

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer A18 i BRF STJÄRNHIMLEN, Solnas kommun.
Evenemangsgatan 14, 169 79 SOLNA



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-26

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 2025-06-26

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-26 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 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 STJÄRNHIMLEN		Organisationsnummer 769626-6167	
Lägenhetsnummer A18			Ärendenummer F-2311-24-01
Adress Evenemangsgatan 14, 169 79 SOLNA			
Kommun Solna		Område Solna	
Lägenhetsstorlek, antal rum 3	Boarea, kvm 89	Månadsavgift, kr 5 233	Andelstal 1,2312
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part. Månadsavgiften inkluderar debitering för el och varmvatten, och kan därför sannolikt variera med förbrukning.			

2.2 Sammanfattning

En välplanerad lägenhet om 89 kvm, belägen på högsta våningen av en åtta våningar hög byggnad på Evenemangsgatan 14 i Solna. Lägenheten består av tre rum inklusive två sovrum, ett kök, badrum och ett vardagsrum med utgång till balkong. Golven är av trä, förutom badrummet som har klinker. Byggnaden består av 82 lägenheter, är utrustad med hiss och färdigställdes 2015. Föreningen erbjuder cykel- och barnvagnsrum för medlemmarna. Den årliga avgiften är 666 kr/m². Föreningen har en stark ekonomisk ställning med ett taxeringsvärde på 252 miljoner kr, skulder på 70 miljoner kr, ett eget kapital på 267 miljoner kr och en underhållsfond på 1,7 miljoner kr.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 82 lägenheter i en åtta våningar hög byggnad med hiss, uppförd 2015. Det finns gemensamma utrymmen som cykel- och barnvagnsrum. Avgiften är 666 kr/m ² per år. Föreningens taxeringsvärde är 252 miljoner kr, med lån på 70 miljoner kr och eget kapital på 267 miljoner kr. Underhållsfonden är 1,7 miljoner kr.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar cykelrum och barnvagnsrum.			
Antal bostadsrättslägenheter 82			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 82 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 666	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 252 000 000	
Totalt lån (kr) 70 003 282	% av taxeringsvärdet 28%
Eget kapital (kr) 267 239 097	% av taxeringsvärdet 106%
Underhållsfond (kr) 1 708 706	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 666 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 252 miljoner kr. Totala lånen uppgår till cirka 70 miljoner kr, vilket motsvarar 27,78% av taxeringsvärdet. Eget kapital är cirka 267 miljoner kr, motsvarande 106,05% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är cirka 1,7 miljoner kr, vilket utgör 0,68% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solna Nationalarenan 14	
Byggår 2015	Antal våningar 8
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 2015 med åtta våningar och utrustad med hiss. Den har isolerglasfönster och uppvärmningen sker genom fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 2015, har åtta våningar och är utrustad med hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 89		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Solna med 3 rum på 89 kvadratmeter, belägen på våning 8 av 8. Lägenheten har ett kök, badrum, vardagsrum och två sovrum. Bostaden har en balkong som nås från vardagsrummet. Intrycket av bostaden är gott med normal standard. Golven är av trä i kök och övriga rum, medan badrummet har klinkergolv.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara i något bättre skick, ha något högre standard och ett något högre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer A18 i BRF STJÄRNHIMLEN, Solnas kommun.
Evenemangsgatan 14, 169 79 SOLNA

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

Marknadsvärde per 2025-06-26

5 500 000 KRONOR

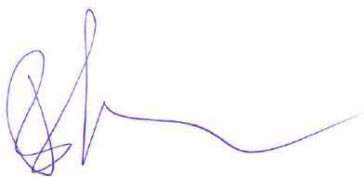
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-06-26

Underskrift

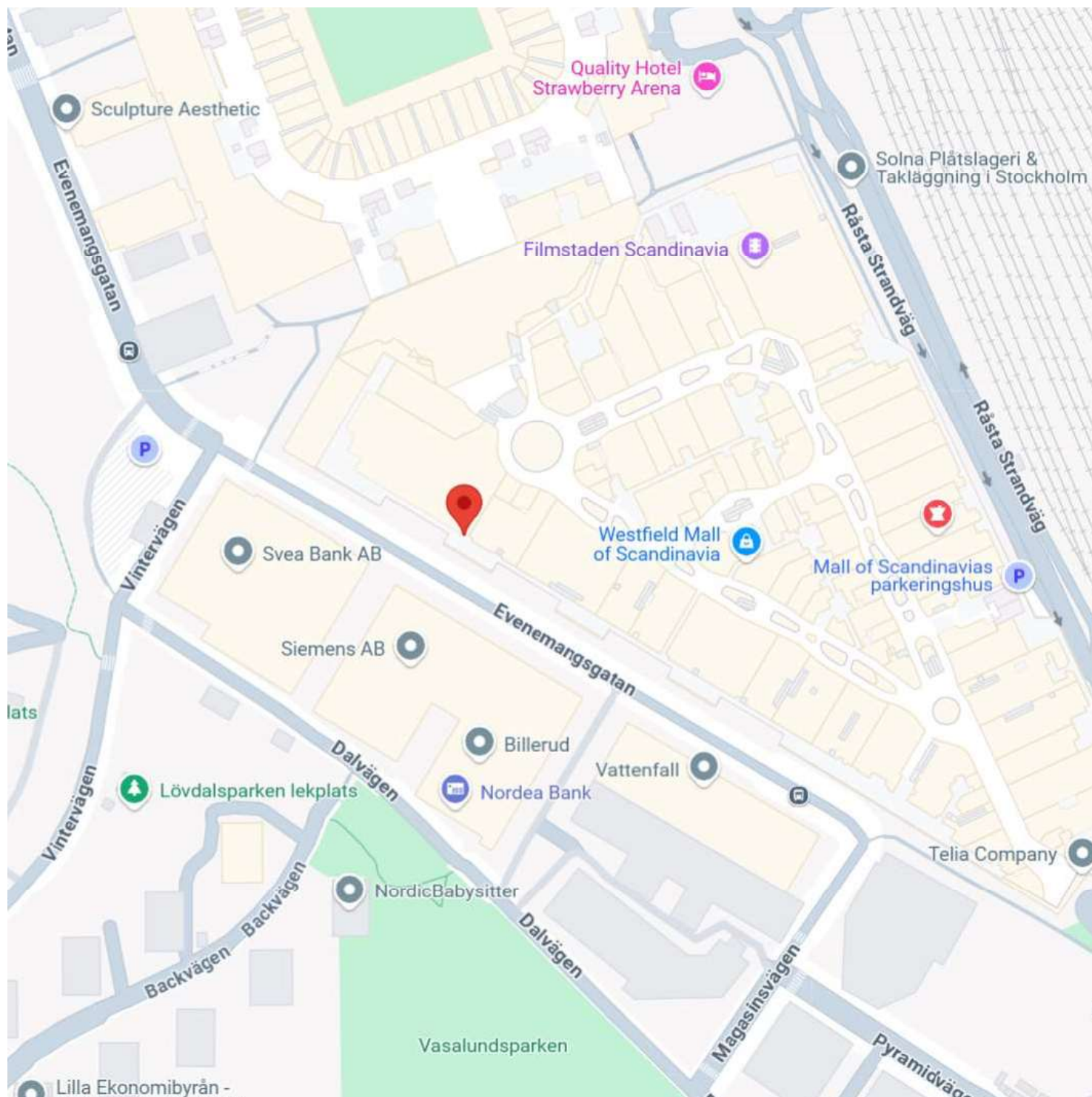


Björn Bring
Fastighetsvärderare

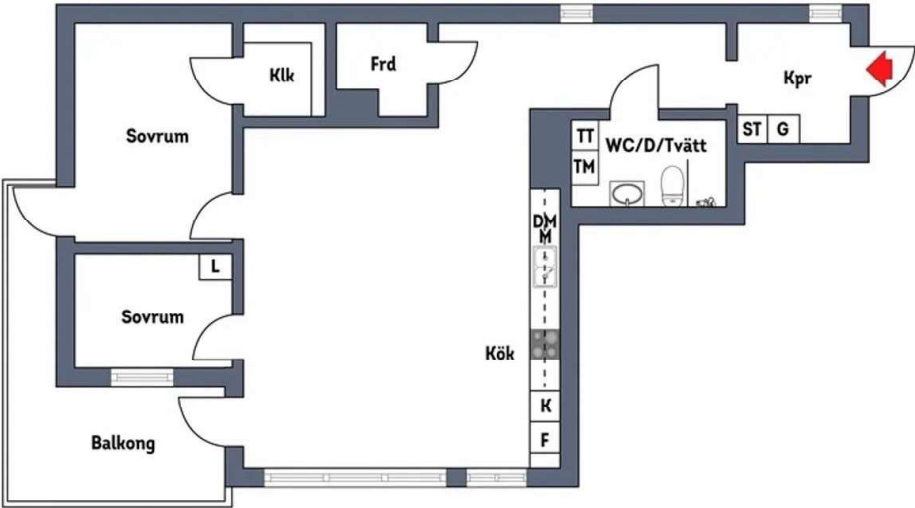
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



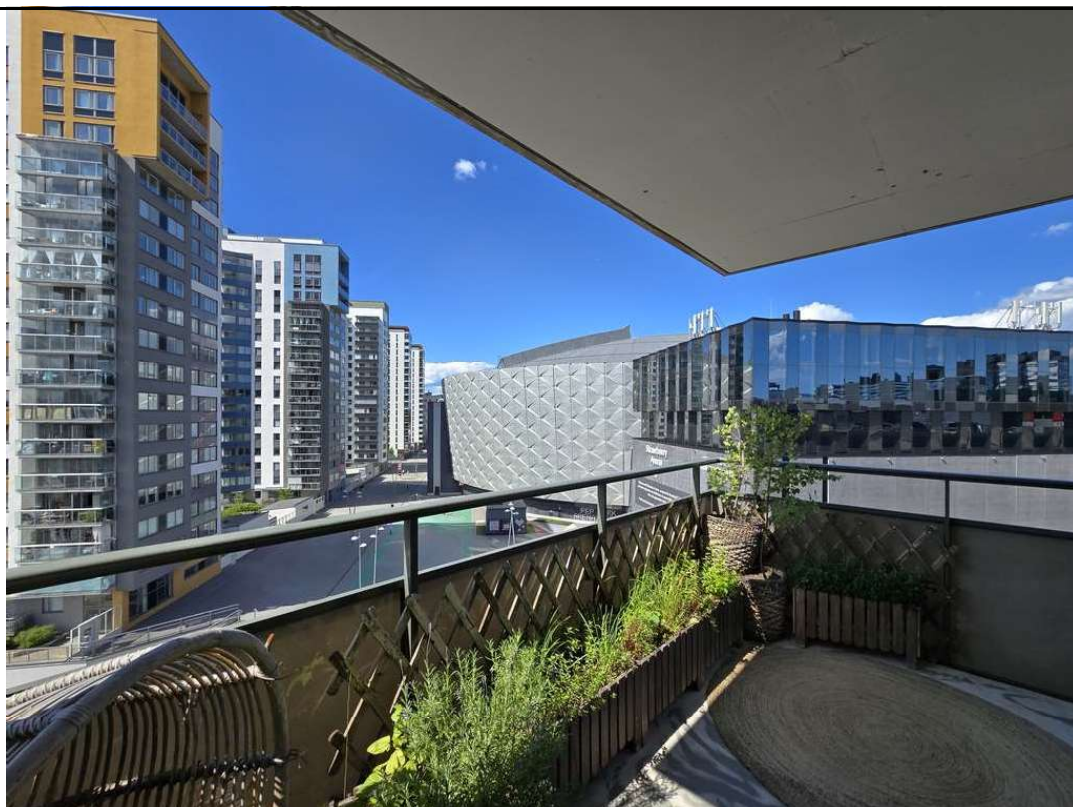
Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



0

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

Beteckningar

Beteckning Solna Nationalarenan 14	UUID 27663ede-de88-076e-e053-7e44ed8f1a32	Fastighetsnyckel 010529769	Län- och kommunkod 0184
Distrikt Solna	Distriktskod 215029	3D-information Fastigheten innehåller 3D-utrymme.	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-10-06
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-07-14	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-25		

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769626-6167 Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen Nabo 112432, Fe 617 107 76 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-02-02	Akt D-2016-00048472:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2014-04-16 Köpeskilling: 78 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad d-2016-00080042:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 77 800 000 SEK			
Nr 3	Belopp 47 000 000 SEK	Inskrivningsdag 2016-04-11	Akt D-2016-00158664:3A
Anmärkningar Utbyte undefined			
4	30 800 000 SEK	2016-04-11	D-2016-00158664:3B
Anmärkningar Utbyte undefined			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tillträde	2015-02-16	D-2015-00063083:1
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: förbud mot skyltning på fasader och yttertak	2015-02-16	D-2015-00063084:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Solna Nationalarenan GA:15

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Nationalarenan m fl,kv	2009-02-16 Genomf. start: 2009-10-14 Genomf. slut: 2019-10-13 Laga kraft: 2009-10-13	0184-P09/6

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Pålning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0184-11/15.13
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att anlägga, underhålla och förnya pålplintar under mark inom område markerat med j på beskrivning aktbilaga be2 och 15. Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Solna Nationalarenan 7,14 Last Solna Råsunda 2:15			

Ändamål Avlopp	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0184-11/15.2
--------------------------	-----------------------------------	--	-----------------------------------

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att släppa ut mekaniskt rensat dagvatten i dagvattensystemet inom nationalarenan 6

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 7,14

Last
Solna Nationalarenan 6

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ventilation	Last	Officialservitut	0184-14/4.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya imkanaler i läge som framgår av serv z i aktbilaga be04-05 och be14 samt i sektion m, n och 4 i be12 och be8. förmånsfastigheten ansvarar för att ventilationskanaler/system uppfyller/upprätthåller skydd mot brandgasspridning. vid drifts-och underhållsåtgärder skall detta göras efter överenskommelse med belastad fastighet. belastad fastighet har rätt att använda imkanalernas utsida mot bostadsgård för ytbeläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 6

Last
Solna Nationalarenan 7,14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Mur	Last	Officialservitut	0184-14/4.2

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya mur i läge som framgår av serv v i aktbilaga be2 och be14. belastad fastighet har rätt att använda insida mur för ytbeläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 6

Last
Solna Nationalarenan 14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsluftning	Last	Officialservitut	0184-14/4.3

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya rör för att avlufta avloppi läge som framgår av serv y i aktbilaga be3-5, be14 samt i sektion g, m, 4i be8, be12-13.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 6

Last
Solna Nationalarenan 7,14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ventilation	Last	Officialservitut	0184-14/4.4
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya ventilationskanaler för rökgasevakuering från utrymningstrapphus i läge som framgår av serv x i aktbilaga be3, be14 samt i sektion 1 och f i be7 och be11.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 6

Last
Solna Nationalarenan 7,14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Laster	Förmån	Officialservitut	0184-14/4.6
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att belasta underliggande konstruktion under bostädernas projicerade yta (pelare, bärande väggar, grundläggning och stabiliserande bottenplatta på+3,5 och bjälklag (tak/golv) på nivån+26,6) med tillhörande anordningar för maximal last, se aktbilagor 28-30.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 7,14

Last
Solna Nationalarenan 6

Ändamål Tillträde	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0184-14/4.7
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att tillträda belastad fastighet på bostadsterrasser och inspektionsluckor för tillsyn och underhållsarbeten av skyddsbetong och dagvattenbrunnar. vid behov av större underhållsarbeten får terrasser/trall demonteras/rivas. terrasser/trall ska sedan återmonteras i tidigare befintligt skick. tillträdet ska utföras i samråd med tjänande fastighet.			

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande
- Förmån**
Solna Nationalarenan 6
- Last**
Solna Nationalarenan 7,14

Ändamål Utrymning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0184-15/14.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att ta väg genom trapphus från de gemensamma utrymmena på plan 8 ut i det fria. servitutets lokalisering är redovisat med beteckning x, se ritning, aktilaga be2-be6, och karta, aktilaga ka1.			

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande
- Förmån**
Solna Nationalarenan 7
- Last**
Solna Nationalarenan 14

Ändamål Utrymning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0184-15/14.2
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att ta väg genom trapphus från de gemensamma utrymmena på plan 8 ut i det fria. servitutets lokalisering är redovisat med beteckning y, se ritning, aktilaga be2-be6, och karta, aktilaga ka1.			

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande
- Förmån**
Solna Nationalarenan 14
- Last**
Solna Nationalarenan 7

Ändamål Tillträde	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D201500063083:1.1
Beskrivning Tillträde			

- Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 6

Last
Solna Nationalarenan 7,14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Förbud mot skyltning på fasader och yttertak	Last	Avtalsservitut	D201500063084:1.1

Beskrivning
Förbud mot skyltning på fasader och yttertak

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Solna Nationalarenan 6

Last
Solna Nationalarenan 7,14

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 751135-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2022	Taxeringsvärde 252 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 180 000 000 SEK	därav markvärde 72 000 000 SEK
Taxerade ägare 769626-6167 Bostadsrättsföreningen Stjärnhimlen Nabo 112432, Fe 617 10776 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301284303 (2022)

Taxeringsvärde 72 000 000 SEK	Riktvärdeområde 184105	Byggrätt ovan mark 9 036 kvm	Riktvärde byggrätt 7 968 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301265315 (2022)

Taxeringsvärde 180 000 000 SEK	Riktvärdeområde 184105	Bostadsyta 7 229 kvm	Hyra 13 265 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2015	Tillbyggnadsår	Värdeår 2015
Tillhör byggnad 1			

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2015-12-22	0184-15/14
Omprövning enligt förvaltningslagen	2020-07-30	0184-15/14

Ursprung
Solna Nationalarenan 7

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	3D-utrymme	6585163.4	670516.9	Karttyp
Anmärkningar Ändamål: byggnad Storlek: utbredning i horisontalplanet ca 5110 kvm Höjd: mellan ca+42,00 m och-15,00 m i rh00, motsvarande mellan+42,52 m och-14,48 m i rh2000 Urholkar fastighet: solna nationalarenan 6,solna råsunda 2:15				
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Källa: Lantmäteriet