

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 10657-12 i BRF HÖGMORA 21, Huddinge.
Skogskärrsvägen 5C, 141 36 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-09

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 2025-09-09

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 HÖGMORA 21			Organisationsnummer 769633-8875		
Lägenhetsnummer 10657-12	Våning markplan			Ärendenummer F-1213-25-01	
Adress Skogskärrsvägen 5C, 141 36 Huddinge					
Kommun Huddinge			Område Huddinge		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 33	Månadsavgift, kr 3 325	Andelstal 2,743	
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 Skogskärrsvägen 5C i Huddinge. Lägenheten har en boarea på 33 kvadratmeter och består av ett rum. Månadsavgiften är 3325 kronor. Fastigheten ligger i ett område med närhet till Huddinges bekvämligheter.

Bostaden är en bostadsrättsradhus i form av en minivilla eller attefallshus, belägen på markplan. Den består av en våning med ett sovloft. Köket är i gott skick med normal standard och har ett golv av trälaminat. Badrummet är också i gott skick med normal standard, med klinkergolv och installerad golvvärme. Vardagsrummet, som har en utgång till altanen, är i gott skick med normal standard och har trälaminatgolv. Sovloftet är i gott skick med normal standard och har också trälaminatgolv. Till bostaden hör en uteplats och en parkeringsplats. Utrustningen inkluderar kyl/frys, ugn, keramikhäll och tvättmaskin från Siemens, alla mindre än fem år gamla. Vid värderingstillfället var bostaden nästan tom.

Bostadsrättsföreningen består av totalt 21 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av totalt 21 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1209 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet för föreningen är 8 850 000 kr. Det totala lånet uppgår till 26 384 167 kr, medan det egna kapitalet är 78 862 687 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 246 054 kr. Byggnaden är ett småhus, byggt 2018, med en våning och ett sovloft. Den värms upp med en luft/luft-värmepump och har ett luftburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Det saknas en giltig energideklaration för byggnaden. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 21			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1209	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 8 850 000	
Totalt lån (kr) 26 384 167	
Eget kapital (kr) 78 862 687	
Underhållsfond (kr) 246 054	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Högmora 3:90	
Byggår 2018	Antal våningar 1 + sovloft
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett småhus, byggt 2018, med en våning och ett sovloft. Den värms upp med en luft/luft-värmepump och har ett luftburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Det saknas en giltig energideklARATION för byggnaden.	
EnergideklARATION Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklARATION	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 33		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> uteplats	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		en parkeringsplats	Ugn
vardagsrum			Keramikhäll
Sovloft			Tvättmaskin
Beskrivning			
Bostaden är en bostadsrättsradhus i form av en minivilla eller attefallshus, belägen på markplan. Den består av en våning med ett sovloft. Köket är i gott skick med normal standard och har ett golv av trälaminat. Badrummet är också i gott skick med normal standard. Golvet är av klinker och det finns golvvärme installerad. Vardagsrummet har en utgång till altanen och är i gott skick med normal standard. Golvet är av trälaminat. Sovloftet är i gott skick med normal standard och har ett golv av trälaminat. Till bostaden hör en uteplats och en parkeringsplats. Utrustning: Kyl/Frys från Siemens, mindre än 5 år gammal enligt bedömning. Ugn från Siemens, mindre än 5 år gammal enligt bedömning. Keramikhäll från Siemens, mindre än 5 år gammal enligt bedömning. Tvättmaskin från Siemens, mindre än 5 år gammal enligt bedömning. Vid värderingstillfället var bostaden nästan tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar avseende skick, standard och värde.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 10657-12 i BRF HÖGMORA 21, Huddinge.

Skogskärrsvägen 5C, 141 36 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2025-09-09

1 800 000 KRONOR

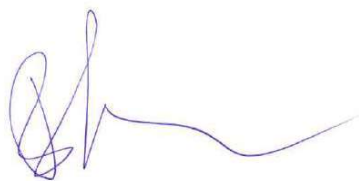
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-09-09

Underskrift



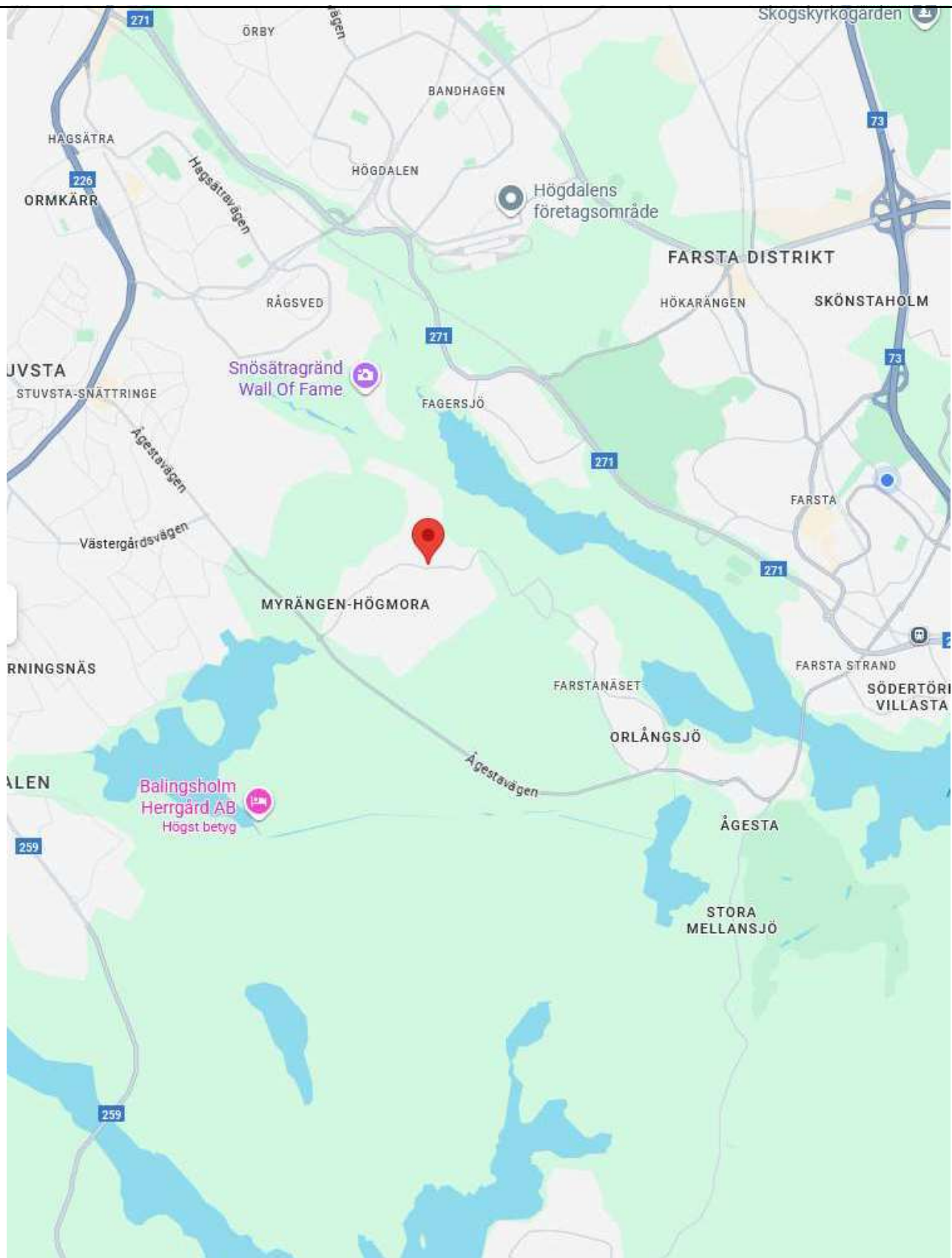
Björn Bring

Fastighetsvärderare

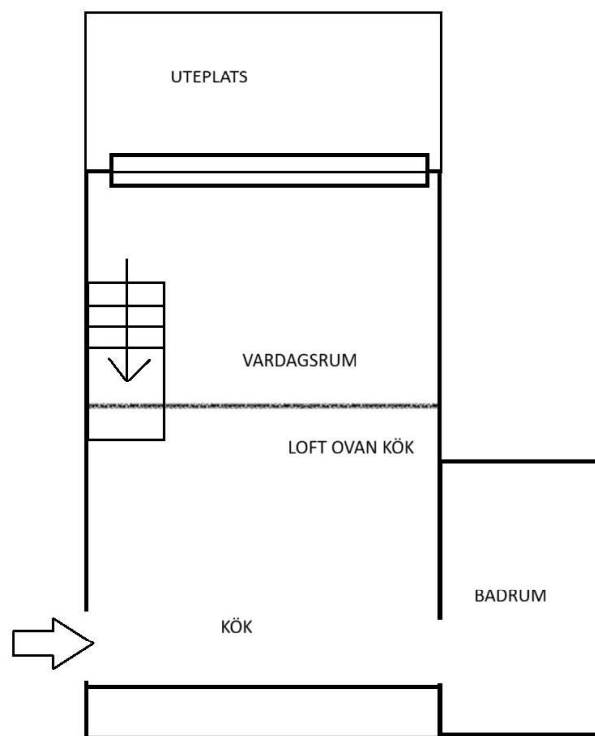
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden nästan 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 Högmora 3:90	UUID 5378a75d-8fbb-4e3a-e053-7e44ed8f3c8f	Fastighetsnyckel 010534183	Län- och kommunkod 0126
Distrikt Huddinge Socken: huddinge	Distriktskod 212076	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-08-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-05-29
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-08			

Adress

Adress Skogskärrsvägen 3 H, 5 C, 5 D 141 36 Huddinge

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769633-8875 Bostadsrättsföreningen Högmora 21 C/O Abrr Group AB Mailbox 2452 111 75 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Högmora 21	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-03-31	Akt D-2017-00135292:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-03-27 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Beviljad d-2017-00181089:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 26 162 500 SEK			
Nr 1	Belopp 26 162 500 SEK	Inskrivningsdag 2019-05-21	Akt D-2019-00228907:2
Anmärkningar Belastar även: Huddinge Högmora 3:21-23,88-89,91 Avsåg ursprungligen även: Huddinge Högmora 3:21-23,88-89,91			

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Huddinge Högmora GA:7

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Högmoravägen delområde ii	2015-03-23 Genomf. start: 2015-04-16 Genomf. slut: 2030-04-15 Laga kraft: 2015-04-13	0126K-16044

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 741126-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 8 850 000 SEK	därav byggnadsvärde 6 374 000 SEK	därav markvärde 2 476 000 SEK
Taxerade ägare 769633-8875 Bostadsrättsföreningen Högmora 21 C/O Abrf Group AB Mailbox 2452 11175 Stockholm	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301406794 (2024)			
Taxeringsvärde 2 476 000 SEK	Riktvärdeområde 126507	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1002 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301548193 (2024)			
Taxeringsvärde 5 800 000 SEK	Bebyggelsetyp Kedjehus	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 266 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta 266 kvm	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår
Värdeår 2018	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301548192 (2024)			
Taxeringsvärde 574 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 20 kvm
Biutrymmesyta 13 kvm	Värdeyta 23 kvm	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår
Värdeår 2018	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2017-07-05	0126K-16454
Fastighetsreglering	2017-08-29	0126K-16509

Ursprung
Huddinge Högmora 3:22

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570838.5	673790.9
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 002 m ²	1 002 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet