VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2022-3-2331 i HSB BRF KULLEN I HUDDINGE, Huddinge.
Terapivägen 14B, 141 56 Huddinge

Marknadsvärdebedömning per 2025-04-22

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 2025-04-22

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-22 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren och 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 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	**Våning**			**Ärendenummer**
45-2022-3-2331	11			F-749-25-01
Adress				
Terapivägen 14B, 141 56 Huddinge				
Kommun		**Område**		
Huddinge		Flemingsberg		
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
2	3	73	7 414	0,24931
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 Terapivägen 14B i Flemingsberg, Huddinge. Lägenheten har en boarea på 73 kvadratmeter och består av tre rum enligt den aktuella planlösningen. Månadsavgiften för bostaden är 7 414 kronor.

Lägenheten ligger på elfte våningen, vilket är den översta våningen i byggnaden. Den har tre rum: ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket och badrummet är i behov av renovering och har golv av plast. Vardagsrummet har trälaminatgolv, vilket ger en varm känsla. Ett av sovrummen har också trälaminatgolv, medan det andra har plastgolv. Lägenheten har en balkong och var sparsamt möblerad vid värderingsbesiktningen.

Bostadsrättsföreningen har 432 bostadsrättslägenheter, 42 hyresrättslägenheter och 9 lokaler. Dessutom finns det 227 garageplatser tillgängliga.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 432 bostadsrättslägenheter, 42 hyresrättslägenheter och 9 lokaler. Dessutom finns det 227 garageplatser tillgängliga.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1219 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 399 198 000 kr. Totala lånen är 174 102 405 kr, vilket motsvarar cirka 43,6% av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är 83 436 654 kr, motsvarande 20,9% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 13 839 756 kr, vilket är ungefär 3,5% av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1975 och utökad med en tillbyggnad 2017. Den består av 11 våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Föreningen har flera tvättstugor, bastu och ett gym. Information om övriga gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Garageplatser		
227 (garage)		
Antal bostadsrättslägenheter	**Antal Hyresrättslägenheter**	**Antal lokaler**
432	42	9

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1219	**Avser** Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 399 198 000	
Totalt lån (kr) 174 102 405	**% av taxeringsvärdet** 44%
Eget kapital (kr) 83 436 654	**% av taxeringsvärdet** 21%
Underhållsfond (kr) 13 839 756	**% av taxeringsvärdet** 3%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1219 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 399 198 000 kr. Totala lånen är 174 102 405 kr, vilket motsvarar cirka 43,6% av taxeringsvärdet. Det egna kapitalet är 83 436 654 kr, motsvarande 20,9% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 13 839 756 kr, vilket är ungefär 3,5% av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Vårdaren 7	
Byggår 1975	**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 både bostäder och lokaler, ursprungligen uppförd 1975 och utökad med en tillbyggnad 2017. Den består av 11 våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. 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		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
73		2	3

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	Balkong
badrum	
vardagsrum	
två sovrum	

Beskrivning

Lägenheten är belägen på den översta våningen, vilket är den elfte våningen i byggnaden. Den består av tre rum, inklusive ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum.

Köket är i behov av renovering och har en något låg standard. Golvet är av plast och köket är sparsamt utrustat.

Badrummet har också renoveringsbehov och liksom köket har det en något låg standard. Golvet är av plast och badrummet är normalt utrustat.

Vardagsrummet har ett golv av trälaminat, vilket ger en varm känsla till rummet.

De två sovrummen har olika golvbeläggningar; ett av rummen har golv i trälaminat medan det andra har plastgolv.
Balkong

Bostaden var sparsamt möblerad vid värderingsbesiktningen.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms vara något lägre, standarden är lägre och värdet är också lägre i förhållande till jämförbara objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2022-3-2331 i HSB BRF KULLEN I HUDDINGE, Huddinge.

Terapivägen 14B, 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 2025-04-22

1 050 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

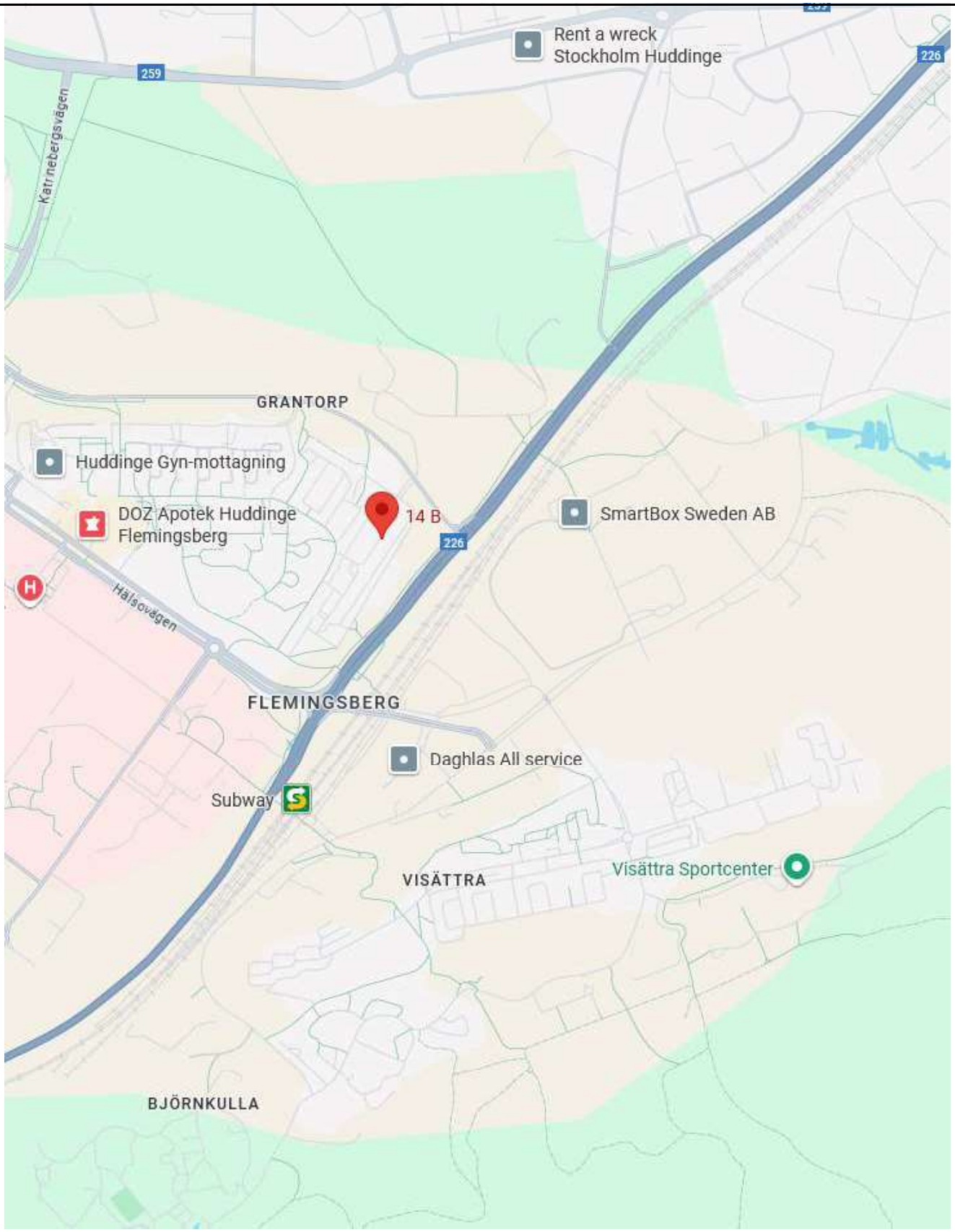
+/- 50 000

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 2025-04-22
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

Bostaden var sparsamt möblerad vid värderingsbesiktningen.

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 2025-04-22

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Huddinge Vårdaren 7	909a6a45-0691-90ec-e040-ed8f66444c3f	2003-03-19
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010317156	0126	2008-10-20
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Flemingsberg Socken: Huddinge	212075	2025-04-17

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	24 7045

Adress

Adress

Terapivägen 14A-D
141 56 Huddinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6568551.8	668275.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 254 kvm	1 254 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 05/1134

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 21.104.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.402.000 SEK	1976-02-25	76/3299
2	7.402.000 SEK	1978-06-28	78/9632
3	6.300.000 SEK	2008-10-20	08/46792

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 2:25	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