

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2026-1-335 i HSB BRF MÄLARBLICK I HUDDINGE,
Myrstuguvägen 355, 143 32 VÅRBY



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-07

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 2025-05-07.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 HSB BRF MÄLARBLICK I HUDDINGE		Organisationsnummer 716417-9603	
Lägenhetsnummer 45-2026-1-335			Ärendenummer F-990-25-01
Adress Myrstuguvägen 355, 143 32 VÅRBY			
Kommun Huddinge		Område Huddinge Sankt Mikael	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 63	Månadsavgift, kr 5 402	Andelstal 0,17788
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

Bostadsrätten på Myrstuguvägen 355 i Vårby, Huddinge, ligger i området Huddinge Sankt Mikael och har en yta på 63 kvm, fördelad på två rum med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Lägenheten, som ligger i en byggnad med tio våningar, har två sovrum, ett badrum med kakelgolv, samt ett tillhörande förråd, men köksinredningen är ännu ej installerad. Månadsavgiften är 5402 kr. Bostadsrättsföreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen och gott om parkeringsmöjligheter, och byggnaden har genomgått regelbundna underhåll och renoveringar för att förbättra dess funktionalitet. Föreningen har en stabil ekonomisk struktur med en given avgiftsnivå och hanterade kapital- och lånestrukturer.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har flera gemensamma utrymmen och lokaler för olika ändamål, samt ett stort antal parkerings- och garageplatser för medlemmarna. Byggnaden har varit föremål för regelbundet underhåll, med flera renoveringar genomförda under de senaste åren. Ekonomiskt har föreningen en given avgiftsnivå och taxeringsvärde, med egna kapital- och lånestrukturer i förhållande till taxeringsvärdet. Byggnaden är av äldre datum men har fått uppdateringar och tillbyggnader för att förbättra funktionaliteten.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder fem lokaler för uthyrning, inklusive bastu, festlokaler och övernattningsrum. Det finns åtta tvättstugor tillgängliga för alla medlemmar. Förråd finns på området.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
111		288	
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
411		35	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 111 parkeringsplatser, 288 garageplatser, 411 bostadsrättslägenheter och 35 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1029	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
78 135 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
276 868 696	354%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
59 382 309	76%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
13 225 693	17%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1029 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 78 135 000 kr. Totala lånen uppgår till 276 868 696 kr, vilket motsvarar 3,54 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 59 382 309 kr, motsvarande 0,76 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 13 225 693 kr, vilket utgör 0,17 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Myrstuguberget 4	
Byggår 1985 (tillbyggnad 2016)	Antal våningar 10
Stammar/Bytta/installerade år Ej stambytt, se byggår	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2015 Tätskirtsrenovering av garage. 2015 Uppgradering av undercentraler. 2016 OVK. 2015 Nya lås till gemensamma utrymmen. 2015 Installerade föreningen fiber i alla lägenheter via Telia som levererar telefoni, kabel-tv och bredband. 2016 Fönstermålning. 2017/2018 Fasadmålning 2021 Nytt tak	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, byggd 1985 med en tillbyggnad från 2016. Den har 10 våningar och är utrustad med hiss. Byggnaden värms med fjärrvärme och har ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1985 med en tillbyggnad 2016 och har totalt 10 våningar. Byggnaden har inte genomgått stambyte sedan uppförandet. Det finns hiss i byggnaden. Bland utförda renoveringar märks tätskirtsrenovering av garage och uppgradering av undercentraler 2015, OVK 2016, fönstermålning 2016, fasadmålning 2017/2018 och nytt tak 2021. Fiber installerades i alla lägenheter 2015.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
63		2
Rumsfördelning		
<u>vardagsrum</u> <u>badrum</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Huddinge Sankt Mikael med två rum och kök i öppen planlösning. Lägenheten ligger i en byggnad med totalt 10 våningar. Vardagsrummet är integrerat med köket, men köksinredningen är ännu inte installerad. Bostaden har två sovrum och ett badrum med normal standard och kakelgolv. Till lägenheten hör även ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett högre skick men en lägre standard jämfört med liknande bostäder. Trots ett renoveringsbehov i köket, är bostadens värde något högre tack vare positiva faktorer som balkong och utsikt.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2026-1-335 i HSB BRF MÄLARBLICK I HUDDINGE, Huddinges kommun.

Myrstuguvägen 355, 143 32 VÅRBY

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

Marknadsvärde per 2025-05-07

1 900 000 KRONOR

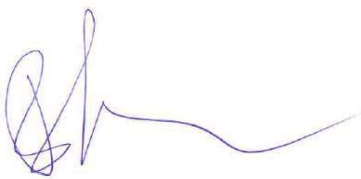
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2025-05-07

Underskrift

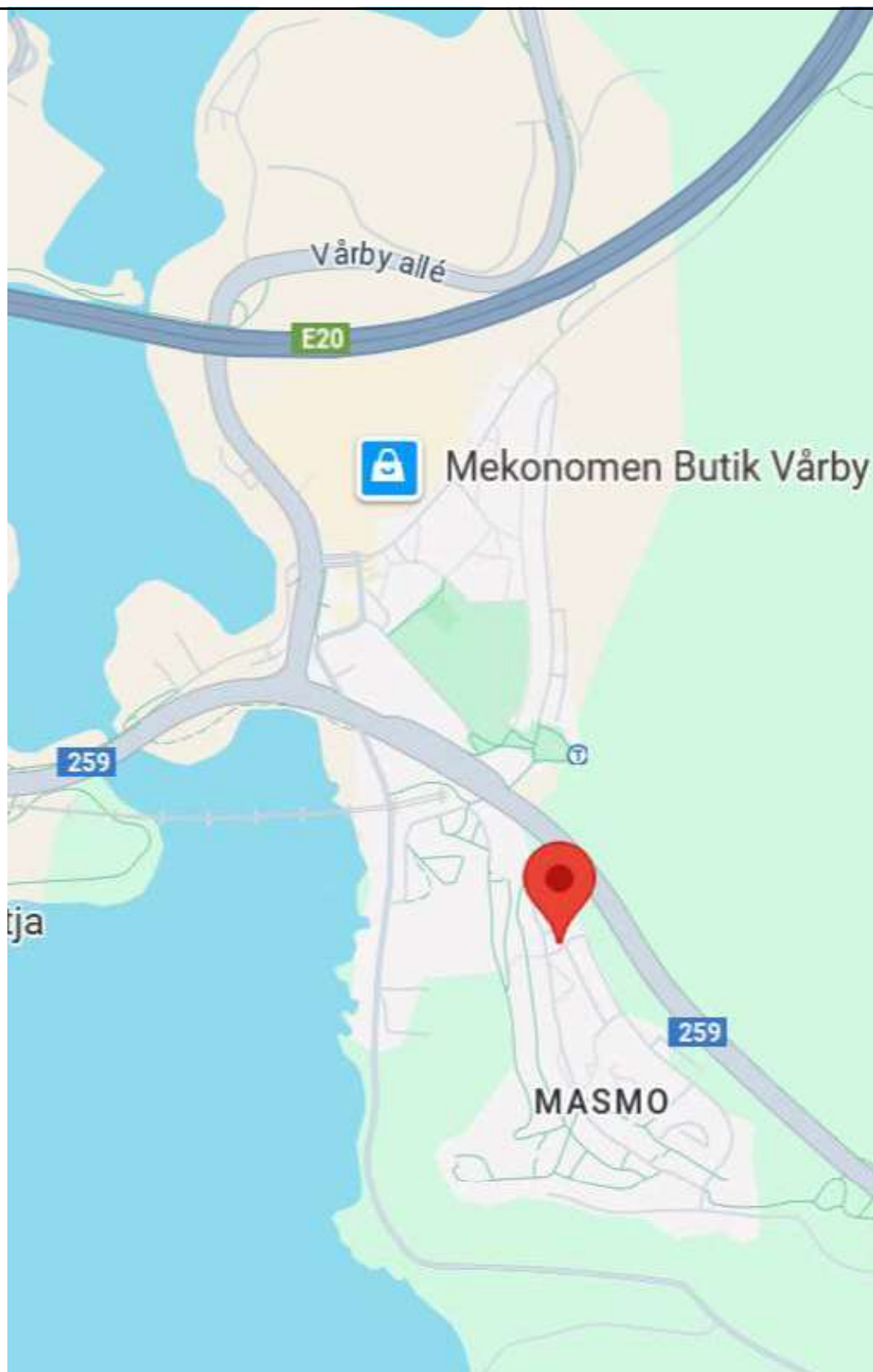


Björn Bring
Fastighetsvärderare

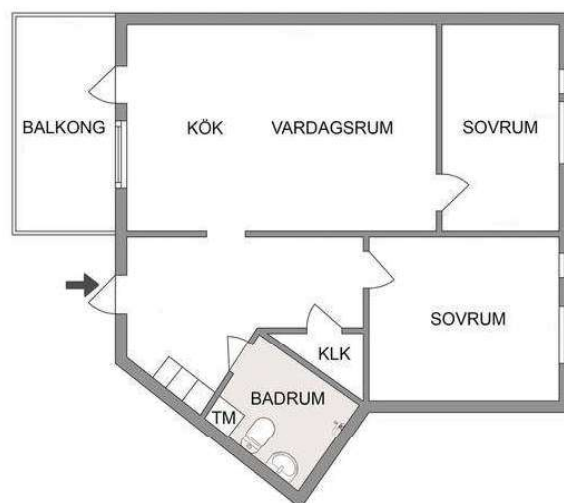
Telefon: 070-428 98 19

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 2025-05-07

Fastighet**Beteckning**Huddinge
Myrstuguberget 4**UUID:**

909a6a46-d51d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1989-01-12

Nyckel:

010436348

Län- och kommunkod

0126

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2022-05-30

DistriktHuddinge Sankt
Mikael
Socken: Huddinge**Distriktskod**

212091

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-05-06

Adress**Adress**Myrstuguvägen 355-359, 365
143 32 Vårby**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6571271.5

E (SWEREF 99 TM)

664282.5

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

7 622 kvm

Därav landareal

7 622 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

716417-9603

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1984-02-09

Akt

84/4173

Hsb Bostadsrättsförening Mälarblick i Huddinge

C/O Hsb Södertörn

Box 1084

141 22 Huddinge

Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Mälarblick i Huddinge

Köp (även transportköp): 1983-12-21

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 04/48181

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 285.493.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	144.279.000 SEK	2010-03-25	10/11248
Beviljad i/Belastar även: Huddinge Myrstuguberget 3, 5-9			
2	55.798.000 SEK	2010-03-25	10/11249E
Anmärkning: Utbyte 14/19956 påverkar inteckning 10/11249D fastighet huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, 10/11249F fastighet huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, huddinge myrstuguberget 7 Utbyte d-2014-00425758:1 påverkar inteckning 10/11249D fastighet huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, 10/11249F fastighet huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, huddinge myrstuguberget 7 Utbyte d-2022-00208494:1 påverkar inteckning 10/11249F fastighet huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, huddinge myrstuguberget 7 Beviljad i/Belastar även: Huddinge Myrstuguberget 3, 5-9			
3	21.400.000 SEK	2010-03-25	10/11249F

Anmärkning:

Utbyte 14/19956 påverkar inteckning 10/11249D fastighet huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, 10/11249E fastighet huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9

Utbyte d-2014-00425758:1 påverkar inteckning 10/11249D fastighet huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, 10/11249E fastighet huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9

Utbyte d-2022-00208494:1 påverkar inteckning 10/11249E fastighet huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9

Beviljad i/Belastar även: Huddinge Myrstuguberget 3, 5-9

4	18.583.000 SEK	2010-03-25	10/11249D
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte 14/19956 påverkar inteckning 10/11249E fastighet huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, 10/11249F fastighet huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, huddinge myrstuguberget 7

Utbyte d-2014-00425758:1 påverkar inteckning 10/11249E fastighet huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 7, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, 10/11249F fastighet huddinge myrstuguberget 8, huddinge myrstuguberget 6, huddinge myrstuguberget 3, huddinge myrstuguberget 5, huddinge myrstuguberget 9, huddinge myrstuguberget 7

Beviljad i/Belastar även: Huddinge Myrstuguberget 3, 5-9

5	34.291.000 SEK	2010-03-25	10/11249B
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte 14/19956

Beviljad i/Belastar även: Huddinge
Myrstuguberget 3, 5-9

6	11.142.000 SEK	2010-03-25	10/11250
---	----------------	------------	----------

Beviljad i/Belastar även: Huddinge
Myrstuguberget 3, 5-9

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0126K-11152.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Myrstuguberget

Datum

1982-02-23
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

0126K-10555

Stadsplan: Haga 1:68 m fl

1987-04-23
Genomf. slut:
1992-06-30

0126K-11273

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0126K-15464

Plananmärkning: Berörkretsen är inte fullständig

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
160396-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	78.135.000 SEK	58.135.000 SEK	20.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
716417-9603 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Södertörn Box 1084 141 22 Huddinge	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 129753046.

Taxeringsvärde 20.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0126305
Byggrätt ovan mark 7 185 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 129752046.

Taxeringsvärde 58.000.000 SEK	Bostadsyta 5 781 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 6.734.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1985

Värderingsenhet lokaler 300435449.

Taxeringsvärde 135.000 SEK	Lokalyta 77 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 27.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1985

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1984-11-07	0126K-10879
Ledningsåtgärd	1987-01-02	0126K-11152
Fastighetsreglering	1987-09-25	0126K-11298
Fastighetsreglering	1988-01-11	0126K-11346

Ursprung

Huddinge Myrstuguberget 3

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet