

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 268 i HSB BRF STIGARNA I VÄSTERHANINGE, Haninges
Granstigen 1 lgh 1302, 137 34 Västerhaninge



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-14

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 2025-04-14.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-14 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 förvärf 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 HSB BRF STIGARNA I VÄSTERHANINGE		Organisationsnummer 769615-7853	
Lägenhetsnummer 268			Ärendenummer F-1839-24-01
Adress Granstigen 1 lgh 1302, 137 34 Västerhaninge			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2 rum	Boarea, kvm 57	Månadsavgift, kr 5 541	Andelstal 0,29312
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

En tvåa på 57 kvm, belägen på Granstigen 1 i Västerhaninge, Haninge, med en balkong och en klädkammare. Lägenheten, som finns på tredje våningen av tre, har neutrala ytor men något låg standard i köket. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen, parkering, garage och olika lägenhetstyper. Fastigheten, ursprungligen från 1950-talet, har genomgått renoveringar och moderniseringar, inklusive stambyten och energieffektiviseringar. Föreningen har en stor belåning och saknar underhållsfond. Månadskostnaden är 5541 kronor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt En bostadsrättsförening med gemensamma utrymmen, parkerings- och garageplatser, flera bostads- och hyreslägenheter samt lokaler. Föreningen har haft omfattande renoveringar och energieffektiviseringar. Fastigheten byggdes på 1950-talet med senare tillbyggnader och har genomgått stambyte och moderniseringar. Stor andel belåning och inget underhållsfond finns.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd med okänd placering.			
Parkeringsplatser 94	Garageplatser 64	Förråd, placering Okänt	
Antal bostadsrättslägenheter 313	Antal Hyresrättslägenheter 69	Antal lokaler 23	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 94 parkeringsplatser, 64 garageplatser, 313 bostadsrättslägenheter, 69 hyresrättslägenheter och 23 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1167	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 285 672 000	
Totalt lån (kr) 217 453 178	% av taxeringsvärdet 76%
Eget kapital (kr) 164 190 386	% av taxeringsvärdet 57%
Underhållsfond (kr) 0	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1167 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 285 672 000 kr. Totala lån uppgår till 217 453 178 kr, vilket motsvarar 76,12% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 164 190 386 kr, motsvarande 57,48% av taxeringsvärdet. Det finns ingen underhållsfond.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Åby 1:37	
Byggår 1954–1958 (Tillbyggnader 1957–1970)	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 1995-1998	Hiss Nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023Byte av rör och ventiler i källare, ny OVK, byte elmätare 2023Energieffektivisering i portar, garage och UC med bl.a. VVC-filter 2023Byte och upprustning av dagvattensystem och dränering 2022–2023Relining i alla hus, rörbyte till kommunens knutpunkter 2022Belysning, förstärkning dörrar, energieffektivisering i UC 2020Skyddsrum upprustade enligt MSB:s krav 2017–2019Byte av balkonger och tak, isolering 2016Byte av samtliga garageportar 2014Takbyte och byte till 3-glasfönster 1995–1998Stambyte (utfört av tidigare hyresvärd)	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd mellan 1954 och 1958 med tillbyggnader från 1957 till 1970. Den har tre våningar och saknar hiss. Stambyten genomfördes mellan 1995 och 1998. Uppvärmning sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes mellan 1954 och 1958, med tillbyggnader fram till 1970, och består av tre våningar utan hiss. Stambyte genomfördes mellan 1995 och 1998. Under de senaste åren har omfattande renoveringar utförts, inklusive byte av rör och ventiler, energieffektivisering, relining, samt upprustning av skyddsrum och dagvattensystem. Tidigare renoveringar inkluderar byte av balkonger, tak, garageportar och installation av 3-glasfönster.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 57	Antal Rum 2 rum
Rumsfördelning	
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u> <u>klädkammare</u> <u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>	
Beskrivning Bostadsrätt i Västerhaninge, Haninge. Lägenheten ligger på våning 3 av 3 och består av 2 rum, inklusive ett sovrum, vardagsrum, kök och badrum. Köket är normalt utrustat med laminatgolv, medan badrummet är helkaklat med klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har laminatgolv. Lägenheten har en balkong och en klädkammare. Standard och intryck är neutrala, med något låg standard i köket.	
2.6 Värdebedömning Bostaden har en något lägre skick och standard jämfört med liknande objekt, men värdet bedöms som jämförbart. Balkongen på högsta våningen höjer värdet, medan den något lägre standarden sänker det något.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 268 i HSB BRF STIGARNA I VÄSTERHANINGE, Haninges kommun.

Granstigen 1 lgh 1302, 137 34 Västerhaninge

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

Marknadsvärde per 2025-04-14

1 150 000 KRONOR

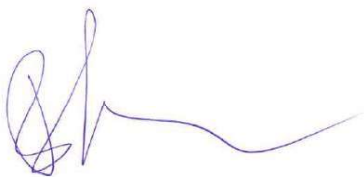
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-14

Underskrift

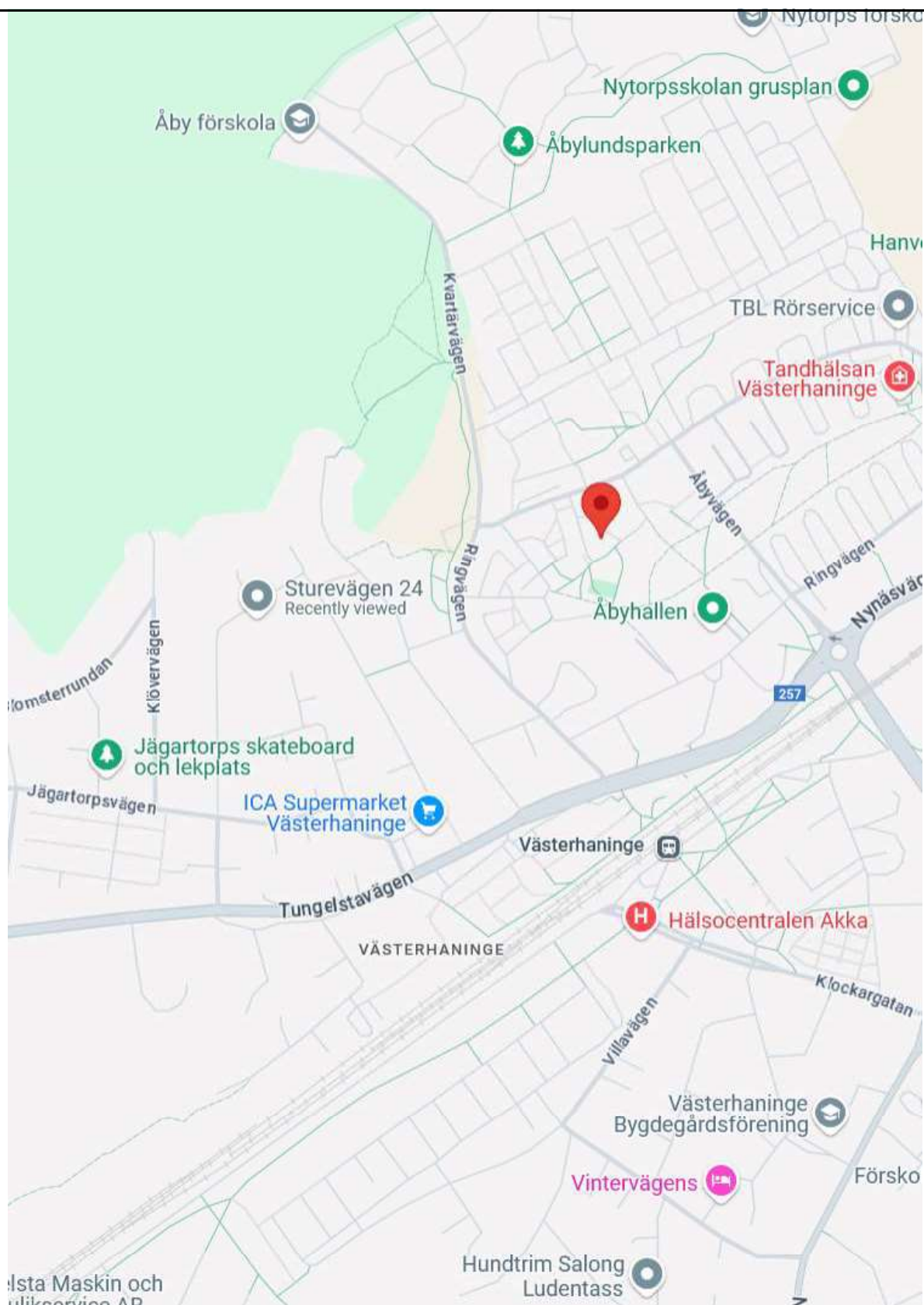


Björn Bring
Fastighetsvärderare

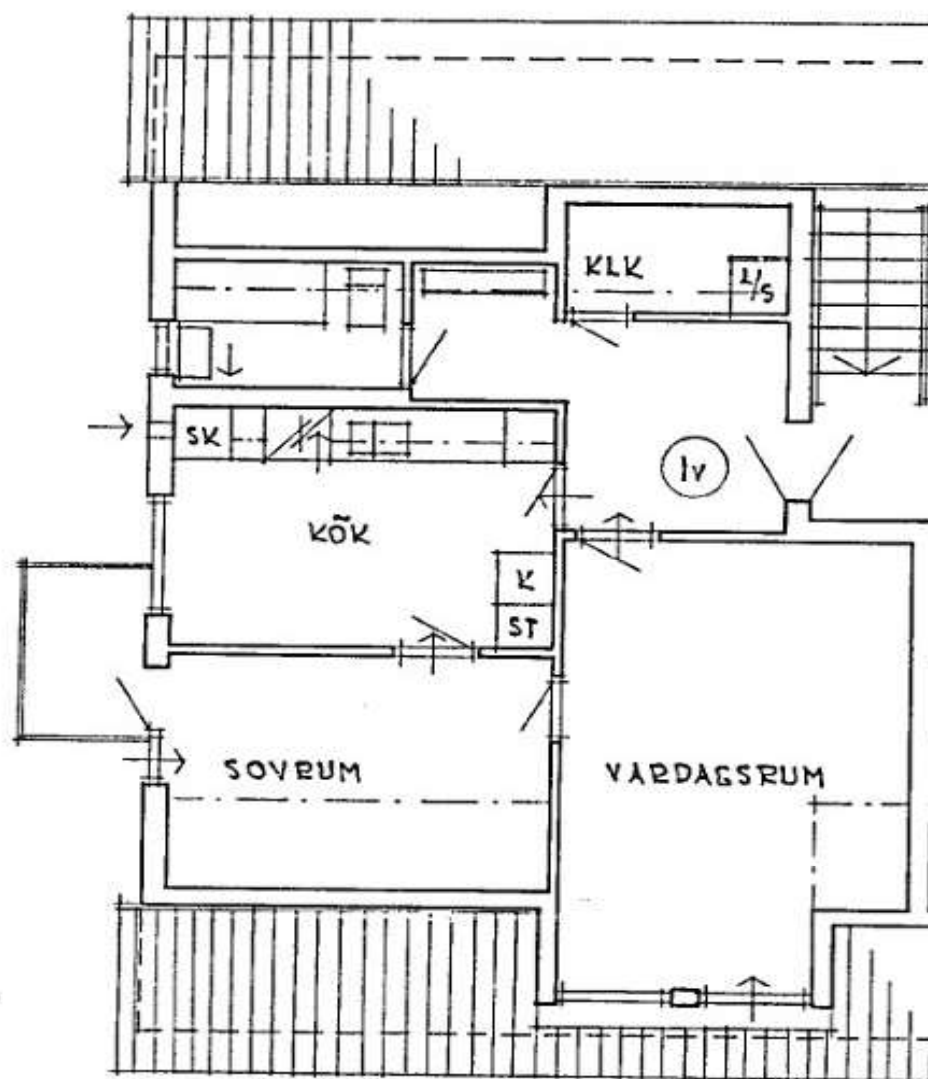
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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 2025-04-14

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Haninge Åby 1:37	909a6a45-ccd1-90ec-e040-ed8f66444c3f	2025-03-21
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010367925	0136	2019-02-21
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Västerhaninge	212058	2025-04-11
Socken:		
Västerhaninge		

Adress

Adress

Björkstigen 1-7, 2-6
137 34 Västerhaninge

Ekstigen 2-8
137 34 Västerhaninge

Granstigen 1-7, 2-6
137 34 Västerhaninge

Ringvägen 6-46
137 34 Västerhaninge

Tallstigen 1-7, 2-4
137 34 Västerhaninge

Åbyvägen 17-21
137 34 Västerhaninge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6558283.1	677500.2
2	6558142.0	677361.5
3	6558215.0	677350.2
4	6558257.9	677421.2
5	6558326.7	677570.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 5367 kvm	3 5367 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769615-7853	1/1	2008-08-04	08/35260

Hsb Bostadsrättsförening Stigarna I Västerhaninge

C/O Hsb Stockholm

Box: 1385

171 27 Solna

Inskrivet ägarnamn: Brf Stigarna

Köp (även transportköp): 2008-05-28

Köpeskilling: 78.224.131 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 240.403.495 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	16.196.300 SEK	2001-05-22	01/11307

Innehavare: 08/35387 Akelius Fastigheter I
Haninge Ab Box 104 18212 Danderyd

2	44.403.700 SEK	2001-06-07	01/13815
---	----------------	------------	----------

Innehavare: 08/35388 Akelius Fastigheter I
Haninge Ab Box 104 18212 Danderyd

3	63.400.000 SEK	2005-02-23	05/8741
---	----------------	------------	---------

Innehavare: 08/35386 Akelius Fastigheter I
Haninge Ab Box 104 18212 Danderyd

4	63.000.000 SEK	2008-08-04	08/35382
---	----------------	------------	----------

Innehavare: 08/35383 Akelius Fastigheter I
Haninge Ab Box 104 18212 Danderyd

5	50.000.000 SEK	2008-08-04	08/35384
---	----------------	------------	----------

Innehavare: 08/35385 Akelius Fastigheter I
Haninge Ab Box 104 18212 Danderyd

6	3.403.495 SEK	2018-08-01	D-2018-00384608:1
---	---------------	------------	-------------------

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan: Åby 1:1

Datum

1956-04-21

Akt

01-VÄS-982

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Stadsplan: Nytorpsvägen i

1972-06-27

01-VÄS-1726

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Detaljplan: Åby 1:37

1988-02-29

0136-P88/0229

Laga kraft: 1988-03-22

Genomf. start:

1988-03-23

Genomf. slut:

1998-03-22

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Hanveden

Datum

2020-12-07

Akt

0136K-P2020/1207

Laga kraft: 2020-12-07

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

124925-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2022

Taxeringsvärde

285.672.000 SEK

därav**byggnadsvärde**

204.227.000 SEK

därav markvärde

81.445.000 SEK

Taxerad Ägare

769615-7853

Hsb

Bostadsrättsförening

Stigarna I

C/O Hsb Stockholm

Box: 1385

171 27 Solna

Andel

1/1

Juridisk form

Bostadsrättsförening

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 047808046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
15.000.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 424 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 168214046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
13.200.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 755 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 168206046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
33.000.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 843 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 168210046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
15.200.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 491 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168207046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
2.518.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 574 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301552959.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
827.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
517 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301552960.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
624.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
390 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301552962.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
1.076.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
673 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 168212046.

Taxeringsvärde 34.000.000 SEK	Bostadsyta 3 804 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.227.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969

Värderingsenhet bostäder 168204046.

Taxeringsvärde 89.000.000 SEK	Bostadsyta 9 474 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 10.878.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970

Värderingsenhet bostäder 047806046.

Taxeringsvärde 37.000.000 SEK	Bostadsyta 4 310 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.653.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår	Värdeår 1957

Värderingsenhet bostäder 168208046.

Taxeringsvärde 38.000.000 SEK	Bostadsyta 4 393 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.796.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår	Värdeår 1958

Värderingsenhet lokaler 168205046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
3.257.000 SEK	1 312 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	705.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1954		1970

Värderingsenhet lokaler 168209046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
727.000 SEK	325 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	166.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1958		1958

Värderingsenhet lokaler 168213046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
1.039.000 SEK	561 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	231.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1955		1969

Värderingsenhet lokaler 047807046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
1.204.000 SEK	524 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	275.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1957		1957

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1955-06-09	01-VÄS-970
Fastighetsreglering	2002-01-15	0136-01/101

Ursprung

Haninge Åby 1:27

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Västerhaninge Åby 1:37	1983-06-15	0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning:
	Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

