

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 23114-01-01-10356 i BRF SALEMSTADEN, Salem.
Bondestigen 19, 144 37 Rönninge



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-28

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-28

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-28 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 förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SALEMSTADEN			Organisationsnummer 716421-5365		
Lägenhetsnummer 23114-01-01-10356				Ärendenummer F-2216-25-01	
Adress Bondestigen 19, 144 37 Rönninge					
Kommun Salem			Område Salem		
Antal rum enligt register 5 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 4	Boarea, kvm 120	Månadsavgift, kr 7 447	Andelstal % 0,31061	
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. I bostaden tillhör ett förråd och för denna ska det vara förråd 356. P-platser finns att hyra i föreningen.					

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Bondestigen 19, 144 37 Rönninge i Salem. Lägenheten har enligt register fem rum och kök, men den aktuella planlösningen visar fyra rum. Boarean uppgår till 120 kvadratmeter. Månadsavgiften är 7 447 kronor.

Bostadsrättsradhuset har fyra rum och är i gott skick. Det består av två plan: markplan och souterrängplan. På markplan finns ett kök med normal standard, målade väggar och trälaminatgolv, samt ett badrum med äldre standard, kaklade väggar och plastgolv. Här finns också tre sovrum med målade väggar och trälaminatgolv. På souterrängplan finns ytterligare ett badrum med äldre standard och ett vardagsrum med målade väggar, trälaminatgolv och utgång till trädgården. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad och tomten fri från lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 649 parkeringsplatser, 358 bostadsrättslägenheter, 25 hyresrättslägenheter och 1 lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 649 parkeringsplatser, 358 bostadsrättslägenheter, 25 hyresrättslägenheter och 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 660 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 338 150 000 kr. De totala skulderna är 137 352 900 kr, medan det egna kapitalet ligger på 84 275 010 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 10 884 000 kr.

Byggnaden är ett en- och tvåbostadshus uppfört 1968 med en våning och suterräng. Den värms upp med fjärrvärme och har mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser		
649		
Antal bostadsrättslägenheter	Antal hyresrättslägenheter	Antal lokaler
358	25	1
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
660	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
338 150 000	
Totala skulder (kr)	
137 352 900	
Eget kapital (kr)	
84 275 010	
Underhållsfond (kr)	
10 884 000	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Salem Jägaren 1	
Byggår 1968	Antal våningar 1 + suterräng
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.salemstaden.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett en- och tvåbostadshus uppfört 1968 med en våning och suterräng. Den värms upp med fjärrvärme och har mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
120		5 rum och kök	4
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Souterrängplan</u>	<u>Utrustning</u>	
kök	badrum	Tvättmaskin	
badrum	vardagsrum	Torktumlare	
tre sovrum		Diskmaskin	
		Frys	
		Kyl	
		Elspis	
Beskrivning			
Bostadsrättsradhus med fyra rum. Bostaden är i generellt gott skick.			
Bostaden består av två plan: markplan och souterrängplan. På markplan finns ett kök med normal standard, målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet på denna våning har äldre standard med kaklade väggar och plastgolv. Det finns även tre sovrum med målade väggar och trälaminatgolv.			
På souterrängplan finns ytterligare ett badrum med äldre standard, kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv samt en utgång till trädgården.			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten fri från lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande lägen. Skicket bedöms som jämförbart med snittet, medan standarden anses vara lägre. Egenskaper och tillbehör är i nivå med jämförelseobjekten, och läget är likvärdigt. Värdet är något lägre än snittet, främst på grund av utdaterad standard i våtrummen, vilket kräver renovering.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 23114-01-01-10356 i BRF SALEMSTADEN, Salem.

Bondestigen 19, 144 37 Rönninge

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

Marknadsvärde per 2026-05-28

2 650 000 KRONOR

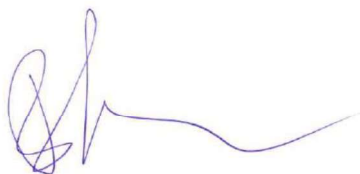
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2026-05-28

Underskrift



Björn Bring

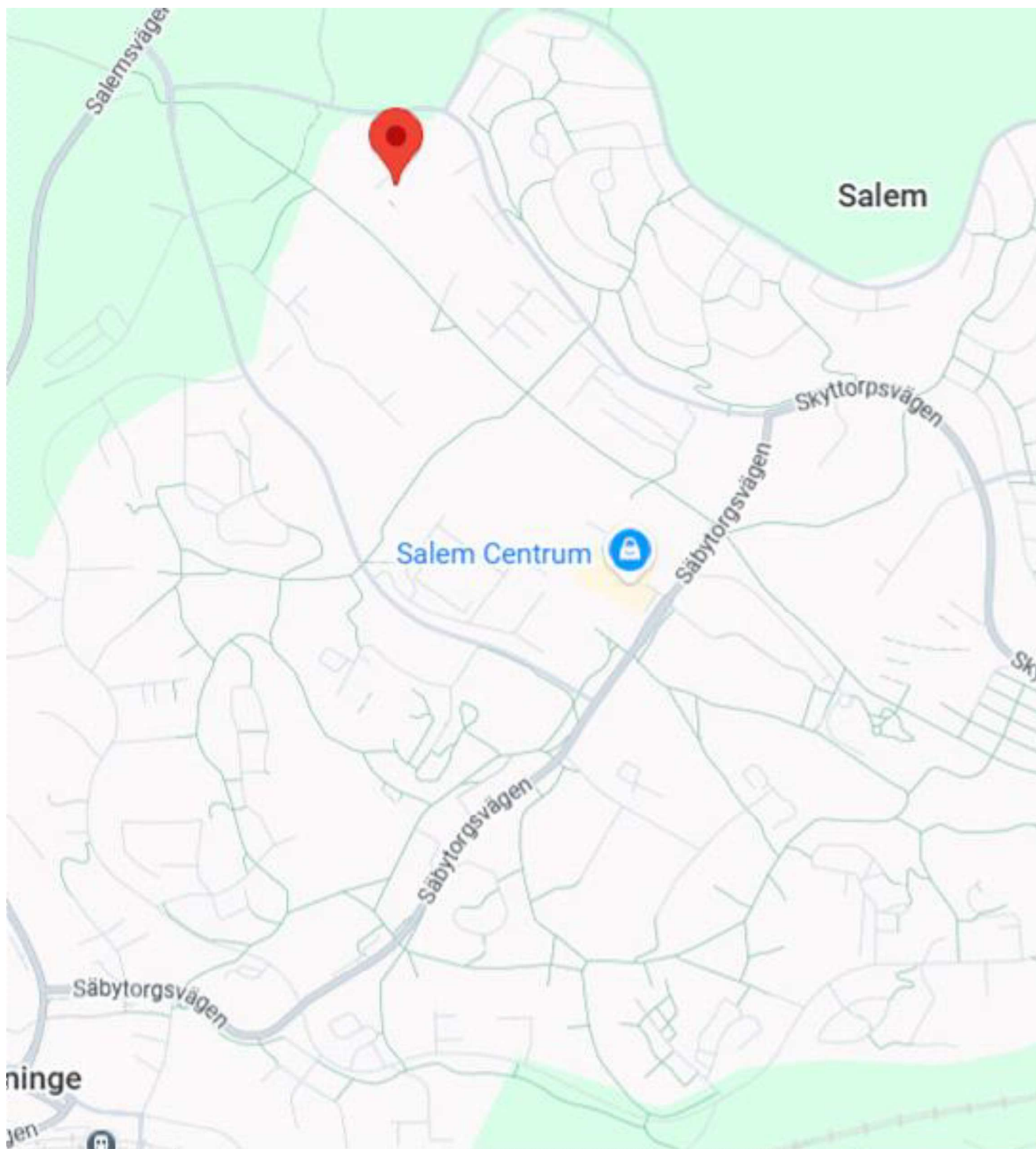
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

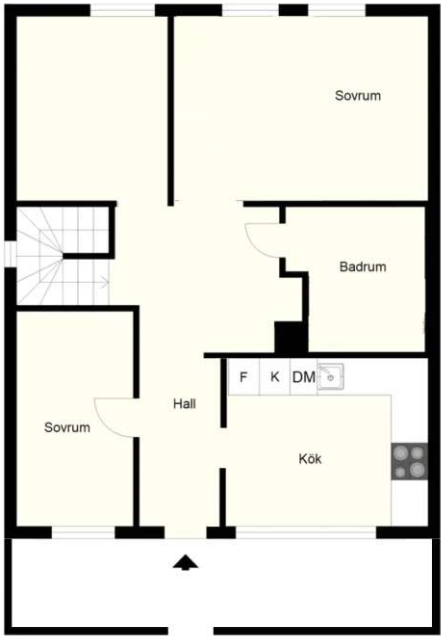
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

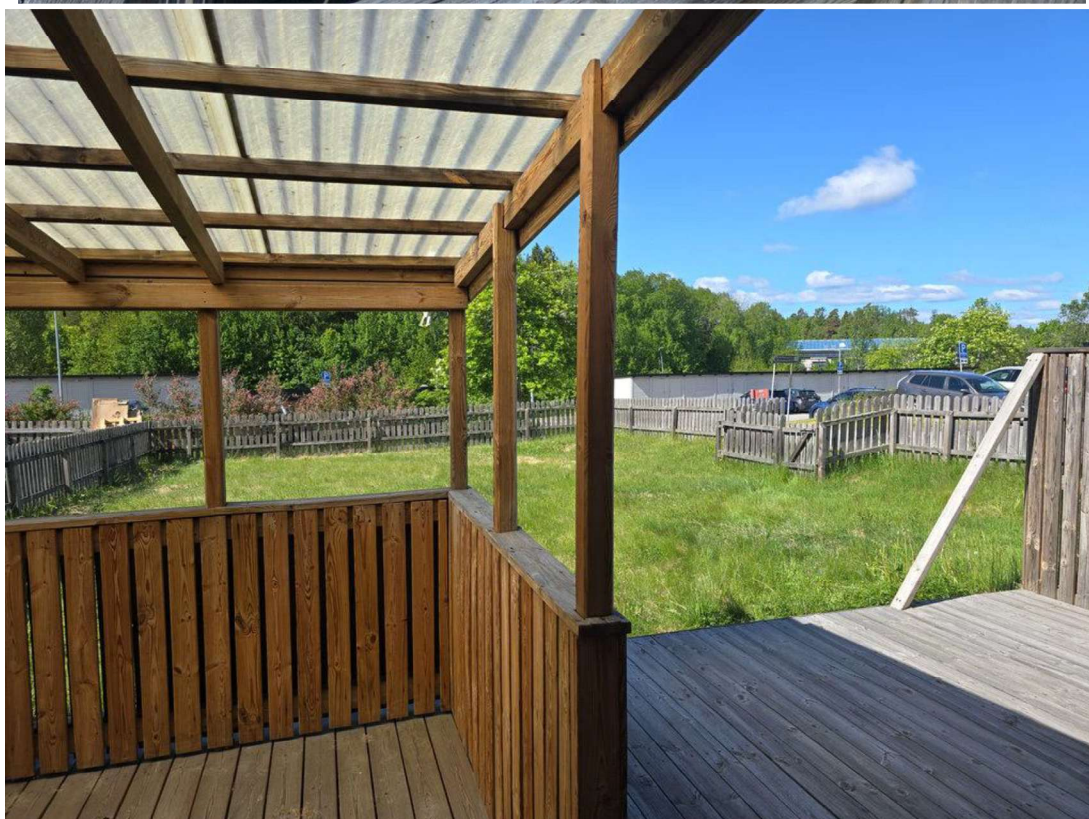


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten fri från lösöre.

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

Beteckningar

Beteckning Salem Jägaren 1	UUID 909a6a45-3a05-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010330328	Län- och kommunkod 0128
Distrikt Salem Socken: salem	Distriktskod 212072	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-09-10
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-10	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27		

Adress

Adress Bondestigen 1-63 144 37 Rönninge
Jägarstigen 1-61 144 37 Rönninge
Skogvaktarstigen 1-28 144 37 Rönninge
Torparstigen 1-36 144 37 Rönninge

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 716421-5365 Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge Målarstigen 36 144 33 Rönninge Inskrivet ägarnamn: Brf Salemstaden,Rönninge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-08-31	Akt 00/16071
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2000-05-30 Köpeskilling: 250 000 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Anmärkningar Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 04/47262 Anmärkning, beslut beviljad, dagboksnummer 01/44187			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1970-04-29	Akt 70/518	Upplåtelsedag 1967-10-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	

1 099 800 SEK

Tidigaste uppsägningsdatum

2030-04-01

10 år

Efterföljande uppsägningsperiod

40 år

2020-04-01

Äldre tomträtt enl. lag före 1954

Nej

Inskränkningar

Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

- Anmärkningar
- Anm 07/14231

Anm 99/11987

Ny avgäld 79/2754

Ny avgäld 89/7130

Utvidgning av område 99/9594

Ny avgäld 99/9594

Ny avgäld 08/47695

Lagfart

Ägare

802000-8598

Stockholms Kommun/
Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms
Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1901-01-16

Akt

01/17

Berört fång

01/18, andel saknas

Ingen köpeskillning redovisad

Berört fång

01/20, andel saknas

Ingen köpeskillning redovisad

Berört fång

01/17, andel saknas

Köp (inklusive transportköp): 1899-
09-18

Ingen köpeskillning redovisad

- Anmärkningar
- Anmärkning 84/28040

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 94 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 107 800 SEK	1970-12-30	70/5565
2	916 200 SEK	1970-12-30	70/5566
3	45 000 SEK	1971-09-22	71/4821
4	679 200 SEK	1986-08-26	86/24448
5	9 151 800 SEK	2000-08-31	00/16072A
Anmärkningar Utbyte 03/60444			
6	14 250 000 SEK	2000-08-31	00/16072B
Anmärkningar Utbyte 03/60444			
7	20 450 000 SEK	2005-12-13	05/69857

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	22 500 000 SEK	2005-12-13	05/69858
9	22 450 000 SEK	2005-12-13	05/69859

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
10	Avtalsservitut kraftledning	2019-08-21	D-2019-00364665:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Söderby 1 och söderby 2	1966-05-06	01-SAE-665
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan Jägaren 1 m fl(söderby 1)tillägg	2008-01-31 Genomf. start: 2008-03-13 Genomf. slut: 2013-03-12 Laga kraft: 2008-03-12	0128-P08/0131/1
Anmärkningar Ursprunglig plan se(AKT 01-SAE-665)		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål Starkström	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0128-03/24.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån
Vattenfall Sveanät AB

- Last
- Salem Berget 1-2
 - Salem Blåklinten 1,22
 - Salem Bofinken 1
 - Salem Båret 6-7
 - Salem Fasanen 1,49-52
 - Salem Fredriksberg 2
 - Salem Jägaren 1
 - Salem Järpen 1
 - Salem Krusbåret 2-5
 - Salem Lingonet 2-4
 - Salem Linnean 1,8
 - Salem Nybyggaren 9
 - Salem Panncentralen 2,4
 - Salem Prästkragen 1,5,15
 - Salem Rönningeborg 2
 - Salem Storskogen 5
 - Salem Svampen 1,79-86,97,102,108,120,128
 - Salem Tussilagon 1,12-22
 - Salem Vinbåret 11,14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D201900364665:1.1
Beskrivning			
Kraftledning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

- Förmån
- Huddinge Transformatorn 2
- Last
- Salem Jägaren 1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	315549-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	338 150 000 SEK	168 950 000 SEK	169 200 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716421-5365 Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge Målarstigen 36 14433 Rönninge		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 75906038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
----------------	-----------------	---------------------------------	-----------

12 600 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	14	

Värderingsenhet småhus tomtmark 75908038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
11 700 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	13	

Värderingsenhet småhus tomtmark 75910038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
30 600 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	34	

Värderingsenhet småhus tomtmark 99979038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
20 700 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	23	

Värderingsenhet småhus tomtmark 99981038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
45 900 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	51	

Värderingsenhet småhus tomtmark 99983038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
47 700 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	53	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75907038 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
10 654 000 SEK	Radhus	26	93 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	93 kvm	1968	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1968	Nej	14	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75909038 (2024)

Taxeringsvärde 10 803 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 105 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 105 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 13	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75911038 (2024)

Taxeringsvärde 34 238 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta 4 kvm	Värdeyta 121 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 34	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99980038 (2024)

Taxeringsvärde 17 503 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 93 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 93 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 23	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99982038 (2024)

Taxeringsvärde 42 381 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 105 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 105 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 51	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99984038 (2024)

Taxeringsvärde 53 371 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta 4 kvm	Värdeyta 121 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 53	Justeringsorsak

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1968-05-14	01-SAE-714
Ägoutbyte	1968-12-12	01-SAE-749
Fastighetsreglering	1992-03-09	0128-91/17
Fastighetsreglering	1999-05-20	0128-99/7
Ledningsrättsåtgärd	2005-11-23	0128-03/24

Ursprung
Salem Salem 5:4-5

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6566089.8	657966.9	Karttyp
2	Markområde	6566338.5	657712.8	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	117 696 m ²	117 696 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Salem Söderby 5:383	1982-11-01	0127-82/15

Källa: Lantmäteriet