

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 8-1401 i BRF WEST SIDE SOLNA, Solna.
Grängsgatan 30, 169 36 Solna



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-11

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 2025-11-11

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-11 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 WEST SIDE SOLNA		Organisationsnummer 769629-6594		
Lägenhetsnummer 8-1401	Våning 4		Ärendenummer F-2248-25-01	
Adress Grängsgatan 30, 169 36 Solna				
Kommun Solna		Område Råsunda		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 56	Månadsavgift, kr 3 801	Andelstal 0,47
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. Månadsavgiften inkluderar en avgift om 210 kr för bredband, denna justeras till 150 kronor från och med 1 januari 2026.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Grängsgatan 30 i Solna, inom området Råsunda. Lägenheten har två rum och en boyta på 56 kvadratmeter. Månadsavgiften för bostaden är 3 801 kronor.

Lägenheten ligger på fjärde våningen i en byggnad med sex till åtta våningar och består av två rum. Köket har målade väggar och trestavs parkettgolv, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet, som också har målade väggar och parkettgolv, erbjuder tillgång till en balkong. Sovrummet har målade väggar och en heltäckningsmatta. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen i köket och badrummet, inklusive diskmaskin, kyl/frys, ugn, induktionshäll och tvättmaskin, är av märket Whirlpool och bedöms vara äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 255 bostadsrättslägenheter och erbjuder 106 garageplatser. Dessutom finns det sju lokaler, varav sex är kommersiella och en används som LSS-lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 255 bostadsrättslägenheter och erbjuder 106 garageplatser. Dessutom finns det sju lokaler, varav sex är kommersiella och en används som LSS-lokal.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 815 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 713 428 000 kr. Det totala lånet är 202 500 000 kr, och det egna kapitalet är 824 948 782 kr. Underhållsfonden är inte specificerad separat utan ingår i det egna kapitalet.

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört 2019. Den har mellan 6 och 8 våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som cykel- och barnvagnsrum, innergård med pool, takterrass och garage. För mer information om förråd och deras placering, vänligen besök föreningens hemsida.

	Garageplatser	
	106	
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler
255		6 kommersiella + 1 LSS-lokal
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
815	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
713 428 000	
Totalt lån (kr)	
202 500 000	
Eget kapital (kr)	
824 948 782	
Underhållsfond (kr)	
Ej specificerad separat (ingår i eget kapital)	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Slingan 1	
Byggår 2019	Antal våningar 6 till 8
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://boappa.se/brf-west-side-solna-solna	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört 2019. Den har mellan 6 och 8 våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan 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 56		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Diskmaskin Kyl/Frys Ugn Induktionshäll Tvättmaskin
Beskrivning Lägenheten är belägen på fjärde våningen och har två rum. Bostaden är belägen i en byggnad med sex till åtta våningar. Köket är i normalt skick med målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, även det i normalt skick. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Från vardagsrummet finns tillgång till en balkong. Sovrummet har målade väggar och en heltäckningsmatta på golvet. Till bostaden hör även ett förråd. Utrustning: Diskmaskin, märke Whirlpool, äldre än 5 år (bedömt). Kyl/Frys, märke Whirlpool, äldre än 5 år (bedömt). Ugn, märke Whirlpool, äldre än 5 år (bedömt). Induktionshäll, märke Whirlpool, äldre än 5 år (bedömt). Tvättmaskin, märke Whirlpool, äldre än 5 år (bedömt). Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara lägen och bedöms som följer:

Bostadens skick, standard och värde ligger i linje med snittet för jämförbara bostäder. Inga särskilt negativa eller positiva värdepåverkande faktorer har identifierats. Det finns en pågående plan för stambyte, och bostaden har en balkong. Föreningen är äkta. Takhöjden och läget är jämförbara med andra bostäder, och insynen bedöms som standard för området.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 8-1401 i BRF WEST SIDE SOLNA, Solna.

Grängsgatan 30, 169 36 Solna

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

Marknadsvärde per 2025-11-11

3 900 000 KRONOR

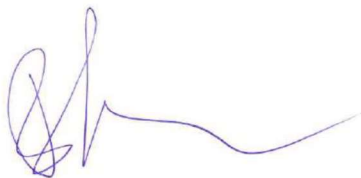
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-11

Underskrift



Björn Bring

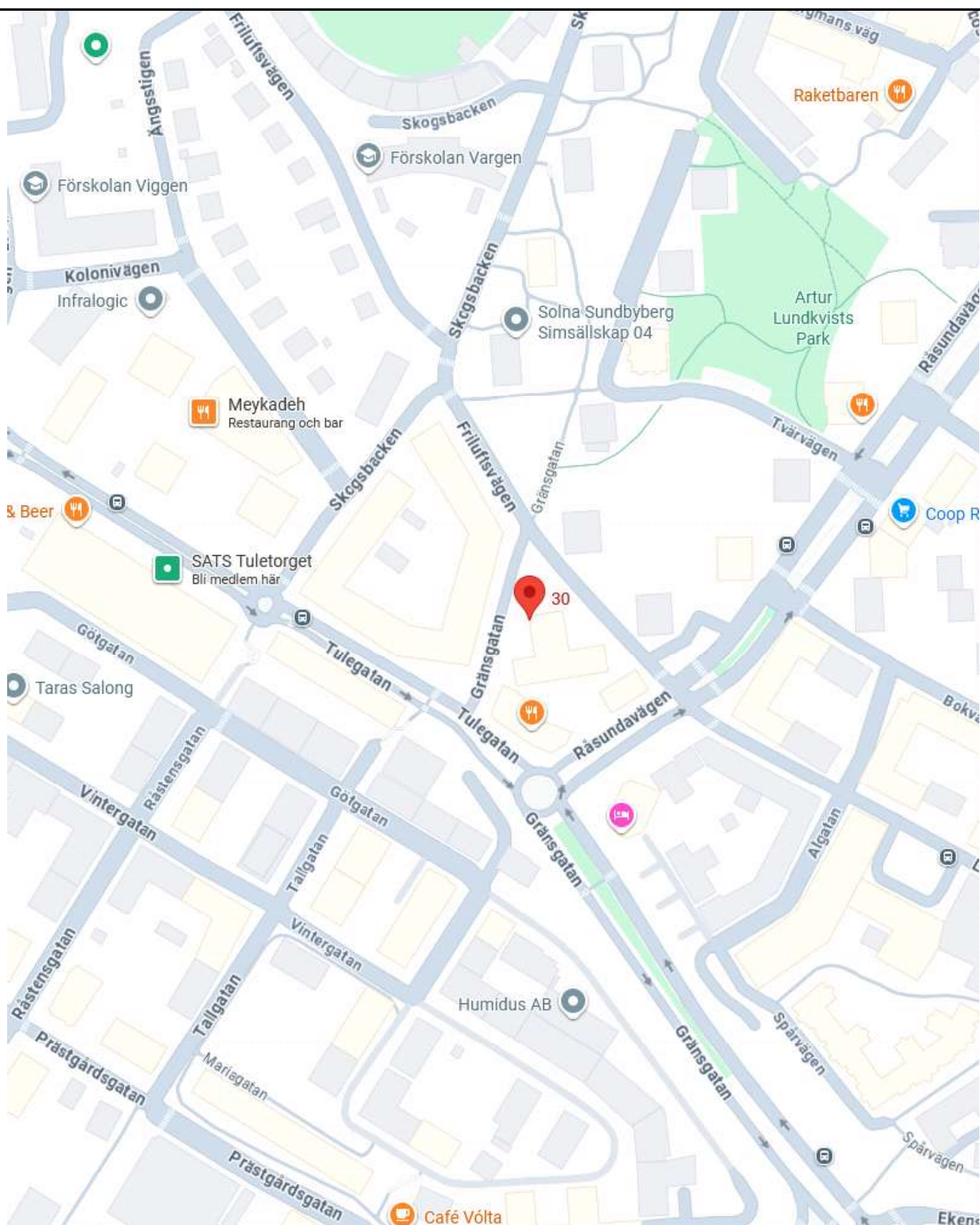
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

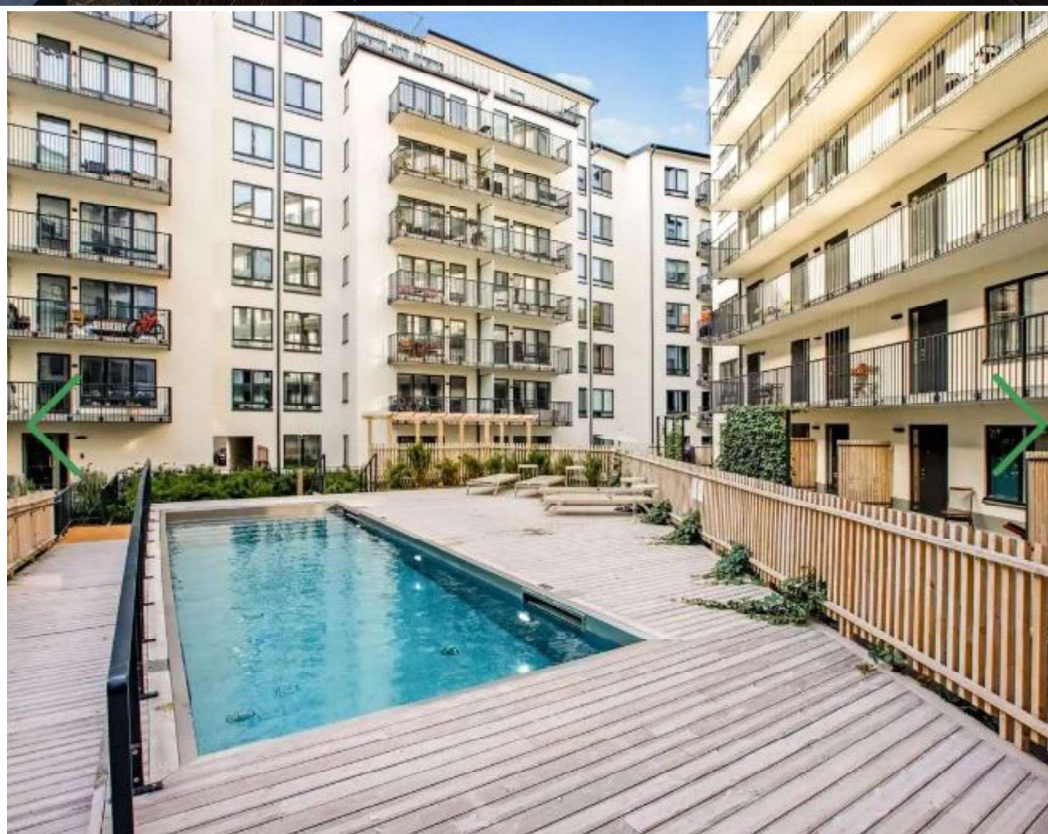


Bilaga 2 - Planritning



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
Solna Slingan 1	909a6a45-5020-90ec-e040-ed8f66444c3f	010335987	2019-02-26
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0184	Råsunda	215024	2020-12-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-10

Adress

Adress

Grängsgatan 20, 22, 24, 26, 28, 30
169 36 Solna

Lövgatan 55
169 32 Solna

Råsundavägen 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178
169 36 Solna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769629-6594	1/1	2017-11-29	D-2017-
Bostadsrättsföreningen West Side Solna			00662806:1

C/O Fack 55884605
R855

106 37 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen West Side Solna

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
2016-12-21

Köpeskilling: 96 233 282 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2017-00662806:1, andel 1/1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 220 707 847 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 000 SEK	1963-01-09	63/15A

Anmärkningar

Utbyte 64/131

2	250 000 SEK	1963-01-09	63/15B
---	-------------	------------	--------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 64/131			
3	350 000 SEK	1963-01-09	63/15C
Anmärkningar Utbyte 64/131, Utbyte 64/890			
4	900 000 SEK	1963-01-09	63/15D
Anmärkningar Utbyte 64/890, Utbyte 64/131			
5	1 250 000 SEK	1963-01-09	63/15E
Anmärkningar Utbyte 64/131			
6	2 000 000 SEK	1975-07-30	75/1333A
Anmärkningar Innehavare: 90/6683 Handelsbanken, Box 1003, 751 40 Uppsala Utbyte 77/5052			
7	250 000 SEK	1975-07-30	75/1333B
Anmärkningar Utbyte 77/5053			
8	500 000 SEK	1977-11-09	77/4890
9	6 000 000 SEK	1987-10-29	87/9856
10	6 000 000 SEK	1987-10-29	87/9858
11	10 000 000 SEK	1990-03-07	90/1354
13	147 500 000 SEK	2016-03-24	D-2016-00129481:1
14	42 707 847 SEK	2020-12-14	D-2020-00525886:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
12	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: efterbehandlingsarbete	2008-03-28	08/11648

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
För kv.slingan

Datum

2016-01-25
Genomf. start: 2016-11-19

Akt

0184-P16/7

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten	Last	Ledningsrätt	0184-07/17.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Kommunalförbundet Norrvatten

Last
Solna Råsunda 3:1
Solna Slingan 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	278516-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	713 428 000 SEK	461 000 000 SEK	252 428 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769629-6594 Bostadsrättsföreningen West Side Solna C/O Fack 55884605 R855 10637 Stockholm		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 301378424 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 428 000 SEK	184092	857 kvm	4 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301378423 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
249 000 000 SEK	184092	15 383 kvm	16 187 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301378422 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
34 000 000 SEK	184092	7 190 kvm	4 078 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	2019	2019
Tillhör byggnad 1		
Värderingsenhet hyreshus bostad 301378421 (2025)		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta
427 000 000 SEK	184092	11 941 kvm
Hyra		26 389 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Nej	2019	
Värdeår		2019
Tillhör byggnad 1		

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-12-30	0184K-0602/1962
Införd i tomtboken	1962-07-06	
Fastighetsreglering	1981-07-28	0184K-0806/1981
Ledningsrättsåtgärd	1990-12-18	0184-90/15
Ledningsrättsåtgärd	2008-05-23	0184-07/17
Fastighetsreglering	2018-04-20	0184-16/21

Ursprung

Solna Klinten 4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584382.7	669287.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 833 m ²	3 833 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet