

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 43 / 1502 i BRF SOMMARVÄGEN I SOLNA, Solna.
Sommarvägen 3, 169 31 Solna



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-27

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 2026-01-27

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-27 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 SOMMARVÄGEN I SOLNA		Organisationsnummer 769610-3014		
Lägenhetsnummer 43 / 1502	Våning 5	Ärendenummer F-2549-25-01		
Adress Sommarvägen 3, 169 31 Solna				
Kommun Solna		Område Råsunda		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 53	Månadsavgift, kr 3 359	Andelstal 0,7678
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 40 302,62 kr ÷ 12 = 3 358,55 kr/mån (avrundat till 3 359 kr)				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Sommarvägen 3 i Solna, Råsunda. Lägenheten har 2 rum och kök enligt aktuell planlösning och en boarea på 53 kvm. Månadsavgiften är 3359 kr.

Lägenheten är en tvåa belägen på femte våningen i en byggnad med sju våningar. Den är i generellt normalt skick, men ytskiktsrenoveringar kan vara aktuella, såsom att måla om och slipa golven i vardagsrummet samt eventuellt byta ut trälaminatgolven. Köket har originalinredning som kan bytas ut eller renoveras och är utrustat med en elspis, kyl/frys och tvättmaskin, alla äldre än 10 år.

Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar, ett golv av parkett och en balkong med milsvid utsikt. Sovrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat. Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett mindre källarförråd. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 8 parkeringsplatser och 10 garageplatser. Det finns 94 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 8 parkeringsplatser och 10 garageplatser. Det finns 94 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 761 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 157 345 000 kr. Det totala lånet är 45 049 383 kr, medan det egna kapitalet ligger på 89 226 415 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 2 644 047 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört 1954. Den har sju 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 två tvättstugor, en gästlägenhet och ett cykelrum. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser	8	Garageplatser	10
Antal bostadsrättslägenheter	94	Antal lokaler	5
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
761	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
157 345 000	
Totalt lån (kr)	
45 049 383	
Eget kapital (kr)	
89 226 415	
Underhållsfond (kr)	
2 644 047	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Ekensberg 3	
Byggår 1954	Antal våningar 7
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brf-sommarvagen.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört 1954. Den har sju 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 53		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> två förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Tvättmaskin Elspis Kyl/Frys
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på femte våningen. Den är i generellt normalt skick, men det kan vara aktuellt för en ny ägare att genomföra ytskiktsrenoveringar. Det kan innebära att måla om samt slipa golven i vardagsrummet och eventuellt byta ut trälaminatgolven. Köket har originalinredning som kan bytas ut eller renoveras.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och enstavsparkett på golvet, samt en balkong med milsviid utsikt. Ett av sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat. Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett mindre källarförråd.</p> <p>Utrustning: Tvättmaskin, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Elspis, märke Elektro Helios, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Kyl/Frys, äldre än 10 år (bedömt)</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara lägen. Skicket bedöms som något sämre och standarden något lägre än snittet. Egenskaper och tillbehör är något bättre, medan läget och värdet är jämförbara med snittet. Negativt påverkar renoveringsbehov, medan positivt är balkongen och det höga läget med utsikt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 43 / 1502 i BRF SOMMARVÄGEN I SOLNA, Solna.

Sommarvägen 3, 169 31 Solna

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

Marknadsvärde per 2026-01-27

3 250 000 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 2026-01-27

Underskrift



Björn Bring

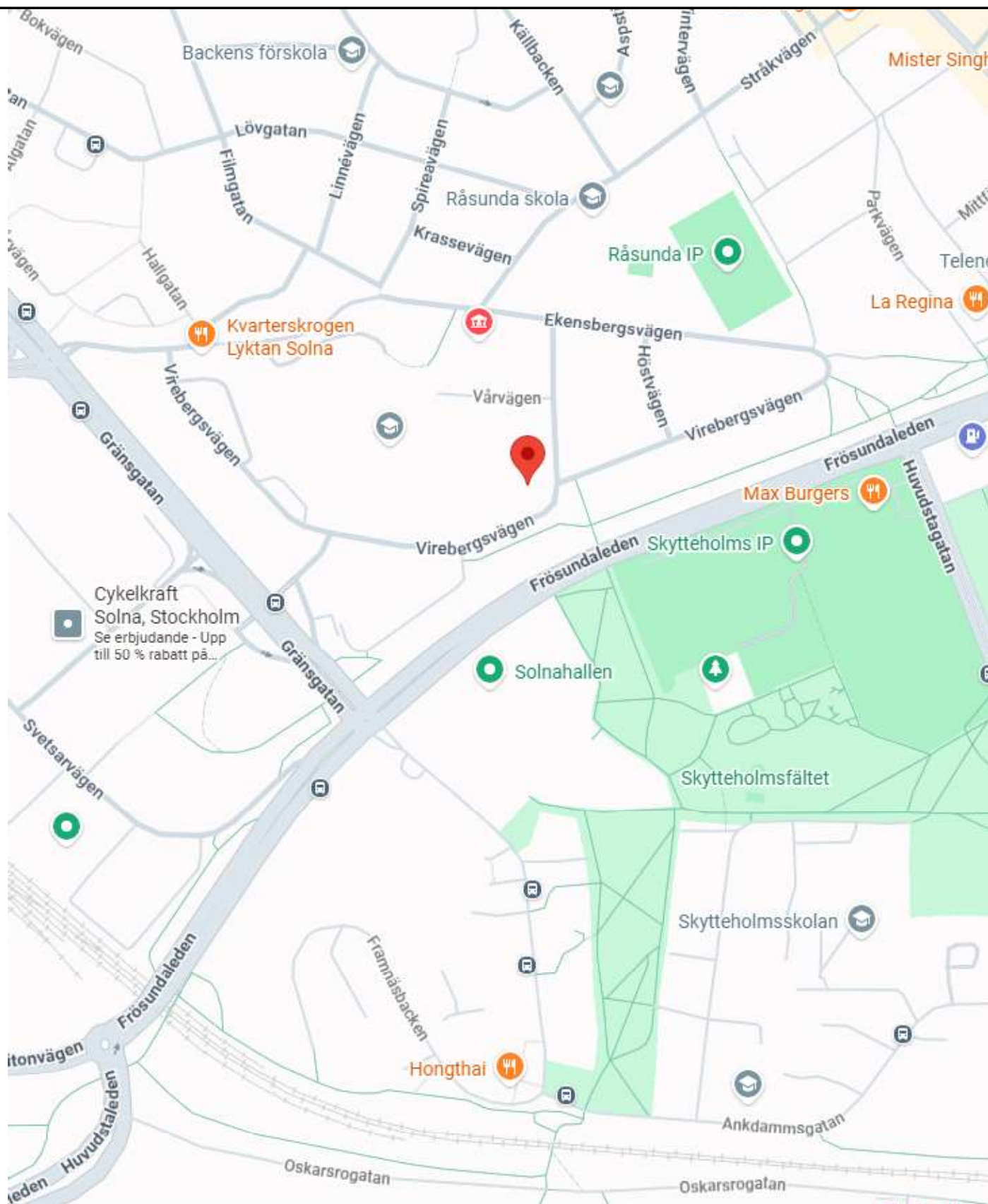
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

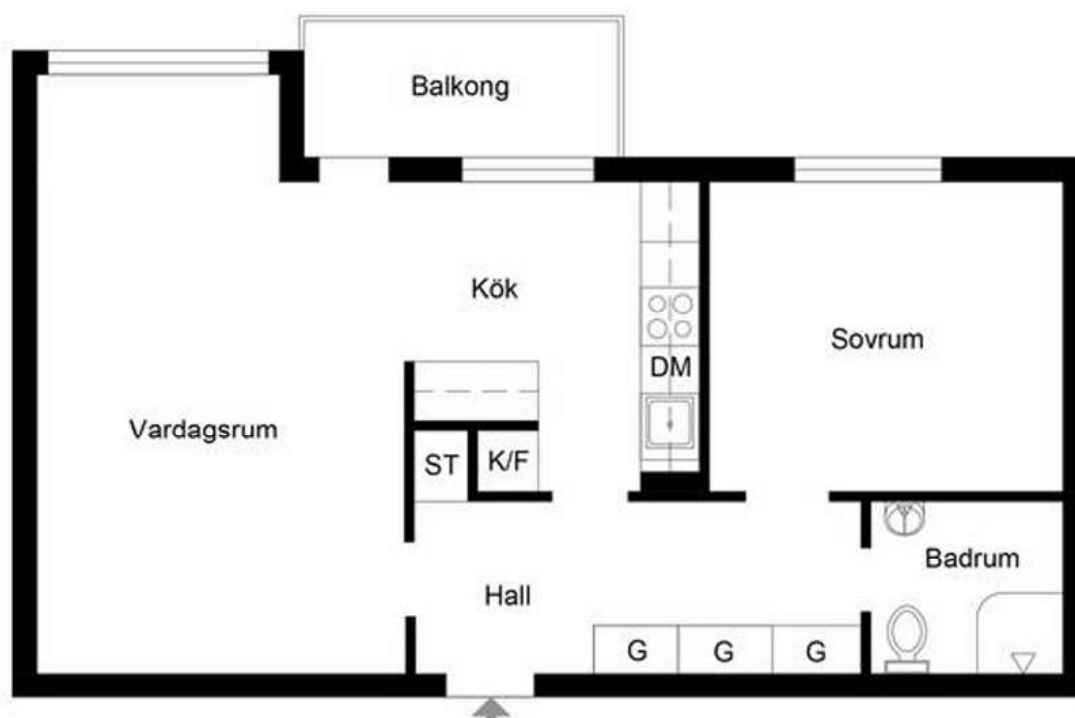
E-post: info@bringhojden.se

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 Solna Ekensberg 3	UUID 909a6a45-4548-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010333211	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0184	Distrikt Råsunda	Distriktskod 215024	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-09 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress

Sommarvägen 1, 3
169 31 Solna

Virebergsvägen 12
169 30 Solna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769610-3014 Bostadsrättsföreningen Sommarvägen I Solna Sommarvägen 5 Nb 169 31 Solna Inskrivet ägarnamn: Brf Sommarvägen I Solna	1/1	2004-06-22	04/26202

Berört fång

04/26202, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2004-06-15
Köpeskillning: 98 000 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Anmärkning 04/39608
Beviljad 04/39893

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 29 735 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	23 500 000 SEK	2003-05-19	03/19261
3	3 925 000 SEK	2004-12-08	04/52448
4	2 310 000 SEK	2010-05-20	10/16097

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gårdsplan	1953-07-08	53/472

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1952-12-19	0184K-0402/1953

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Ekensberg	1953-02-10	0184K-0501/1953
----------------------------	------------	-----------------

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gårdsplan	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-53/467.1

Beskrivning

Gårdsplan

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Solna Ekensberg 1,3-5

Last

Solna Ekensberg 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gårdsplan	Last	Avtalsservitut	01-IM6-53/472.1

Beskrivning

Gårdsplan

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Solna Ekensberg 1-2,4-5

Last

Solna Ekensberg 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Beskrivning

Gårdsplan

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Solna Ekensberg 1-3,5

Last

Solna Ekensberg 4

Ändamål

Gårdsplan mm

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM6-54/100.1

Beskrivning

Gårdsplan mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Solna Ekensberg 2-5

Last

Solna Ekensberg 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

269350-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

157 345 000 SEK

därav byggnadsvärde

69 445 000 SEK

därav markvärde

87 900 000 SEK

Taxerade ägare769610-3014
Bostadsrättsföreningen Sommarvägen I Solna
Sommarvägen 5 Nb
16931 Solna**Andel**

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301959838 (2025)**Taxeringsvärde**

1 900 000 SEK

Riktvärdeområde

184092

Byggrätt ovan mark

475 kvm

Riktvärde byggrätt

4 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 10044042 (2025)**Taxeringsvärde**

86 000 000 SEK

Riktvärdeområde

184092

Byggrätt ovan mark

5 370 kvm

Riktvärde byggrätt

16 015 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 10043042 (2025)**Taxeringsvärde**

2 445 000 SEK

Riktvärdeområde

184092

Lokalyta

444 kvm

Hyra

464 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1954

Tillbyggnadsår

2021

Värdeår

1954

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 10042042 (2025)

Taxeringsvärde 67 000 000 SEK	Riktvärdeområde 184092	Bostadsyta 4 296 kvm	Hyra 6 035 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1954

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken

Datum

1953-03-09

Akt

Tomtmätning

1953-03-09

0184K-0603/1953

Ursprung

Solna Skytteholm 2:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6584017.2

669880.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal3 027 m²**Därav landareal**3 027 m²**Därav vattenareal**0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Solna Ekensberg:3

Omregistreringsdatum

1982-10-01

Akt

0184-82/1

Källa: Lantmäteriet

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