VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 18 i BRF RUNSTEN 2 I HANINGE, Haninge.
Runstens Byväg 88 B, 147 91 Grödinge



Marknadsvärdebedömning per 2026-10-05

Denna värdering är en uppdatering av en värdering daterad 2025-03-27

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-10-05. Denna värdering är en uppdatering av en värdering daterad 2025-03-27

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-27 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället. Denna värdering är en uppdatering av en värdering daterad 2025-03-27.

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 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF RUNSTEN 2 I HANINGE			769636-8898	
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**	
18			F-590-25-01	
Adress				
Runstens Byväg 88 B, 147 91 Grödinge				
Kommun		**Område**		
Haninge		Västerhaninge		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
1 ROK		24	3 616	3,723
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Insatsandel 2,4937 %. Månadsavgift: 43 387 / 12 = 3 615,58 per månad.				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Runstens Byväg 88 B i Grödinge, inom Haninge kommun och området Västerhaninge. Den har en registrerad boyta om 24 kvadratmeter och består av 1 rum och kök. Månadsavgiften för bostadsrätten är 3615,58 kronor.

Bostaden är en bostadsrättsminivilla i form av ett attefallshus med 1 rum och kök. Köket och badrummet är i gott skick med normal standard. Vardagsrummet har målade väggar och klickparkett, och det finns ett sovloft med liknande ytskikt. Tillbehör inkluderar diskmaskin, ugn, keramikhäll, kyl/frys och tvättmaskin, alla 5-10 år gamla. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har totalt 20 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
6 km	300 m	15 km	15 km

Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har totalt 20 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 910 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 33 576 000 kr, medan de totala skulderna är 13 924 105 kr. Föreningens eget kapital är 40 576 964 kr och det finns en underhållsfond på 130 124 kr.

Byggnaden, uppförd 2020, har 1.5 våningar och använder direktverkande el som värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Bostadsrätten tillhör en byggnad som saknar giltig energideklaration.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 20		
Kommentar		

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 910	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 33 576 000	
Totala skulder (kr) 13 924 105	
Eget kapital (kr) 40 576 964	
Underhållsfond (kr) 130 124	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet

Haninge Runsten 1:89

Byggår	**Antal våningar**
2020	1,5

Övrigt

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden, uppförd 2020, har 1.5 våningar och använder direktverkande el som värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Bostadsrätten tillhör en byggnad som saknar giltig energideklaration.

Energideklaration

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		**Antal rum enligt lägenhetsregister**	
24		1 ROK	

Rumsfördelning

	Utrustning
kök	Diskmaskin
badrum	Ugn
vardagsrum	Keramikhäll
ett sovloft	Kyl/Frys
	Tvättmaskin

Beskrivning

Bostaden är en bostadsrättsminivilla i form av ett attefallshus, med 1 rum och kök .

Köket har ett gott skick och en normal standard. Väggarna är målade och golvet är av klickparkett. Badrummet är också i gott skick med normal standard, där väggarna är kaklade och golvet är av klinker. Vardagsrummet har målade väggar och klickparkett på golvet. Det finns ett sovloft med målade väggar och klickparkett på golvet.

Tillbehör som finns till bostaden:

- Diskmaskin, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Ugn, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Keramikhäll, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Kyl/Frys, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt
- Tvättmaskin, ålder: 5-10 år, källa: Bedömt

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde är i linje med snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 18 i BRF RUNSTEN 2 I HANINGE, Haninge.

Runstens Byväg 88 B, 147 91 Grödinge

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

Marknadsvärde per 2026-10-05

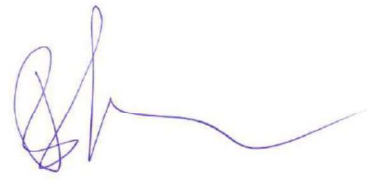
1 050 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

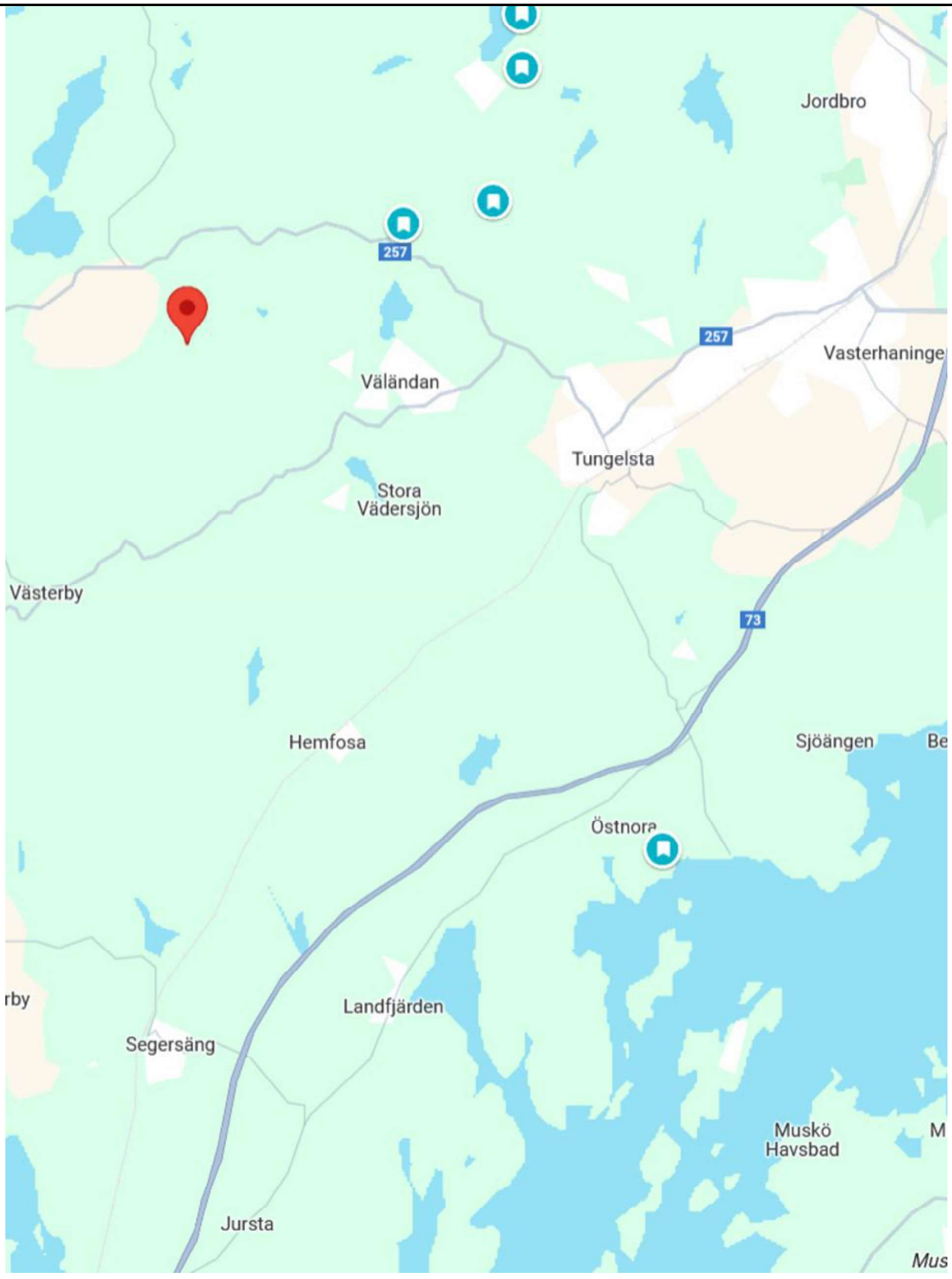
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-10-05
Underskrift

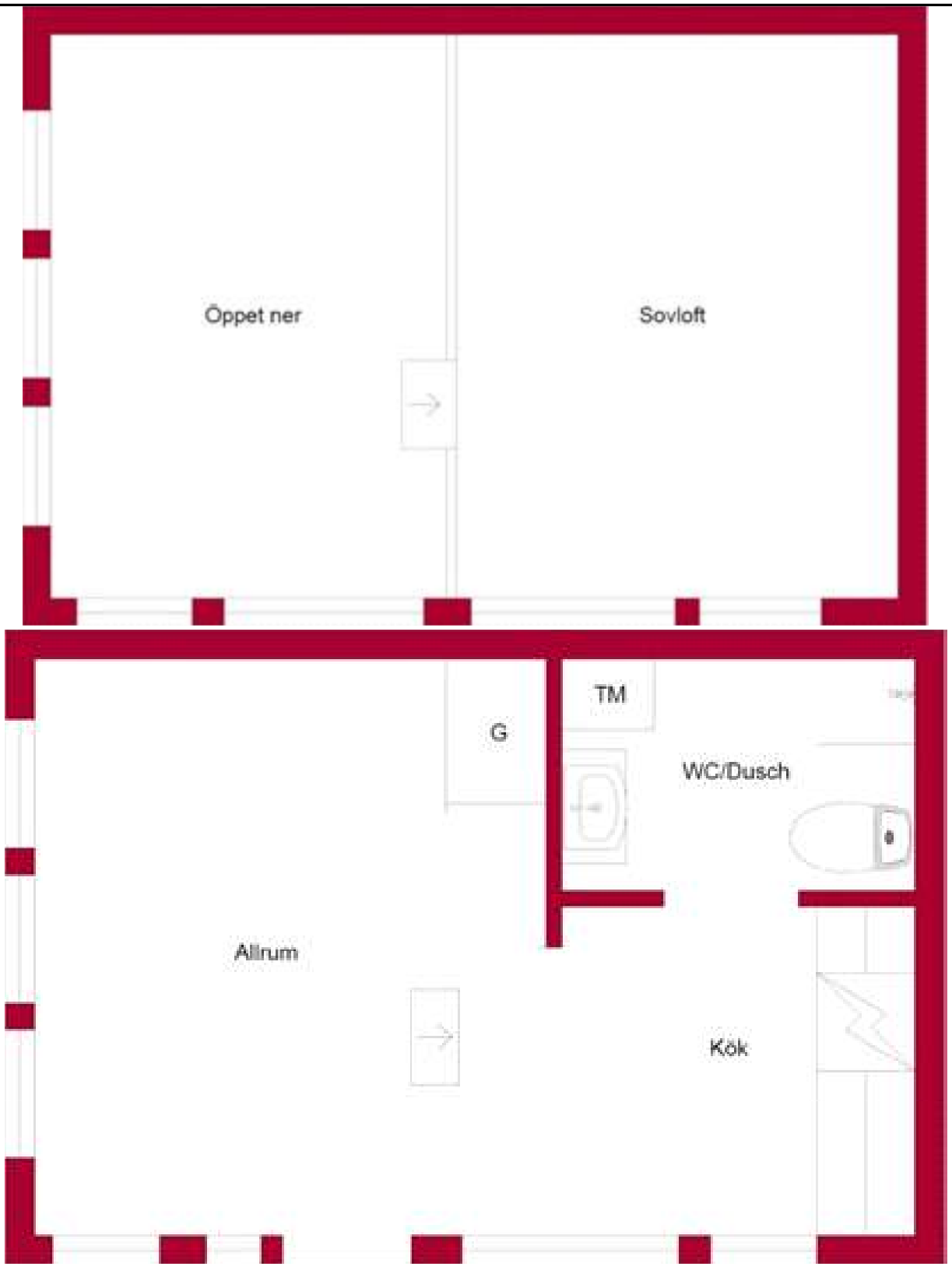


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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 2025-03-27

Fastighet

Beteckning
Haninge Runsten 1:89

UUID:
68ffc750-34cf-3f2f-e053-7e44ed8f5412

Senaste ändringen i allmänna delen
2024-04-29

Nyckel:
010536117

Län- och kommunkod
0136

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2021-02-10

Distrikt
Västerhaninge
Socken:
Västerhaninge

Distriktskod
212058

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-26

Adress

Adress

Runstens Byväg 88, 88B
147 91 Grödinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6557082.0	668352.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	647 kvm	647 kvm	
1 647 kvm		647 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769636-8898	1/1	2019-03-29	D-2019-00161721:6

Bostadsrättsföreningen Runsten 2 I Haninge

C/O Sbc - Id 1445270
Box 5
851 02 Sundsvall

Köp (även transportköp): 2019-03-28
Köpeskilling: 7.923.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Omfattar haninge runsten 1:91, haninge runsten 1:90, haninge runsten 1:84, haninge runsten 1:88, haninge runsten 1:87, haninge runsten 1:86, haninge runsten 1:85

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 28.050.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	28.050.000 SEK	2021-02-03	D-2021-00043259:10

Beviljad i/Belastar även: Haninge Runsten 1:65, 1:84-88, 1:90, 1:91, 1:117

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Runsten 1:1, Grödinge	2012-09-03 Laga kraft: 2013-03-01 Genomf. start: 2013-03-02 Genomf. slut: 2023-03-01	0136-P13/13

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

742159-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3.442.000 SEK	1.835.000 SEK	1.607.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769636-8898 Bostadsrättsföreningen Runsten 2 l C/O Sbc - Id 1445270 Box 5 851 02 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 301703817.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
710.000 SEK	0136901	Avstyckningsbar
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
80 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusmark 301509108.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
897.000 SEK	0136901	Avstyckningsbar
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
567 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301703818.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Kedjehus	1.480.000 SEK	29
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
112 kvm	0 kvm	112 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
2020		2020
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301703819.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	355.000 SEK	23
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
24 kvm	11 kvm	26 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
2020		2020
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nynäshamn Lundby GA:7

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anslutning	2018-04-05	0136K-2018/18
Fastighetsreglering	2019-03-19	0136K-2018/18
Gränsutmärkning fullföljd	2024-04-29	0136K-2018/18GU

Ursprung

Haninge Runsten 1:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige