

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 99-4163-4-74 | HSB BRF VÄDUREN I HANINGE

HANINGE KOMMUN

Oxens Gata 260, 3 tr, 136 63 Brandbergen



Marknadsvärdebedömning

November 2024

F-1963-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 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 hänför sig till värdetidpunkten november 2024.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2024-11-14 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade bostadsrättsinnehavaren.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektspecifika informationer och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av lägenheten och kan jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv av objektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Objektsspecifika uppgifter

Bostadsrättsförening:	HSB Brf Väduren i Haninge
Lägenhetsnummer:	99-4163-4-74
Skatteverkets lgths nr:	1303
Adress:	Oxens Gata 260, 136 63 Brandbergen
Kommun:	Haninge kommun
Område:	Brandbergen
Lägenhetsinnehavare:	F-1963-24-01
Lägenhetsstorlek:	2 rum och kök
Lägenhetsarea:	66 m ²
Månadsavgift:	5 362 kronor/månad
Årsavgift bostad:	39 kronor/månad
Summa:	5 401 kronor/månad
Insatsandel:	0,10406 %
Årsavgiftsandel:	0,10406 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2024-10-16. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Genomgående lägenhet om 2 rum och kök belägen i området Brandbergen ca 2 km öster om Haninge inomhuscentrum, och ca 2,5 km sydost om Port73 med ett täckande utbud av offentlig- och kommersiell service. Brandbergen är ett större bostadsområde uppfört i slutet av 1960- och början av 1970-talet med flerbostadshus i både låghus- och höghusform. Livsmedelsaffär, grill, skolor, buss, pendeltågstation, idrottsanläggningar mm finns inom bekvämt gångavstånd.

Aktuell lägenhet är belägen på 3 trappor i byggnaden med fönster mot öster och väster, utsikt över innergård samt mot Handen samt omgivningarna. Lägenhetens planlösning fördelar sig över en hall med möjlighet till avhängning, ett badrum, ett kök med matplats, ett sovrums och ett vardagsrum som delats av till ett litet sovrums utan fönster. Från vardagsrummet nås balkongen som placerats i västligt läge med vid utsikt över delar av Handen. Bostaden är inredd med en varierad, äldre till normal inrednings- och utrustningsstandard av olika ålder. Våtrummet är av äldre typ, medan köket och delar av ytskikten är renoverade omkring 2017. Lägenheten inger sammantaget ett varierat, både normalt och partiellt eftersatt underhållet intryck. Således bedöms ett visst löpande moderniserings- och uppdateringsbehov föreligga lite här samt var. Badrummet kommer att totalrenoveras i samband med det stambytet som pågår i föreningen. För uppdaterad information om stambytet, se: <https://vaduren.bostadsraterna.se/projekt/stambyte>

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	2-2,5
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	--------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	HSB:s Brf Väduren i Haninge äger och förvaltar fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10, 2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 och 2:56-59 i Haninge kommun. Vissa av dessa fastigheter utgörs av parkeringsplatser och parkeringshus. På fastigheterna finns förutom parkeringshusen 7 höghus och 22 låghus innehållande totalt 912 bostadslägenheter och ett flertal lokaler. Föreningen disponerar 625 garageplatser belägna i 3 parkeringshus. Det finns 402 parkeringsplatser inom föreningens markområde.		
Tvättstuga:	Totalt har föreningen 19 tvätttrum och 3 grovtvätttrum.		
Hemsida:	https://vaduren.bostadsraterna.se/		
Övrigt:	Inom föreningen finns gemensamma utrymmen såsom bastu, festlokal och övernattningsslägenhet.		
Förråd:	Källarförråd hör till lägenheten.		
Vi har tagit del av:	☒ Stadgar ☒ Lägenhetsregister ☒ Årsredovisning avseende verksamhetsåret: 2023		
EKONOMI			
Avgiftsnivå:	975 kr/m ²	☐ Avser föreningens genomsnittsnivå ☒ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde:	932 000 tkr		
Långsiktiga lån:	368 828 tkr	40 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	94 789 tkr	10 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	11 453 tkr	1 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	Brf kräver individuellt medlemskap i HSB-föreningen. Föreningen har individuell mätning och debitering av el.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Haninge Söderby 2:30				
Bygghår:	1970	☒ Flerbostadshus	☐ Friliggande villa	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Ombyggnadsår:			☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Upplåtelseform:		☐ Tomträtt	☒ Äganderätt		
Antal våningar:	BV+7				
Underhållsbehov:	Föreningen följer en underhållsplan. Föreningen har under 2023 påbörjat ett fönsterbyte och stambytet påbörjades i februari 2024. Takbyte samt fläktbyte planeras i höghusen till 2025-2028.				
Övrigt:					
Energideklaration	Energideklaration har bifogats.				
VA-stammar:	☒ Ursprungliga	☐ Utbytta	Uppgift enligt: Bostadsrättsföreningen		
Hiss:	☒ Ja	☐ Nej			

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

☒ Vattenburet värmesystem	☒ Bergvärme	☐ Oljepanna	☐ Öppen spis
☐ Luftburet värmesystem	☐ Sjövärme	☐ Elpanna	☐ Öppen spis m. insats
☐ Direktverkande el	☐ Jordvärme	☐ Fast bränsle panna	☐ Kamin
☐ Radiatorer	☐ Solvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Kakelugn
☐ Golvvärme	☒ Fjärrvärme	☐ Ackumulatortank	☐ Vedspis
☒ Mekanisk ventilation	☐ Värmepump (luft/luft)	☐	☐
☐ Självdragsventilation	☐ Frånluftsvärmepump	☐ Laddstation för elbil	☐ Centraldammsugare
☐ Frånluftventilation	☐	☐	☐ Kommunikationsfiber
Bredband levereras av Ownit. Alla lägenheter har ett nätverksuttag innanför ytterdörren. För att få det inkopplat behöver man teckna ett avtal med Ownit AB. Föreningen har gruppanslutning till bredbandet.			
TV: Föreningen har gruppavtal med Tele2. Alla lägenheter har tillgång till 14 fria digitala kanaler.			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	66		
S:a	66		

RUMSINDELNING

	Vard-rum	Sov-rum	Kök	Hall	Bad-rum	Wc / D	WC	Bastu	Tvättst	"rum".	Allrum	Förråd	Mat-sal	Ga-rage	Balkong	Terrass
	1	1	1	1	1					1					1	
S:a	1	1	1	1	1					1					1	

"Rummet" har delats av från vardagsrummet och inretts till ett sovrum utan fönster.

KÖK

Elspis	☒	Keramikhäll	☒	Inbyggd ugn		Kyl		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll	☒	Inbyggd micro		Frys		Vinkyl
Gasspis	☒	Köksfläkt		Diskmaskin		☒	Kyl / Frys (Electrolux)	Skaffereri
Beskrivning:	Kök som inretts med släta vita skåpsluckor från Ikea. Svarta laminerade arbetsbänkar med svart mosaik på stänkskyddsväggen. Matplats för ca 6 personer.							
Standard:	Normal standard.							
Underhållsstatus:	Normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga. En av skåpsluckorna under disk-hon har lokalt nötta kanter.							

BADRUM

☒ WC		Duschplats	☒ Badkar		Handduktork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin	Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
☒ Tvättställ					Bastu		Elburen golvvärme
Beskrivning:	Äldre badrum som kommer att totalrenoveras i samband med det stambytet som pågår i föreningen.						
Golv:	Våtrumsmatta		Standard:	Äldre standard.			
Vägg:	Våtrumstapet		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målade
☒ Plastmattor	Målad glasfiberväv	Panel
Trä	☒ Målade	Målad puts
Laminat	☒ Panel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Akustikplattor
Textilmattor	Dekorsten	Stuckatur

UTEPLATS/BALKONG

Balkong i väster med utsikt mot Handen och Söderbyleden.

2.6 Bedömning

Genomgående lägenhet med ett normalt läge i byggnaden på 3 trappor. Bra och relativt lugnt bostadsläge i området med fönster som vetter mot öster samt väster med utsikt mot delar av Handen och innergården.

Lägenheten som har en efterhand omdisponerad planlösning, är inredd med en varierad, äldre till normal inrednings- och utrustningsstandard av olika ålder. Vissa ytskikt samt köket har uppdaterats omkring 2017, medan badrummet är av äldre och ordinär typ. Lägenheten uppvisar ett varierat underhållet intryck, både normalt och ställvis eftersatt. Ett visst moderniseringsbehov bedöms föreligga lite här och var. Badrummet kommer att

totalrenoveras i samband med det stambytet som pågår i föreningen. Aktuell lägenhet är belägen i sista etappen som är estimerad till 2027–2029. För uppdaterad information, se: <https://vaduren.bostadsratterna.se/projekt/stambyte>

2.7 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.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Lägenheten var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

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.

3 VÄRDEBEDÖMNING

3.1 Slutlig värdebedömning

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenhet nr 99-4163-4-74 i HSB Brf Väduren i Haninge, Haninge kommun till:

Marknadsvärde per november 2024
ENMILJONTVÅHUNDRATUSEN KRONOR 1 200 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 50 000 kr

Observera att det åsatta marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna marknaden under en begränsad tid. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset komma att över- eller understiga det åsatta marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden och omständigheter som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2024-11-26

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

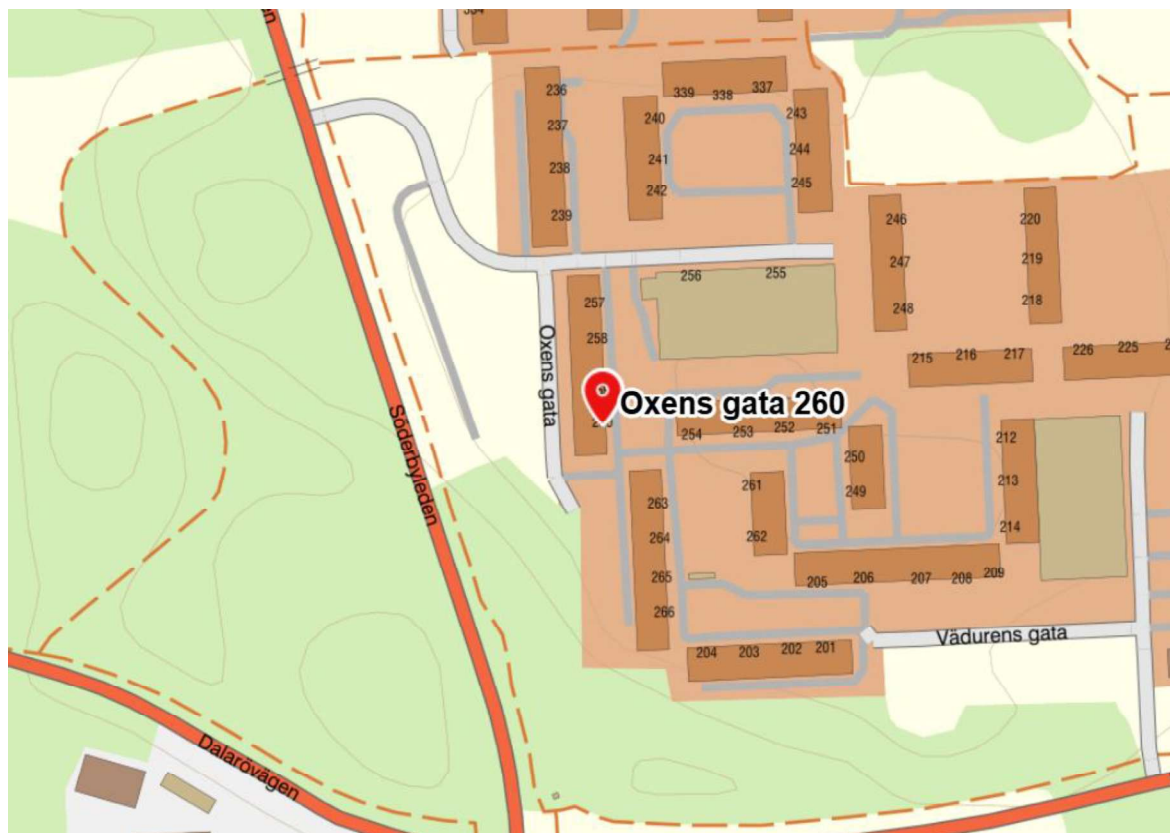
**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

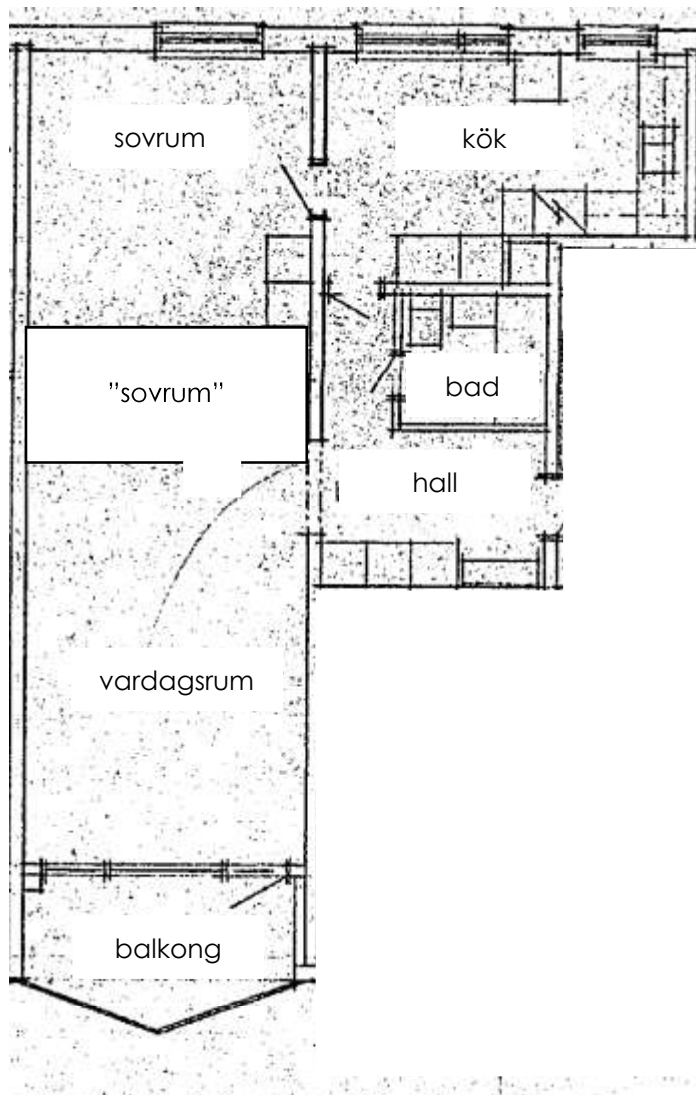
1 Utförande 1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande. 2 Begreppet Marknadsvärde 2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas. 2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbjuden till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer. 3 Ortsprismetoden 3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelse av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda för enkelt att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. 4 Värdeutlåtandets omfattning 4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven nyttjanderätt med tillhörande rättigheter eller skyldigheter som framgår av stadgar och årsredovisning/ekonomisk plan. 4.2 Kontroll av fastigheten/tomträtten som nyttjanderätten ingår i har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende. 5 Förutsättningar för värdeutlåtande 5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella hyresgäster, förvaltare har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren, förvaltare eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta. 5.3 I utlåtandet redovisas inredning och utrustning, såsom t.ex. vitvaror, köksinredning, utrustning i hygienutrymmen eller liknande som fanns vid inspektionstillfället. Detta innebär att delar av specificerad inredning och utrustning kan avlägsnas från värderingsobjektet före en köparens tillträde, då ägarförhållandena ej varit möjliga att utreda. 6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.) 6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form. 6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.	7 Besiktning, tekniskt skick 7.1 Den fysiska konditionen hos nyttjanderätten samt byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden i nyttjanderätten på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: • sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. • funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 8 Ansvar 8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp. 9 Värdeutlåtandets aktualitet 9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet. 9.2 Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon uttåtelse om faktisk värdeutveckling. 10 Värdeutlåtandets användande 10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet. 10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta. 10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
--	--

BILAGA II KARTOR

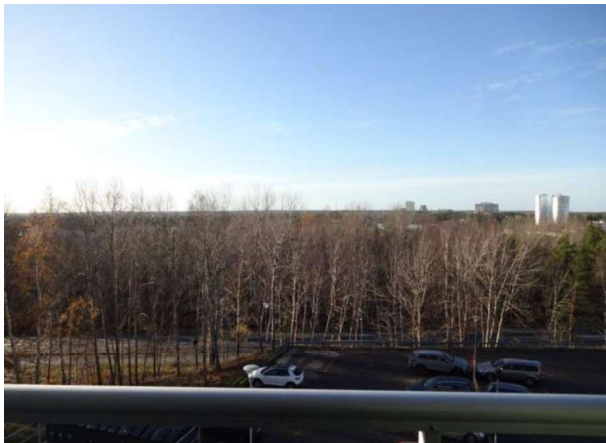


BILAGA III PLANRITNING

Observera att avvikelser kan förekomma i placering, utrustning, proportioner, skala mm.



BILAGA IV FOTOGRAFIER



Utsikt från balkongen



...



Utsikt från köket