

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 17715 I BRF LÖVGÅRDEN 1

HUDDINGE KOMMUN

Duvbergsvägen 8, BV, 143 44 Vårby



Marknadsvärdebedömning

Januari 2025

F-2221-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 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 hänför sig till värdetidpunkten januari 2025.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-01-14 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade personal från Kronofogdemyndigheten.

Då lägenhetsinnehavaren inte närvarade vid inspektionstillfället baseras uppgifter om ytskikt, maskinell utrustning mm delvis på värderingsmannens egna antaganden.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektspecifika informationer och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av lägenheten och kan jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf av objektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Objektsspecifika uppgifter

Bostadsrättsförening:	Brf Lövgården 1
Lägenhetsnummer:	17715
Skatteverkets lgths nr:	1001
Adress:	Duvbergsvägen 8, 143 44 Vårby
Kommun:	Huddinge kommun
Område:	Vårby
Lägenhetsinnehavare:	F-2221-24-01
Lägenhetsstorlek:	2 rum och kök
Lägenhetsarea:	61 m ²
Månadsavgift from 2025-01-01:	4 410 kronor/månad
Andelstal ek plan:	0,004450 %
Andelstal, beräknat:	0,006123 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2024-11-11. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Lägenhet om 2 rum och kök belägen med ett genomgående läge i entréplanet i lamellhusbyggnad uppförd 1973. Bostaden är belägen i området Vårby ca 800 m (bilväg) från Vårby Gård med T-bana, skola och ett visst utbud av allmänservice. Gångavstånd till rekreationsområden med bland annat Vårbybadet vid Mälaren. Stora köpcentrum såsom Skärholmens Centrum och Kungens Kurva med flera av de stora välkända detaljhandelskedjorna finns inom ca 2,5–3 km.

Aktuell lägenhet har ett markplansläge i byggnaden med fönster mot sydväst och nordost, utsikt över innergården samt mot föreningsmark med parkeringsyta. Bostadens planlösning fördelar sig över en hall med möjlighet till avhängning, ett kök med matplats, ett helkaklat wc/duschrum, en klädkammare som inretts till ett sovrum utan fönster, ett sovrum och ett vardagsrum. Från vardagsrummet nås en inglasad balkong som placerats i nordostligt läge med utsikt över föreningsmark mot parkeringsyta. Lägenheten har en relativt normal efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard härrörandes från bedömt 2000-talens olika år. Bostadens skick och underhåll är att bedöma som normalt till något eftersatt. Det är främst ytskikten samt köket är i behov av viss allmän uppfräschning och uppdatering.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	2,5–3
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	--------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	Brf Lövgården 1 innehåller med äganderätt fastigheten Lövgården 1 i Huddinge kommun. Fastigheten förvärvades 2018-03-21. Föreningens fastighet har bebyggts med 4 flerbostadshus inrymdes totalt 196 lägenheter, varav 135 är upplåtna med bostadsrätt, 61 med hyresrätt samt en hyreslokal. Föreningen disponerar över 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage.		
Tvättstuga:	Gemensamma tvättstugor finns i föreningen.		
Hemsida:	https://lovgarden1.bostadsraterna.se/		
Övrigt:	Gemensamma utrymmen är bl.a. bastu och cykel/barnvagnsrum. På innergården finns lek- och sittplatser.		
Förråd:	Källarförråd hör till lägenheten.		
Vi har tagit del av:	☒ Stadgar	☒ Lägenhetsregister	☒ Årsredovisning avseende verksamhetsåret: 2023
Ekonomi			
Avgiftsnivå:	868 kr/m ²	☐ Avser föreningens genomsnittsnivå	☒ Avser aktuell lägenhet
Taxeringsvärde:	180 218 tkr		
Långsiktiga lån:	148 314 tkr	82 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	128 799 tkr	71 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	8 444 tkr	5 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	I avgiften ingår värme och varmvatten. Avgiften höjdes med 8 % från 2025-01-01.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Huddinge Lövgården 1				
Byggår:	1973	☒ Flerbostadshus	☐ Friliggande villa	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Ombyggnadsår:		☐ Tomträtt	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Upplåtelseform:		☒ Äganderätt			
Antal våningar:	KV+BV+4				
Underhållsbehov:	Inget akut eller påtagligt, normalt löpande fastighetsunderhåll. Föreningen följer en 50-årig underhållsplan.				
Övrigt:	De flesta stammar är utbytta 1995.				
Energideklaration	Energideklaration har bifogats.				
VA-stammar:	☐ Ursprungliga	☒ Utbytta	Uppgift enligt: Bostadsrättsföreningen		
Hiss:	☒ Ja	☐ Nej			

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Bergvärme	☐ Oljepanna	☐ Öppen spis
☐ Luftburet värmesystem	☐ Sjövärme	☐ Elpanna	☐ Öppen spis m. insats
☐ Direktverkande el	☐ Jordvärme	☐ Fast bränsle panna	☐ Kamin
☐ Radiatorer	☐ Solvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Kakelugn
☐ Golvvärme	☒ Fjärrvärme	☐ Ackumulatortank	☐ Vedspis
☐ Mekanisk ventilation	☐ Värmepump (luft/luft)	☐ Laddstation för elbil	☐ Centraldammsugare
☐ Självdragsventilation	☐ Frånluftsvärmepump		☐ Kommunikationsfiber
☒ Frånluftventilation			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	61		
S:a	61		

RUMSINDELNING

	Vard- rum	Sov- rum	Kök	Hall	Bad- rum	Wc / D	WC	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Mat- sal	Ga- rage	Balkong	Terrass
	1	1	1	1		1				1					1	
S:a	1	1	1	1		1				1					1	

KÖK

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd micro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☐ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Bosch)	☒ Kyl / Frys (Electrolux)	☐ Skaffereri
Beskrivning:	Funktionellt kök som inretts med släta vita lackade skåpsluckor. Rostfri diskbänk och grå laminerade arbetsbänkar med vitt kakel med dekorklistermärken på stänkskyddsväggen. Matplats för ca 5 personer.			
Standard:	Äldre till normal standard.			
Underhållsstatus:	Utrymmet inger ett relativt normalt underhållet intryck. Normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga lite här och var.			

DUSCHRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Siemens)
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Siemens)
☒ Tvättställ			☐ Bastu	☐ Elburen golvvärme
Beskrivning:	Duschrum som mest sannolikt renoverats under den senaste 10-årsperioden. Mot tröskeln kan något oestetiska avslut observeras, likaså behöver ytskikten kring strömbrytaren iordningställas.			
Golv:	Klinker	Standard:	God standard.	
Vägg:	Kakel	Underhållsstatus:	Bedöms som normalt underhållet. Ytskikten kring strömbrytaren behöver iordningställas.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☐ Tapet	☒ Målade
☐ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Trä	☒ Målade	☐ Målad puts
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor

UTEPLATS/BALKONG

Från vardagsrummet nås en nordostligt orienterad inglasad balkong som vetter med utsikt mot föreningsmark och parkeringsyta.

2.6 Bedömning

Genomgående markplanslägenhet om 2 rum och kök belägen med ett naturnära läge i Vårby strax sydost om Vårby centrum. Centralt bostadsläge i nära anslutning till E4/E20 och med Kungens Kurva och Skärholmens Centrum inom bekvämt avstånd. Bostaden har en efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard av relativt normal typ, härrörandes från bedömt 2000-talens olika år. Lägenheten inger i det stora hela ett normalt

underhållet intryck, med partiellt slitage lite här och var. Ett visst uppdaterings- och uppfräschningsbehov bedöms föreligga av främst vissa ytskikt och partiellt även av köket.

2.7 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.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Lägenheten var vid besiktningstillfället sparsamt möblerad.

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.

3 VÄRDEBEDÖMNING

3.1 Slutlig värdebedömning

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenhet nr 17715 i Brf Lövgården 1, Huddinge kommun till:

Marknadsvärde per januari 2025
ENMILJONSEXHUNDRATUSEN KRONOR 1 600 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 50 000 kr

Observera att det åsatta marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna marknaden under en begränsad tid. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset komma att över- eller understiga det åsatta marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden och omständigheter som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2025-01-17

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

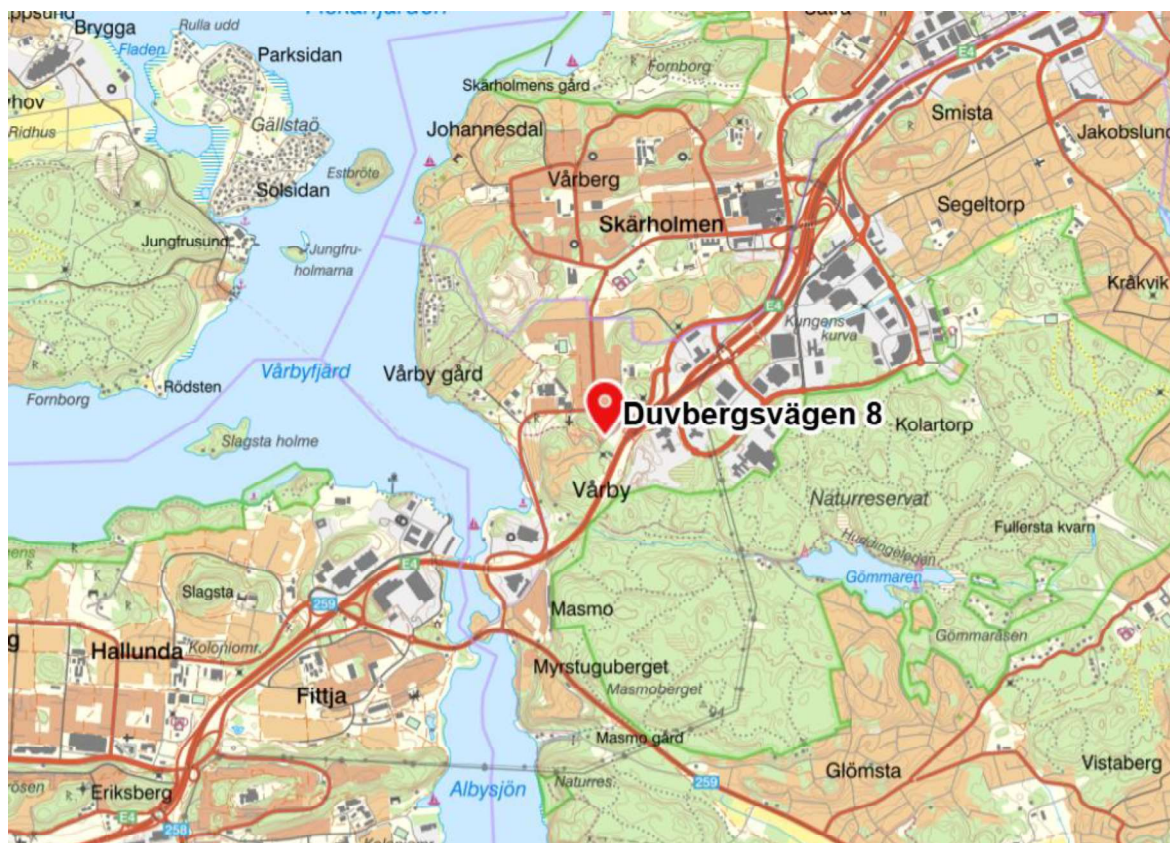
AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE



BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

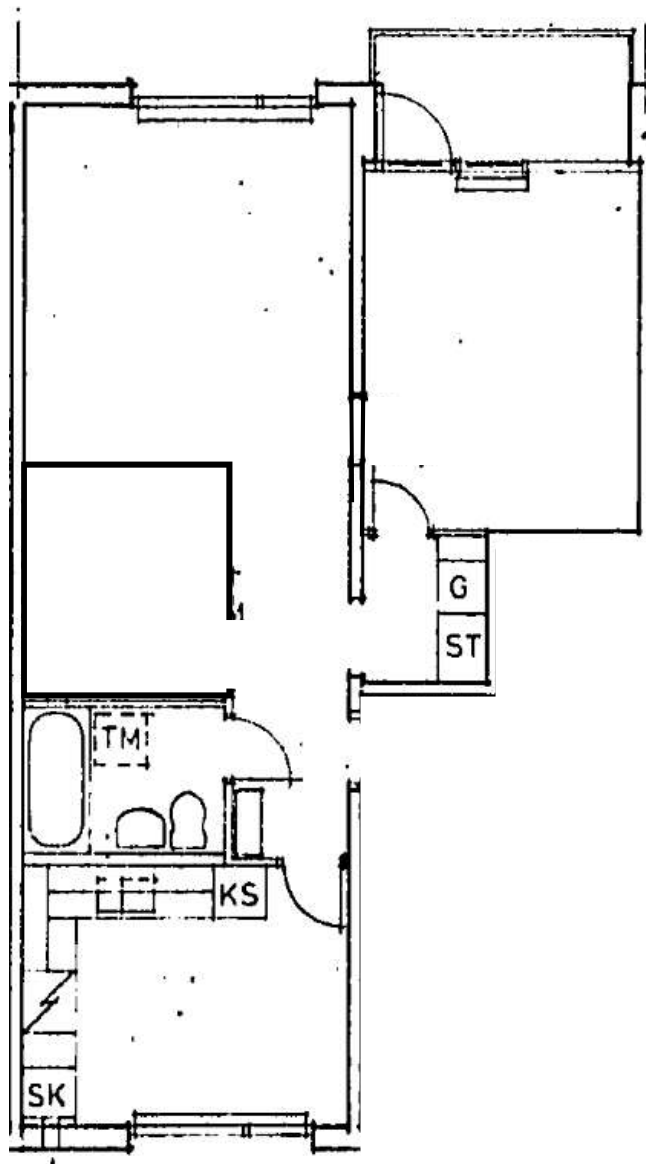
1 Utförande 1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande. 2 Begreppet Marknadsvärde 2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas. 2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbjuden till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer. 3 Ortsprismetoden 3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelse av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förklarat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. 4 Värdeutlåtandets omfattning 4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven nyttjanderätt med tillhörande rättigheter eller skyldigheter som framgår av stadgar och årsredovisning/ekonomisk plan. 4.2 Kontroll av fastigheten/tomträtten som nyttjanderätten ingår i har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende. 5 Förutsättningar för värdeutlåtande 5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella hyresgäster, förvaltare har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren, förvaltare eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta. 5.3 I utlåtandet redovisas inredning och utrustning, såsom t.ex. vitvaror, köksinredning, utrustning i hygienutrymmen eller liknande som fanns vid inspektionstillfället. Detta innebär att delar av specificerad inredning och utrustning kan avlägsnas från värderingsobjektet före en köparens tillträde, då ägarförhållandena ej varit möjliga att utreda. 6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.) 6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form. 6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.	7 Besiktning, tekniskt skick 7.1 Den fysiska konditionen hos nyttjanderätten samt byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden i nyttjanderätten på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: • sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. • funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 8 Ansvar 8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp. 9 Värdeutlåtandets aktualitet 9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet. 9.2 Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon uttåelse om faktisk värdeutveckling. 10 Värdeutlåtandets användande 10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet. 10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta. 10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
---	---

BILAGA II KARTOR



BILAGA III PLANRITNING

Observera att avvikelser kan förekomma i placering, utrustning, proportioner, skala mm.



BILAGA IV FOTOGRAFIER



Utsikt från balkongen



...



...

