VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 105 i HSB BRF KULLEN I HUDDINGE, Huddinges kommun.
Terapivägen 10 A lgh 1401, 141 55 Huddinge

Marknadsvärdebedömning per 2025-04-08

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 2025-04-08.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-31 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 undersökningav 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer
HSB BRF KULLEN I HUDDINGE			716419-8769
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**
105			F-174-25-01
Adress			
Terapivägen 10 A lgh 1401, 141 55 Huddinge			
Kommun	**Område**		**Andelstal**
Huddinge	Flemingsberg		0,28658
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andel inre reparationsfond**
3 rum	80	8 561	
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostaden på Terapivägen 10 A i Flemingsberg, Huddinge, är en bostadsrätt på 80 kvadratmeter med tre rum, inklusive kök, vardagsrum och två sovrum. Lägenheten ligger på femte våningen i en ellevåningsbyggnad från 1975 med tillbyggnad från 2017 och har hiss. Lägenheten har trä- och klinkergolv, neutral inredning och en balkong. Månadsavgiften är 8 561 kronor. Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstugor, bastu, gym, samt förråd. Byggnaden är del av en större förening med 474 lägenheter, 227 garageplatser och regelbundna renoveringar. Taxeringsvärdet är 399,2 miljoner kronor, med lån och eget kapital utgörande 43,61% respektive 20,90% av detta. Underhållsfonden motsvarar 3,47% av taxeringsvärdet. Avgiften är 1 284 kronor per kvadratmeter och år. Bostadens läge ger närhet till skolor, kollektivtrafik och butiker.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, bastu och gym, samt förråd. Det finns 227 garageplatser, 474 lägenheter och 9 lokaler. Avgiftsnivån är 1284 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet är 399,2 miljoner kronor, med lån motsvarande 43,61% av detta. Eget kapital är 20,90% och underhållsfonden är 3,47% av taxeringsvärdet. Byggnaden är från 1975 med tillbyggnad 2017, består av 11 våningar och har hiss. Renoveringar har skett regelbundet mellan 2016-2021.

Gemensamma utrymmen

Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen som inkluderar flera tvättstugor, en bastu och ett gym. Det finns även förråd tillgängliga för medlemmarna.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
0	227 (garage)	Intill bostaden

Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
432	42	9

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 227 garageplatser, 432 bostadsrättslägenheter, 42 hyresrättslägenheter och 9 lokaler.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1284	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
399 198 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
174 102 405	44%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
83 436 654	21%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
13 839 756	3%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1284 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 399 198 000 kr. Totala lån uppgår till 174 102 405 kr, vilket motsvarar 43,61% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 83 436 654 kr, motsvarande 20,90% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 13 839 756 kr, vilket utgör 3,47% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Vårdaren 5	
Byggår 1975 (Tillbyggnad 2017)	**Antal våningar** 11
	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2019: Gymmet har renoverats 2016: Stamspolning i samtliga lägenheter 2016-2018: Byte av fönster 2017-2020: Renovering av trapphus (påbörjas) 2017: Renovering av skyddsrum. 2019-2020: Renovering av tvättstugor med nya maskiner. 2019-2021: Renovering av gårdarna. Hämtat från mäklarannons. Avvikelser kan finnas. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1975 och tillbyggd samt ombyggd 2017. Den har 11 våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1975 med en tillbyggnad 2017 och består av 11 våningar med hiss. Renoveringar inkluderar gymmet 2019, stamspolning 2016, fönsterbyte 2016-2018, trapphusrenovering 2017-2020, skyddsrum 2017, tvättstugor 2019-2020, och gårdsrenovering 2019-2021. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
80		3 rum

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	Balkong
badrum	ett förråd
vardagsrum	
två sovrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Flemingsberg, Huddinge. Lägenheten ligger på våning 5 av totalt 11 och erbjuder 3 rum, inklusive ett kök, ett vardagsrum och två sovrum. Bostaden har en neutral inredning med normal standard. Golven består av trä i kök och övriga rum, samt klinker i det helkaklade badrummet. Till lägenheten hör en balkong och ett förråd.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 105 i HSB BRF KULLEN I HUDDINGE, Huddinges kommun.

Terapivägen 10 A lgh 1401, 141 55 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2025-04-08

1 250 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 60 000

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 2025-04-08
Underskrift

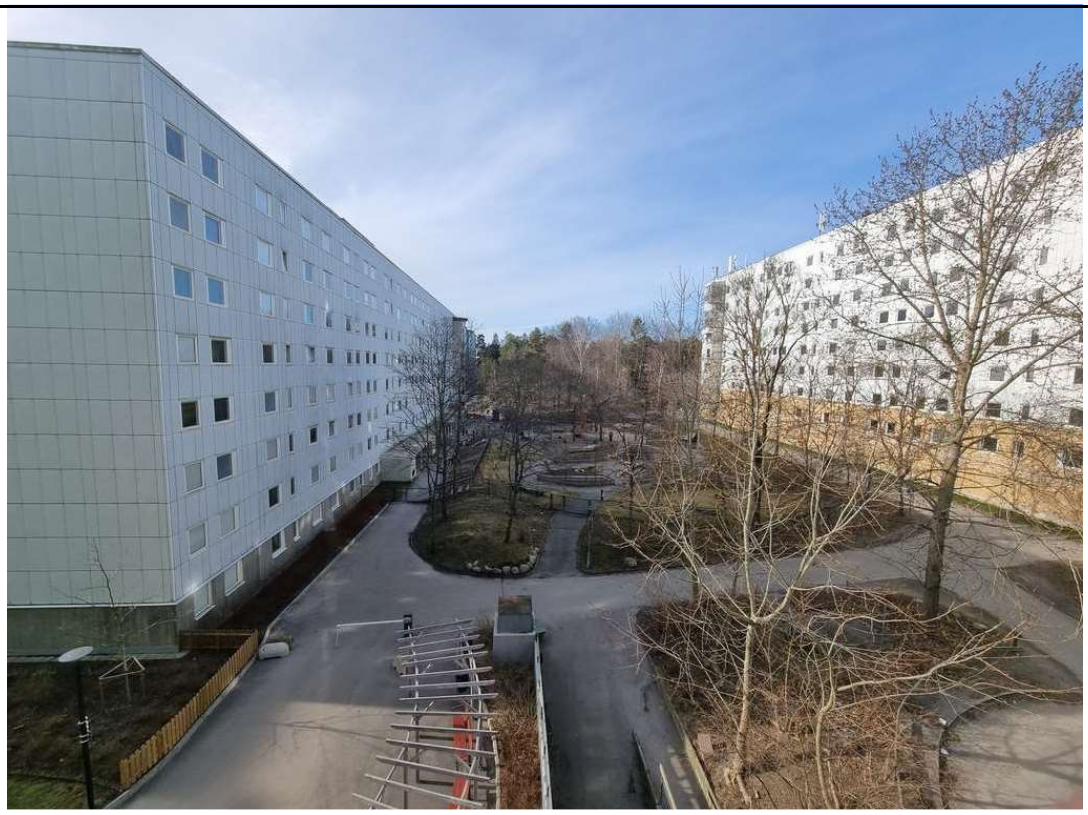
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-08

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Huddinge Vårdaren 5	909a6a45-068f-90ec-e040-ed8f66444c3f	2003-03-19
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010317154	0126	2008-10-20
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Flemingsberg Socken: Huddinge	212075	2025-04-08

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	24 7045

Adress

Adress

Terapivägen 10A-F
141 55 Huddinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6568631.9	668278.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 258 kvm	1 258 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716419-8769	1/1	1987-09-16	87/24043
Hsb Brf Kullen i Huddinge			
Box 1084 141 22 Huddinge			

Köp (även transportköp): 1987-07-01
Köpeskilling: 57.485.285 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Namn 05/1132

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 31.312.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.642.000 SEK	1975-12-17	75/17229
2	13.670.000 SEK	1998-10-15	98/11753
3	5.000.000 SEK	2008-10-20	08/46790

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått
Anmärkning: Planen har delad genomförandetid

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

157149-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	399.198.000 SEK	289.782.000 SEK	109.416.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Huddinge Vårdaren 5-7

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716419-8769 Hsb Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge Box 1084 141 22 Huddinge	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 122665046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
108.000.000 SEK	0126307
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
38 588 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300443545.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
1.416.000 SEK	0126307
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
885 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 122663046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
289.000.000 SEK	30 782 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	34.477.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1975	2017	1982

Värderingsenhet lokaler 300443541.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
782.000 SEK	660 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	163.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1975	2017	1982

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Grantorp GA:1, GA:2

Samfälligheter

Huddinge Vårdaren S:1

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

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Huddinge Grantorp 2:23	1982-11-01	0126K-10521

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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