

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2044-1-38 i HSB BRF SAFIREN I HUDDINGE, Huddinge.

Gamlegårdsvägen 16, 141 48 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-20

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 2025-10-20

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-20 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

Bostadsrättsförening HSB BRF SAFIREN I HUDDINGE		Organisationsnummer 716421-3220		
Lägenhetsnummer 45-2044-1-38	Våning 3		Ärendenummer F-1387-25-01	
Adress Gamlegårdsvägen 16, 141 48 Huddinge				
Kommun Huddinge		Område Huddinge		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 55	Månadsavgift, kr 4 806	Andelstal 0,95147
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 Gamlegårdsvägen 16 i Huddinge. Lägenheten har två rum och en boarea på 55 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4806 kronor. Fastigheten ligger i ett område med närhet till service och kommunikationer.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en åttavåningsbyggnad och består av två rum. Köket är i gott skick med normal standard och har trestavs parkettgolv. Badrummet är också i gott skick och har klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har trestavs parkettgolv och är i gott skick med normal standard. Utrustningen i köket inkluderar kyl/frys, ugn, och induktionshäll från Electrolux. Det finns även en tvättmaskin och torktumlare från Electrolux. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 44 parkeringsplatser, 35 garageplatser och består av 88 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 44 parkeringsplatser, 35 garageplatser och består av 88 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1049 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 172 986 000 kr. Det totala lånet är 74 548 571 kr, medan det egna kapitalet är 176 711 282 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 1 892 959 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, uppförd 2016. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: garage med 35 platser inklusive MC-platser och brandsläckare installerade 2024, tvättstuga, miljörum och cykelrum. För mer information, besök föreningens hemsida: hsb.se/sodertorn/brf/safiren .			
Parkeringsplatser 44		Garageplatser 35	
Antal bostadsrättslägenheter 88			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1049	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 172 986 000	
Totalt lån (kr) 74 548 571	
Eget kapital (kr) 176 711 282	
Underhållsfond (kr) 1 892 959	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 55		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl/Frys
badrum			Ugn
vardagsrum			Induktionshäll
ett sovrum			Tvättmaskin
			Torktumlare
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt åtta våningar. Den består av två rum.			
Köket är i gott skick med normal standard. Golvet är av trestavs parkett.			
Badrummet är också i gott skick och har klinkergolv.			
Vardagsrummet har trestavs parkettgolv och är i gott skick med normal standard.			
Sovrummet har likaså trestavs parkettgolv och är i gott skick med normal standard.			
Utrustning:			
Kyl/Frys från Electrolux			
Ugn från Electrolux			
Induktionshäll från Electrolux			
Tvättmaskin från Electrolux			
Torktumlare från Electrolux			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick, standard och värde är jämförbara med dessa objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2044-1-38 i HSB BRF SAFIREN I HUDDINGE, Huddinge.

Gamlegårdsvägen 16, 141 48 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2025-10-20

2 250 000 KRONOR

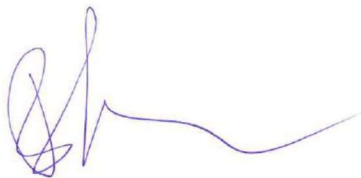
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-10-20

Underskrift



Björn Bring

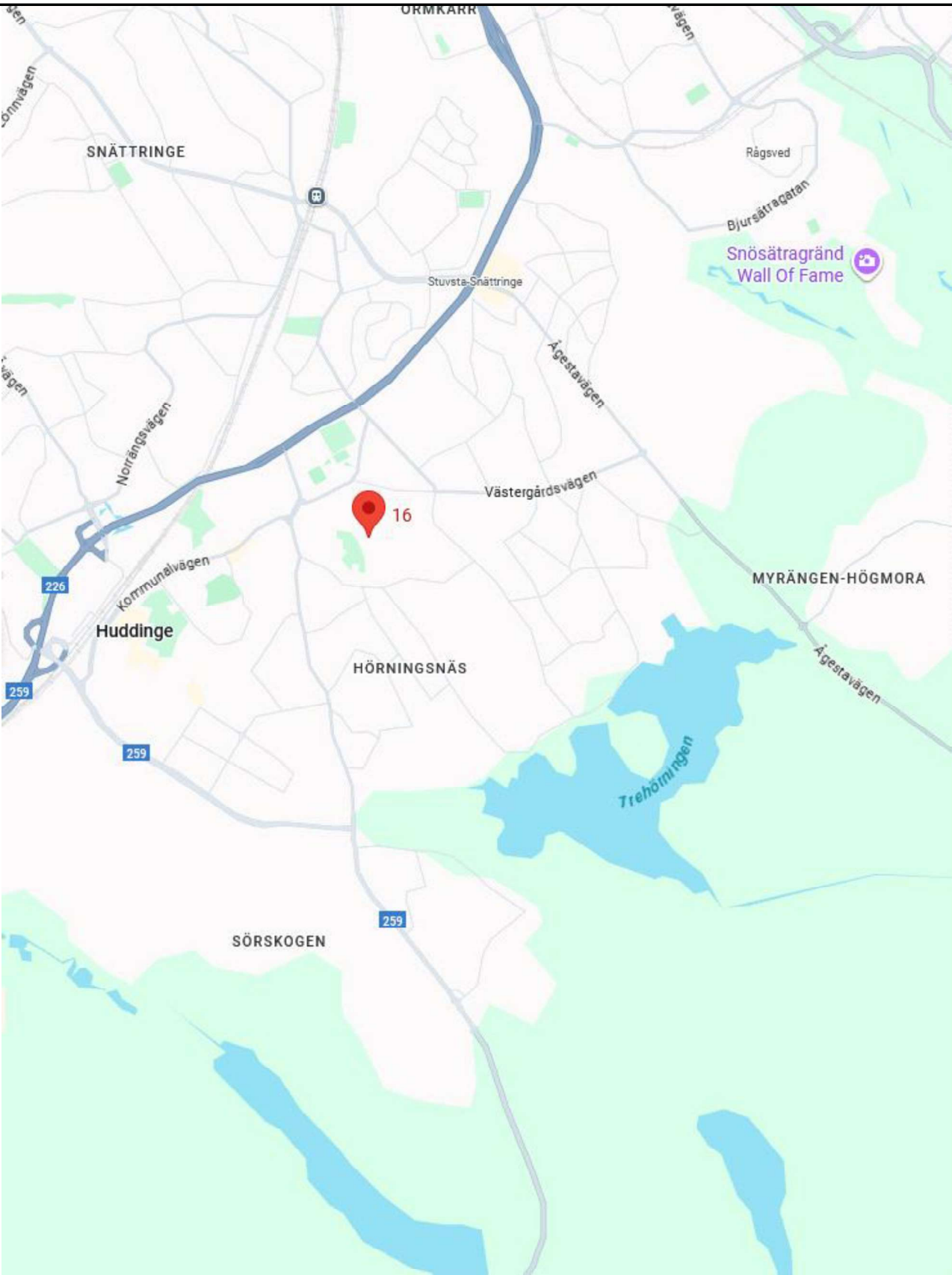
Fastighetsvärderare

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.

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 Safiren 5	UUID 909a6a44-eea6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010311028	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-03-14
Län- och kommunkod 0126	Distrikt Huddinge	Distriktskod 212076	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-07-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-17

Adress

Adress
Gamlegårdsvägen 8, 10, 12, 14, 16 141 48 Huddinge
Vikingavägen 20 141 48 Huddinge

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716421-3220 Hsb Bostadsrättsförening Safiren I Huddinge Box 1084 141 22 Huddinge Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Safiren I Huddinge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-09-12	Akt 14/35463
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2014-05-10 Köpeskilling: 25 940 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17 Totalt belopp: 79 408 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1973-05-23	73/5609
2	100 000 SEK	1973-05-23	73/5610
3	100 000 SEK	1973-05-23	73/5611
4	50 000 SEK	1973-05-23	73/5612

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	100 000 SEK	1973-11-21	73/12242
6	50 000 SEK	1973-11-21	73/12243
7	50 000 SEK	1973-11-21	73/12244
8	70 000 SEK	1975-06-18	75/7445
9	80 000 SEK	1975-06-18	75/7446
10	75 000 SEK	1975-06-18	75/7447
11	75 000 SEK	1975-06-18	75/7448
12	50 000 SEK	1975-06-18	75/7449
13	50 000 SEK	1975-06-18	75/7450
14	50 000 SEK	1975-06-18	75/7451
15	14 750 000 SEK	2011-05-18	11/15972
16	57 995 000 SEK	2014-11-11	D-2014-00464591:1
17	5 663 000 SEK	2016-07-19	D-2016-00337287:1

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Safiren 5 m.fl.	2012-02-13 Genomf. start: 2013-10-26 Genomf. slut: 2023-10-25 Laga kraft: 2013-10-25	0126K-15780

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 164425-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 172 986 000 SEK	därav byggnadsvärde 141 529 000 SEK	därav markvärde 31 457 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716421-3220 Hsb Bostadsrättsförening Safiren I Huddinge Box 1084 14122 Huddinge	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301955775 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
457 000 SEK	126300	286 kvm	1 598 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301219772 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
31 000 000 SEK	126300	7 995 kvm	3 877 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301782834 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 529 000 SEK	126300	714 kvm	347 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2016		2016
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301246779 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
139 000 000 SEK	126300	5 943 kvm	12 539 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2016		2016
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1971-12-29	0126K-8939
Fastighetsreglering	2014-03-14	0126K-15834

Ursprung

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570646.1	671168.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 371 m ²	5 371 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Huddinge Safiren:5	1982-11-01	0126K-10521

Källa: Lantmäteriet