

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer Lgh 018 i BRF SILVRET 2, Stockholm.  
Grimstagatan 40, 162 56 Vällingby



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 representant för ägaren och 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

<b>Bostadsrättsförening</b> BRF SILVRET 2		<b>Organisationsnummer</b> 769638-1859		
<b>Lägenhetsnummer</b> Lgh 018	<b>Våning</b> 3	<b>Ärendenummer</b> F-2534-25-01		
<b>Adress</b> Grimstagatan 40, 162 56 Vällingby				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Vällingby		
<b>Antal rum enligt register</b> 1 rum och kök	<b>Antal rum, aktuell planlösning</b> 1	<b>Boarea, kvm</b> 48	<b>Månadsavgift, kr</b> 4 360	<b>Andelstal</b> 0,8223
<b>Kommentar</b> 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 bostad 52 323 kr ÷ 12 = 4 360 kr/mån				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Grimstagatan 40 i Vällingby, Stockholm. Lägenheten består av 1 rum och kök med en boarea på 48 kvm. Månadsavgiften är 4360 kr.

Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med tre våningar och består av ett rum. Bostaden är i behov av renovering, med skador på väggarna i vardagsrummet och köket. Köket har målade väggar och plastgolv, och det finns en balkong i anslutning till köket. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, men är något slitet. Allrummet har målade väggar och en skadad enstavsparkett som behöver åtgärdas. Det finns två balkonger och ett förråd tillgängligt. Utrustningen i bostaden inkluderar en tvättmaskin och kyl/frys från Cylinda, samt en elspis, alla med en bedömd ålder över 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b>			
<p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1090 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 145 247 000 kr. Det totala lånet är 122 396 222 kr, medan det egna kapitalet ligger på 121 300 999 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 293 740 kr.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1958. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga, cykelrum och förråd. För mer information, besök föreningens hemsida.</p>			
<b>Parkeringsplatser</b>			
16			
		<b>Antal lokaler</b>	
			4
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>Stadgar</b>
	Ja	Ja	Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	<b>Avser</b>
1090	Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
145 247 000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	
122 396 222	
<b>Eget kapital (kr)</b>	
121 300 999	
<b>Underhållsfond (kr)</b>	
293 740	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Silvret 2	
<b>Byggår</b> 1958	<b>Antal våningar</b> 3
	<b>Hiss</b> nej
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: silvret2.se	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1958. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

<b>Boarea, kvm</b> 48		<b>Antal rum enligt lägenhetsregister</b> 1 rum och kök	<b>Antal rum enligt aktuell planlösning</b> 1
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u> Två balkonger	<u>Utrustning</u> Tvättmaskin
badrum		ett förråd	Elspis
allrum			Kyl/Frys
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenhet belägen på tredje våningen med ett rum. Bostaden är i slitet skick med skador på väggarna. Vardagsrumsväggarna, golvet och köksinredningen behöver renovering.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket är i behov av renovering och har målade väggar samt plastgolv. Det finns en balkong i anslutning till köket. Badrummet är något slitet med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet behöver renoveras, med målade väggar och enstavsparkett som är skadad och behöver åtgärdas. Det finns även skador på väggarna i allrummet. Två balkonger och ett förråd ingår.</p> <p>Utrustning till bostaden:</p> <p>Tvättmaskin, märke Cylinda, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Elspis, bedömd ålder över 10 år.</p> <p>Kyl/Frys, märke Cylinda, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i motsvarande områden. Skicket bedöms som sämre än genomsnittet, medan standarden är något lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med andra bostäder. Läget är bättre än genomsnittet, men det övergripande värdet är något lägre. Negativt påverkar renoveringsbehovet värdet, medan det positiva är att bostaden ligger högst upp i huset.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer Lgh 018 i BRF SILVRET 2, Stockholm.

**Grimstagatan 40, 162 56 Vällingby**

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**

1 250 000 KRONOR

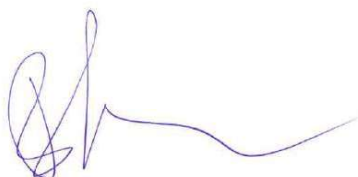
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 75 000

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

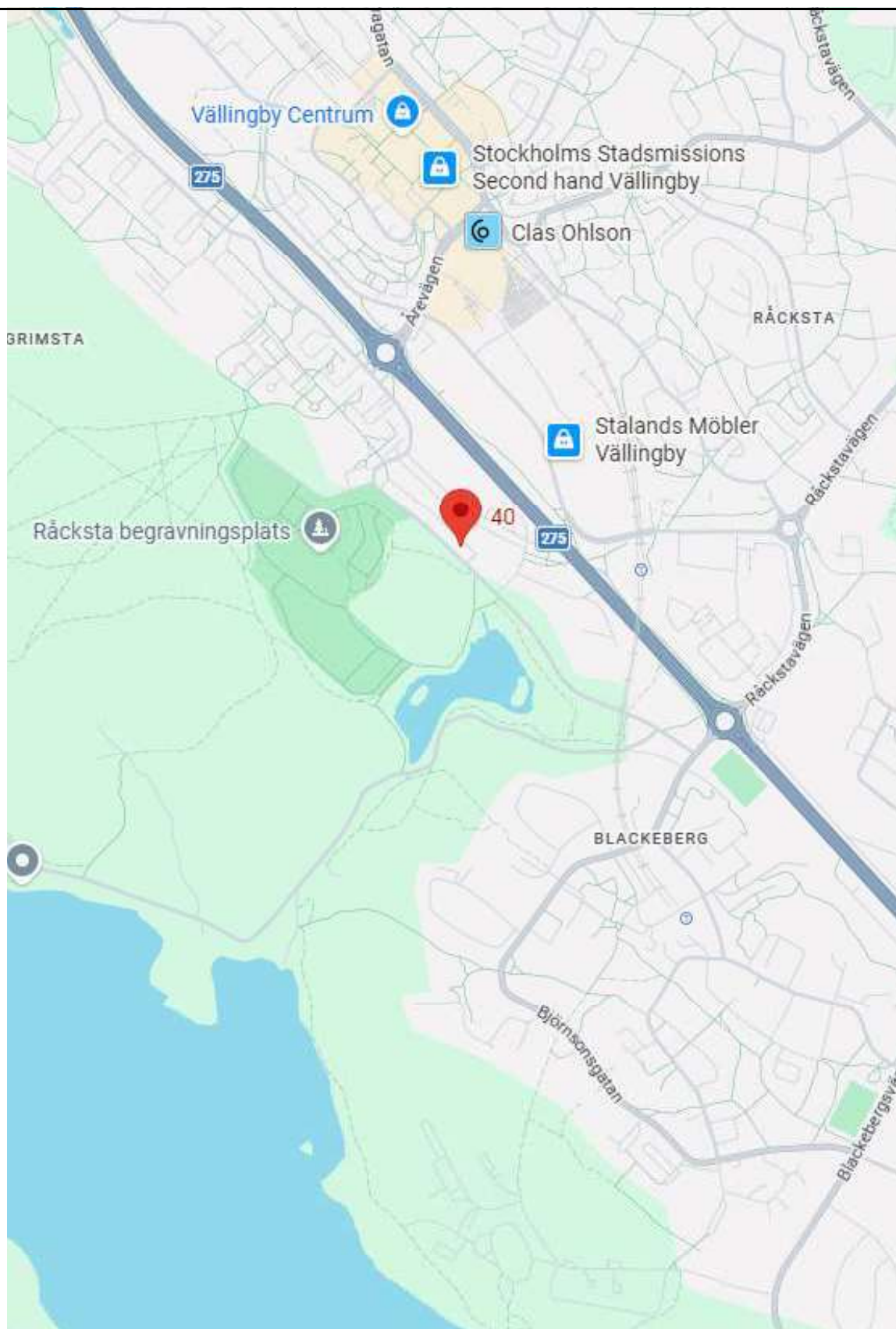
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

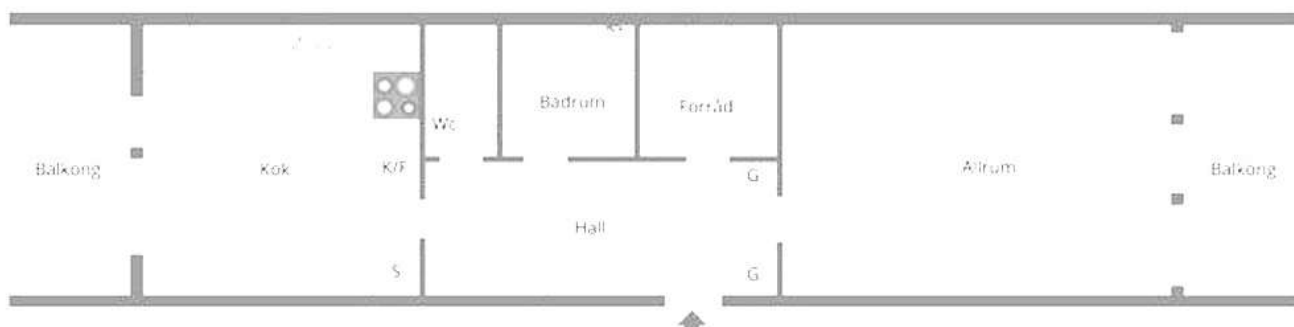
Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning

---



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

### 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

<b>Beteckning</b> Stockholm Silvret 2	<b>UUID</b> 909a6a42-0535-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010112214	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-03-27
<b>Län- och kommunkod</b> 0180	<b>Distrikt</b> Vällingby	<b>Distriktskod</b> 215011	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2022-05-16
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-27

## Adress

### Adress

Grimstagatan 36, 36 A, 38, 40, 42, 44, 46, 46 A, 46 B, 46 C, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 58 A, 58 B, 58 C, 58 D, 60, 62, 64, 66, 66 A, 66 B, 66 C, 66 D, 68, 70, 72  
162 56 Vällingby

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769638-1859 Bostadsrättsföreningen Silvret 2 C/O Dahlgren Grimstagatan 44 Lgh 1302 162 56 Vällingby Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Silvret 2	1/1	2022-05-03	D-2022- 00184502:1

### Berört fång

D-2022-00184502:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2022-04-21  
Köpeskilling: 232 000 000 SEK  
(avser hela tomträtten)

### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1958-03-12	58/587	1958-03-03	Bostadsbebyggelse mm
<b>Avgäld</b> 532 500 SEK	<b>Avgäldsperiod</b> 20 år	<b>Perioddatum från</b> 2018-04-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2018-04-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Äldre tomträtt enl. lag före 1954</b> Nej	<b>Inskränkningar</b> Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

### Anmärkningar

Inskränkning av område 01/39951  
Ny avgäld 77/1100  
Ny avgäld 97/12654

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1928-05-03	28/276

Berört fång	Berört fång
31/321 Ingen köpeskilling redovisad	28/276 Köp (inklusive transportköp): 1927-06-10 Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

## Inteckningar

Totalt antal teckningar: 7  
Totalt belopp: 122 488 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 100 000 SEK	1958-10-15	58/2254
2	246 000 SEK	1959-04-01	59/484A

### Anmärkningar

Utbyte 59/1122

3	484 000 SEK	1959-04-01	59/484B
---	-------------	------------	---------

### Anmärkningar

Utbyte 59/1122

4	102 500 SEK	1959-07-15	59/1123
5	1 588 100 SEK	1968-05-22	68/2092
6	253 000 SEK	1968-05-22	68/2093

### Anmärkningar

Innehavare: 68/4755 Stockholms Sparbank Stockholm, ,

8	117 714 400 SEK	2022-05-03	D-2022-00184502:2
---	-----------------	------------	-------------------

## Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: sophämtning	2021-09-30	D-2021-00433080:1

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

### Myndighet

Lantmäteriet

### Telefonnummer

0771-63 63 63

### Kontorbeteckning

Norrtälje

### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Silvret GA:2

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

### Plan

Stadsplan  
Grimsta 2

### Datum

1957-01-18

### Akt

0180-4563

### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

### Bestämmelse

Vattenskyddsområde  
Östra målaren

### Datum

2008-11-25  
Laga kraft: 2008-12-03

### Akt

0180K-P2011-14147

### Anmärkningar

Berörkrets ej fullständig

## Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

### Ändamål

Sophämtning

### Rättsförhållande

Last

### Rättighetstyp

Avtalsservitut

### Beteckning

D202100433080:1.1

### Beskrivning

Sophämtning

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Stockholm Silvret 4

#### Last

Stockholm Silvret 2

## Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

### Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och  
lokaler (321)

### Taxeringsenhetsnummer

186684-5

### Samtaxerad

Nej

### Typ av fastighet

Fastighet

### Taxeringsår

2025

### Taxeringsvärde

145 247 000 SEK

### därav byggnadsvärde

96 550 000 SEK

### därav markvärde

48 697 000 SEK

### Taxerade ägare

769638-1859  
Bostadsrättsföreningen Silvret 2

### Andel

1 / 1

### Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

<b>Taxerade ägare</b> C/O Dahlgren Grimstagatan 44 Lgh 1302 16256 Vällingby	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
<b>Värderingsenhet hyreshus lokalmark 136858045 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 697 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180106	<b>Byggrätt ovan mark</b> 317 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2 199 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 136857045 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 48 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180106	<b>Byggrätt ovan mark</b> 10 025 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 4 788 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus lokal 136856045 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 1 550 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180106	<b>Lokalyta</b> 264 kvm	<b>Hyra</b> 304 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1958	<b>Tillbyggnadsår</b> 2012	<b>Värdeår</b> 1958
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus bostad 136855045 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 95 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 180106	<b>Bostadsyta</b> 8 020 kvm	<b>Hyra</b> 10 191 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1958	<b>Tillbyggnadsår</b> 2012	<b>Värdeår</b> 1958
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

## Allmänna delen

### Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1957-05-25	0180-A339/1957
Sammanläggning	1957-06-19	
Fastighetsreglering *a4	2001-04-12	0180K-2000-11208
Anläggningsåtgärd	2025-03-27	0180K-2022-19155

### Ursprung

Stockholm Grimsta 1:2,5

### Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6583182.2	663391.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 594 m <sup>2</sup>	11 594 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Silvret:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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