

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 30135 i BRF ULLVIDE, Stockholm.

Ullvidevägen 23, 162 44 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 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 ULLVIDE		Organisationsnummer 769616-0048		
Lägenhetsnummer 30135	Våning 2	Ärendenummer F-2531-25-01		
Adress Ullvidevägen 23, 162 44 Vällingby				
Kommun Stockholm		Område Vällingby		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 81	Månadsavgift, kr 6 149	Andelstal 0,57611
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. Det som ingår i avgiften är värme och vatten				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Ullvidevägen 23 i Vällingby, Stockholm. Lägenheten har tre rum och en boarea på 81 kvm. Månadsavgiften är 6149 kr.

Denna lägenhet med tre rum är belägen på andra våningen i en trevåningsbyggnad. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har parkettgolv i trestavsutförande, med en holländsk parkett som är något sliten, och det finns en balkong som erbjuder extra utrymme. De två sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat. Förvaringsmöjligheter inkluderar ett förråd och en klädkammare.

Bostaden är utrustad med en kyl/frys från Kulz, en elspis från Hotpoint Ariston, samt en diskmaskin, torktumlare och tvättmaskin från Bosch, alla med en bedömd ålder på över fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har tillgångar bestående av 95 parkeringsplatser, 40 garageplatser, 175 bostadsrättslägenheter, 26 hyresrättslägenheter och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har tillgångar bestående av 95 parkeringsplatser, 40 garageplatser, 175 bostadsrättslägenheter, 26 hyresrättslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 911 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 115 980 000 kr. Det totala lånet är 137 496 806 kr, medan det egna kapitalet är 107 897 873 kr. Underhållsfonden visar ett negativt saldo på -483 786 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1986. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstugor och cykelrum. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 95	Garageplatser 40		
Antal bostadsrättslägenheter 175	Antal hyresrättslägenheter 26	Antal lokaler 2	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 911	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 115 980 000	
Totalt lån (kr) 137 496 806	
Eget kapital (kr) 107 897 873	
Underhållsfond (kr) -483 786	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Rosenkavaljeren 18	
Byggår 1986	Antal våningar 4
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hemsidan.com/ullvide/F	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1986. Den har fyra 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 81		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Elspis
vardagsrum			Diskmaskin
två sovrum			Torktumlare
Förråd			Tvättmaskin
Klädkammare			
Beskrivning			
Lägenhet med tre rum belägen på andra våningen.			
Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har parkettgolv i trestavsutförande, med en holländsk parkett som är något sliten, och det finns en balkong. De två sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat. Det finns även ett förråd och en klädkammare i bostaden.			
Utrustning:			
Kyl/Frys, märke: kulz, ålder: över 5 år (källa: bedömt)			
Elspis, märke: hotpoint ariston, ålder: över 5 år (källa: bedömt)			
Diskmaskin, märke: bosch, ålder: över 5 år (källa: bedömt)			
Torktumlare, märke: Bosch, ålder: över 5 år (källa: bedömt)			
Tvättmaskin, märke: Bosch, ålder: över 5 år (källa: bedömt)			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som något sämre än snittet, medan standarden anses vara jämförbar. Egenskaper och tillbehör är något bättre, och läget är också jämförbart med snittet. Värdet bedöms som jämförbart. Positiva värdepåverkande faktorer inkluderar att bostaden ligger högt upp i huset, medan lite slitage är en negativ faktor.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 30135 i BRF ULLVIDE, Stockholm.

Ullvidevägen 23, 162 44 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

2 250 000 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

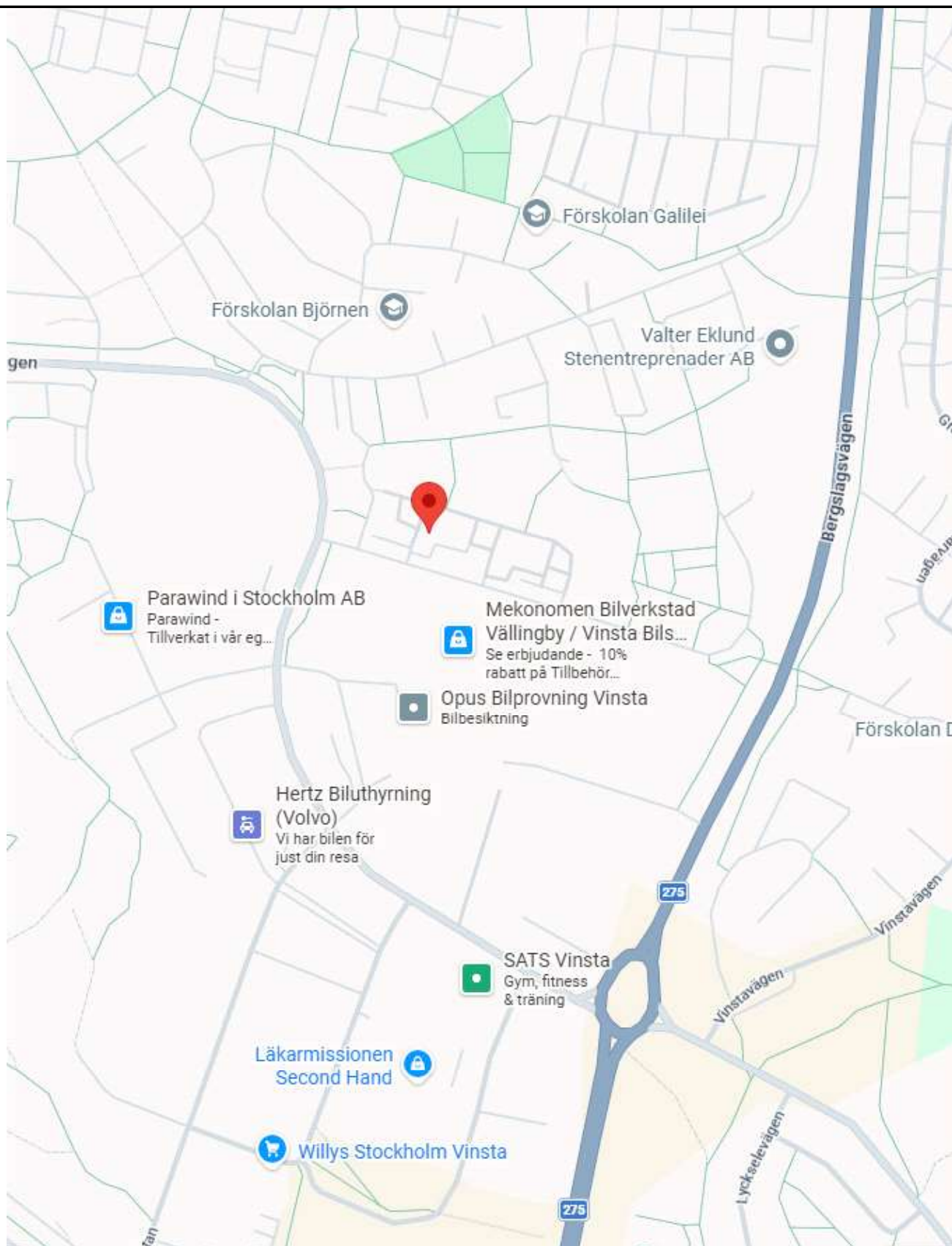
Fastighetsvärderare

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 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 Stockholm Rosenkavaljeren 18	UUID 909a6a41-ec17-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010105784	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-06-30
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Vällingby	Distriktskod 215011	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-03-28
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.	Fastigheten är upplåten med tomträtt		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress

Björnboda Torg 5-7
162 44 Vällingby

Ullvidevägen 1, 1 A, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 A, 21 B, 23
162 44 Vällingby

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769616-0048 Bostadsrättsföreningen Ullvide Ullvidevägen 21 B 162 44 Vällingby Inskrivet ägarnamn: Brf Ullvide	1/1	2010-04-16	10/9640

Berört fång

10/9640, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2010-04-14
Köpeskilling: 243 769 761 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Beviljad 10/11348

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1985-07-05	85/47446	1985-07-01	Bostäder
Avgäld 461 100 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2025-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2045-07-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 356.100 sek fr.o.m. 2015-07-01 enl anm 14/3116
Ny avgäld 94/14992

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1931-05-04	31/321

Berört fång

31/321, andel 1/1
 Köp (inklusive transportköp):
 1931-04-09
 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 4
 Totalt belopp: 57 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 000 SEK	1985-08-09	85/52086
2	5 000 000 SEK	1986-04-03	86/20981
3	11 372 000 SEK	1987-03-02	87/15574
4	30 628 000 SEK	2010-05-18	10/12797

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Trollflöjten m m	1981-03-17 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7634
Ändring av detaljplan Förfart stockholm tunnel kälvesta	2015-09-16 Genomf. start: 2015-09-17 Genomf. slut: 2020-09-16 Laga kraft: 2015-09-16	0180K-P2010-00866Ä

Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse

Vägplan: Förbifart stockholm

Datum2014-05-15
Laga kraft: 2014-05-15
Giltig till: 2019-12-31**Akt**0180K-P2014-
20713**Taxeringsenheter**

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	176064-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	115 980 000 SEK	78 994 000 SEK	36 986 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769616-0048 Bostadsrättsföreningen Ullvide Ullvidevägen 21 B 16244 Vällingby		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 117640045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
986 000 SEK	180125	580 kvm	1 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 117639045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
36 000 000 SEK	180125	7 625 kvm	4 721 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 117638045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 994 000 SEK	180125	483 kvm	542 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1986	2015	1986
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 117637045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
76 000 000 SEK	180125	6 100 kvm	7 589 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1986	2015	1986
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-05-10	0180-A162/1974
Fastighetsreglering *a1,a2,a4	1984-06-26	0180-A115/1984
Fastighetsreglering	2019-01-23	0180K-2015-21467

Ursprung

Stockholm Vinsta 9:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6585490.3	662388.1

Urholkas av

Stockholm Förrådet 7 område 2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 722 m ²	11 722 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Stockholm Parsifal 4	1981-07-23	0180-81/2686
A-Stockholm Parsifal:4	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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