

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2060-60-124 i BRF TRÄDGÅRDEN, Huddinges kommun.
Patron Pehrs Väg 26, 141 35 HUDDINGE



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-10

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 2025-06-10

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-10 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 förvärf 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 TRÄDGÅRDEN		Organisationsnummer 716420-1423	
Lägenhetsnummer 45-2060-60-124			Ärendenummer F-270-25-01
Adress Patron Pehrs Väg 26, 141 35 HUDDINGE			
Kommun Huddinge		Område Huddinge	
Lägenhetsstorlek, antal rum 3	Boarea, kvm 80	Månadsavgift, kr 7 392	Andelstal 0,530073
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Lägenheten på Patron Pehrs Väg 26 i Huddinge är en rymlig bostadsrätt med tre rum på 80 kvm, belägen på fjärde våningen i en byggnad med totalt sex våningar. Bostaden erbjuder ett praktiskt upplägg med kök, vardagsrum, två sovrum, badrum och ett kontor/förråd, samt en balkong. Interiören består av trägolv i de flesta rum, klinker i badrummet och plastgolv i kontoret/förrådet. Lägenheten är utrustad med tvättmaskin och torktumlare, och mindre renoveringar pågår. Bostadsrättsföreningen omfattar 205 lägenheter i en byggnad från 1989 med en tillbyggnad tillkommen 2016. Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen som föreningslokal, gym och cykelförråd, samt har en stabil ekonomisk grund. 月

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en föreningslokal, gym och flera cykelförråd, samt parkerings- och carportplatser med eluttag. Föreningen omfattar 205 lägenheter från en byggnad uppförd 1989 med tillbyggnad 2016, och har en stabil ekonomisk grund med en låg lånegrad i förhållande till taxeringsvärdet.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: en föreningslokal, en expedition, ett gym, en aktivitetslokal, en övernattningslägenhet och sju cykelförråd. Förråden är placerade i källaren.			
Parkeringsplatser ed eluttag, 29 med elbilsladdning, 9 besökspl		Garageplatser 40 carportplatser med eluttag	Förråd, placering källare
Antal bostadsrättslägenheter 205		Antal lokaler 45 förråd för uthyrning	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 44 parkeringsplatser med eluttag, varav 29 är utrustade för elbilsladdning, samt 9 besöksplatser. Det finns även 40 carportplatser med eluttag. Förråd är placerade i källaren, och det finns 45 förråd för uthyrning. Föreningen omfattar 205 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1109	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 320 390 000	
Totalt lån (kr) 99 719 230	% av taxeringsvärdet 31%
Eget kapital (kr) 90 941 374	% av taxeringsvärdet 28%
Underhållsfond (kr) 8 790 240	% av taxeringsvärdet 3%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1109 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 320 390 000 kr. Totala lånen uppgår till 99 719 230 kr, vilket motsvarar 31,12% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 90 941 374 kr, motsvarande 28,38% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 8 790 240 kr, vilket utgör 2,74% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Trädgården 8	
Byggår 1989 (tillbyggnadsår 2016)	Antal våningar 6
	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar För utfört underhåll se föreningens hemsida: https://www.brfradgarden.se . Där finns utförlig uppställning över utförda åtgärder.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 1989 med en tillbyggnad år 2016. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1989 med en tillbyggnad från 2016, har sex våningar och är utrustad med hiss. För detaljer om utförda renoveringar hänvisas till föreningens hemsida.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 80		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>kontor/förråd</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Huddinge med 3 rum och kök, belägen på våning 4 av totalt 6. Lägenheten har en boarea på 80 kvm och erbjuder en praktisk planlösning med kök, vardagsrum, två sovrum, badrum samt ett kontor/förråd. Köket och badrummet är normalt utrustade och har neutrala intryck. Golven består av trä i kök och övriga rum, klinker i badrummet och plast i kontoret/förrådet. Lägenheten har en balkong och är utrustad med tvättmaskin och torktumlare. Mindre renoveringsarbeten pågår.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett något sämre skick, men standard och värde är jämförbara med liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2060-60-124 i BRF TRÄDGÅRDEN, Huddinges kommun.

Patron Pehrs Väg 26, 141 35 HUDDINGE

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

Marknadsvärde per 2025-06-10

2 900 000 KRONOR

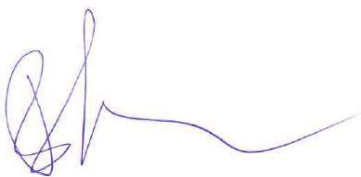
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-10

Underskrift

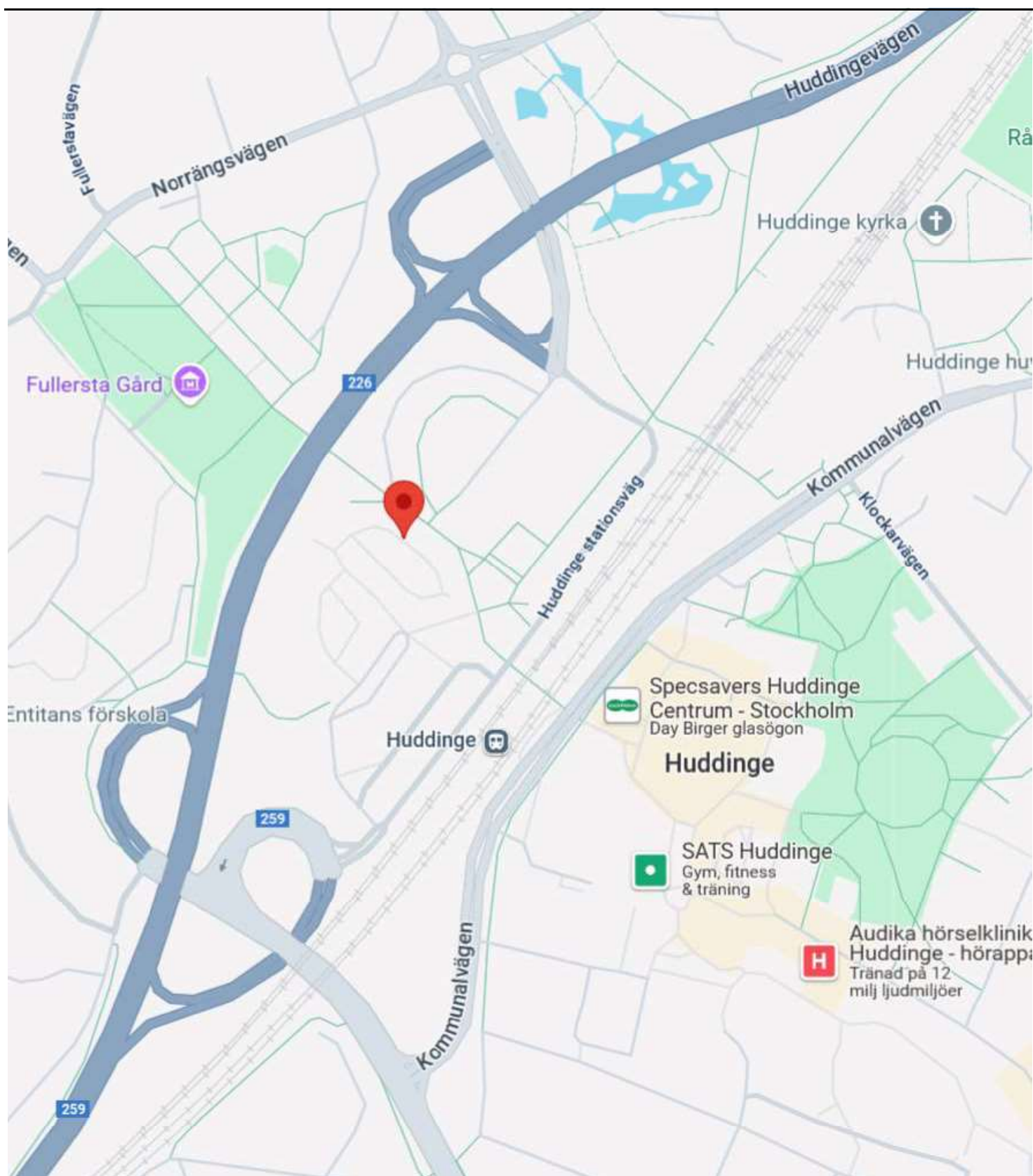


Björn Bring
Fastighetsvärderare

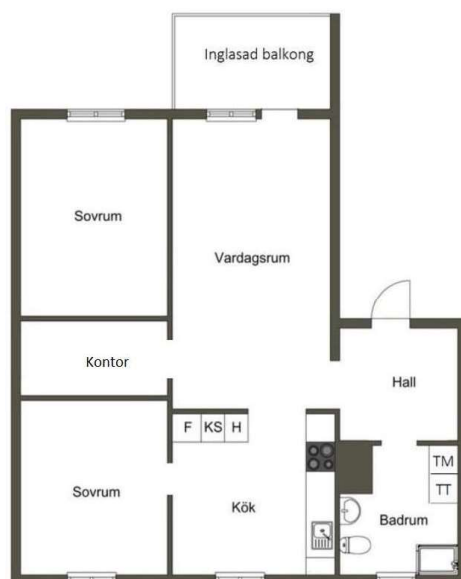
Telefon: 070-428 98 19

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



038 Allmän+Taxering 2025-06-10

Fastighet

Beteckning Huddinge Trädgården 8	UUID: 909a6a46-f139-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1990-04-11
Nyckel: 010447879	Län- och kommunkod 0126	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-03-05
Distrikt Huddinge	Distriktskod 212076	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-09

Adress**Adress**

Patron Pehrs Väg 13-37, 29B, 12-36, 22D
141 35 Huddinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6570309.6	669808.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 6636 kvm	1 6636 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716420-1423	1/1	1988-12-23	88/34663

Brf Trädgården

Patron Pehrs Väg 32
141 35 Huddinge

Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Trädgården

Köp (även transportköp): 1988-11-24
Köpeskilling: 5.400.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 189.857.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	17.700.000 SEK	1990-12-06	90/26003E

Anmärkning:

Utbyte d-2019-00117606:1 påverkar
inteckning 90/26003B, 90/26003D,
90/26003F, 90/26003G

Utbyte d-2020-00151327:1 påverkar
inteckning 90/26003D, 90/26003F,
90/26003G

Utbyte d-2021-00078837:1 påverkar
inteckning 90/26003F, 90/26003G

2	7.800.000 SEK	1990-12-06	90/26003F
---	---------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte d-2019-00117606:1 påverkar
inteckning 90/26003B, 90/26003D,
90/26003E, 90/26003G

Utbyte d-2020-00151327:1 påverkar
inteckning 90/26003D, 90/26003E,
90/26003G

Utbyte d-2021-00078837:1 påverkar
inteckning 90/26003E, 90/26003G

3	22.600.000 SEK	1990-12-06	90/26003G
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte d-2019-00117606:1 påverkar
inteckning 90/26003B, 90/26003D,
90/26003F, 90/26003E

Utbyte d-2020-00151327:1 påverkar
inteckning 90/26003D, 90/26003F, 90/26003E

Utbyte d-2021-00078837:1 påverkar
inteckning 90/26003F, 90/26003E

4	25.400.000 SEK	1990-12-06	90/26003D
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte d-2019-00117606:1 påverkar
inteckning 90/26003B, 90/26003F,
90/26003E, 90/26003G

Utbyte d-2020-00151327:1 påverkar
inteckning 90/26003F, 90/26003E,
90/26003G

5	60.744.000 SEK	1990-12-06	90/26003B
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte d-2019-00117606:1 påverkar
inteckning 90/26003D, 90/26003F,
90/26003E, 90/26003G

6	55.613.000 SEK	1990-12-06	90/26005
---	----------------	------------	----------

Innehavare: 05/1844 Württembergische
Hypotheckenbank Ag Büchsenstrasse 26
De-701 74 Stuttgart Tyskland 0

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0126K-11641.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Trädgården m.fl

Datum1987-09-09
Genomf. slut:
1992-06-30**Akt**

0126K-11303

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

169217-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	320.390.000 SEK	196.206.000 SEK	124.184.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716420-1423 Brf Trädgården Patron Pehrs Väg 32 141 35 Huddinge	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 148944046.

Taxeringsvärde 124.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0126306
Byggrätt ovan mark 18 878 kvm	Riktvärde byggrätt 6.568 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 151132046.

Taxeringsvärde 184.000 SEK	Riktvärdeområde 0126306
Byggrätt ovan mark 46 kvm	Riktvärde byggrätt 4.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 148942046.

Taxeringsvärde 196.000.000 SEK	Bostadsyta 15 204 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 18.852.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1989

Värderingsenhet lokaler 148943046.

Taxeringsvärde 206.000 SEK	Lokalyta 19 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 37.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1989

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Huddinge Trädgården S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1987-09-30	0126K-11302
Fastighetsreglering	1990-04-11	0126K-11302
Ledningsåtgärd	1990-04-11	0126K-11641

Ursprung

Huddinge Fullersta Gård 1:165

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet