

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2016-1-32 i HSB BRF VÅRBY GÅRD I HUDDINGE, Huddinge.  
Lammholmsbacken 197, 143 47 Vårby



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-03

# 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 2026-03-03

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-03 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

<b>Bostadsrättsförening</b> HSB BRF VÅRBY GÅRD I HUDDINGE		<b>Organisationsnummer</b> 712800-1612		
<b>Lägenhetsnummer</b> 45-2016-1-32	<b>Våning</b> 3	<b>Ärendenummer</b> F-2572-25-01		
<b>Adress</b> Lammholmsbacken 197, 143 47 Vårby				
<b>Kommun</b> Huddinge		<b>Område</b> Huddinge Sankt Mikael		
<b>Antal rum enligt register</b> 4		<b>Boarea, kvm</b> 95,5	<b>Månadsavgift, kr</b> 7 630	<b>Andelstal %</b> 0,70215
<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. Registerutdrag daterat 2026-01-22				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Lammholmsbacken 197 i Vårby, Huddinge kommun, inom området Huddinge Sankt Mikael. Lägenheten har fyra rum och en boarea på 95,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 7 630 kronor.

Denna lägenhet med fyra rum är belägen på tredje våningen i en trevåningsbyggnad. Lägenheten är i generellt ganska bra skick. Köket har målade väggar och klinkergolv, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat. Det finns tre sovrum, alla med målade väggar och trälaminatgolv. Lägenheten har även en balkong och ett förråd för extra förvaring.

Utrustningen i lägenheten inkluderar en tvättmaskin och diskmaskin från LG, samt kyl, frys och ugn från Husqvarna, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 162 parkeringsplatser, 3 garageplatser, 196 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

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

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

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

### Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 162 parkeringsplatser, 3 garageplatser, 196 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen har ett taxeringsvärde på 158,757,000 kr. Det totala lånet uppgår till 28,348,747 kr, medan det egna kapitalet är 23,019,270 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 7,772,490 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1972 med tre våningar utan hiss. Den värms upp med fjärrvärme och har ett F-ventilationssystem. Bostadsytan är 13 839 kvm och lokalyta 207 kvm. Energiklassen är E.

Bostadsrättsföreningen har en föreningslokal. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

<b>Parkeringsplatser</b> 162	<b>Garageplatser</b> 3		
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 196		<b>Antal lokaler</b> 1	
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

	<b>Avser</b> Föreningens snitt
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 158 757 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 28 348 747	
<b>Eget kapital (kr)</b> 23 019 270	
<b>Underhållsfond (kr)</b> 7 772 490	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Huddinge Bäckgården 9	
<b>Byggår</b> 1972	<b>Antal våningar</b> 3
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="http://www.hsb.se/sodertorn/brf/varbygard/">www.hsb.se/sodertorn/brf/varbygard/</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus från 1972 med tre våningar utan hiss. Den värms upp med fjärrvärme och har ett F-ventilationssystem. Bostadsytan är 13 839 kvm och lokalyta 207 kvm. Energiklassen är E.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
95,5		4	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
badrum		Balkong	Tvättmaskin
vardagsrum		ett förråd	Kyl
tre sovrum			Frys
			Ugn
			Induktionshäll
			Diskmaskin
<b>Beskrivning</b>			
Lägenhet med fyra rum belägen på tredje våningen. Generellt bra skick.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och golv av trä laminat och har en utgång till balkongen. Det finns tre sovrum, alla med målade väggar och trä laminatgolv. Till lägenheten hör även en balkong och ett förråd.			
Utrustning:			
Tvättmaskin, LG, äldre än 5 år, bedömt			
Kyl, Husqvarna, äldre än 5 år, bedömt			
Frys, Husqvarna, äldre än 5 år, bedömt			
Ugn, Husqvarna, äldre än 5 år, bedömt			
Induktionshäll, äldre än 5 år, bedömt			
Diskmaskin, LG, äldre än 5 år, bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i likvärdiga områden. Skicket bedöms som jämförbart med snittet av jämförelseobjekten. Standarden är något lägre än genomsnittet, medan egenskaper och tillbehör är i linje med snittet. Läget och värdet bedöms också som jämförbara med de andra bostäderna i jämförelsen.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2016-1-32 i HSB BRF VÅRBY GÅRD I HUDDINGE, Huddinge.

#### **Lammholmsbacken 197, 143 47 Vårby**

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

#### **Marknadsvärde per 2026-03-03**

2 050 000 KRONOR

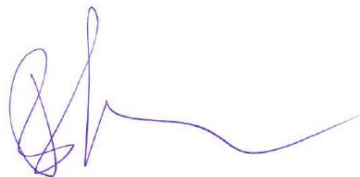
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-03-03

Underskrift



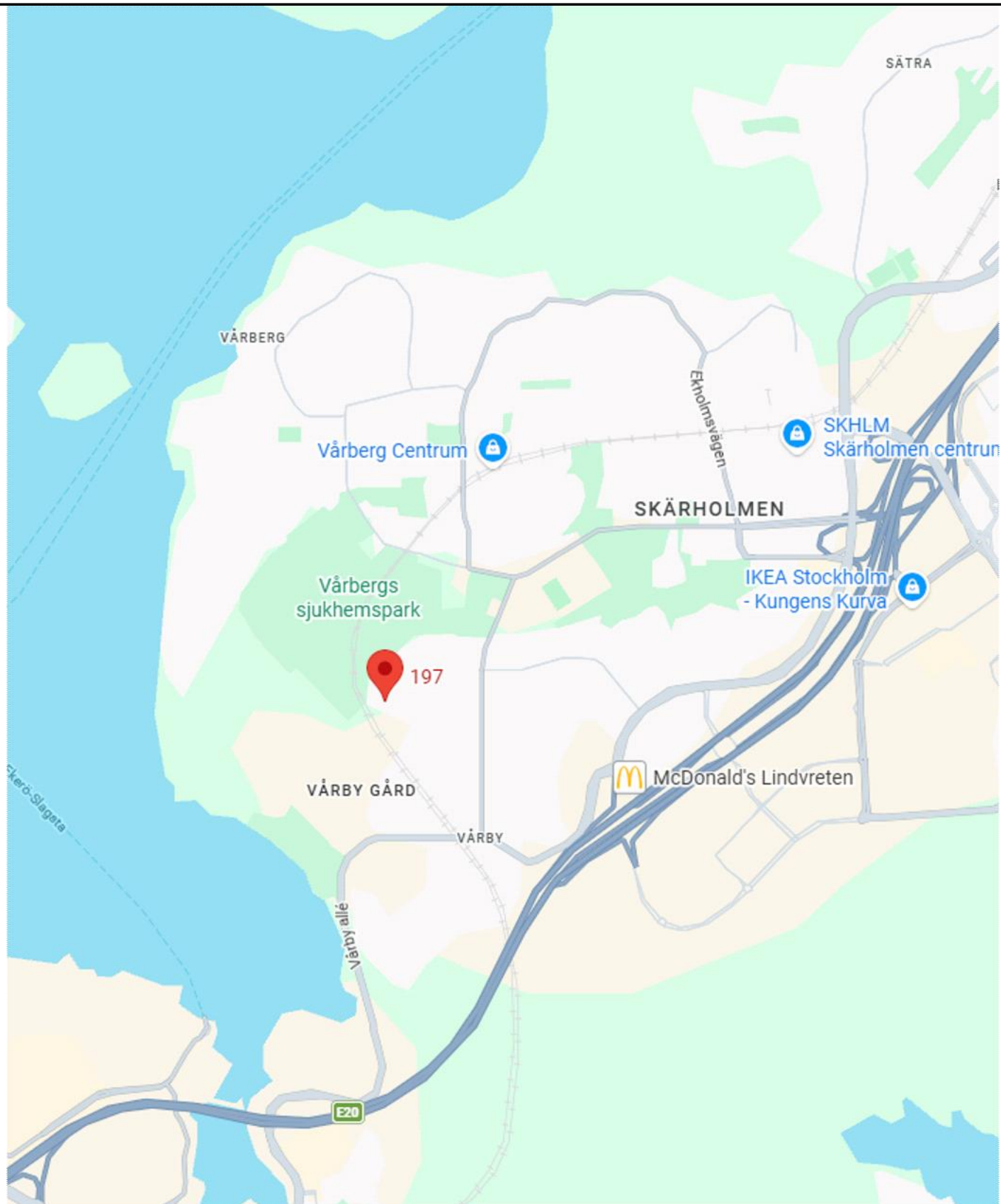
Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

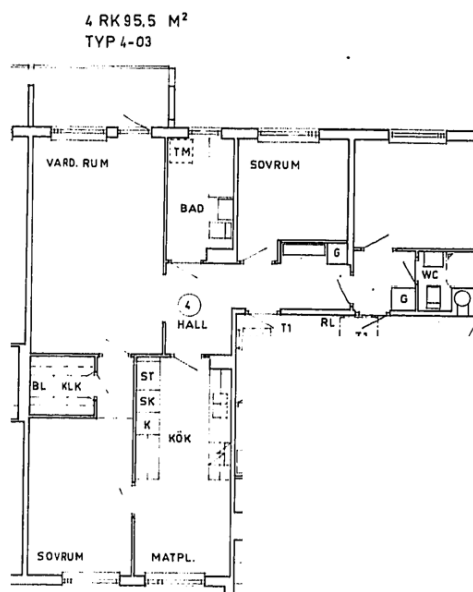
E-post: info@bringhojden.se

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning

---



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## 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

<b>Beteckning</b> Huddinge Bäckgården 9	<b>UUID</b> 909a6a44-b348-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010295830	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-10-21
<b>Län- och kommunkod</b> 0126	<b>Distrikt</b> Huddinge Sankt Mikael Socken: huddinge	<b>Distriktskod</b> 212091	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-10-21
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-02

## Adress

### Adress

Lammholmsbacken 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 191 A, 191 B, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217  
143 47 Vårby

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712800-1612 Hsb Bostadsrättsförening Vårby Gård I Huddinge Expeditionen, Lammholmsb. 203 143 47 Vårby Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Vårby Gård I Huddinge	1/1	1973-04-11	73/884

### Berört fång

73/884, andel 1/1  
Upplåtelse (tomträtt): 1973-03-27  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 04/47958

### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1973-04-11	73/884	1973-04-01	Bostäder mm
<b>Avgäld</b> 569 400 SEK	<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 2023-04-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2033-04-01	<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

Ny avgäld 92/6734  
Ny avgäld 12/1734  
Ny avgäld 02/3027

Anm 93/14076  
Ny avgäld 74/894  
Ny avgäld 82/4188

#### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0142 Stockholms Kommun Stadshuset/Redovisningsenheten 105 35 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1931-05-04	31/44
<b>Berört fång</b> 68/1181 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 49/44 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 44/1260 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 68/1444 Ingen köpeskilling redovisad
<b>Berört fång</b> 68/964 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 67/1080 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 45/2870 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 39/843 Ingen köpeskilling redovisad
<b>Berört fång</b> 31/44 Köp (inklusive transportköp): 1931-02-13 Ingen köpeskilling redovisad			

#### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 13/33869  
Namn 13/33869

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7  
Totalt belopp: 33 960 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11 642 000 SEK	1973-06-27	73/7289
2	4 327 000 SEK	1973-06-27	73/7290
3	461 000 SEK	1973-06-27	73/7291
4	1 494 500 SEK	1973-06-27	73/7292
5	35 700 SEK	1980-07-09	80/8626
6	11 297 500 SEK	2002-09-27	02/44828A

#### Anmärkningar

Utbyte 12/43168

7	4 702 500 SEK	2002-09-27	02/44828B
---	---------------	------------	-----------

#### Anmärkningar

Utbyte 12/43168

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2016-12-02	D-2016-00552232:1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>			
Beviljad d-2016-00569843:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b>		<b>Kontorbeteckning</b>	
Lantmäteriet		Norrtälje	
<b>Telefonnummer</b>		<b>E-mail</b>	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
<b>Plan</b>		
Stadsplan	1971-03-25	0126K-8804
Västra vårby gård		
<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		

Detaljplan	1994-04-14	0126K-12273
Vårbyparken, del av	Genomf. start: 1994-05-11 Genomf. slut: 2009-05-10 Laga kraft: 1994-05-10	

Bestämmelse	Datum	Akt
Naturvårdsbestämmelser		
Vattenskyddsområde	2008-11-25	0126K-15464
Östra mälaren	Laga kraft: 2008-11-25	
<b>Anmärkningar</b>		
Berörkretsen är inte fullständig		

## Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201600552232:1.1
<b>Beskrivning</b>			
Fjärrvärmeledning			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Botkyrka Sjöboda 1			
<b>Last</b>			
Huddinge Bäckgården 9			

## Taxeringsenheter

## Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	159307-2	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	158 757 000 SEK	124 385 000 SEK	34 372 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
712800-1612 Hsb Bostadsrättsförening Vårby Gård I Huddinge Expeditionen, Lammholmsb. 203 14347 Vårby		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

## Värderingsenhet hyreshus lokalmark 127409046 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
372 000 SEK	126305	248 kvm	1 500 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

## Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 127408046 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
34 000 000 SEK	126305	17 298 kvm	1 966 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

## Värderingsenhet hyreshus lokal 127407046 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
385 000 SEK	126305	207 kvm	88 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1972	2018	1972
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

## Värderingsenhet hyreshus bostad 127406046 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
124 000 000 SEK	126305	13 839 kvm	17 575 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1972	2018	1972
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

## Allmänna delen

## Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1971-12-16	0126K-9025
Införd i tomtboken	1971-12-30	01-HUM-2044/1971
Anläggningsåtgärd	2013-07-18	0126K-15567

## Ursprung

Huddinge Masmo 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6573504.8	664305.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	25 304 m <sup>2</sup>	25 304 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Huddinge Bäckgården:9	1982-11-01	0126K-10521

Källa: Lantmäteriet

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