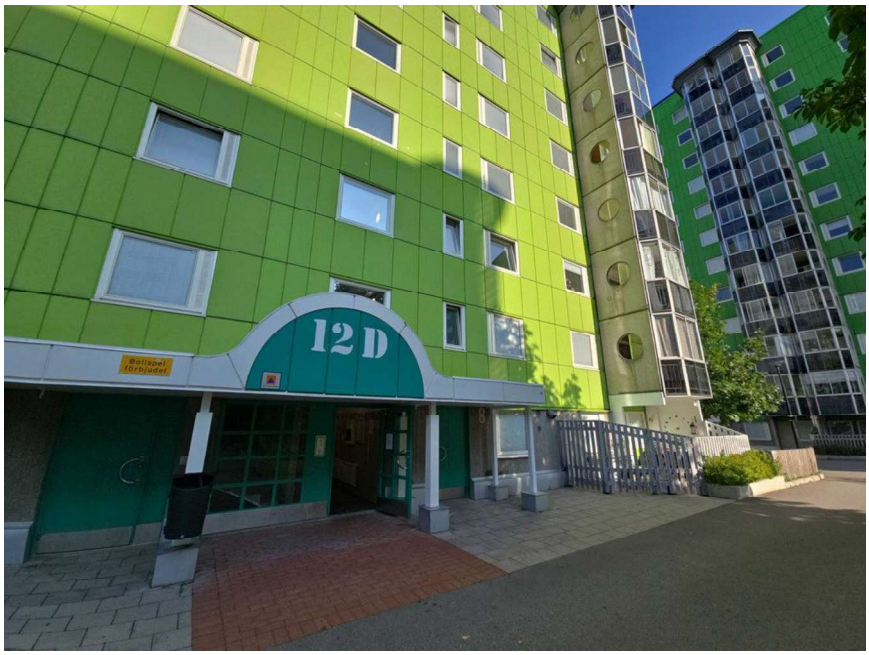
VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2022-2-83 i HSB BRF KULLEN I HUDDINGE, Huddinge.
Terapivägen 12 D, 141 56 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-25

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 2026-08-25

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-08-24 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 jämställas 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			Organisationsnummer	
HSB BRF KULLEN I HUDDINGE			716419-8769	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
45-2022-2-83	4 (3 tr)		152617445	
Adress				
Terapivägen 12 D, 141 56 Huddinge				
Kommun		**Område**		
Huddinge		Flemingsberg		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
2		48	5 384	0,17461

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. Ingår i månadsavgiften: Bredband, elabonnemang (kostnad för elförbrukning tillkommer), kabel-tv basutbud, vatten/värme.Föreningen har individuell mätning och debitering av el. Förråd finns normalt utanför bostaden eller på källarplanet, parkeringsplats tillhör inte bostadsrätten så denna hyrs separat.

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Terapivägen 12 D i Huddinge, inom området Flemingsberg. Den har en registrerad boarea om 48 kvadratmeter och består av två rum. Månadsavgiften för bostadsrätten är 5 384 kronor.

Bostaden är en lägenhet med två rum på fjärde våningen. Den har en funktionell planlösning och passar för enskilda eller par. Köket och badrummet är i slitet skick med låg normal standard, där badrummet har en läcka i blandaren. Vardagsrummet och sovrummet är också slitna. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar en kyl/frys, ugn och keramikhäll, alla över 10 år gamla. Vid värderingstillfället fanns lite lösöre i bostaden.

Bostadsrättsföreningen har 430 bostadsrättslägenheter, 41 hyresrättslägenheter och 16 lokaler. Dessutom finns det 315 garageplatser.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 430 bostadsrättslägenheter, 41 hyresrättslägenheter och 16 lokaler. Dessutom finns det 315 garageplatser.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1345 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet uppgår till 435727000 kr. De totala skulderna är 160495351 kr, medan det egna kapitalet uppgår till 109533259 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 11531046 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1975 med 12 våningar. Den omfattar fastigheterna Vårdaren 5–7 och rymmer 430 bostadsrätter, 41 hyresrätter, 16 lokaler samt 315 garageplatser. Huset har hiss och värms med fjärrvärme, med ett FTX-ventilationssystem. Ett stambyte är planerat med projektering och etablering som påbörjades 2025, med preliminär byggstart 2026 och etapper som sträcker sig till 2029. Energideklarationen är giltig till den 19 december 2028.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser	Garageplatser	
0	315	
Antal bostadsrättslägenheter	**Antal hyresrättslägenheter**	**Antal lokaler**
430	41	16
Kommentar		

Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1345	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
435 727 000	
Totala skulder (kr)	
160 495 351	
Eget kapital (kr)	
109 533 259	
Underhållsfond (kr)	
11 531 046	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Huddinge Vårdaren 6	
Byggår	**Antal våningar**
1975	12
Stammar/Bytta/installerade år	**Hiss**
Planerat till 2026-2029	ja
Övrigt	

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1975 med 12 våningar. Den omfattar fastigheterna Vårdaren 5–7 och rymmer 430 bostadsrätter, 41 hyresrätter, 16 lokaler samt 315 garageplatser. Huset har hiss och värms med fjärrvärme, med ett FTX-ventilationssystem. Ett stambyte är planerat med projektering och etablering som påbörjades 2025, med preliminär byggstart 2026 och etapper som sträcker sig till 2029. Energideklarationen är giltig till den 19 december 2028.

Energideklaration

Ja (Energideklarations-ID 898391, giltig till 2028-12-19)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		**Antal rum enligt lägenhetsregister**	
48		2	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Kyl/Frys
badrum		Ugn
vardagsrum		Keramikhäll
ett sovrum		

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet med två rum, belägen på fjärde våningen, vilket motsvarar tredje trappan. Den erbjuder en funktionell planlösning och är lämplig för både enskilda och par.

Köket är i slitet skick med låg standard. Väggarna är målade och golvet är belagt med klinker. Badrummet är också slitet och har normal standard. Väggarna är kaklade och golvet är av klinker. Det finns en läcka i badrumsblandaren. Vardagsrummet är i slitet skick. Väggarna är målade och golvet är av plast. Sovrummet är också slitet. Väggarna är målade och golvet är av trestavs parkett.

Tillbehör till bostaden:
- Ett förråd

Utrustning:
- Kyl/Frys, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt
- Ugn, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt
- Keramikhäll, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt

Vid värderingstillfället fanns lite lösöre i bostaden.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Bedömningen visar att bostadens skick och standard är sämre och lägre än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är dock jämförbara, likaså läget. Sammanfattningsvis bedöms bostadens värde vara lägre än genomsnittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2022-2-83 i HSB BRF KULLEN I HUDDINGE, Huddinge.

Terapivägen 12 D, 141 56 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2026-08-25

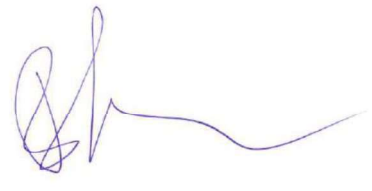
800 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

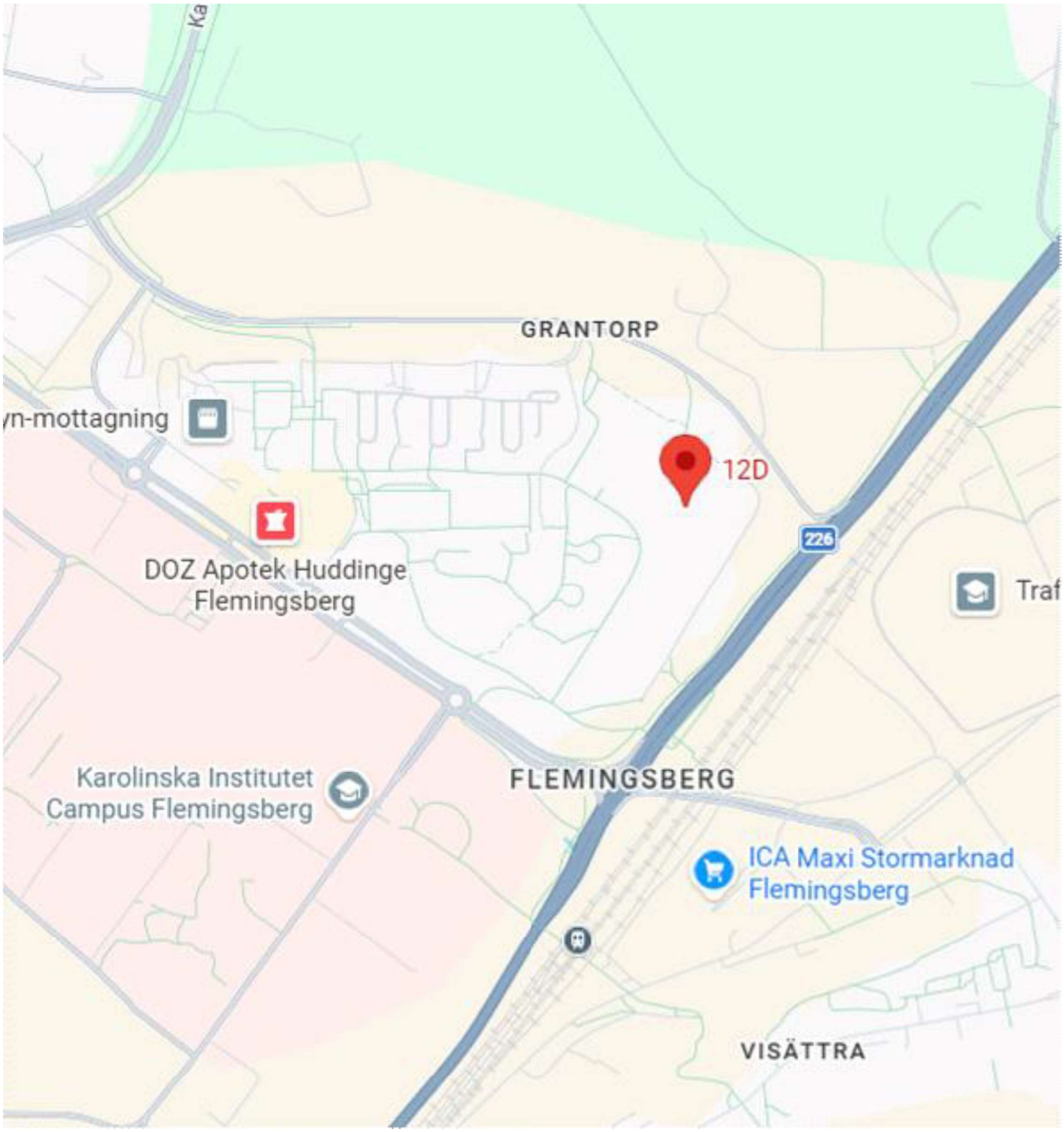
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-25
Underskrift

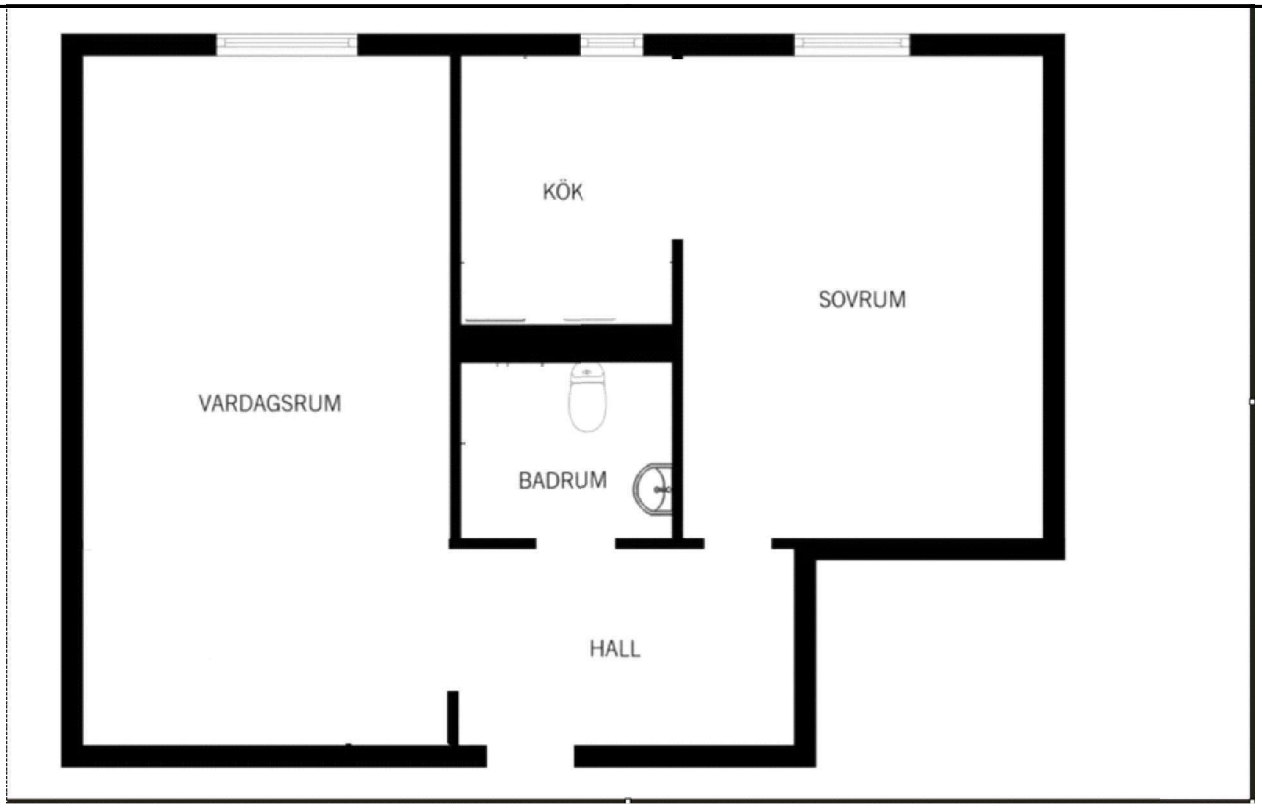


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället fanns lite lösöre i bostaden.

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
Huddinge Vårdaren 6

UUID
909a6a45-0690-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010317155

Senaste ändringen i allmänna delen
2003-03-19

Län- och kommunkod
0126

Distrikt
Flemingsberg
Socken: huddinge

Distriktskod
212075

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2008-10-20

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-24

Adress

Adress

Terapivägen 12 A, 12 B, 12 C, 12 D
141 56 Huddinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
716419-8769
Hsb Brf Kullen I Huddinge
Box 1084
141 22 Huddinge
Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Kullen I Huddinge

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1987-09-16

Akt
87/24043

Berört fång
87/24043, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1987-07-01
Köpeskilling: 57 485 285 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Namn 05/1133

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 12 965 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 000 000 SEK	1975-08-27	75/9979
2	1 965 000 SEK	1975-10-08	75/12559
3	5 000 000 SEK	2008-10-20	08/46791

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer

E-mail

0771-63 63 63 fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Huddinge Vårdaren S:1

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Grantorp GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Västra flemingsberg ii(bostadsområde)	1972-05-17 Genomf. start: 2014-01-09 Genomf. slut: 2019-01-08	0126K-9133

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Planen har delad genomförandetid

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	157149-2	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Huddinge Vårdaren 5-7

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	435 727 000 SEK	350 400 000 SEK	85 327 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716419-8769 Hsb Brf Kullen I Huddinge Box 1084 14122 Huddinge	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300443545 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 327 000 SEK	126307	885 kvm	1 499 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 122665046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
84 000 000 SEK	126307	38 588 kvm	2 177 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300443541 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
6 400 000 SEK	126307	4 610 kvm	1 466 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2017	1982

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 122663046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
344 000 000 SEK	126307	33 548 kvm	45 918 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2017	1982

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

⚠ Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	24 7045	2024-06-12

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-05-10	01-HUD-2591
Fastighetsreglering	1988-05-17	0126K-11397
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2003-03-19	0126K-13584

Ursprung

Huddinge Grantorp 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6568579.0	668217.7

ⓘ Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 217 m^2	1 217 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Huddinge Grantorp 2:24	1982-11-01	0126K-10521

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige