

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 651 i BRF TEHUSET I URSVIK, Sundbyberg.
Ursviks Allé 41, 17464 Sundbyberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-10

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-10

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-06-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF TEHUSET I URSVIK		Organisationsnummer 769626-7413		
Lägenhetsnummer 651	Våning 5		Ärendenummer F-2775-25-01	
Adress Ursviks Allé 41, 17464 Sundbyberg				
Kommun Sundbyberg		Område Sundbyberg		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 45	Månadsavgift, kr 4 380	Andelstal % 0,9944
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. I avgiften ingår vatten, värme samt telefoni/bredband/tv Gruppavtal med Telia				

Sammanfattning

Bostadsrätten på Ursviks Allé 41 i Sundbyberg erbjuder 2 rum och kök med en boarea på 45 kvadratmeter. Den är belägen i ett område med goda kommunikationer och närhet till service och grönområden. Månadsavgiften för bostaden är 4380 kronor.

Lägenheten är en två-rumslägenhet på femte våningen i en sju-våningsbyggnad. Den är delvis möblerad men i smutsigt och stökigt skick. Rumsfördelningen inkluderar kök, badrum, vardagsrum och sovrum. Köket och badrummet är slitna med normal standard, medan vardagsrummet och sovrummet har parkettgolv och målade väggar. Bostaden har flera äldre vitvaror, alla över 10 år, inklusive torktumlare, tvättmaskin, kyl/frys, diskmaskin, induktionshäll och ugn.

Bostadsrättsföreningen har 83 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Dessutom finns det 41 garageplatser tillgängliga.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 83 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Dessutom finns det 41 garageplatser tillgängliga.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1113 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 176631000 kr, medan de totala skulderna är 65228105 kr. Föreningens eget kapital uppgår till 147859940 kr, och det finns en underhållsfond på 1641566 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 2015 och har sju våningar. Den rymmer 83 bostadsrätter och fem lokaler, med en totalyta på 6 188 kvm. Huset är utrustat med hiss och har ett vattenburet värmesystem, där värme genereras via fjärrvärme och en frånluftsvärmepump. Ventilationssystemet är av typ FTX. Energideklaration är bifogad.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: gemensam gård, cykelställ, lekplats och garage. Information om förråd och deras placering finns på föreningens hemsida.

	Garageplatser	
	41	
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler
83		5
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1113	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
176 631 000	
Totala skulder (kr)	
65 228 105	
Eget kapital (kr)	
147 859 940	
Underhållsfond (kr)	
1 641 566	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sundbyberg Kaffestugan 2	
Byggår 2015	Antal våningar 7
Stammar/Bytta/installerade år Byggt 2015	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: brftehuset.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 2015 och har sju våningar. Den rymmer 83 bostadsrätter och fem lokaler, med en totalyta på 6 188 kvm. Huset är utrustat med hiss och har ett vattenburet värmesystem, där värme genereras via fjärrvärme och en frånluftsvärmepump. Ventilationssystemet är av typ FTX. Energideklaration är bifogad.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 45		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Torktumlare
badrum			Tvättmaskin
vardagsrum			Kyl/Frys
ett sovrum			Diskmaskin
			Induktionshäll
			Ugn
Beskrivning			
Bostaden är en lägenhet med två rum belägen på femte våningen. Den är delvis möblerad och i nuvarande skick är den smutsig och stökig. Lägenheten är belägen i en byggnad med sju våningar. Den har en rumsfördelning som inkluderar ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Köket är i ett slitet skick med normal standard. Väggarna är målade och golvet är av parkett i trestavsutförande. Badrummet är något slitet och har normal standard, med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, samt en balkong. Sovrummet har också målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Tillbehör som finns till bostaden: - Torktumlare, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt - Tvättmaskin, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt - Kyl/Frys, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt - Diskmaskin, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt - Induktionshäll, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt - Ugn, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Den är i något sämre skick och har en något lägre standard än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör bedöms som jämförbara, likaså läget. Sammanfattningsvis är bostadens värde något lägre än genomsnittet för de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 651 i BRF TEHuset i URSVIK, Sundbyberg.

Ursviks Allé 41, 17464 Sundbyberg

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

Marknadsvärde per 2026-06-10

2 050 000 KRONOR

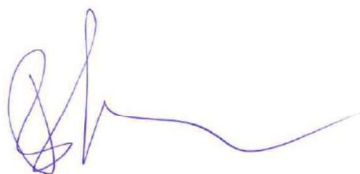
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-06-10

Underskrift



Björn Bring

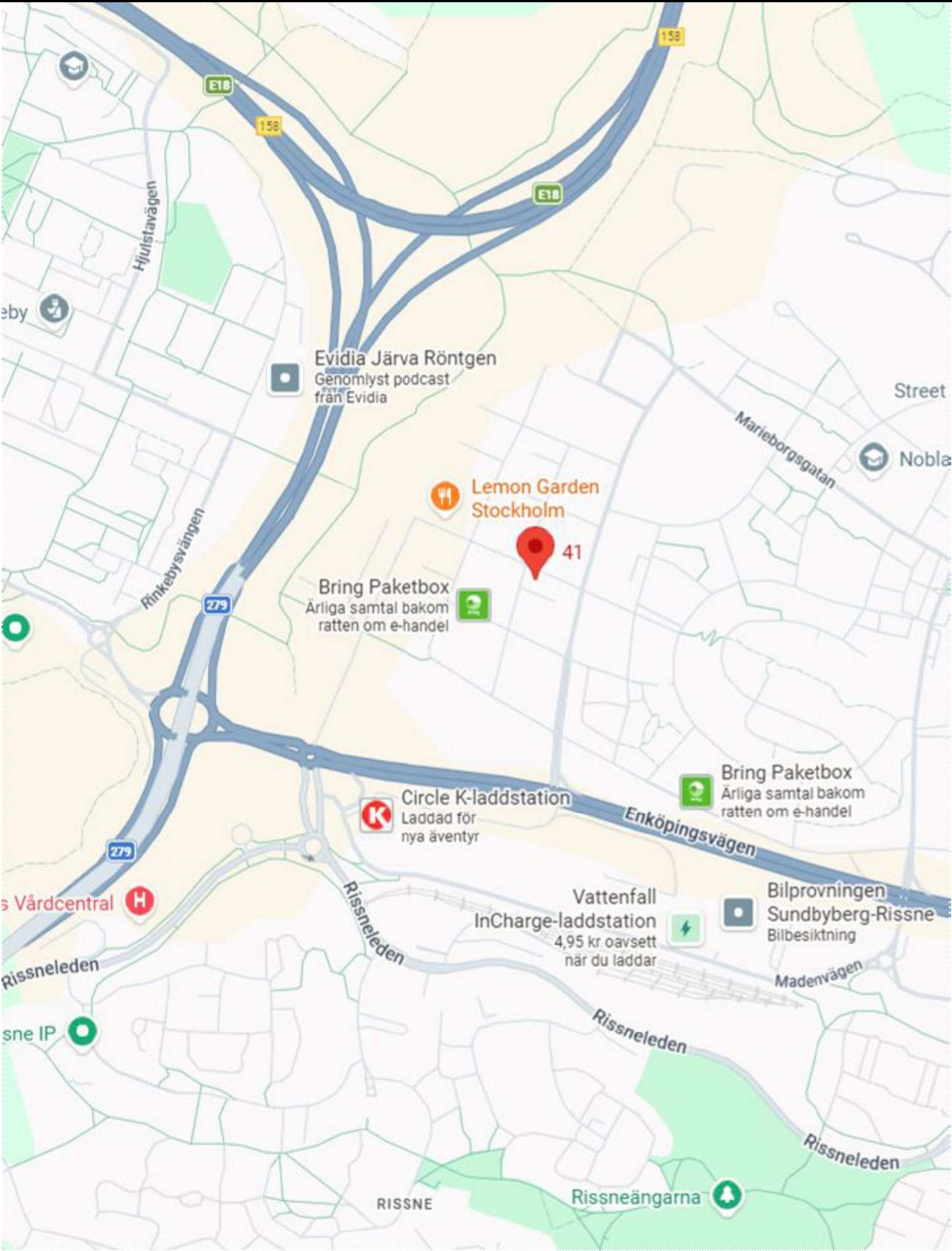
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

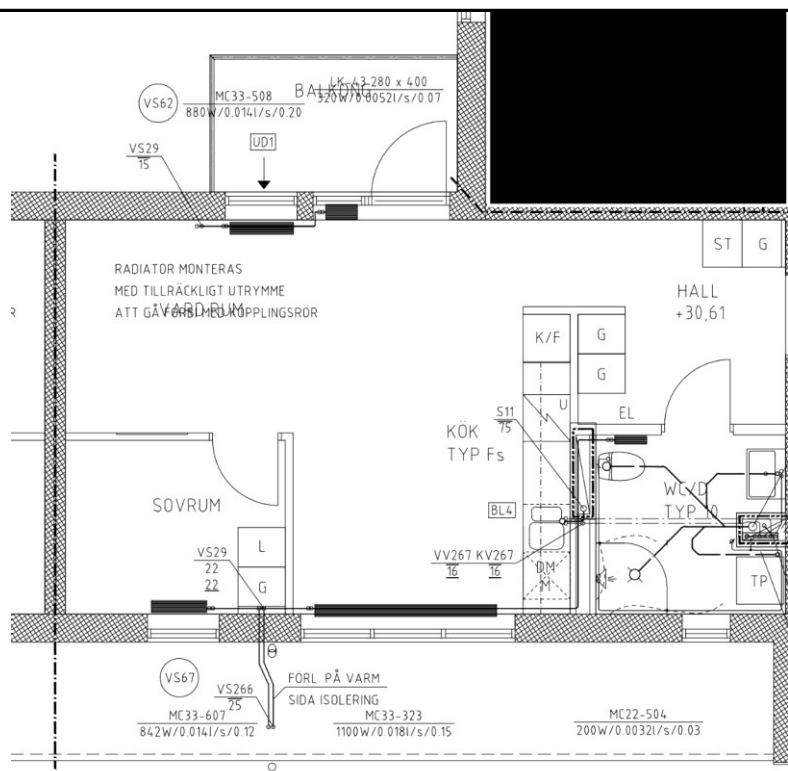
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis 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 Kaffestugan 2	UUID e3bbb2ef-e239-0b67-e040-ed8f5e446f3a	Fastighetsnyckel 010523697	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-08-21
Län- och kommunkod 0183	Distrikt Sundbyberg	Distriktskod 215016	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-05-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-10

Adress

Adress

Stallgatan 22
174 64 Sundbyberg

Ursviks Allé 27, 29, 35, 41, 43
174 64 Sundbyberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769626-7413	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-01-24	Akt 14/2407
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Bostadsrättsföreningen Tehuset I
Ursvik
C/O Sbc Box 226
Brf Tehuset I Ursvik, Sbcid 4024
851 04 Sundsvall
Inskrivet ägarnamn: Brf Tehuset I
Ursvik

Berört fång

14/2407, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2014-01-10
Köpeskilling: 50 669 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 68 185 739 SEK

Nr 1	Belopp 16 796 000 SEK	Inskrivningsdag 2018-08-29	Akt D-2018-00425905:2A
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Notera

Utbyte D-2020-00183207:1

2	17 047 000 SEK	2018-08-29	D-2018-00425905:2B
---	----------------	------------	--------------------

Notera

Utbyte D-2020-00183207:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	34 342 739 SEK	2018-08-29	D-2018-00425905:3
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje		
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
Gemensamhetsanläggningar
Sundbyberg Kaffestugan GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2007-12-17	0183-P07/1217
Stora ursvik(etapp 2a)	Genomf. start: 2008-01-08	
	Genomf. slut: 2018-01-07	
	Laga kraft: 2008-01-07	

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Förråd

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0183-14/11.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda och underhålla förrådsutrymmen i garageplan enligt förrättningskarta, aktbilaga ka1 samt ritning aktbilaga be2.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sundbyberg Kaffestugan 2

Last

Sundbyberg Kaffestugan 1

Ändamål

Hiss

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0183-14/11.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda hiss i trapphus 1 enligt förrättningskarta, aktbilaga ka1 samt ritningar, atkbilagor be2-3.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sundbyberg Kaffestugan 2

Last

Sundbyberg Kaffestugan 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 739216-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 176 631 000 SEK	därav byggnadsvärde 133 200 000 SEK	därav markvärde 43 431 000 SEK
Taxerade ägare 769626-7413 Bostadsrättsföreningen Tehuset I Ursvik C/O Sbc Box 226 Brf Tehuset I Ursvik, Sbcid 4024 85104 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301245853 (2025)

Taxeringsvärde 431 000 SEK	Riktvärdeområde 183091	Byggrätt ovan mark 227 kvm	Riktvärde byggrätt 1 899 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301117672 (2025)

Taxeringsvärde 43 000 000 SEK	Riktvärdeområde 183091	Byggrätt ovan mark 5 973 kvm	Riktvärde byggrätt 7 199 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301202561 (2025)

Taxeringsvärde 6 200 000 SEK	Riktvärdeområde 183091	Lokalyta 1 410 kvm	Hyra 923 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2015	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 2015
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301202562 (2025)

Taxeringsvärde 127 000 000 SEK	Riktvärdeområde 183091	Bostadsyta 4 778 kvm	Hyra 9 628 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2015	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 2015
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 2013-08-13	Akt 0183-13/19
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2014-07-09	0183-14/11
Ledningsrättsåtgärd	2020-08-21	0183-2020/9

Ursprung

Sundbyberg Marieborg 1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6586497.6

667255.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

3 219 m²

Därav landareal

3 219 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

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