

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 335 i BRF TERRÄNGLÖPAREN 9, Sundbyberg.
Lötsjövägen 91, 174 43 Sundbyberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-21

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 2026-01-21

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-21 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 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 TERRÄNGLÖPAREN 9		Organisationsnummer		
Lägenhetsnummer 335	Våning 2	Ärendenummer F-2449-25-01		
Adress Lötsjövägen 91, 174 43 Sundbyberg				
Kommun Sundbyberg		Område Sundbyberg		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 68,8	Månadsavgift, kr 6 320	Andelstal 0,1942
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. Årsavgift 75 843,72 kr ÷ 12 = 6 320,31 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Lötsjövägen 91 i Sundbyberg. Den har två rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Boarean uppgår till 68,8 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6 320 kronor.

Denna tvåa ligger på andra våningen i en sexvåningsbyggnad. Lägenheten är i normalt skick, men köket är under renovering med delvis saknade underskåp. Köket har målade väggar och trälaminatgolv, samt en balkong i anslutning. Badrummet är helkaklat med kakelgolv. Vardagsrummet och sovrummet har målade väggar och trestavs parkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar kyl/frys, elspis och diskmaskin. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har en sammanställning av sina tillgångar som inkluderar 379 bostadsrättslägenheter, 84 hyresrättslägenheter, 29 lokaler och 430 garageplatser.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har en sammanställning av sina tillgångar som inkluderar 379 bostadsrättslägenheter, 84 hyresrättslägenheter, 29 lokaler och 430 garageplatser.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1102 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 715 miljoner kronor. Det totala lånet är 416 430 423 kronor, och det egna kapitalet är 504 276 291 kronor.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.</p>			
	Garageplatser	430	
Antal bostadsrättslägenheter	Antal hyresrättslägenheter	Antal lokaler	
379	84	29	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1102	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
715 000 000	
Totalt lån (kr)	
416 430 423	
Eget kapital (kr)	
504 276 291	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sundbyberg Terränglöparen 9	
Byggår 1970	Antal våningar 6
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brft9.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 68,8		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum			Elspis
vardagsrum			Diskmaskin
sovrum			
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på andra våningen. Den är i allmänt normalt skick, men köket har delvis saknade underskåp på grund av en påbörjad renovering.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med sex våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Det finns en balkong i anslutning till köket. Badrummet har kaklade väggar och ett golv av kakel. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Sovrummet har också målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till bostaden hör ett förråd.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Kyl/Frys</p> <p>Elspis</p> <p>Diskmaskin</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande lägen. Skicket är jämförbart med genomsnittet, medan standarden bedöms som något sämre. Egenskaper och tillbehör är i linje med snittet, liksom läget. Värdet bedöms dock som något sämre än genomsnittet för jämförbara objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 335 i BRF TERRÄNGLÖPAREN 9, Sundbyberg.

Lötsjövägen 91, 174 43 Sundbyberg

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

Marknadsvärde per 2026-01-21

1 400 000 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 2026-01-21

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

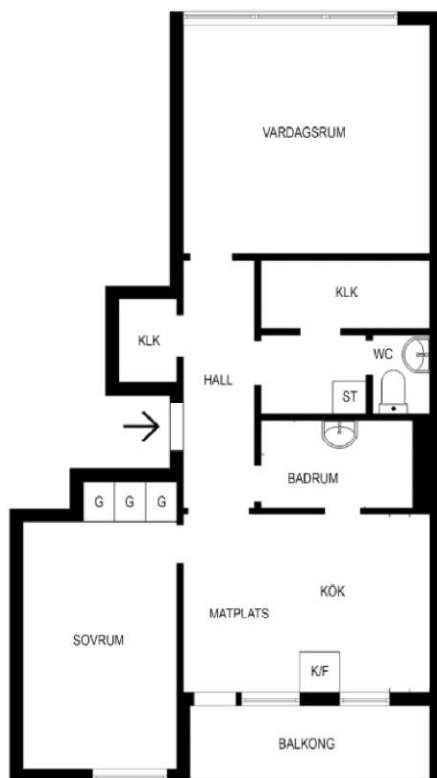
E-post: info@bringhojden.se

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 Sundbyberg Terränglöparen 9	UUID 909a6a47-52ec-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010476379	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-10-02
Län- och kommunkod 0183	Distrikt Sundbyberg	Distriktskod 215016	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress

Lötsjövägen 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99
174 43 Sundbyberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-0361 Bostadsrättsförening Terränglöparen 9 Box 92132 120 08 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsförening Terränglöparen 9	1/1	2017-06-07	D-2017- 00232983:1

Berört fång

D-2017-00232983:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-06-01
Köpeskillning: 116 943 345 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 7
Totalt belopp: 396 408 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 015 000 SEK	1997-02-06	97/1114
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sundbyberg Terränglöparen 2-8 Fastighetsreglering 98/2592			
2	35 929 000 SEK	1997-02-06	97/1115

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sundbyberg Terränglöparen 2-8			
Fastighetsreglering 98/2593			
3	205 056 000 SEK	2017-07-07	D-2017-00286527:1
4	60 750 000 SEK	2021-03-29	D-2021-00126926:1
5	70 000 000 SEK	2021-11-19	D-2021-00526719:1
6	12 658 000 SEK	2024-07-11	D-2024-00224285:1
7	8 000 000 SEK	2024-07-11	D-2024-00224284:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sundbyberg Orienteraren GA:1-4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Hallonbergen


Datum

1993-02-22
Genomf. start: 1993-03-20
Genomf. slut: 1998-06-30

Akt

0183-P93/0222/1

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-71/350.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-71/351.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-71/352.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-71/353.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-71/354.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-71/355.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM6-75/711.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Sundbyberg 2:30
Sundbyberg Terränglöparen 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten	Last	Ledningsrätt	0183-00/9.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sundbybergs Kommun
Sundbybergs Sopsug AB U.N.Ä.T. Sundbyberg Avfall Och Vatten AB

Last

Sundbyberg Motionären 1
Sundbyberg Målburen 1
Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Skidåkaren 7
Sundbyberg Sundbyberg 2:30
Sundbyberg Terränglöparen 9
Sundbyberg Vandraren 9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialservitut	0183-86/9.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anordna, bibehålla och nyttja spår-och stationstunnlar med tillhörande skyddsområden för tunnelbana, utövnings-och tillämpningsföreskrifter, se aktbilaga f.

Anmärkningar

Stockholmsakt se akt 0180-a14/1987

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Ladugårdsgärdet 1:29

Last

Sundbyberg Berghällen 16
Sundbyberg Ekorren 2
Sundbyberg Målburen 1
Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Pollux 2
Sundbyberg Renen 2
Sundbyberg Skidåkaren 7
Sundbyberg Skvadronen 1-7,9, S:1
Sundbyberg Stigfinnaren 8
Sundbyberg Sundbyberg 2:17,30,39,45
Sundbyberg Terränglöparen 9,11
Sundbyberg Vandraren 9
Sundbyberg Värmecentralen 3

Ändamål

Fjärrvärme

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0183-93/11.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Norrenergi AB

Last

Sundbyberg Blåelden 2
Sundbyberg Blåklockan 2
Sundbyberg Gullvivan 2
Sundbyberg Gulmåran 1
Sundbyberg Hundlökan 3
Sundbyberg Hästhoven 2
Sundbyberg Kartan 1
Sundbyberg Kompassen 1
Sundbyberg Ljungen 3
Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Posten 12
Sundbyberg Skidåkaren 7
Sundbyberg Stigfinnaren 8
Sundbyberg Sundbyberg 2:30,39
Sundbyberg Terränglöparen 9,11
Sundbyberg Violen 2

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0183-95/9.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Sveanät AB

Last

Stockholm Akalla 4:1
Sundbyberg Ankaret 1
Sundbyberg Artilleristen 4-5
Sundbyberg Bageriet 25
Sundbyberg Cirkusängen 6
Sundbyberg Domherren 21
Sundbyberg Eken 11
Sundbyberg Elverket 2-3
Sundbyberg Freden Större 15
Sundbyberg Fredspipan 1
Sundbyberg Fröfjärden 5,13
Sundbyberg Furan 5,11
Sundbyberg Gullvivan 2
Sundbyberg Göken 2
Sundbyberg Hallonet 12-13
Sundbyberg Hemmansägaren 14
Sundbyberg Hjulmakaren 1
Sundbyberg Hundlokan 3
Sundbyberg Husaren 1
Sundbyberg Hästhoven 2
Sundbyberg Kanan 1-2
Sundbyberg Kaplanen 1
Sundbyberg Kartan 1
Sundbyberg Klippan 21,23
Sundbyberg Krubban 4,9-10
Sundbyberg Långskeppet 1
Sundbyberg Lönner 7
Sundbyberg Maden 3
Sundbyberg Muraren 9
Sundbyberg Orgeln 7
Sundbyberg Orienteraren 9
Sundbyberg Plommonet 1,3-5,8-12
Sundbyberg Pärnet 2,13
Sundbyberg Renen 3-4
Sundbyberg Sadelmakaren Mindre 22
Sundbyberg Skidåkaren 7
Sundbyberg Skvadronen 9,12
Sundbyberg Slätten 7
Sundbyberg Stockmakaren 1
Sundbyberg Stugan 7
Sundbyberg Sundbyberg 2:4,17,22,25-26,30,34-35,37-40,42,56,70,79,95,128,161,176
Sundbyberg Terränglöparen 9,11
Sundbyberg Trollsländan 24
Sundbyberg Tråden 1-3
Sundbyberg Ugglan 23
Sundbyberg Vandraren 9
Sundbyberg Vargen 2
Sundbyberg Vaxduken 1
Sundbyberg Viggen 5
Sundbyberg Vikingen S:1-2
Sundbyberg Värmecentralen 3
Sundbyberg Västerdalen 1
Sundbyberg Ängsknarren 5
Sundbyberg Östern 5-6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	293288-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	715 000 000 SEK	503 000 000 SEK	212 000 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769631-0361 Bostadsrättsförening Terränglöparen 9 Box 92132 12008 Stockholm		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 79748042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
10 000 000 SEK	183090	3 896 kvm	2 567 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 79747042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
202 000 000 SEK	183090	44 073 kvm	4 583 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 79746042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
73 000 000 SEK	183090	9 722 kvm	15 555 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1970	1998	1970
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 79745042 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
430 000 000 SEK	183090	35 258 kvm	49 537 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1970	1998	1970
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Fastighetsreglering	1998-07-02	0183-98/7
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	2001-08-31	0183-00/9
Ledningsrättsåtgärd	2014-02-19	0183-13/27
Anläggningsåtgärd	2018-06-18	0183-2018/6
Fastighetsreglering	2024-10-02	0183-2023/10

Ursprung

Sundbyberg Terränglöparen 2-7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6585483.7	668655.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	27 017 m ²	27 017 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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