

VÄRDERING & BESKRIVNING

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



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-27

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 2025-03-27.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-27 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 BRF RUNSTEN 2 I HANINGE		Organisationsnummer 769636-8898	
Lägenhetsnummer 18			Ärendenummer F-590-25-01
Adress Runstens Byväg 88B, 147 91 Grödinge			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	Andelstal 3,723
Lägenhetsstorlek, antal rum 1 24	Boarea, kvm	Månadsavgift, kr 3 510	Andel inre reparationsfond
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

Lägenheten på Runstens Byväg 88B i Grödinge, Haninge, är en charmig bostadsrätt på 24 kvadratmeter med ett rum och sovloft och en månadsavgift på 3,510 kronor. Byggnaden är en nyare minivilla i Västerhaninge med en våning och ett loft, samt en total yta av 1,5 rum fördelade över två våningar. Den har ett kök med trägolv, ett klinkergolv i badrummet, samt ett vardagsrum med trägolv och ett sovloft. En uteplats medföljer. Bostaden är neutralt inredd med normal standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen omfattar 20 bostadsrätter i minivillor och parhus och har en avgift per kvadratmeter om 1 755 kr för denna enhet. Föreningen har totalt lån på 13 857 166 kr och ett eget kapital på 40 828 695 kr. Underhållsfonden uppgår till 96 548 kr. Bostadsrättens byggnad är en minivilla med en våning och loft.			
Antal bostadsrättslägenheter 20			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1755	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 3 442 000	
Totalt lån (kr) 13 857 166	
Eget kapital (kr) 40 828 695	
Underhållsfond (kr) 96 548	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1755 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 3 442 000 kr. Föreningen har totalt lån på 13 857 166 kr och ett eget kapital på 40 828 695 kr. Underhållsfonden uppgår till 96 548 kr.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Runsten 1:89	
Byggår 2020	Antal våningar 1,5
Stammar/Bytta/installerade år byggt 2020	
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett attefallshus byggt 2020 med 1,5 våningar. Värmekällan är direktverkande el. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Kommentar Byggnaden är en minivilla (Attefallshus) som är uppförd 2020 och består av en våning samt loft.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 24		Antal Rum 1
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovloft</u>		<u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u>
Beskrivning Bostadsrättsminivilla belägen i Västerhaninge, Haninge. Bostaden har en total yta fördelad på 1,5 rum och två våningar. På entréplan finns ett kök med trägolv och normal standard, samt ett badrum med klinkergolv. Vardagsrummet har trägolv och ett neutralt intryck. Ett sovloft finns som extra utrymme. Uteplats ingår som tillbehör. Bostaden har en normal standard och är neutralt inredd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 18 i BRF RUNSTEN 2 I HANINGE, Haninges kommun.

Runstens Byväg 88B, 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 2025-03-27

1 100 000 KRONOR

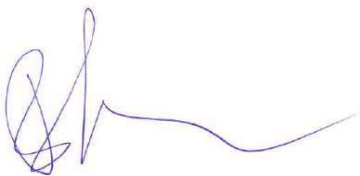
Bedömt värdeintervall

+/- 60 000

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 2025-03-27

Underskrift

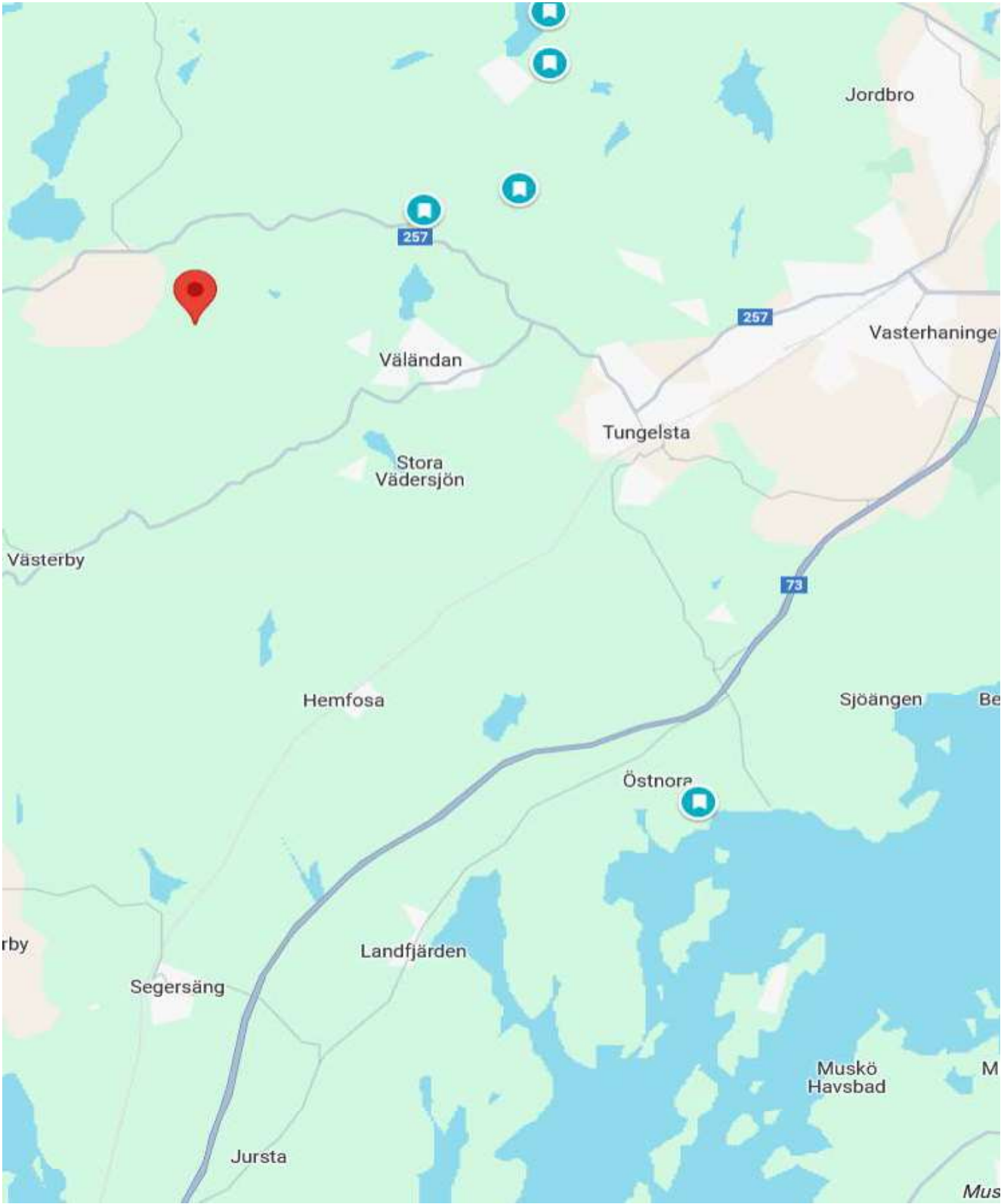


Björn Bring
Fastighetsvärderare

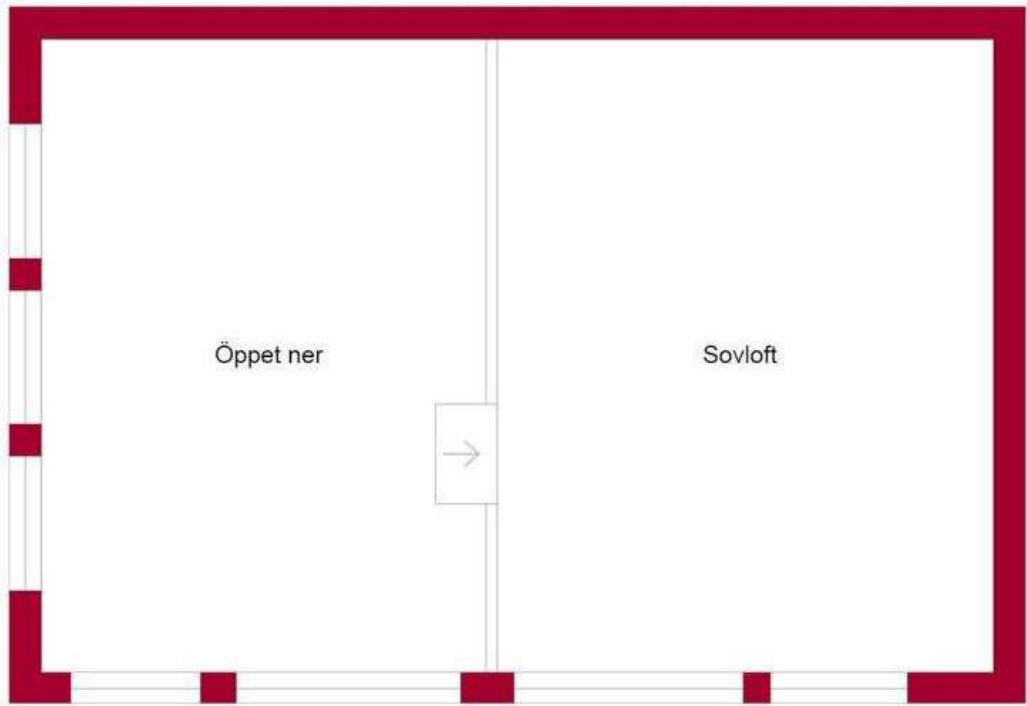
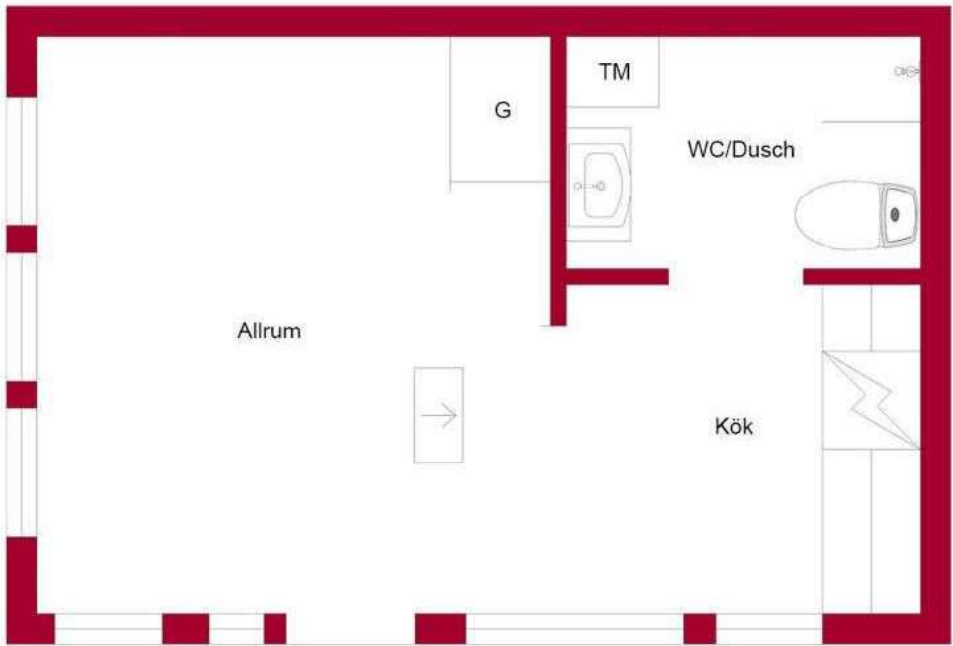
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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 2025-03-27

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Haninge Runsten 1:89	68ffc750-34cf-3f2f-e053-7e44ed8f5412	2024-04-29
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010536117	0136	2021-02-10
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Västerhaninge	212058	2025-03-26
Socken:		
Västerhaninge		

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**

Detaljplan: Runsten 1:1, Grödinge

Datum

2012-09-03
Laga kraft: 2013-03-01

Akt

0136-P13/13

Genomf. start:
2013-03-02
Genomf. slut:
2023-03-01

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 I C/O Sbc - Id 1445270 Box 5 851 02 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 301703817.

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

Värderingsenhet småhusmark 301509108.

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

Värderingsenhet småhusbyggnad 301703818.

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

Värderingsenhet småhusbyggnad 301703819.

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