

Diskmaskin, mindre än 5 år gammal (källa: bedömning)

Vinkyl, mindre än 5 år gammal (källa: bedömning)

Tvättmaskin från Bosch, mindre än 5 år gammal (källa: bedömning)

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett bättre skick och något högre standard än jämförbara objekt, vilket också resulterar i ett något högre värde. Positiva värdepåverkande faktorer inkluderar bostadens fina skick och goda standard.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 16A-203 i BRF VIMPELN 16, Solna.

Klippgatan 16 A, 171 47 Solna

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

Marknadsvärde per 2025-09-18

3 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

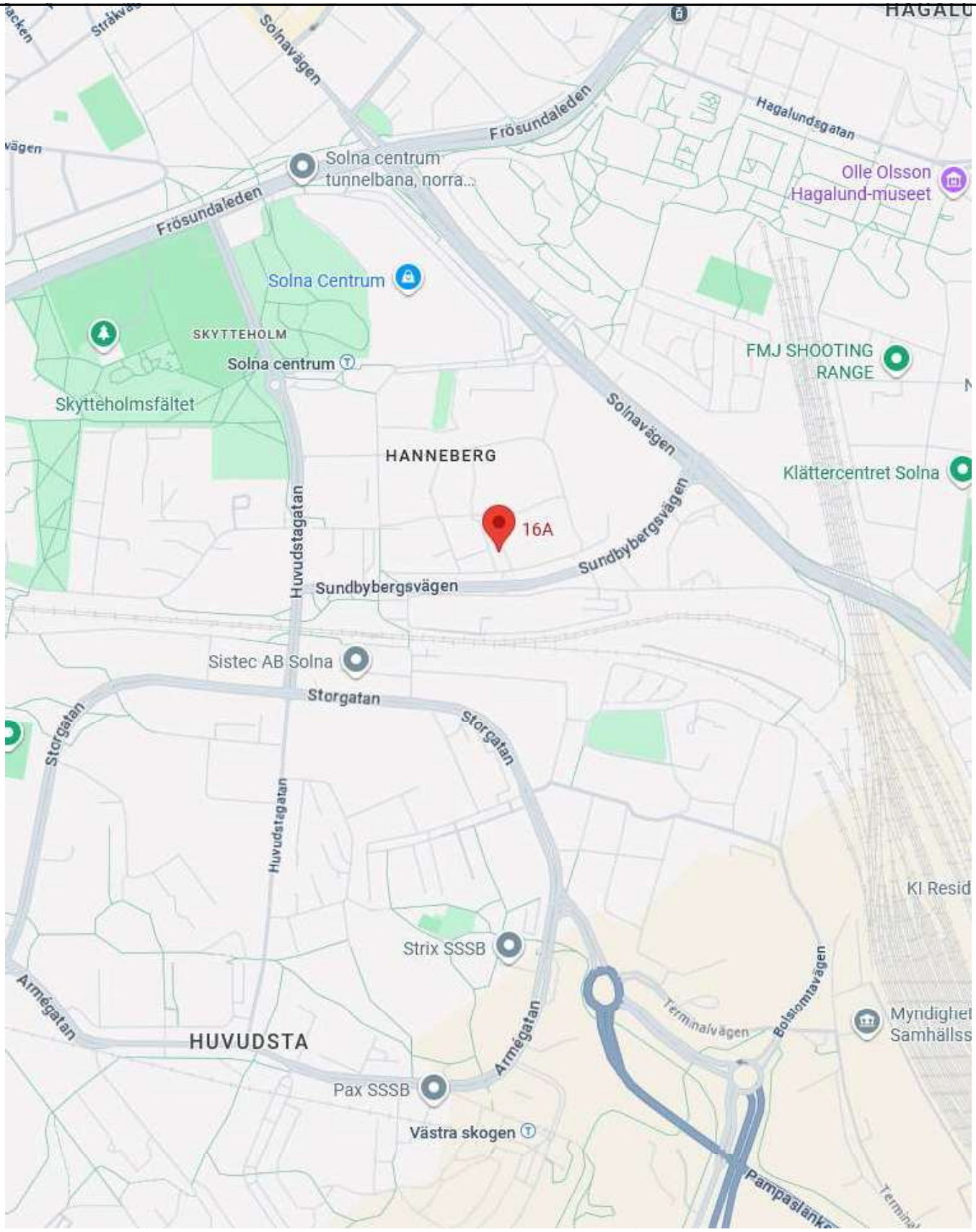
+/- 150 000

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.

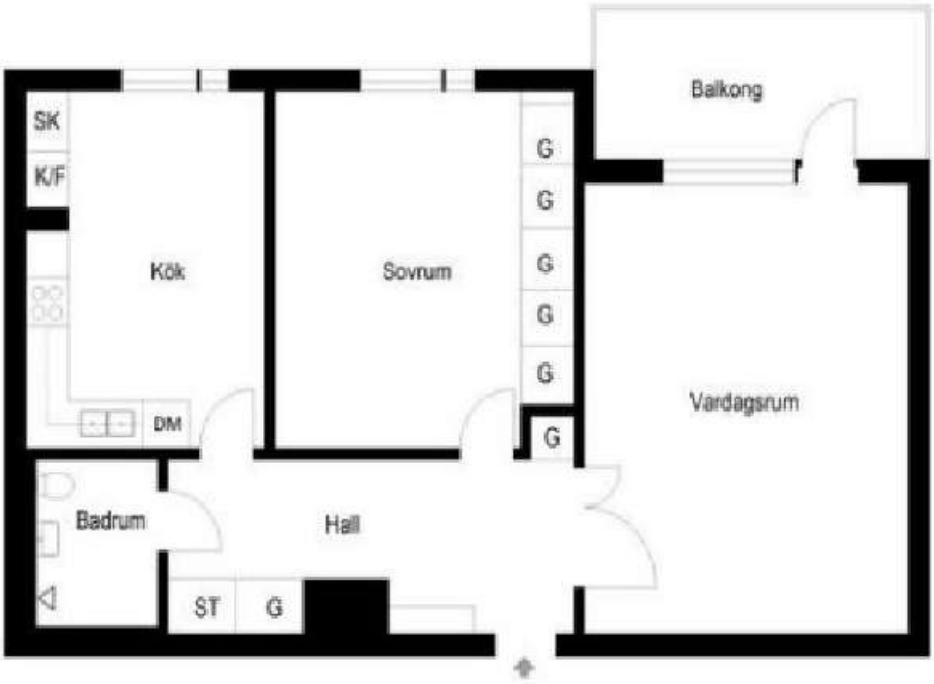
Stockholm 2025-09-18
Underskrift

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 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	Län- och kommunkod
Solna Vimpeln 12	909a6a45-5128-90ec-e040-ed8f66444c3f	010336251	0184

Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Råsunda	215024	2019-09-10	2025-09-18

Adress

Adress

Klippgatan 16 A, 16 B, 16 C, 18
171 47 Solna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769604-5371 Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16 Klippg 16 B 171 47 Solna Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16	1/1	2001-02-07	01/745

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2001-02-01
Köpeskilling: 64 000 000 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 36 679 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	10 000 000 SEK	2001-02-07	01/746C

Anmärkningar

Sammanföring 05/36533, Utbyte 05/36534, Utbyte 02/10483

3	12 354 000 SEK	2001-02-07	01/746D

Anmärkningar

Utbyte 02/10483, Utbyte 05/36534, Sammanföring 05/36533

4	7 625 000 SEK	2001-02-07	01/746B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 02/10483			
5	6 700 000 SEK	2008-11-12	08/41067

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1967-11-01	67/1231

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Vimpeln	1963-01-22	0184K-0501/1963
Stadsplan	1963-05-31	0184K-0424/1963

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM6-67/1231.1

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Krukmakaren 3

Last
Solna Vimpeln 12

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	294079-4	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	251 245 000 SEK	113 477 000 SEK	137 768 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769604-5371 Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16 Klippg 16 B 17147 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 82284042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
768 000 SEK	184092	192 kvm	4 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 82283042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
137 000 000 SEK	184092	8 500 kvm	16 118 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 82282042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 477 000 SEK	184092	483 kvm	438 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1965	2011	1965

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 82281042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
111 000 000 SEK	184092	6 919 kvm	9 679 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1965	2011	1965
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-02-01	0184K-0606/1963
Sammanläggning	1963-10-02	

Ursprung

Solna Råsunda 1:253,260,262,264,269-276,288

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583537.1	670707.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 624 m^2	4 624 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Solna Vimpeln:12	1982-10-01	0184-82/1

Källa: Lantmäteriet

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