

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



Uppdatering av marknadsvärdet

Oktober 2025

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 uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"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 värderingsobjektet 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 oktober 2025.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i november 2024, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionsstillfället. Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Bedömt marknadsvärde förutsätter därför att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningstillfället enligt ovan angivet datum. Detta utlåtande är endast giltigt som en bilaga till den senaste värderingen som genomfördes i november 2024.

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:	5 791 kronor/månad
Årsavgift bostad:	39 kronor/månad
Summa:	5 830 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 2025-10-09. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda bostadsrättsförsäljningar inom HSB Brf Väduren i Haninge utförts. Undersökningen avser perioden november 2024 – oktober 2025. I första hand har undersökningsområdet avgränsats till den aktuella bostadsrättsföreningen samt direkt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommundelen granskats. Mellan november 2024 och oktober 2025 har det noterats nio försäljningar av lägenheter om 66 m² i föreningen. Priserna för dessa försäljningar har varierat mellan cirka 14 300 kr/m² och 21 200 kr/m², med ett genomsnittligt pris om cirka 16 900 kr/m². Samtidigt visar den generella prisstatistiken för bostadsrätter i Haninge kommun en prisnedgång på cirka 7–8 % under samma period. De olika undersökningarna ger utifrån det statistiska underlaget sammantaget en bild av att priserna på lägenheterna i föreningen sjunkit mellan november 2024 och oktober 2025. Med ledning av den utförda marknadsundersökningen och en sammanvägning av prisförändringarna under perioden, har värdet justerats nedåt i förhållande till det ursprungliga åsatta i november 2024.

För uppdaterad information om stambytet, se: <https://vaduren.bostadsrattarna.se/projekt/stambyte>

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 oktober 2025
ENMILJONFEMTIO TUSEN KRONOR 1 050 000 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 2025-10-13

JÆGER & J:SON



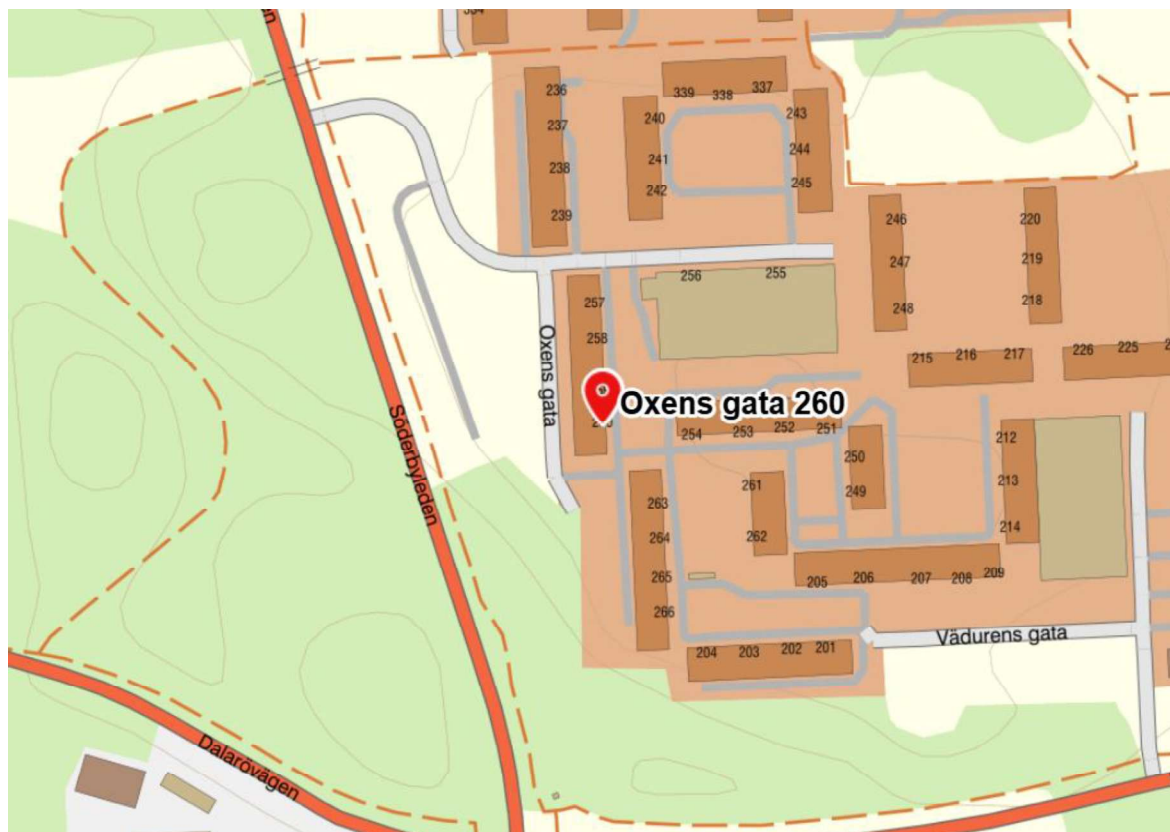
Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



BILAGA I KARTOR



BILAGA II PLANRITNING

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

