

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 259 i HSB BRF TELLUS I HANINGE, Haninges kommun.
Tvillingarnas gata 304, 136 63 Brandbergen



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-08

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 2025-04-08.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-08 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 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 TELLUS I HANINGE		Organisationsnummer 712400-2184	
Lägenhetsnummer 259			Ärendenummer F-257-25-01
Adress Tvillingarnas gata 304, 136 63 Brandbergen			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	Andelstal 0,2066
Lägenhetsstorlek, antal rum 3 rum	Boarea, kvm 84	Månadsavgift, kr 6 862	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

En bostadsrätt på 84 kvm med 3 rum finns tillgänglig på Tvillingarnas gata 304 i Brandbergen, Haninge. Lägenheten ligger i en byggnad med tre våningar och har en månadsavgift på 6862 kr. Den är utrustad med ett kök, badrum, vardagsrum, två sovrum och en balkong. Standarden är normal förutom köket som är något slitet. Föreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen såsom barnvagnsrum, cykelrum, miljöhus, övernattningslägenhet, bastu, gym, tvättstugor och föreningslokal. Byggnaden har genomgått löpande underhåll och renoveringar. Lägenheten ligger centralt med närhet till skolor, kollektivtrafik och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som barnvagnsrum, cykelrum, sopnedkast, miljöhus, övernattningslägenhet, bastu, tvättstugor, föreningslokal och gym. Det finns 590 bostadsrättslägenheter och 51 hyreslägenheter. Parkerings- och garageplatser är totalt 412, och förråden finns i lägenheterna. Kostnad för gymmet är cirka 1500 kr per år. Föreningens ekonomi innefattar avgifter, taxeringsvärde, lån, eget kapital och underhållsfond. Byggnaden är från 1972 med en tillbyggnad från 2008, tre våningar utan hiss, och flera renoveringar har utförts, inklusive fasad- och belysningsarbeten samt ny avfallshantering.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen: barnvagnsrum vid varje port, sopnedkast i portarna, två cykelrum i höghusen, samt miljöhus vid Tvillingarnas Gata och Lejonets Gata. Det finns även en övernattningslägenhet, bastu, sex tvättstugor, föreningslokal och ett gym/motionslokal med träningsutrustning. Användning av gymmet kostar cirka 1500 kronor per år.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	Förråd, placering
Inkl. i totala 412 (tillsammans med garage)		Inkl. i totala 412	i lägenheten
Antal bostadsrättslägenheter		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
590			51
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 590 bostadsrättslägenheter, 51 hyresrättslägenheter och parkerings- och garageplatser totalt 412. Förråden är placerade i lägenheterna.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
980	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
536 681 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
33 242 993	6%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
79 389 011	15%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
17 746 943	3%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 980 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 536 681 000 kr. Totala lånen uppgår till 33 242 993 kr, vilket motsvarar cirka 6,19% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 79 389 011 kr, motsvarande cirka 14,79% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 17 746 943 kr, vilket utgör cirka 3,31% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderby 2:16	
Byggår 1972 (Tillbyggnad 2008)	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2019: Fasadrengöring höghusens gavlar Byte av hisspanel Statusbesiktning av samtliga lägenheter Byte till LED-belysning på uteparkeringarna 2023: Ny avfallshantering utomhus Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1972 med en tillbyggnad från 2008. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmekällan är fjärrvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, ursprungligen uppförd 1972 med en tillbyggnad från 2008, har tre våningar och saknar hiss. Bland utförda renoveringar finns fasadrengöring av höghusens gavlar, byte av hisspanel, statusbesiktning av lägenheter samt byte till LED-belysning på uteparkeringarna 2019, och ny avfallshantering utomhus 2023. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 84		Antal Rum 3 rum
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Österhaninge, Haninge med 3 rum. Lägenheten ligger i en byggnad med totalt 3 våningar. Bostaden har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket och övriga rum har trägolv medan badrummet har klinkergolv. Standarden är något låg i köket men normal i övriga delar av bostaden. Lägenheten är normalt utrustad och har en balkong. Intrycket av bostaden är något slitet i köket men neutralt i övriga rum.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 259 i HSB BRF TELLUS I HANINGE, Haninges kommun.

Tvillingarnas gata 304, 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 2025-04-08

1 375 000 KRONOR

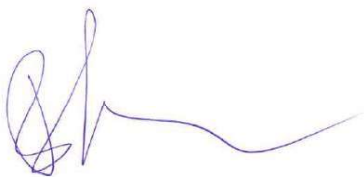
Bedömt värdeintervall

+/- 70 000

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 2025-04-08

Underskrift

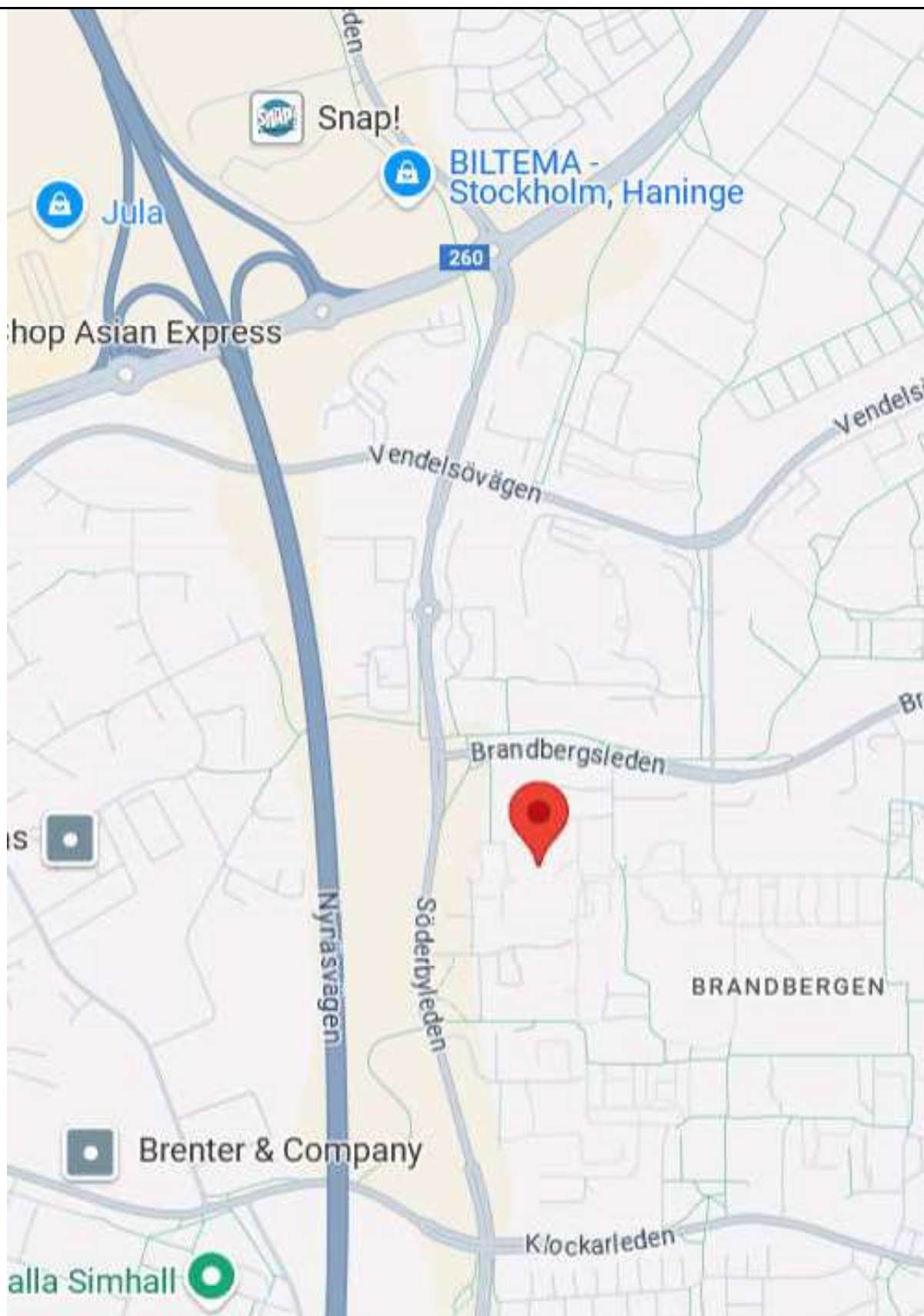


Björn Bring
Fastighetsvärderare

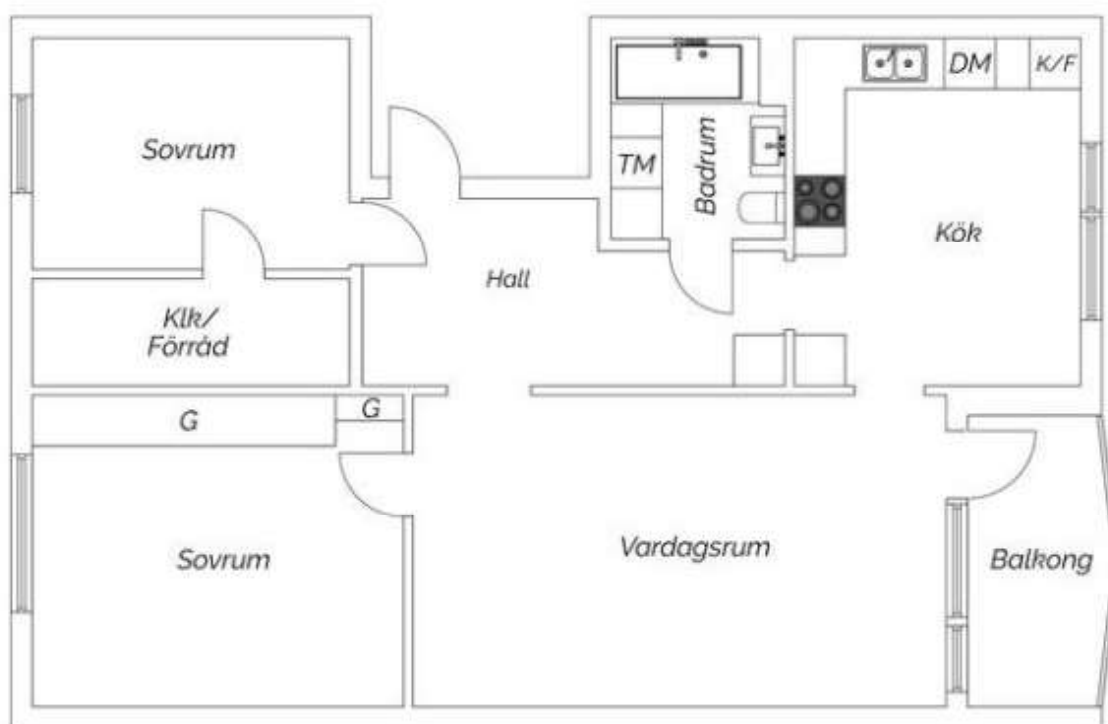
Telefon: 070-428 98 19

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 2025-04-08

Fastighet

Beteckning
Haninge Söderby 2:16

UUID:
909a6a45-b244-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010361128

Län- och kommunkod
0136

Distrikt
Österhaninge

Distriktskod
212059

Socken: Österhaninge

Senaste ändringen i allmänna delen
2022-03-31

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2009-04-06

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-08

Observera

Pågående ärenden

Status
Lantmäteriförrättning
pågår - beslut taget

Ärende
24 6599

Adress**Adress**

Lejonets Gata 367, 375-377, 368, 376-378
136 60 Brandbergen

Tvillingarnas Gata 301-303, 302-304
136 63 Brandbergen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6563521.9	680846.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 450 kvm	9 450 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-2184	1/1	1972-05-17	72/1019

Hsb Bostadsrättsförening Tellus I Haninge

C/O Hsb Stockholm

Box 1385

171 27 Solna

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Tellus i Haninge

Köp (även transportköp): 1972-03-08

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 06/3038

Anmärkning: Namn 06/3038

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 82.450.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000.000 SEK	2006-01-19	06/2876
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
2	10.000.000 SEK	2006-01-19	06/2877
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
3	10.000.000 SEK	2006-01-19	06/2878
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
4	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2879
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
5	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2880
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
6	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2881
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
7	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2882
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
8	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2883
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
9	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2884
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
10	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2885
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
11	5.000.000 SEK	2006-01-19	06/2886
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
12	4.150.000 SEK	2006-01-19	06/2887
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			
13	8.300.000 SEK	2009-04-06	09/12794
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderby 2:17-21, 2:34-36, 2:42			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-72/9204.1
Beskrivning: Tvättstuga 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.			
Väg	Förmån	Officialservitut	01-ÖSR-1567.3
Anmärkningar: Berörskretsen kan vara ofullständig.			
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att över varandras område använda för körtrafik avsedda gångvägar.			
Väg	Last	Officialservitut	01-ÖSR-1567.3
Anmärkningar: Berörskretsen kan vara ofullständig.			
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att över varandras område använda för körtrafik avsedda gångvägar.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Brandbergen del i	1968-06-17	01-ÖSR-1522
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Söderby 2:27 m fl	1971-01-28	01-ÖSR-1689
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

100049-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	536.681.000 SEK	383.864.000 SEK	152.817.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Haninge Söderby 2:16-21, 2:34-36, 2:42

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
712400-2184 Hsb Bostadsrättsförening Tellus I C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 041400046.

Taxeringsvärde 152.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 47 502 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 077739046.

Taxeringsvärde 817.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 481 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 041398046.

Taxeringsvärde 379.000.000 SEK	Bostadsyta 38 040 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 44.126.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår 2008	Värdeår 1972

Värderingsenhet lokaler 041399046.

Taxeringsvärde 4.864.000 SEK	Lokalyta 5 650 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 936.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår 2008	Värdeår 1972

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
Avstyckning	01-ÖSR-1567
Avstyckning	1970-06-25
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2022-03-31
	0136K-2021/86

Avskild mark

Haninge Söderby 2:42

Ursprung

Haninge Söderby Huvudgård 2:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Österhaninge Söderby 2:16

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet