VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 5212 i HSB BRF SÖDERBY 2:14, Haninges kommun.
TVILLINGARNAS GATA 326 LGH 1002, 136 63 BRANDBERGEN

Marknadsvärdebedömning per 2025-04-04

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 2025-04-04.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-04 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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 HSB BRF SÖDERBY 2:14		**Organisationsnummer** 769616-8405	
Lägenhetsnummer 5212		**Ärendenummer** F-2134-24-01	
Adress TVILLINGARNAS GATA 326 LGH 1002, 136 63 BRANDBERGEN			
Kommun Haninge	**Område** Österhaninge	**Andelstal** 0,49239	
Lägenhetsstorlek, antal rum 3 rum	**Boarea, kvm** 80	**Månadsavgift, kr** 7 353	
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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Trerumslägenhet på Tvillingarnas Gata 326 i Brandbergen, Haninge kommun, med en yta på 80 kvm och månadsavgift på 7 353 kr. Ligger i en bostadsrättsförening med gemensamma förråd, parkerings- och garageplatser. Föreningen har egna ekonomiska resurser och underhåll. Byggnaden restes mellan 1970-1992 med en utbyggnad 2015, och renoverades 2023 för bättre energieffektivitet. Lägenheten på bottenvåningen i ett fyravåningshus har ett kök, helkaklat badrum, vardagsrum och två sovrum, med varierande golvmaterial och en uteplats. Centralt belägen med nära till skola, kollektivtrafik och butiker.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen, parkeringsplatser, garageplatser, bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har en avgiftsnivå per kvadratmeter, ett taxeringsvärde och totala lån i relation till sitt taxeringsvärde. Den har också eget kapital och en underhållsfond. Byggnaden uppfördes under 1970-1992 och utökades 2015, med flera renoveringar genomförda under 2023 för ökad energieffektivitet och underhåll.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
68	322	Källare

Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler
223	10

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 68 parkeringsplatser, 322 garageplatser, förråd i källaren, 223 bostadsrättslägenheter och 10 lokaler.

Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1103	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
383 068 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
160 950 827	42%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
122 121 954	32%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
16 066 884	4%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1103 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 383 068 000 kr. Totala lånen uppgår till 160 950 827 kr, vilket motsvarar 42,02% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 122 121 954 kr, motsvarande 31,88% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 16 066 884 kr, vilket utgör 4,19% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderby 2:14	
Byggår 1970–1992 (Tillbyggnad 2015)	**Antal våningar** 4
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023Renovering av garage (Oxens gata) – färdigställs mars 2024 2023OVK och stamspolning inkl. filmning av stammar 2023Nya sopstationer – sopsug avstängd 2023Beskärning av buskar, fällning av träd 2023Ny plattläggning, takomläggning (ej garage), taktätning 2023Byte av pumpar i undercentralerna (4 → 2 stycken, mer energieffektiva) Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd mellan 1970 och 1992 med en tillbyggnad 2015. Den har fyra våningar och är utrustad med fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes mellan 1970 och 1992, med en tillbyggnad som färdigställdes 2015. Byggnaden har fyra våningar. Under 2023 har flera renoveringar genomförts, inklusive renovering av garage, OVK och stamspolning, installation av nya sopstationer, beskärning av buskar och fällning av träd, ny plattläggning, takomläggning (ej garage), taktätning samt byte av pumpar i undercentralerna för ökad energieffektivitet.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
80		3 rum

Rumsfördelning

kök	Tillbehör uteplats
badrum	
vardagsrum	
två sovrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Österhaninge, Haninge med 3 rum på bottenvåningen av en byggnad med totalt 4 våningar. Lägenheten har ett kök, ett helkaklat badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Ett av sovrummen och hallen har plastgolv, medan vardagsrummet och det andra sovrummet har trägolv. Köket är normalt utrustat och det finns en uteplats. Bostaden har en neutral intryck och standard.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha något lägre skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 5212 i HSB BRF SÖDERBY 2:14, Haninges kommun.

TVILLINGARNAS GATA 326 LGH 1002, 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 2025-04-04

1 300 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

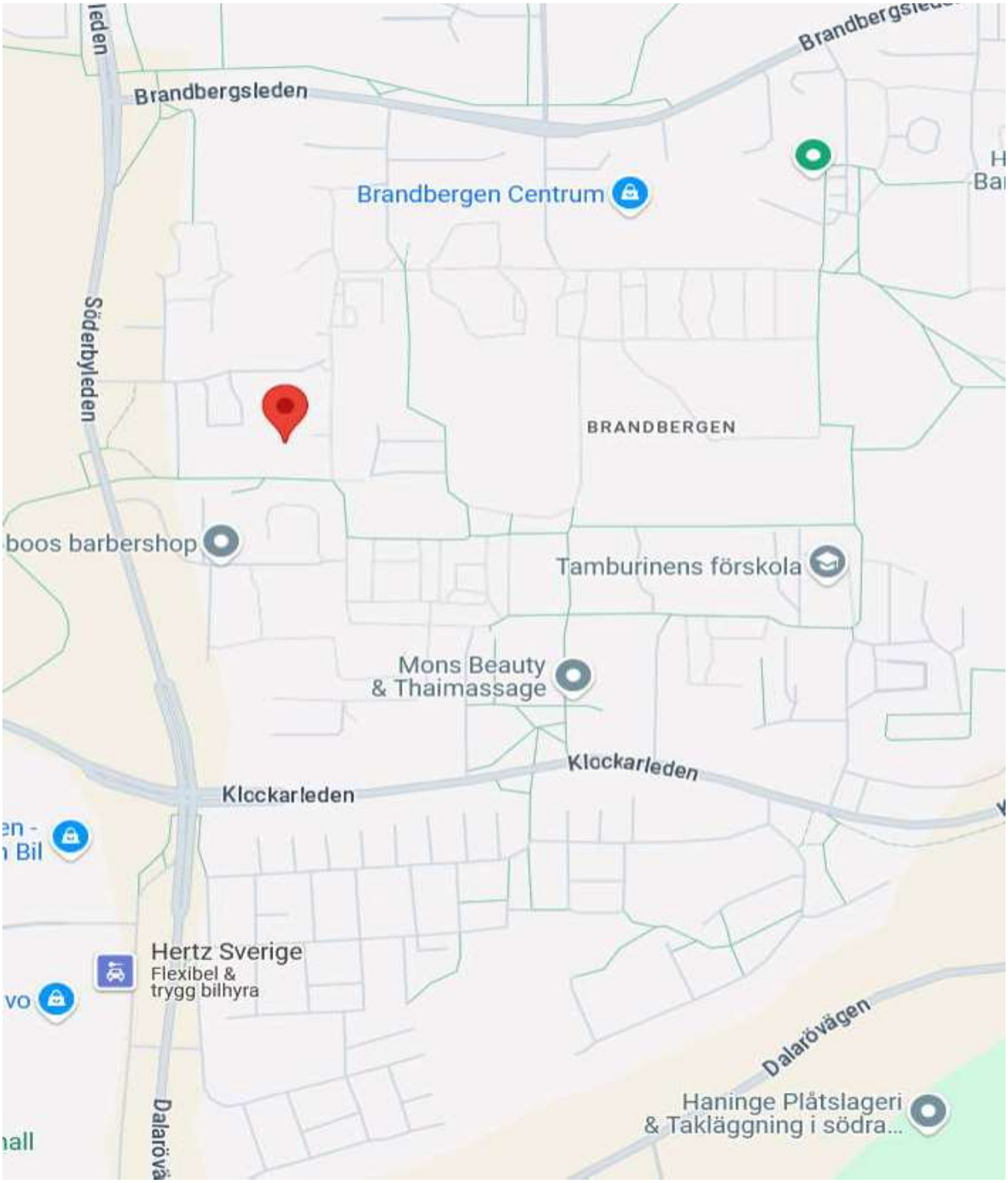
+/- 70 000

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.

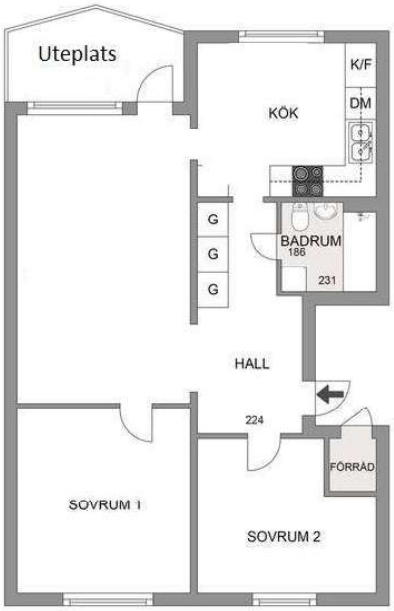
Stockholm 2025-04-04
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-04

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Haninge Söderby 2:14	909a6a45-b242-90ec-e040-ed8f66444c3f	2022-03-31
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010361126	0136	2024-04-24
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Österhaninge Socken: Österhaninge	212059	2025-04-03

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget	24 6599

Adress

Adress
Oxens Gata 237-245, 255, 236-244, 256 136 63 Brandbergen
Tvillingarnas Gata 323-339, 324-338 136 63 Brandbergen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6563293.5	680841.6
2	6563207.9	680844.0
3	6563143.3	680873.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 0942 kvm	3 0942 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769616-8405	1/1	2011-01-05	11/352

Hsb Bostadsrättsförening Söderby 2:14

C/O Hsb Stockholm
Box 1385
171 27 Solna

Inskrivet ägarnamn: Brf Söderby 2:14

Köp (även transportköp): 2010-12-28
Köpeskilling: 89.898.599 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 179.275.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	65.000.000 SEK	2001-05-22	01/11177A
Anmärkning: Utbyte d-2024-00117370:1 påverkar inteckning 01/11177B			
2	17.000.000 SEK	2001-05-22	01/11177B
Anmärkning: Utbyte d-2024-00117370:1 påverkar inteckning 01/11177A			
3	13.600.000 SEK	2001-05-22	01/11178
5	27.400.000 SEK	2005-02-23	05/8736
6	32.000.000 SEK	2011-04-19	11/12098
7	24.275.000 SEK	2011-06-09	11/18919
Innehavare: 11/28480 Grundborgen Bddwsx Ab Box 104 18212 Danderyd			
Anmärkning: Beviljad 11/28472 Anmärkning 11/28136			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut transformatorstation mm	1971-10-06	71/11861

Anmärkning:
Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 02/2296

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-71/11861.1
	Beskrivning: Transformatorstation 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.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Brandbergen del i	1968-06-17	01-ÖSR-1522
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

145024-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	383.068.000 SEK	295.079.000 SEK	87.989.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769616-8405 Hsb Bostadsrättsförening Söderby 2:14 C/O Hsb Stockholm 112 84 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 168121046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
27.000.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
8 624 kvm	3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 168125046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
46.000.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
14 378 kvm	3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168126046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
6.200.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
3 725 kvm	1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168128046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
6.200.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
3 716 kvm	1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 168130046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
2.589.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 523 kvm	1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 168119046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
104.000.000 SEK	6 901 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	10.842.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1991	2015	1991

Värderingsenhet bostäder 168123046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
155.000.000 SEK	11 502 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	16.052.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1992	2015	1992

Värderingsenhet lokaler 301728895.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
679.000 SEK	76 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	117.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1991	2015	1991

Värderingsenhet lokaler 168129046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
5.200.000 SEK	4 737 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.035.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1974		1974

Värderingsenhet lokaler 168127046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
12.800.000 SEK	5 751 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	2.468.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1970		1970

Värderingsenhet lokaler 168124046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
17.400.000 SEK	3 149 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	3.004.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1992	2015	1992

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	01-ÖSR-1567
Fastighetsreglering	2002-01-15	0136-01/102
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2022-03-31	0136K-2021/86

Avskild mark

Haninge Söderby 2:33

Ursprung

Haninge Söderby Huvudgård 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Österhaninge Söderby 2:14	1983-06-15	0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige