

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 6 i BRF CEDERHUSEN 1 I HANINGE, Haninges kommun.
Gaffelseglet 37, 136 56 VEGA



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-10

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 2025-06-10.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-10 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 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 CEDERHUSEN 1 I HANINGE		Organisationsnummer 769633-9097	
Lägenhetsnummer 6			Ärendenummer F-1133-25-01
Adress Gaffelseglet 37, 136 56 VEGA			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 28	Månadsavgift, kr 3 092	Andelstal 1,93
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 Gaffelseglet 37 i det natursköna Österhaninge, Haninge, erbjuds till salu. Det är en 1-rumslägenhet på 28 kvadratmeter med en månadsavgift på 3 092 kronor. Lägenheten ligger i ett fyravåningshus byggt 2019 och är utrustad med ett kök, badrum och allrum, samt trä- och klinkergolv och en balkong. Bostadsrättsföreningen består av 38 lägenheter med en årlig avgift på 1 325 kr per kvadratmeter. Föreningen har ett totalt taxeringsvärde på 34,6 miljoner kronor och lån motsvarande 65,73 % av värdet, medan eget kapital uppgår till 139,52 % av taxeringsvärdet. Enligt bostadsrättsföreningens representant har bostadsrätten inte något förråd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen består av 38 lägenheter och har en avgiftsnivå av 1 325 kr per kvadratmeter årligen. Taxeringsvärdet är 34,6 miljoner kronor medan de totala lånen uppgår till cirka 22,7 miljoner kronor, vilket är 65,73 % av värdet. Eget kapital motsvarar 139,52 % av taxeringsvärdet, och föreningen har även en liten underhållsfond. Byggnaden, som är fyra våningar hög, uppfördes 2019.

Antal bostadsrättslägenheter

38

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 38 bostadsrättslägenheter som utgör föreningens tillgångar.

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister

Ja

Årsredovisning

Ja

Stadgar

Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

1325

Avser

Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)

34 600 000

Totalt lån (kr)

22 742 649

% av taxeringsvärdet

66%

Eget kapital (kr)

48 273 224

% av taxeringsvärdet

140%

Underhållsfond (kr)

130 320

% av taxeringsvärdet

0%

Kommentar

Bostadsrättsföreningens ekonomi visar en avgiftsnivå på 1 325 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 34 600 000 kr, med totala lån på 22 742 649 kr, vilket motsvarar 65,73 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 48 273 224 kr, eller 139,52 % av taxeringsvärdet, och föreningen har en underhållsfond på 130 320 kr, vilket är 0,38 % av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Täckeråker 1:232	
Byggår 2019	Antal våningar 4
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus som färdigställdes 2019 och har fyra våningar. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, som uppfördes 2019, har fyra våningar.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
28		1
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>		<u>Tillbehör</u>
<u>kök</u>		<u>Balkong</u>
<u>badrum</u>		
<u>allrum</u>		
 Beskrivning Bostadsrätt belägen i Österhaninge, Haninge. Bostaden är en 1-rumslägenhet på markplan i en byggnad med totalt 4 våningar. Lägenheten har en praktisk rumsfördelning med ett kök, ett badrum och ett allrum. Inredningen och utrustningen är normalt utrustade och standarden är god. Golven är av trä i allrummet och köket, medan badrummet har klinkergolv. Bostaden har även en balkong som ger möjlighet till utomhusvistelse.		
 2.6 Värdebedömning Bostaden har bedömts i förhållande till liknande sålda objekt i området. Skick, standard och värde är jämförbara med dessa objekt. Dock påverkar bostadens låga läge i huset värderingen negativt.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 6 i BRF CEDERHUSEN 1 I HANINGE, Haninges kommun.

Gaffelseglet 37, 136 56 VEGA

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

Marknadsvärde per 2025-06-10

1 250 000 KRONOR

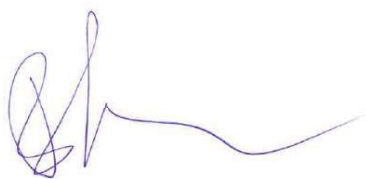
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-06-10

Underskrift

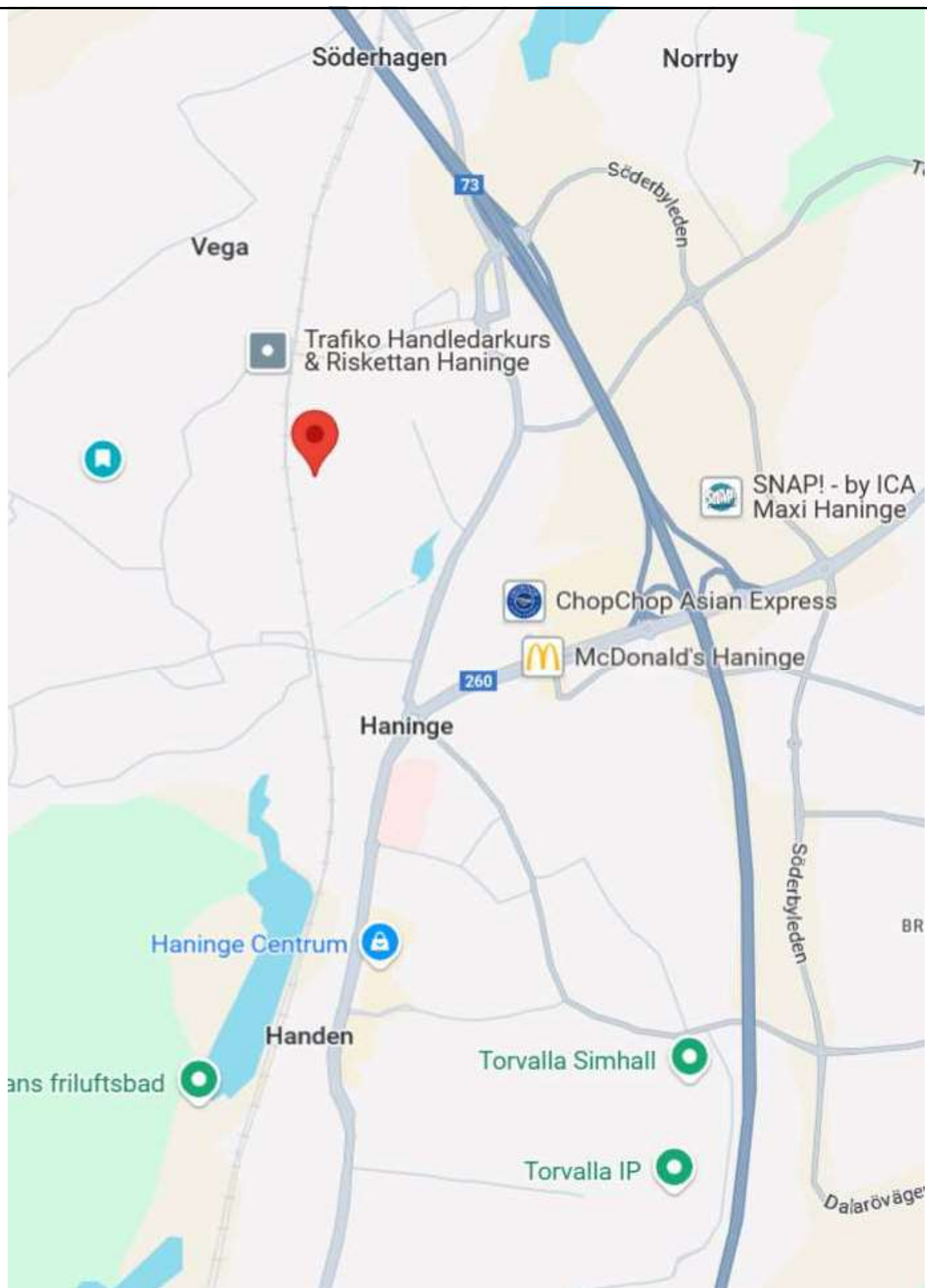


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



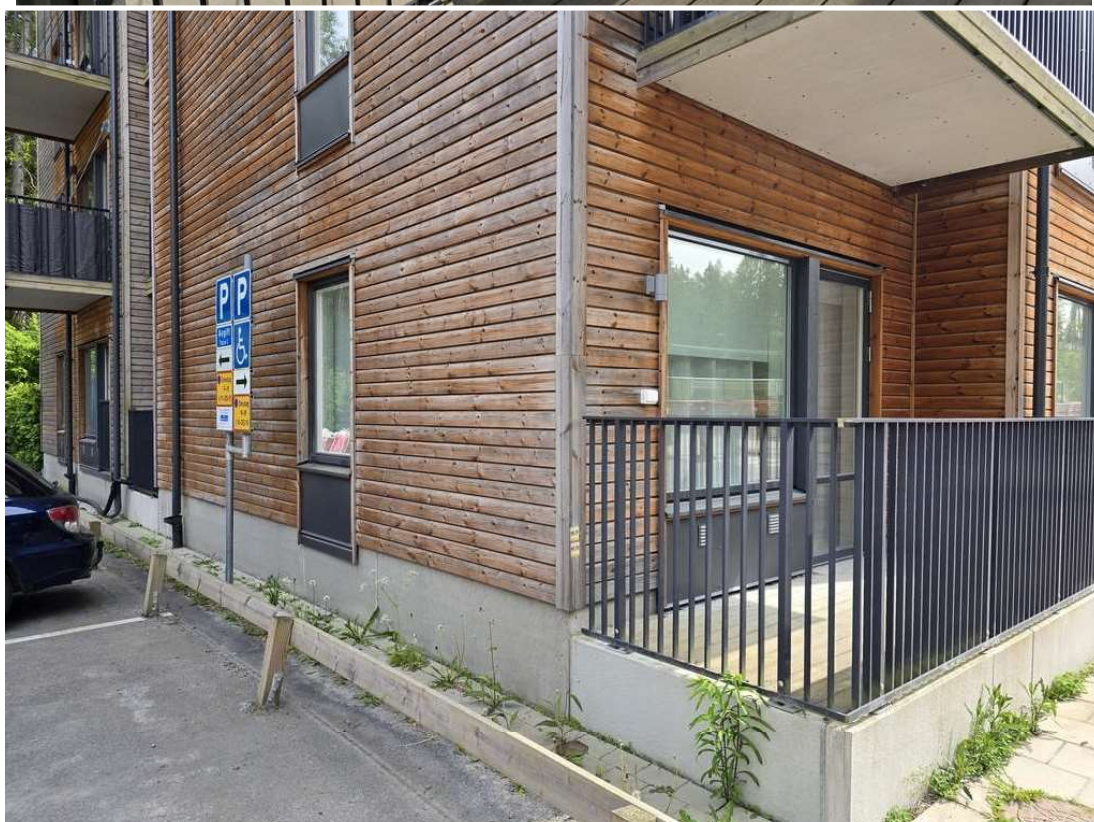
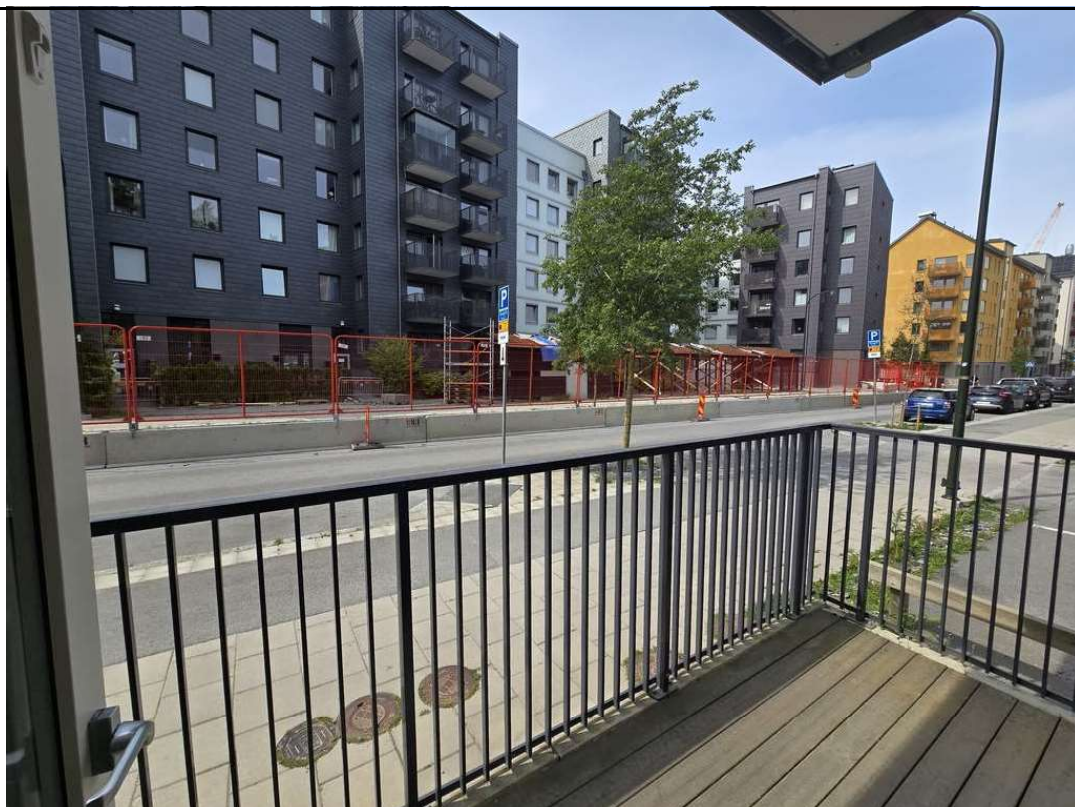
Bilaga 2 - Planritning



0

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 2025-06-10

Fastighet

Beteckning Haninge Täckeråker 1:232	UUID: 53149d84-82df-5ac9-e053-7e44ed8f6f4e	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-10-08
Nyckel: 010534080	Län- och kommunkod 0136	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-05-31
Distrikt Österhaninge Socken: Österhaninge	Distriktskod 212059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-10

Adress

Adress
Gaffelseglet 37
136 56 Vega

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6564565.7	679212.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	865 kvm	865 kvm	
1	865 kvm	865 kvm	

Lagfart

Ägare 769633-9097 Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge C/O Botema Fastighets AB Vretenvägen 13 171 54 Solna	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-05-14	Akt D-2018-00227796:1
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Köp (även transportköp): 2018-05-08
Köpeskilling: 16.064.500 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 22.305.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	22.300.000 SEK	2018-05-24	D-2018-00244057:1
2	5.000 SEK	2021-05-18	D-2021-00209013:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Stadsdel vega detaljplan 2

Datum

2014-12-08

Laga kraft: 2015-08-31

Akt

0136K-P2015/D246

Genomf. start:

2015-09-01

Genomf. slut:

2025-08-31

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

740999-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	34.600.000 SEK	29.000.000 SEK	5.600.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769633-9097 Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge C/O Botema Fastighets AB Vretenvägen 13 171 54 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 301475527.

Taxeringsvärde 5.600.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 1 810 kvm	Riktvärde byggrätt 3.094 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301612515.

Taxeringsvärde 29.000.000 SEK	Bostadsyta 1 448 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.519.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-06-30	0136K-2017/25
Fastighetsreglering	2019-10-08	0136K-2019/56

Ursprung

Haninge Täckeråker 1:192

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

