

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer B32S i BRF BOKLOK SOLHÖJDEN, Huddinge.

Visättra Backe 4 D, 141 58 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-08

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 2025-09-08

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-08 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 BOKLOK SOLHÖJDEN			Organisationsnummer 769627-3163		
Lägenhetsnummer B32S	Våning 1			Ärendenummer F-1735-25-01	
Adress Visättra Backe 4 D, 141 58 Huddinge					
Kommun Huddinge			Område Flemingsberg		
Antal rum enligt register 3			Boarea, kvm 72	Månadsavgift, kr 5 552	Andelstal 0,0219
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.					

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Visättra Backe 4 D i Huddinge, inom området Flemingsberg. Lägenheten har tre rum och en boarea på 72 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 552 kronor.

Lägenheten är en trea belägen på första våningen i en fyra våningsbyggnad. Köket har trälaminatgolv och är enkelt utrustat, utan kyl och frys. Badrummet är i normalt skick med trälaminatgolv. Vardagsrummet, också med trälaminatgolv, har en balkong. Det finns två sovrum, båda med trälaminatgolv. Golvet i lägenheten är något slitet. Utrustningen inkluderar en diskmaskin, keramikhäll och ugn, alla äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen består av 48 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 48 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 925 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet för föreningen är 93 miljoner kronor. Det totala lånet uppgår till cirka 30,96 miljoner kronor, vilket motsvarar 33,3 % av taxeringsvärdet. Föreningens egna kapital är 73,94 miljoner kronor, vilket utgör 79,5 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 1,38 miljoner kronor, motsvarande 1,5 % av taxeringsvärdet. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 2015. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt cykelförråd. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 48			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 925	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 93 000 000	
Totalt lån (kr) 30 955 271	% av taxeringsvärdet 33%
Eget kapital (kr) 73 936 670	% av taxeringsvärdet 80%
Underhållsfond (kr) 1 380 768	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Bagarstugan 1	
Byggår 2015	Antal våningar 4
	Hiss JA
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 2015. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan 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 72		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Diskmaskin
badrum		Parkeringsplats	Keramikhäll
vardagsrum		Inget externt förråd	Ugn
två sovrum			
Beskrivning			

Lägenheten består av tre rum och är belägen på första våningen i en byggnad med totalt fyra våningar.

Köket har en normal standard med trälaminatgolv. Det är sparsamt utrustat och saknar kyl och frys.

Badrummet är i normalt skick och har också trälaminatgolv. Det är normalt utrustat.

Vardagsrummet har trälaminatgolv och är i normalt skick. Från vardagsrummet finns tillgång till en balkong.

Det finns två sovrum, båda med trälaminatgolv och i normalt skick.

Golvet i lägenheten är något slitet på sina håll.

Utrustning:

Diskmaskin av märket Cylinda, äldre än 5 år (källa: bedömning)

Keramikhäll, äldre än 5 år (källa: bedömning)

Ugn, äldre än 5 år (källa: bedömning)

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms som likvärdig i både skick och standard. Värdet anses också vara jämförbart med andra objekt. Negativa faktorer inkluderar bostadens låga läge i huset samt avsaknad av kyl och frys. Positiva faktorer är en balkong och ett fint badrum.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer B32S i BRF BOKLOK SOLHÖJDEN, Huddinge.

Visättra Backe 4 D, 141 58 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2025-09-08

2200 000 KRONOR

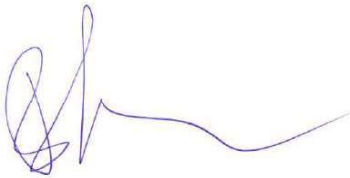
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-09-08

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 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Bagarstugan 1	UUID f9f77fa8-f1ad-2049-e043-7e44ed8ff3c3	Fastighetsnyckel 010525681	Län- och kommunkod 0126
Distrikt Flemingsberg Socken: huddinge	Distriktskod 212075	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-07-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-04-20
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-05			

Adress

Adress Visättra Backe 2 A, 2 B, 2 C, 2 D, 2 E, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E 141 58 Huddinge
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769627-3163 Bostadsrättsförening Boklok Solhöjden C/O Sbc Kundnummer 4151 Box 5 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsförening Boklok Solhöjden	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-11-13	Akt D-2015-00524317:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2015-05-20 Köpeskilling: 20 800 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 35 606 000 SEK			
Nr 1	Belopp 35 606 000 SEK	Inskrivningsdag 2016-04-13	Akt D-2016-00160078:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Huddinge Bagarstugan GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Bryggghuset 1 samt del av visättra 1:5(del av visättra äng ii)	2013-10-24 Genomf. start: 2013-11-22 Genomf. slut: 2023-11-21 Laga kraft: 2013-11-21	0126K-15795

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 733515-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 93 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 73 000 000 SEK	därav markvärde 20 000 000 SEK
Taxerade ägare 769627-3163 Bostadsrättsförening Boklok Solhöjden C/O Sbc Kundnummer 4151 Box 5 85102 Sundsvall	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301230534 (2025)			
Taxeringsvärde 20 000 000 SEK	Riktvärdeområde 126300	Byggrätt ovan mark 5 000 kvm	Riktvärde byggrätt 4 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301230533 (2025)			
Taxeringsvärde 73 000 000 SEK	Riktvärdeområde 126300	Bostadsyta 3 288 kvm	Hyra 6 625 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2015	Tillbyggnadsår	Värdeår 2015
Tillhör byggnad			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2014-05-23	0126K-15847
Fastighetsreglering	2014-06-18	0126K-15879

Ursprung

Huddinge Visättra 1:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6567832.3	668836.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 973 m ²	5 973 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet