VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2161-9-563 i HSB BRF TELLUS I HANINGE, Haninge.
Lejonets Gata 372, 136 60 Brandbergen



Marknadsvärdebedömning per 2026-09-02

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 2026-09-02

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-09-02 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 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	
HSB BRF TELLUS I HANINGE			712400-2184	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
99-2161-9-563	7		152629689	
Adress				
Lejonets Gata 372, 136 60 Brandbergen				
Kommun		**Område**		
Haninge		Brandbergen		
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
1	1 rok	34	3 583	0,10185
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. Skatteverkets lägenhetsnummer 1702. Taxeringsvärdena avser samtaxering av Söderby 2:16–2:21, 2:34–2:36 och 2:42. I avgiften ingår värme och vatten. Bredband från Ownit, TV (basutbud) från Tele2. IMD ej implementerad 2028				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Lejonets Gata 372 i Brandbergen, Haninge kommun. Den har en registrerad yta av 34 kvadratmeter och består av ett rum och kök. Månadsavgiften för bostadsrätten är 3583 kronor.

Lägenheten är en 1 rum och kök belägen på sjunde våningen i en flerfamiljsbyggnad. Köket är i slitet skick med låg standard, medan badrummet har normal standard och är i gott skick. Allrummet har normal standard och erbjuder en milsvid utsikt. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar en keramikhäll, ugn, kyl/frys och inbyggd mikro, alla av märket Whirlpool eller Cylinda och över 10 år gamla. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har totalt 590 bostadsrättslägenheter och 51 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har totalt 590 bostadsrättslägenheter och 51 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1009 kr per kvadratmeter och år. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 472800000 kr, medan de totala skulderna är 27193228 kr. Föreningens eget kapital är 84231748 kr och underhållsfonden uppgår till 17407687 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1972 och har åtta våningar. Den är belägen på Lejonets Gata 371–374 och har fyra trapphus med totalt 90 bostadslägenheter. Byggnaden har nyligen genomgått stambyte och är utrustad med hiss. Värmeförsörjningen sker via fjärrvärme och ventilationssystemet är av typ F. Energideklarationen är giltig till den 27 april 2030.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: föreningslokal, gym och tvättstugor. Information om förråd och deras placering finns på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 590		**Antal lokaler** 51
Kommentar		

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1009	**Avser** Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 472 800 000	
Totala skulder (kr) 27 193 228	
Eget kapital (kr) 84 231 748	
Underhållsfond (kr) 17 407 687	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderby 2:36	
Byggår 1972	**Antal våningar** 8
Stammar/Bytta/installerade år Nyligen stambytt	**Hiss** Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/tellus/nytt/	

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1972 och har åtta våningar. Den är belägen på Lejonets Gata 371–374 och har fyra trapphus med totalt 90 bostadslägenheter. Byggnaden har nyligen genomgått stambyte och är utrustad med hiss. Värmeförsörjningen sker via fjärrvärme och ventilationssystemet är av typ F. Energideklarationen är giltig till den 27 april 2030.

Energideklaration

Ja (Energideklarations-ID 1007438, giltig till 2030-04-27)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
34		1	1 rok

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Keramikhäll
badrum		Ugn
allrum		Kyl/Frys
		Inbyggd micro

Beskrivning

Lägenheten är en 1 rum och kök belägen på sjunde våningen, vilket ger en hög placering med utsikt. Bostaden är en del av en flerfamiljsbyggnad.

Köket är i slitet skick med något låg standard. Väggarna är målade, men golvet saknar specifikation. Badrummet har ett gott skick och normal standard, med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har normal standard och målade väggar, och erbjuder en milsvid utsikt.

Tillbehör till bostaden:

- Ett förråd

Utrustning:

- Keramikhäll, märke: Whirlpool, ålder: > 10 år, källa: Ägarens uppgift
- Ugn, märke: Whirlpool, ålder: > 10 år, källa: Ägarens uppgift
- Kyl/Frys, märke: Cylinda, ålder: > 10 år, källa: Ägarens uppgift
- Inbyggd micro, märke: Whirlpool, ålder: > 10 år, källa: Ägarens uppgift

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Skicket är något sämre än snittet för jämförelseobjekten, och standarden ligger något lägre. Egenskaper och tillbehör är däremot jämförbara med snittet. Bostadens läge bedöms som något bättre, medan värdet är jämförbart med övriga objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2161-9-563 i HSB BRF TELLUS I HANINGE, Haninge.

Lejonets Gata 372, 136 60 Brandbergen

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

Marknadsvärde per 2026-09-02

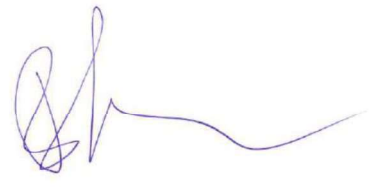
950 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

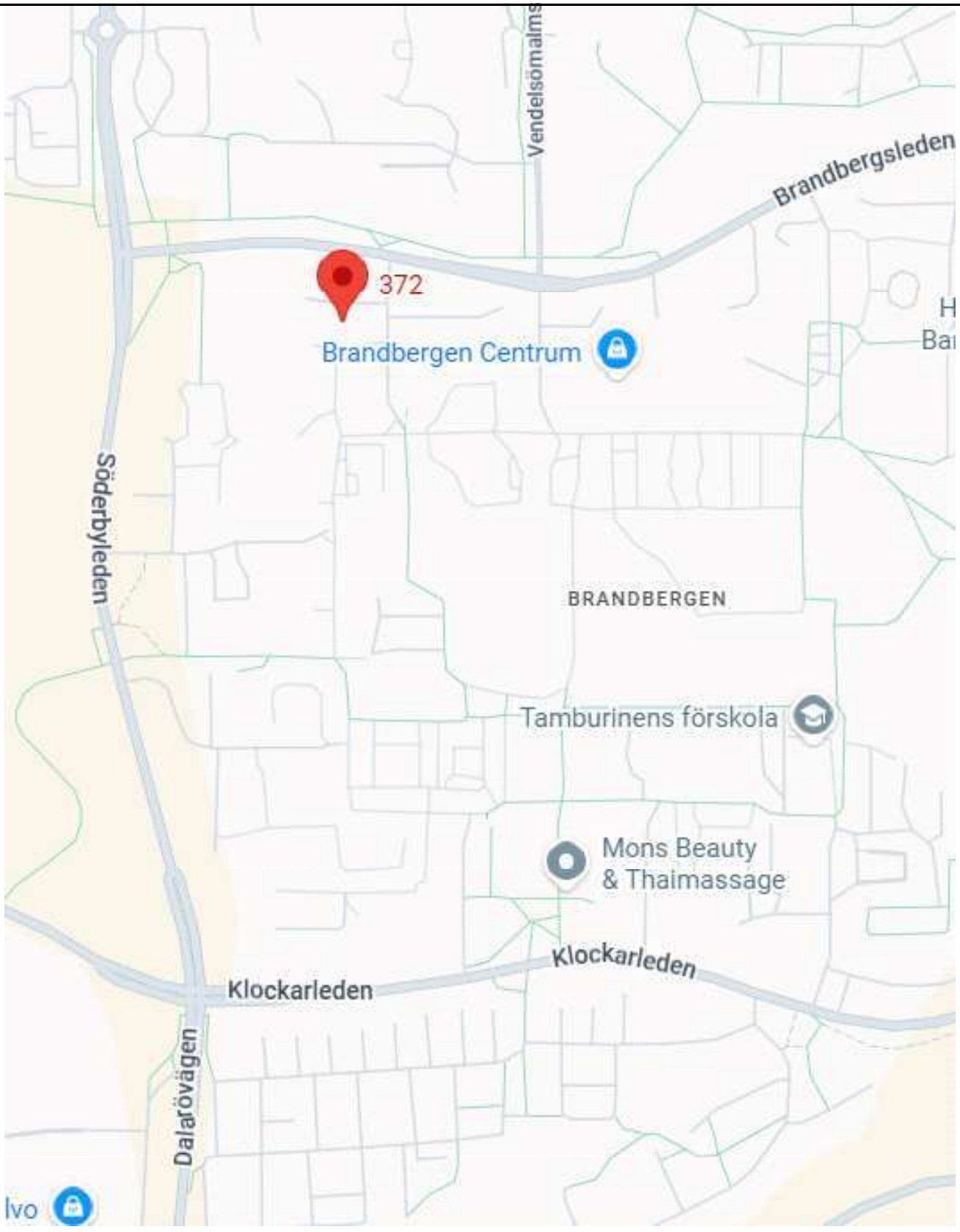
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

Stockholm 2026-09-02
Underskrift

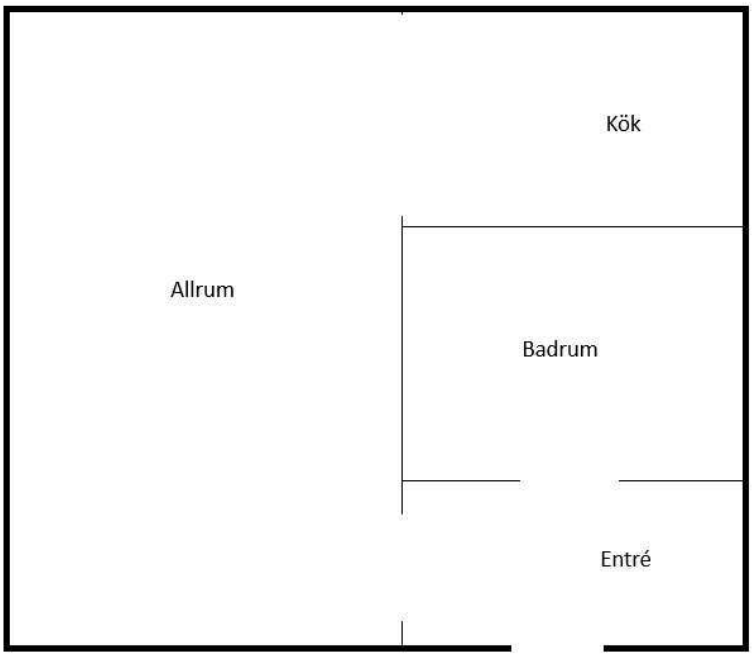


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta

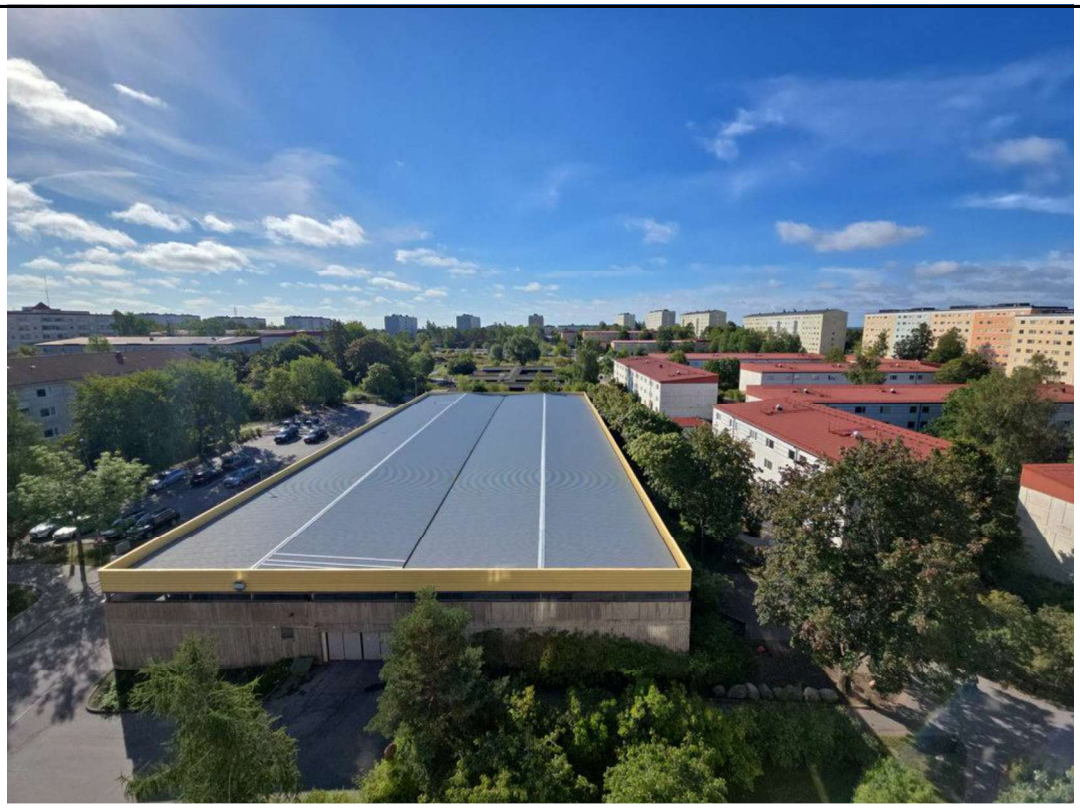


Bilaga 2 - Planritning



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

Beteckningar

Beteckning
Haninge Söderby 2:36

UUID
909a6a45-b258-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010361148

Senaste ändringen i allmänna delen
2025-04-14

Län- och kommunkod
0136

Distrikt
Österhaninge
Socken: österhaninge

Distriktskod
212059

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-06-24

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-09-01

Adress

Adress

Lejonets Gata 371-374
136 60 Brandbergen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-2184 Hsb Bostadsrättsförening Tellus I Haninge C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Bfr Tellus I Haninge	1/1	1972-05-17	72/1019

Berört fång
72/1019, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1972-03-08
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 95/13668

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 187 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 000 000 SEK	2006-01-19	06/2876

Notera

Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

2	10 000 000 SEK	2006-01-19	06/2877

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
3	10 000 000 SEK	2006-01-19	06/2878
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
4	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2879
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
5	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2880
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
6	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2881
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
7	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2882
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
8	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2883
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
9	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2884
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
10	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2885
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
11	5 000 000 SEK	2006-01-19	06/2886
Notera Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42			
12	4 150 000 SEK	2006-01-19	06/2887

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt

Notera

Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

13	8 300 000 SEK	2009-04-06	09/12794

Notera

Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

14	35 050 000 SEK	2025-06-19	D-2025-00215789:1

Notera

Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

15	35 000 000 SEK	2026-01-05	D-2026-00002816:1

Notera

Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

16	35 000 000 SEK	2026-06-16	D-2026-00219343:1

Notera

Belastar även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:16-21,34-35,42

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Brandbergen del i	1968-06-17	01-ÖSR-1522

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan Söderby 2:27 m fl	1971-01-28	01-ÖSR-1689

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
	100049-2	Ja	Fastighet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Samtaxering för registerenhet

Haninge Söderby 2:16-21,34-36,42

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	472 800 000 SEK	368 800 000 SEK	104 000 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
712400-2184 Hsb Bostadsrättsförening Tellus I Haninge C/O Hsb Stockholm Box 1385 17127 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 41400046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
104 000 000 SEK	136329	47 664 kvm	2 182 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 41399046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
5 800 000 SEK	136329	5 985 kvm	1 297 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1972	2008	1972

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 41398046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
363 000 000 SEK	136329	38 131 kvm	48 426 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1972	2008	1972

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-06-25	01-ÖSR-1642
Anläggningsåtgärd	2022-03-31	0136K-2021/86
Anläggningsåtgärd	2025-04-14	0136K-2025/11

Ursprung

Haninge Söderby 2:19

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6563573.2	680896.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 039 m^2	2 039 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Österhaninge Söderby 2:36	1983-06-15	0136-83/1

Källa: Lantmäteriet

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