

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 19 i BRF KVARNHÖJDEN, Vallentuna.
Karlavägen 19, 186 46 Vallentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-06

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 2026-02-06

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-03 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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

Bostadsrättsförening BRF KVARNHÖJDEN		Organisationsnummer		
Lägenhetsnummer 19			Ärendenummer F-2185-25-01	
Adress Karlavägen 19, 186 46 Vallentuna				
Kommun Vallentuna		Område Vallentuna		
Antal rum enligt register 5 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 5	Boarea, kvm 113,2	Månadsavgift, kr 9 069	Andelstal 1,407
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 105 822 kr + laddbox 3 000 kr = 108 822 kr/år ÷ 12 = 9 068,50 kr/mån (avrundat till 9 069 kr) I avgiften ingår värme, varm-och kallvatten, parkering, bredband, IP-TV.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Karlavägen 19 i Vallentuna. Lägenheten har fem rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Boarean uppgår till 113,2 kvadratmeter. Månadsavgiften är 9 069 kronor.

Detta bostadsrättsradhus erbjuder fem rum fördelade på två våningar. På markplan finns ett kök och ett vardagsrum, båda med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Här finns även ett sovrum med samma inredning samt ett badrum med äldre standard, kaklade väggar och plastgolv.

Övervåningen består av tre sovrum, alla med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, samt ett badrum med liknande äldre standard.

Bostaden inkluderar ett förråd, en uteplats och en parkeringsplats. Utrustningen i hemmet består av en torktumlare från Indesit, en tvättmaskin från Cylinda, en diskmaskin från Electrolux, en elspis från Bosch samt kyl och frys från Electrolux. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad och det fanns lite utemöbler.

Bostadsrättsföreningen har 81 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 81 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 961 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 146 miljoner kronor. Det totala lånet är 76 014 530 kr, och det egna kapitalet är 7 603 752 kr. Underhållsfonden uppgår till 10 996 424 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1991. Den har två våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<hr/>			
Antal bostadsrättslägenheter			
81			
Kommentar			
<hr/>			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
961	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
146 000 000	
Totalt lån (kr)	
76 014 530	
Eget kapital (kr)	
7 603 752	
Underhållsfond (kr)	
10 996 424	
Kommentar	
<hr/>	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Vallentuna Ormsta 1:52	
Byggår 1991	Antal våningar 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://kvarnhojden.bostadsratterna.se/ ; https://boappa.se/brfkvarnhojden-vallentuna	
Utförda renoveringar 2017/2018 Rengöring av takpannor 2018 Utbyte av balkonger 2020 Utbyte av stamventiler på värmesystemet 2021 Renovering av fasad (gavlar) samt fönster 2021 Laddstolpar till elbilar, 9 st 2021 Byte av altan/balkongdörrar 2021 Spolning av dagvattenbrunnar 2021 Ny cirkulationspump 2022 Lekpark, ny rutschkana, sandlåda och gungbräda 2022 Underhållscentral ny styrenhet 2022 Stamspolning 2022/2023 Renovering av fasader samt fönster 2022/2023 Byte av entré-/och förrådsdörrar 2024 Spolning av dagvattenbrunnar 2024 Översyn av värmesystemet Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1991. Den har två våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. 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 113,2		Antal rum enligt lägenhetsregister 5 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 5
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övervåningen</u>	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	tre sovrum	ett förråd	Torktumlare
badrum	badrum	uteplats	Tvättmaskin
vardagsrum		parkeringsplats	Diskmaskin
ett sovrum			Elspis
			Kyl
			Frys
Beskrivning			
Bostadsrättsradhus med fem rum.			
Bostaden är fördelad på två våningar. På markplan finns ett kök med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Vardagsrummet har likaså målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Ett sovrum på denna våning har samma typ av väggar och golv. Badrummet på markplan är av äldre standard med kaklade väggar och plastgolv.			
Övervåningen rymmer tre sovrum, alla med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Här finns också ett badrum av äldre standard med kaklade väggar och plastgolv.			
Till bostaden hör ett förråd, en uteplats och en parkeringsplats.			
Utrustning:			
Torktumlare, märke Indesit			
Tvättmaskin, märke Cylinda			
Diskmaskin, märke Electrolux			
Elspis, märke Bosch			
Kyl, märke Electrolux			
Frys, märke Electrolux			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingen fanns lite utemöbler			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som jämförbart med snittet, medan standarden anses vara något lägre, främst på grund av badrummens äldre standard. Läget är jämförbart med snittet, men bostadens övergripande värde bedöms som något lägre än jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 19 i BRF KVARNHÖJDEN, Vallentuna.

Karlavägen 19, 186 46 Vallentuna

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

Marknadsvärde per 2026-02-06

2 800 000 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 2026-02-06

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

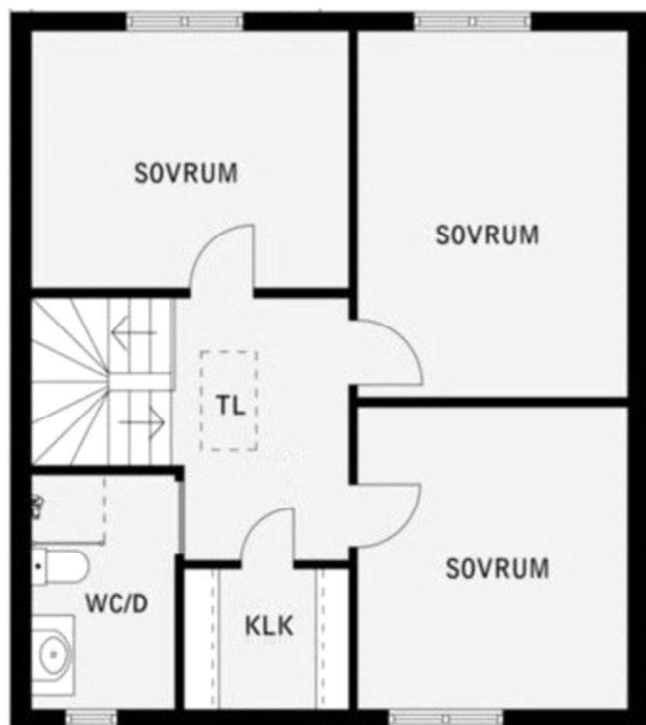
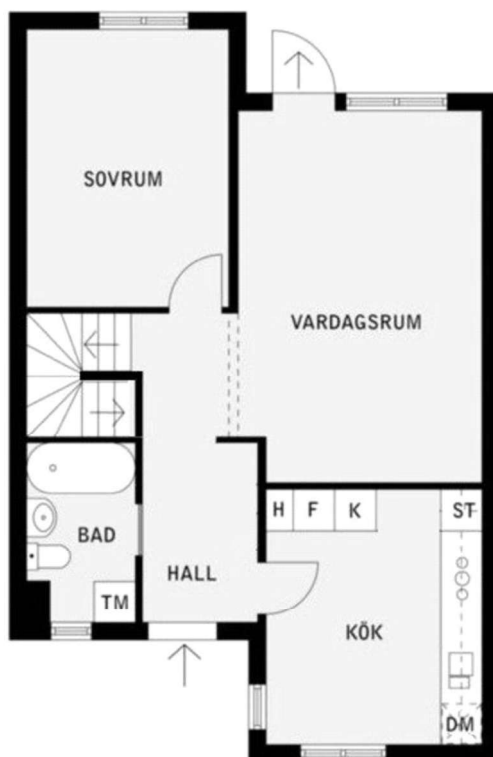
E-post: info@bringhojden.se

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. Vid värderingen fanns lite utemöbler

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 Vallentuna Ormsta 1:52	UUID 909a6a43-19fa-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010190787	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-09-02
Län- och kommunkod 0115	Distrikt Vallentuna Socken: vallentuna	Distriktskod 215064	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-10-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-05

Adress

Adress

Engelbrektsvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84
186 46 Vallentuna

Karlavägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79
186 46 Vallentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769606-9694 Brf Kvarnhöjden C/O Sbc Box 226 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kvarnhöjden	1/1	2002-02-01	02/4595

Berört fång

02/4595, andel 1/1
Exekutiv försäljning: 2001-05-23
Köpeskilling: 69 600 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 96 474 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20 000 000 SEK	1992-02-06	92/4898D
Anmärkningar Utbyte 09/38373, Utbyte 08/35422			
2	22 500 000 SEK	1992-02-06	92/4989E

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 08/35422, Utbyte 09/38373			
3	5 134 000 SEK	1992-02-06	92/4989F
Anmärkningar Utbyte 09/38373, Utbyte 08/35422			
4	10 000 000 SEK	1992-02-06	92/4989B
Anmärkningar Utbyte 08/35422			
5	10 000 000 SEK	1992-02-06	92/4989C
Anmärkningar Utbyte 08/35422			
6	28 020 000 SEK	1992-02-06	92/4991
7	820 000 SEK	1992-05-11	92/16328

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 Östra ormsta,delplan 6	1987-09-10 Genomf. slut: 1992-06-30	0115-P87/0910

Anmärkningar

Lst 1987-05-18

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0115-05/1.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 11806

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vallentuna Olhamra 1:76

Last

Vallentuna Bällsta 2:158,260,789,807,888,893-894,923,936-960,962-963,997-1027,1045,1086,1088-1122,1125,1146, 4:1
 Vallentuna Kragsta 2:7,152,244, 13:1
 Vallentuna Olhamra 1:14,47,77,84
 Vallentuna Ormsta 1:16,18,20,27,48,52,56,108,116,190,261,714-715,1015-1018,1067
 Vallentuna Vallentuna Prästgård 1:1,15-20,25-33,37,40,42,46,49-51,53-56,59-61,70,73,78,87-88,130,142-144,146-147,163-165,167-169,
 2:1, 3:1, 5:1
 Vallentuna Vallentuna-Ekeby 2:20,274-275
 Vallentuna Vallentuna-Mörby 1:24,43,67,82,88,103,112,129,144,303-304,320, 3:1, 4:1
 Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:3,7,45,48,57-58,63,74,97,128,149,168,190,194,201,204,211,215,218,221,224,329,436,471,483
 Vallentuna Vallentuna-Väsby 1:1,16,23-25
 Vallentuna Vallentuna-Åby 1:57,94,99,118,128-129,134,137-138,140,148-150,153,157-159,179

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	196241-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	146 000 000 SEK	114 000 000 SEK	32 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769606-9694 Brf Kvarnhöjden C/O Sbc Box 226 85102 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 151059045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
32 000 000 SEK	115030	9 440 kvm	3 390 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 151058045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
114 000 000 SEK	115030	7 864 kvm	11 050 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1991	2023	1991
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyper
8/500	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning xx:aa	1921-04-27	01-VAL-177
Fastighetsreglering	1988-06-21	0115-88/16
Fastighetsreglering	1990-02-09	0115-90/4

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	2004-07-13	0115-04/6
Ledningsrättsåtgärd	2005-06-08	0115-05/1
Fastighetsreglering	2008-09-02	0115-08/42

Ursprung

Vallentuna Ormsta 1:26

Avskild mark

Vallentuna Ormsta 1:69,145,170-171,233,919

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6604134.7	674910.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	21 146 m ²	21 146 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Vallentuna Ormsta 1:52	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet

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