

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2403-2-70 i HSB BRF HÖJDEN I VÄSTERHANINGE,
Gränsvägen 20 lgh 1002, 137 41 Västerhaninge



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-22

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 2025-04-22.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-22 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 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 HÖJDEN I VÄSTERHANINGE		Organisationsnummer 712400-0568	
Lägenhetsnummer 99-2403-2-70	Våning Markplan		Ärendenummer F-2559-24-01
Adress Gränsvägen 20 lgh 1002, 137 41 Västerhaninge			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	Andelstal 0,73441
Lägenhetsstorlek, antal rum 2 43	Boarea, kvm 43	Månadsavgift, kr 3 539	
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 bostadsrättslägenhet med två rum och en yta på 43 kvadratmeter finns på Gränsvägen 20 i Västerhaninge, Haninge. Den har en månadsavgift på 3 539 kronor och är belägen i en byggnad från 1960 med tre våningar. Byggnaden har under årens lopp renoverats med stambyten, takarbeten, samt installation av solceller. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen, parkerings- och garageplatser, samt hyreslokaler. Lägenheten ligger i markplan och har ett kök, badrum, vardagsrum och sovrum med normal standard och neutralt intryck, samt tillgång till ett förråd. Närliggande bekvämligheter inkluderar skola, hållplats och livsmedelsbutik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen, parkerings- och garageplatser, samt både bostadsrättslägenheter och hyreslokaler. Ekonomin består av medlemsavgifter, lån och eget kapital, med fastigheten taxerad till ett visst värde. Byggnaden är från 1960 med tre våningar och har genomgått flera renoveringar, inklusive stambyte, takarbeten, energisatsningar och solcellsinstallationer.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd med okänd placering.			
Parkeringsplatser 50		Garageplatser 51	Förråd, placering Okänt
Antal bostadsrättslägenheter 96		Antal Hyresrättslägenheter 0	Antal lokaler 5 lokaler (hyresrätt)
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 50 parkeringsplatser, 51 garageplatser, 96 bostadsrättslägenheter och 5 hyreslokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 988	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 69 667 000	
Totalt lån (kr) 42 550 969	% av taxeringsvärdet 61%
Eget kapital (kr) 5 089 584	% av taxeringsvärdet 7%
Underhållsfond (kr) 2 688 143	% av taxeringsvärdet 4%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 988 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 69,667,000 kr. Totala lånen uppgår till 42,550,969 kr, vilket motsvarar 61.08% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 5,089,584 kr, motsvarande 7.31% av taxeringsvärdet, och underhållsfonden är 2,688,143 kr, vilket utgör 3.86% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Ribby 2:199	
Byggår 1960	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2009	
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023 Säkerhetsåtgärder på alla tak 2023 Servis för el till bergvärme och elladdstolpar 2023 Vindsisolering på vindarna i alla 4 fastigheter 2022 Installation av nytt styrsystem för värme 2022 Installation av bergvärme färdigställt 2019 Montering av solceller på tak 2017 Nya entéer hus B, C och D 2017 Fasadrenovering Hus B, A, D och takbyte Hus A 2016 -2017 Fasadrenovering med takbyte Hus C 2014 Dränering av grunden	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1960, med tre våningar. Den har genomgått stambyte 2009 och saknar hiss. Värmekällan består av bergvärme och solvärme, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är självdragsventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1960, har tre våningar. Stammarna byttes 2009. Bland utförda renoveringar finns säkerhetsåtgärder på taken, installation av bergvärme och elladdstolpar, samt vindsisolering, alla genomförda 2023. År 2022 installerades ett nytt styrsystem för värme och bergvärme färdigställdes. Solceller monterades 2019. Mellan 2016 och 2017 genomfördes fasadrenoveringar och takbyten. Dränering av grunden utfördes 2014.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 43		Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Västerhaninge, Haninge. Denna markplanslägenhet erbjuder 2 rum fördelade på ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Byggnaden har totalt 3 våningar. Lägenheten har normal standard med neutralt intryck. Golven består av trä i kök och övriga rum, samt kakel i badrummet. Badrummet är helkaklat och normalt utrustat. Köket är utrustat med elugn, integrerad mikrovågsugn, bänkdiskmaskin och keramikhäll. Det finns även integrerad kyl och frys. Köket bedöms vara i gott skick. Golven i bostaden bedöms vara klickparkett generellt samt klinker i hallen. Till lägenheten hör även ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett jämförbart skick, standard och värde i förhållande till liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2403-2-70 i HSB BRF HÖJDEN I VÄSTERHANINGE, Haninges kommun.

Gränsvägen 20 lgh 1002, 137 41 Västerhaninge

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

Marknadsvärde per 2025-04-22

1 250 000 KRONOR

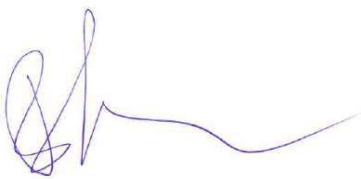
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-22

Underskrift

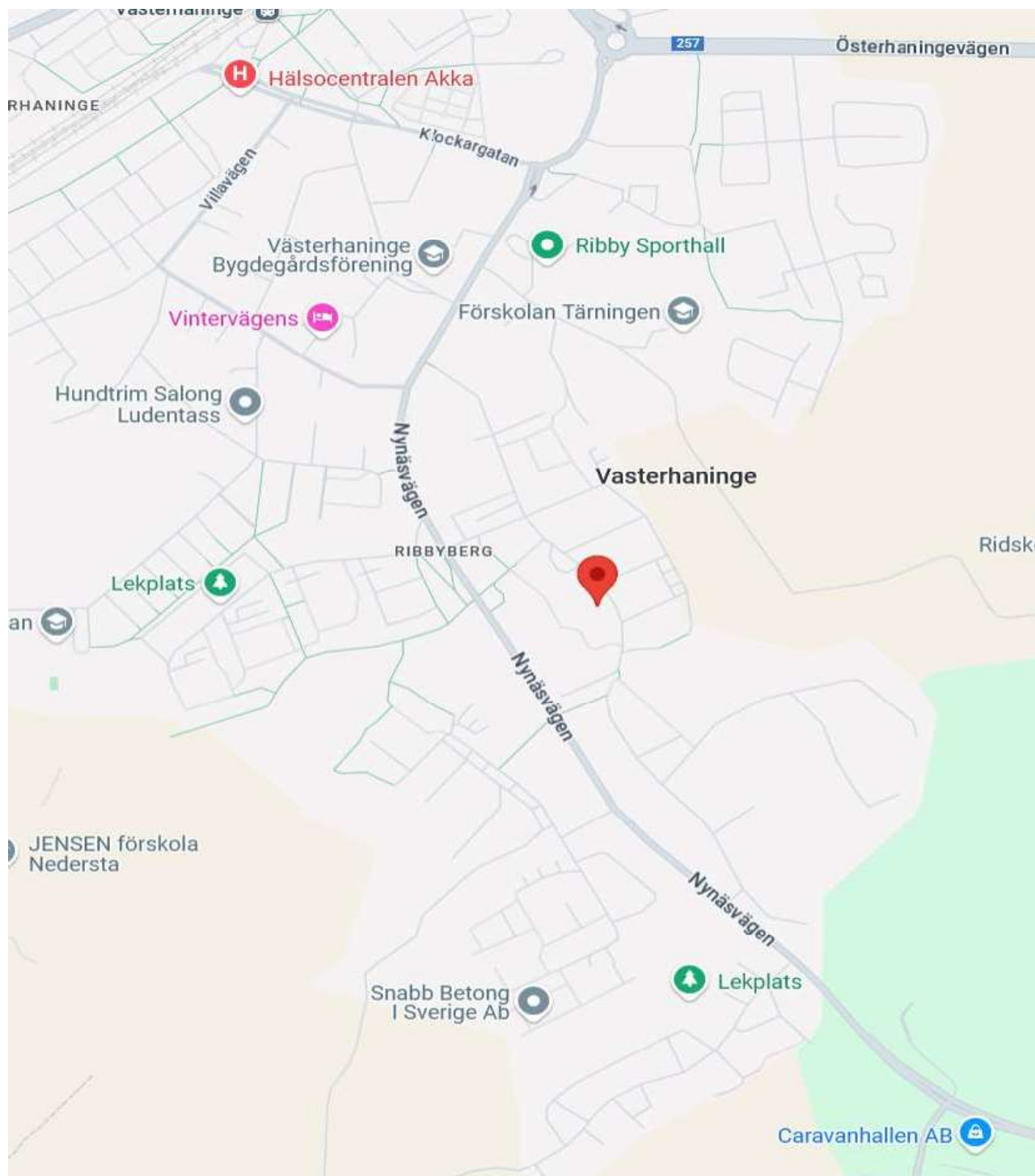


Björn Bring
Fastighetsvärderare

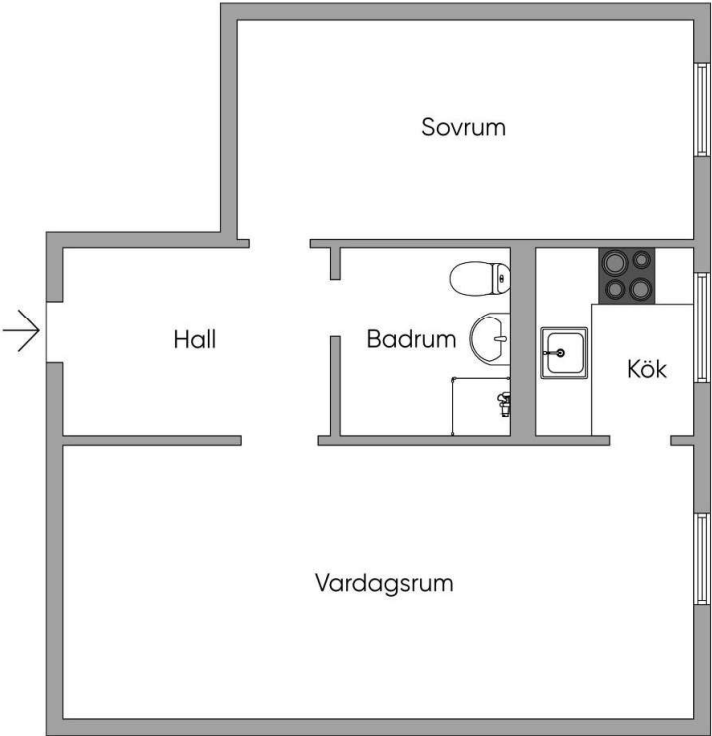
Telefon: 070-428 98 19

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 2025-04-22

Fastighet

Beteckning
Haninge Ribby 2:199

UUID:
909a6a45-a2f9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010357213

Län- och kommunkod
0136

Distrikt
Västerhaninge

Distriktskod
212058

Socken:
Västerhaninge

Senaste ändringen i allmänna delen
2022-06-14

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-06-14

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-22

Adress

Adress
Gränsvägen 12-22
137 41 Västerhaninge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6557009.8	678046.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 620 kvm	7 620 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-0568	1/1	1960-04-06	60/716

Hsb Brf Höjden I Västerhaninge

C/O Hsb Stockholm
112 84 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s i Västerhaninge Brf Höjden

Köp (även transportköp): 1960-02-04
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/5373

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 43.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.596.000 SEK	2008-12-01	08/53046A
Anmärkning: Utbyte 10/20468 Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
2	3.704.000 SEK	2008-12-01	08/53046B
Anmärkning: Utbyte 10/20468 Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
3	3.936.000 SEK	2008-12-01	08/53047C
Anmärkning: Utbyte d-2020-00157806:1 påverkar inteckning 08/53047B, 08/53047D Utbyte d-2020-00284985:1 påverkar inteckning 08/53047D Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
4	3.801.000 SEK	2008-12-01	08/53047D
Anmärkning: Utbyte d-2020-00157806:1 påverkar inteckning 08/53047B, 08/53047C Utbyte d-2020-00284985:1 påverkar inteckning 08/53047C Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
5	2.263.000 SEK	2008-12-01	08/53047B
Anmärkning: Utbyte d-2020-00157806:1 påverkar inteckning 08/53047D, 08/53047C Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
6	10.000.000 SEK	2009-05-13	09/18169
Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
7	15.216.000 SEK	2016-11-18	D-2016-00528380:1
Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
9	91.000 SEK	2019-10-02	D-2019-00429741:1
Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			
10	2.393.000 SEK	2021-07-13	D-2021-00311207:1
Beviljad i/Belastar även: Haninge Ribby 2:200			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut	2018-07-11	D-2018-00353570:1
Anmärkning: Beviljad d-2018-00451612:1 Ändamål kraftledning			
11	Avtalsservitut nätstation	2022-06-01	D-2022-00232120:1
Anmärkning: Ändamål kraftledning			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201800353570:1.1
Beskrivning: Kraftledning			
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200232120:1.1
Beskrivning: Kraftledning, nätstation			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ribby 2:86 m fl	1967-01-24	01-VÄS-1376
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

100213-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	69.667.000 SEK	50.229.000 SEK	19.438.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Haninge Ribby 2:199, 2:200

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
712400-0568 Hsb Bostadsrättsförening Höjden I Västerhaninge C/O Hsb Stockholm 112 84 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 300414043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
16.400.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 872 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 031089046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
2.850.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 018 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301267423.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
104.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
65 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 158138046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
84.000 SEK	0136332

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
53 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 031087046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta
7.200.000 SEK	815 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	896.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
		1960

Värderingsenhet bostäder 300407510.

Taxeringsvärde	Bostadsyta
41.000.000 SEK	4 698 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	5.167.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1960		1960

Värderingsenhet lokaler 031088046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
1.228.000 SEK	500 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	273.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
		1960

Värderingsenhet lokaler 158137046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
801.000 SEK	611 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	178.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1960		1960

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1959-05-21	01-VÄS-1087

Ursprung

Haninge Ribby 2:189

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Västerhaninge Ribby 2:199	1983-06-15	0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning:
	Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet