

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 11102 i BRF HEMSKOGSHÖJDEN, Stockholm.
Tussmötevägen 134 C, 122 64 Enskede



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-27

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 2026-01-27

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-27 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 HEMSKOGSHÖJDEN		Organisationsnummer 769633-1748		
Lägenhetsnummer 11102	Våning 1	Ärendenummer F-2520-25-01		
Adress Tussmötevägen 134 C, 122 64 Enskede				
Kommun Stockholm		Område Vantör		
Antal rum enligt register 3 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 3	Boarea, kvm 85	Månadsavgift, kr 6 977	Andelstal 1,7978
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. Årsavgift bostad 83 728 kr ÷ 12 = 6 977 kr/mån.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Tussmötevägen 134 C, 122 64 Enskede i Stockholm, område Vantör. Lägenheten har tre rum och kök enligt aktuell planlösning och en boarea på 85 kvm. Månadsavgiften är 6977 kr.

Denna lägenhet med tre rum är belägen på första våningen i en sjuvåningsbyggnad. Bostaden är i allmänt gott skick men behöver städas och rengöras. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet och toaletten har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och de två sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns en klädkammare och ett tillhörande förråd.

Lägenheten är utrustad med vitvaror från Electrolux, inklusive ugn, inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll, kyl/frys, tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin, alla med en bedömd ålder över fem år. Vid värderingstillfället var bostaden ostädad.

Bostadsrättsföreningen har 59 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 59 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 985 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 182 074 000 kr. Det totala lånet är 53 627 837 kr, och det egna kapitalet är 253 761 986 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 813 481 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2019. Den har sju våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: cykelrum, förråd, garage, parkeringsplatser, innergård och gemensamma teknikutrymmen.			
Antal bostadsrättslägenheter			
59			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
985	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
182 074 000	
Totalt lån (kr)	
53 627 837	
Eget kapital (kr)	
253 761 986	
Underhållsfond (kr)	
813 481	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 85		Antal rum enligt lägenhetsregister 3 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 3
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Ugn
badrum			Inbyggd micro
vardagsrum			Induktionshäll
två sovrum			Kyl/Frys
toalett			Tvättmaskin
klädkammare			Torktumlare Diskmaskin
Beskrivning			
<p>Lägenhet med tre rum belägen på första våningen. Bostaden är i generellt relativt gott skick men är i behov av städning och rengöring.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. De två sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Toaletten har kaklade väggar och klinkergolv. Det finns även en klädkammare. Till bostaden hör ett förråd.</p> <p>Utrustning: Ugn från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Inbyggd micro från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Induktionshäll från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Kyl/Frys från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Tvättmaskin från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Torktumlare från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Diskmaskin från Electrolux, bedömd ålder över 5 år.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden ostädad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande lägen och bedöms vara jämförbar med dessa avseende skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde. Detta innebär att bostaden ligger i linje med genomsnittet för jämförbara objekt på marknaden.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 11102 i BRF HEMSKOGSHÖJDEN, Stockholm.

Tussmötevägen 134 C, 122 64 Enskede

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

Marknadsvärde per 2026-01-27

5 200 000 KRONOR

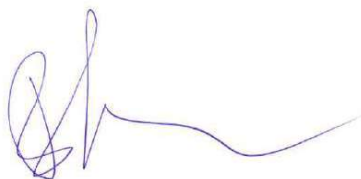
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-27

Underskrift



Björn Bring

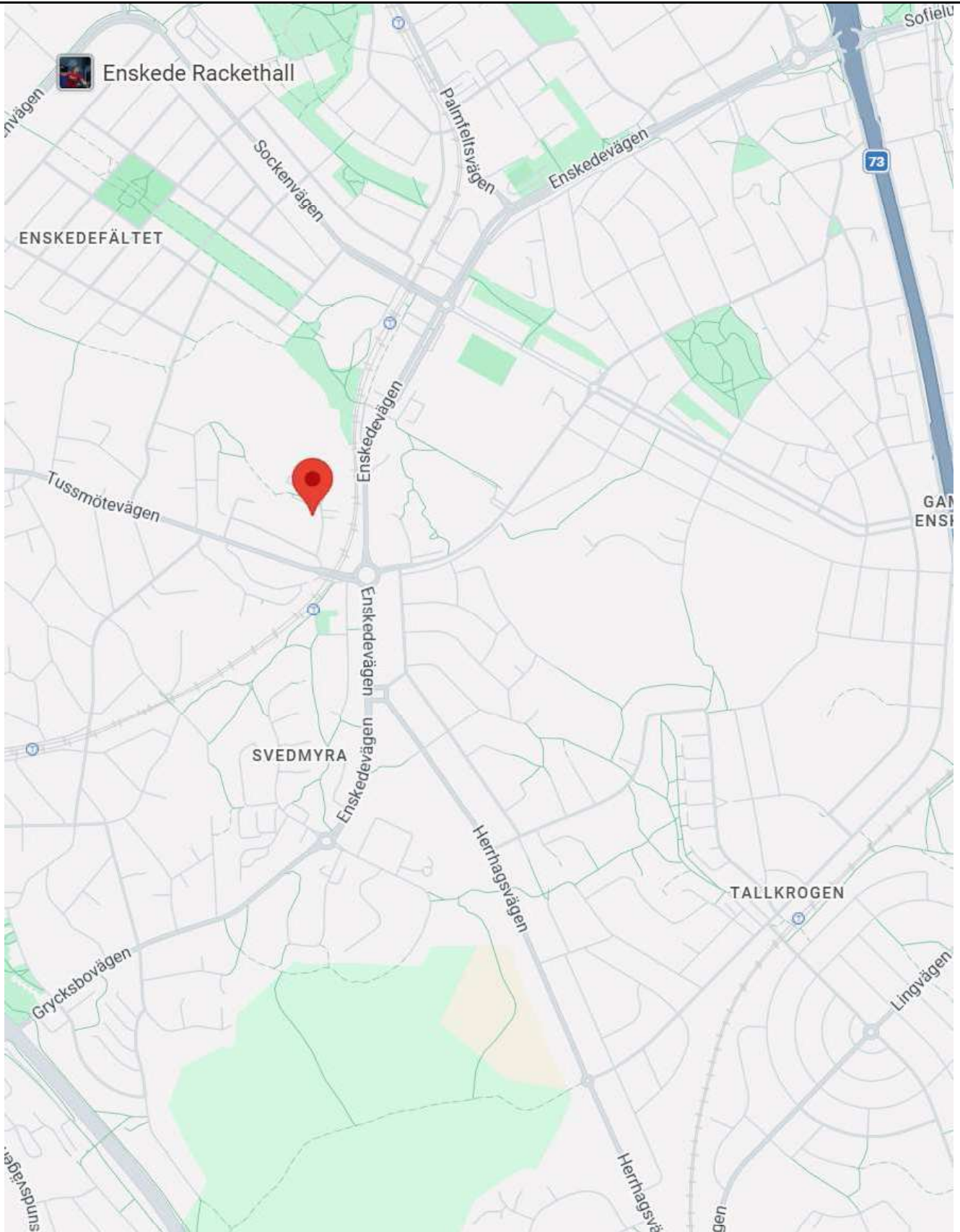
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

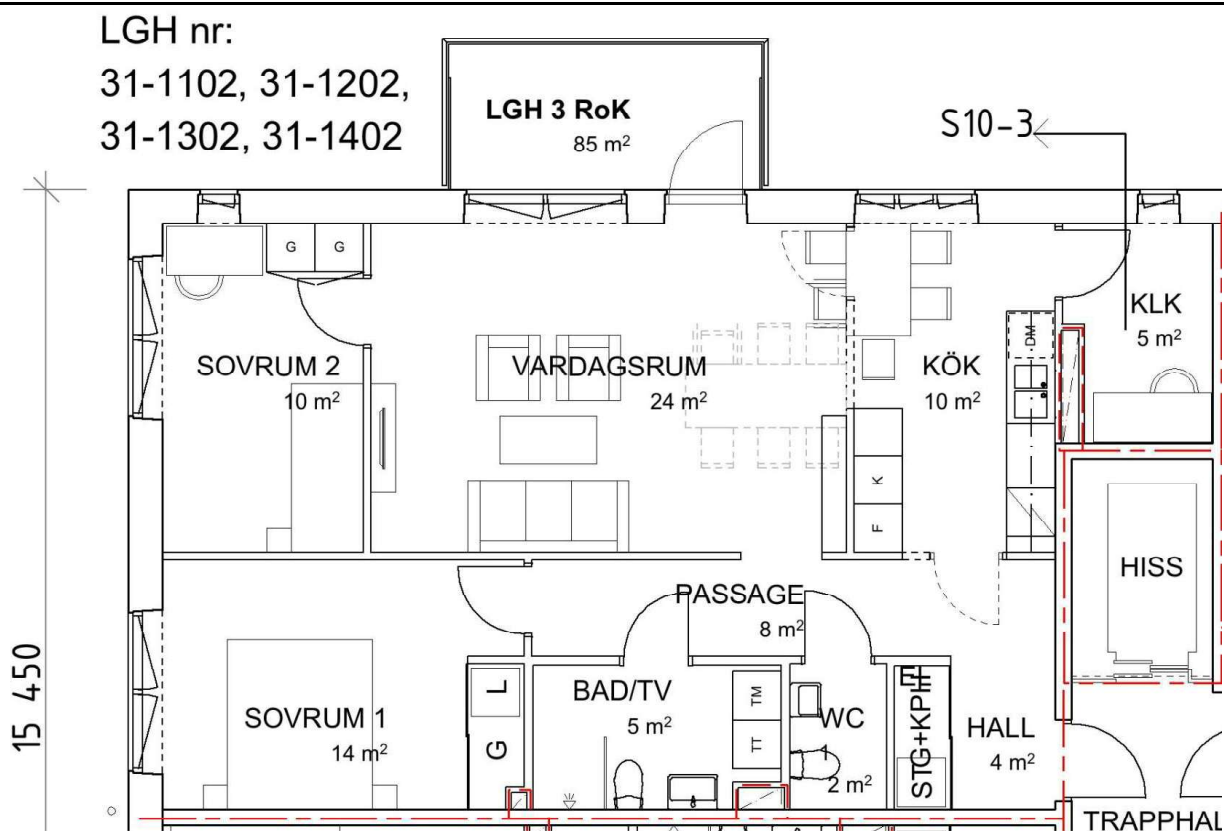
E-post: info@bringhojden.se

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 ostädad.

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 Stockholm Gamlebo 10	UUID 4153acfc-16d5-6c8c-e053-7e44ed8f0c8e	Fastighetsnyckel 010532181	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-28
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-01-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress

Tussmötevägen 134 A, 134 B, 134 C
122 64 Enskede

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769633-1748 Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden C/O Sbc Sbcid 4456 Box 5 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden	1/1	2017-03-29	D-2017- 00131605:1

Berört fång

D-2017-00131605:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-03-16
Köpeskillning: 77 555 535 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 58 160 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	38 380 000 SEK	2017-09-26	D-2017-00494115:1A
Anmärkningar Utbyte D-2022-00524318:1			
2	17 700 000 SEK	2017-09-26	D-2017-00494115:1B
Anmärkningar Utbyte D-2022-00524318:1			
4	2 080 000 SEK	2019-11-01	D-2019-00476718:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kantsten m.m.	2019-02-18	D-2019-00104390:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Gamlebo 5 m fl	2016-06-16 Genomf. start: 2016-07-21 Genomf. slut: 2021-07-20 Laga kraft: 2016-07-20	0180K-P2012-13372

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering	Last	Officialservitut	0180K-2016-06022.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya parkeringsplatser inom områden som betecknats sv1 på förrättningskartan, aktbilaga ka.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Senioren 1

Last

Stockholm Gamlebo 6,10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kantsten m.m.	Last	Avtalsservitut	D201900104390:1.1

Beskrivning

Kantsten m.m.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Svedmyra 1:1

Last

Stockholm Gamlebo 10

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	743410-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	182 074 000 SEK	139 074 000 SEK	43 000 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769633-1748 Bostadsrättsföreningen Hemsfogshöjden C/O Sbc Sbcid 4456 Box 5 85102 Sundsvall		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301378952 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
43 000 000 SEK	180256	6 224 kvm	6 909 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301612508 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
3 074 000 SEK	180256	1 065 kvm	430 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2019		2019
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301463525 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
136 000 000 SEK	180256	4 589 kvm	10 142 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2019		2019
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	2016-11-16	0180K-2016-06022

Ursprung

Stockholm Gamlebo 6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6575182.1	674728.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 873 m ²	3 873 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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