

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2794-1-1242 i HSB BRF SÖDERBY 2:14, Haninge.
Tvillingarnas Gata 331, 136 63 Brandbergen



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-13

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 2026-05-13

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-13 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF SÖDERBY 2:14		Organisationsnummer 769616-8405		
Lägenhetsnummer 99-2794-1-1242	Våning 3		Ärendenummer F-773-25-01	
Adress Tvillingarnas Gata 331, 136 63 Brandbergen				
Kommun Haninge		Område Österhaninge		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 46	Månadsavgift, kr 5 004	Andelstal % 0,30896
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.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Tvillingarnas Gata 331 i Brandbergen, Haninge kommun. Lägenheten ligger i området Österhaninge och har två rum med en boarea på 46 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5004 kronor.

Lägenheten är en tvåa på tredje våningen i en trevåningsbyggnad. Köket och badrummet är slitna med låg standard, och hela lägenheten har målade väggar och trälaminatgolv. Utrustningen, inklusive kyl/frys, ugn och keramikhäll, är över 10 år gammal. Vid värdering var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 55 parkeringsplatser, 235 bostadsrättslägenheter, 40 hyresrättslägenheter och 10 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 55 parkeringsplatser, 235 bostadsrättslägenheter, 40 hyresrättslägenheter och 10 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1122 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 383 068 000 kr. De totala skulderna är 161 470 205 kr, medan det egna kapitalet ligger på 124 697 990 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 16 042 708 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1970 med tre våningar och 18 bostadslägenheter. Det finns en planering för stambyte. Värmekällan består av fjärrvärme och en markvärmepump som drivs med el, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är av typen FTX. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser		
55		
Antal bostadsrättslägenheter	Antal hyresrättslägenheter	Antal lokaler
235	40	10
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1122	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
383 068 000	
Totala skulder (kr)	
161 470 205	
Eget kapital (kr)	
124 697 990	
Underhållsfond (kr)	
16 042 708	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderby 2:14	
Byggår 1967-1972	Antal våningar 3
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/soderby214/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1970 med tre våningar och 18 bostadslägenheter. Det finns en planering för stambyte. Värmekällan består av fjärrvärme och en markvärmepump som drivs med el, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är av typen FTX. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 46		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
			<u>Utrustning</u>
kök			Kyl/Frys
badrum			Ugn
vardagsrum			Keramikhäll
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en tvåa belägen på tredje våningen. Inga ytterligare detaljer om renoveringar eller övriga specifikationer finns tillgängliga. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket är i slitet skick med något låg standard. Väggarna är målade och golvet består av trälaminat. Badrummet är också slitet med låg standard, kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har något slitna ytor med målade väggar och trälaminatgolv. Ett av sovrummen är i något slitet skick med målade väggar och trälaminatgolv. Utrustning: Kyl/Frys, äldre än 10 år Ugn, äldre än 10 år Keramikhäll, äldre än 10 år Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Skick och standard är sämre och lägre än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är jämförbara, liksom läget. Värdet bedöms som något lägre än snittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2794-1-1242 i HSB BRF SÖDERBY 2:14, Haninge.

Tvillingarnas Gata 331, 136 63 Brandbergen

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

Marknadsvärde per 2026-05-13

875 000 KRONOR

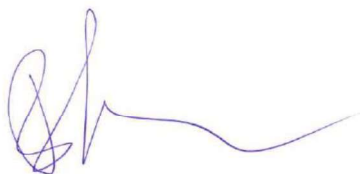
Bedömt värdeintervall

+/- 75 000

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 2026-05-13

Underskrift



Björn Bring

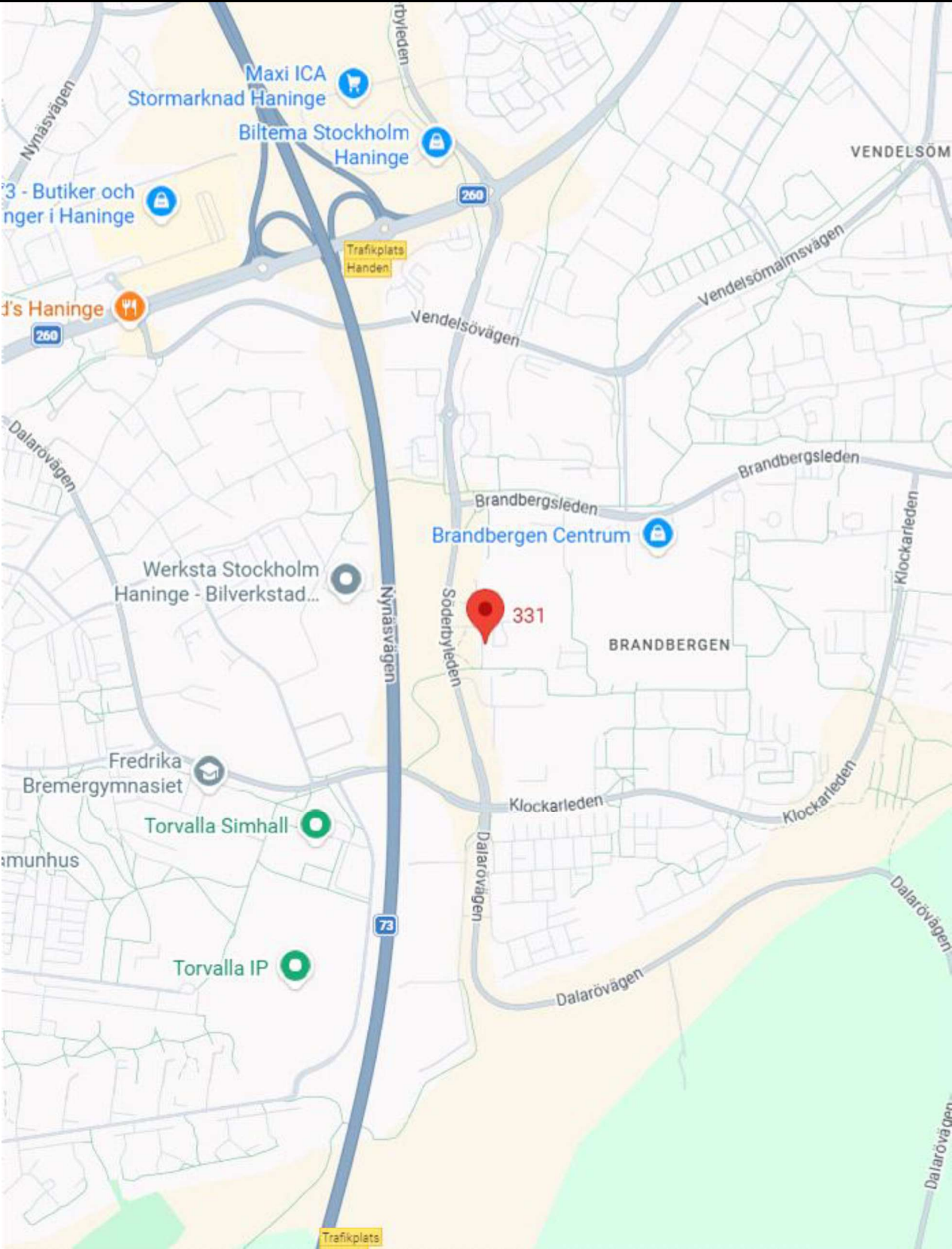
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

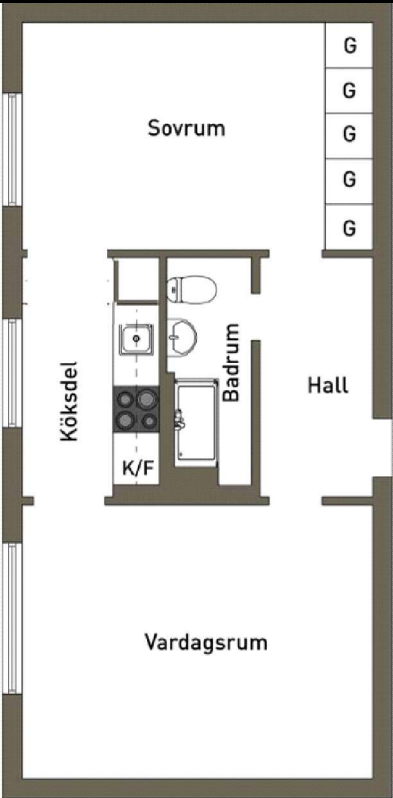
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden 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



038 Allmän+Taxering 2025-04-04

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Haninge Söderby 2:14	909a6a45-b242-90ec-e040-ed8f66444c3f	2022-03-31
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010361126	0136	2024-04-24
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Österhaninge	212059	2025-04-03
Socken: Österhaninge		

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning	24 6599
pågår - beslut taget	

Adress

Adress
Oxens Gata 237-245, 255, 236-244, 256
136 63 Brandbergen
Tvillingarnas Gata 323-339, 324-338
136 63 Brandbergen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6563293.5	680841.6
2	6563207.9	680844.0
3	6563143.3	680873.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 0942 kvm	3 0942 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769616-8405	1/1	2011-01-05	11/352
Hsb Bostadsrättsförening Söderby 2:14			
C/O Hsb Stockholm			
Box 1385			
171 27 Solna			
Inskrivet ägarnamn: Brf Söderby 2:14			
Köp (även transportköp): 2010-12-28			
Köpeskilling: 89.898.599 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6			
Totalt belopp: 179.275.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	65.000.000 SEK	2001-05-22	01/11177A
Anmärkning: Utbyte d-2024-00117370:1 påverkar inteckning 01/11177B			
2	17.000.000 SEK	2001-05-22	01/11177B
Anmärkning: Utbyte d-2024-00117370:1 påverkar inteckning 01/11177A			
3	13.600.000 SEK	2001-05-22	01/11178
5	27.400.000 SEK	2005-02-23	05/8736
6	32.000.000 SEK	2011-04-19	11/12098
7	24.275.000 SEK	2011-06-09	11/18919
Innehavare: 11/28480 Grundborgen Bddwsx			
Ab Box 104 18212 Danderyd			
Anmärkning: Beviljad 11/28472			
Anmärkning 11/28136			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut transformatorstation mm	1971-10-06	71/11861
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 02/2296			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-71/11861.1
Beskrivning: Transformatorstation mm			
Vattenledning, avlopp m.fl.	Förmån	Officialservitut	01-ÖSR-1567.1
Anmärkningar: Berörskretsen kan vara ofullständig.			
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att över varandras område framdraga och bibehålla ledning för vatten, avlopp, ventilation, värme, sopsug, el och tele.			
Vattenledning, avlopp m.fl.	Last	Officialservitut	01-ÖSR-1567.1
Anmärkningar: Berörskretsen kan vara ofullständig.			
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att över varandras område framdraga och bibehålla ledning för vatten, avlopp, ventilation, värme, sopsug, el och tele.			
Anmärkning:			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Brandbergen del i	1968-06-17	01-ÖSR-1522
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

145024-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	383.068.000 SEK	295.079.000 SEK	87.989.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769616-8405 Hsb Bostadsrättsförening Söderby 2:14 C/O Hsb Stockholm 112 84 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 168121046.

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 8 624 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 168125046.

Taxeringsvärde 46.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 14 378 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168126046.

Taxeringsvärde 6.200.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 3 725 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168128046.

Taxeringsvärde 6.200.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 3 716 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168130046.

Taxeringsvärde 2.589.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 1 523 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 168119046.

Taxeringsvärde 104.000.000 SEK	Bostadsyta 6 901 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 10.842.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår 2015	Värdeår 1991

Värderingsenhet bostäder 168123046.

Taxeringsvärde 155.000.000 SEK	Bostadsyta 11 502 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 16.052.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår 2015	Värdeår 1992

Värderingsenhet lokaler 301728895.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
679.000 SEK	76 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	117.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1991	2015	1991

Värderingsenhet lokaler 168129046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
5.200.000 SEK	4 737 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	1.035.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1974		1974

Värderingsenhet lokaler 168127046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
12.800.000 SEK	5 751 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	2.468.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1970		1970

Värderingsenhet lokaler 168124046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
17.400.000 SEK	3 149 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	3.004.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1992	2015	1992

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Söderby GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1969-02-27	01-ÖSR-1567
Fastighetsreglering	2002-01-15	0136-01/102
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2022-03-31	0136K-2021/86

Avskild mark

Haninge Söderby 2:33

Ursprung

Haninge Söderby Huvudgård 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Österhaninge Söderby 2:14

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet