

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 21 i HSB BRF LÄRKTRÄDET I HANINGE 712400-0949,
NYNÄSVÄGEN 48 LHG 1103, 136 40 HANDEN



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-14

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 2025-03-14.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren.

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 LÄRKTRÄDET I HANINGE 712400-0949		Organisationsnummer 712400-0949	
Lägenhetsnummer 21	Skatteverkets lägenhetsnummer 1103		Ärendenummer F-530-25-01
Adress NYNÄSVÄGEN 48 LHG 1103, 136 40 HANDEN			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	Andelstal 0,45449
Lägenhetsstorlek, antal rum 4 rum	Boarea, kvm 104,5	Månadsavgift, kr 8 621	Andel inre reparationsfond
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

Bostaden på Nynäsvägen 48 i Handen är en rymlig fyrrumslägenhet på 104,5 kvadratmeter, belägen i det trevliga området Österhaninge. Lägenheten ligger på första våningen i en åttavåningsbyggnad från 1964, med en tillbyggnad från 2021. Den har ett kök med plastgolv, två badrum med klinkergolv, ett vardagsrum och tre sovrum med trägolv, samt en separat toalett. Till lägenheten hör två förråd, en balkong och en klädkammare. Bostadsrättsföreningen har en stabil ekonomi, erbjuder gemensamma utrymmen och har många lägenheter och parkeringsplatser. Området är praktiskt beläget nära skola, kollektivtrafik och livsmedelsbutik, med ett affärscentrum inom 2 kilometers avstånd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen och har ett stort antal lägenheter och parkeringsplatser. Föreningen har en stabil ekonomisk situation med en viss andel lån i förhållande till taxeringsvärdet. Byggnaden är från 1964 med en tillbyggnad 2021 och har genomgått flera renoveringar de senaste åren.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom hobbyrum och cykelrum. För mer information, besök föreningens hemsida. Förråd finns tillgängliga, se placering för detaljer.			
Parkeringsplatser 237		Förråd, placering Källare	
Antal bostadsrättslägenheter 284		Antal lokaler 5	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 237 parkeringsplatser, förråd i källaren, 284 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 990	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 320 414 000	
Totalt lån (kr) 146 975 398	% av taxeringsvärdet 46%
Eget kapital (kr) 29 661 528	% av taxeringsvärdet 9%
Underhållsfond (kr) 2 249 178	% av taxeringsvärdet 1%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 990 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 320 414 000 kr. Totala lånen uppgår till 146 975 398 kr, vilket motsvarar cirka 45,87% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 29 661 528 kr, motsvarande cirka 9,26% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 2 249 178 kr, vilket utgör cirka 0,70% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderbymalm 3:378	
Byggår 1964 (Tillbyggnad 2021)	Antal våningar 8
	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) avslutad, automatisk belysning installerad i källare 2024 Byte styrutrustning undercentral C-huset, stamspolning, inledning av fönsterbyte 2025 Målning av källare, ny exteriörbelysning 2026 Byte av radiatorer och ventiler, byte av takbeklädnad 2027 Byte av elstigare 2022Totalrenovering av lekplats Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1964 med en tillbyggnad från 2021. Den har åtta våningar och är utrustad med treglasfönster. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1964 med en tillbyggnad 2021 och består av 8 våningar med hiss. Under de senaste åren har flera renoveringar genomförts, inklusive OVK och installation av automatisk belysning i källaren 2023, byte av styrutrustning och stamspolning 2024, målning av källare och ny exteriörbelysning 2025, byte av radiatorer och takbeklädnad 2026, samt byte av elstigare 2027. Lekplatsen totalrenoverades 2022.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 104,5	Biarea, kvm	Antal Rum 4 rum
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>Två badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>toalett</u>		<u>Tillbehör</u> <u>två förråd i källaren</u> <u>Balkong</u> <u>Klädkammare</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Österhaninge, Haninge med fyra rum belägen på första våningen i en åttavåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök med plastgolv och normal utrustning, två badrum med klinkergolv och hög standard, samt ett vardagsrum och tre sovrum med trägolv. Det finns även en separat toalett. Till lägenheten hör två förråd i källaren, en balkong och en klädkammare. Allmänt intryck av bostaden är gott, med normal standard i övriga rum. Observera att spisluckan är lös.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något lägre skick, men har jämförbar standard och värde i förhållande till liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 21 i HSB BRF LÄRKTRÄDET I HANINGE 712400-0949, Haninges kommun.

NYNÄSVÄGEN 48 LHG 1103, 136 40 HANDEN

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

Marknadsvärde per 2025-03-14

2 300 000 KRONOR

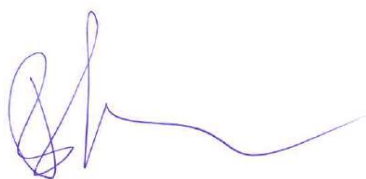
Bedömt värdeintervall

+/- 120 000

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 2025-03-14

Underskrift

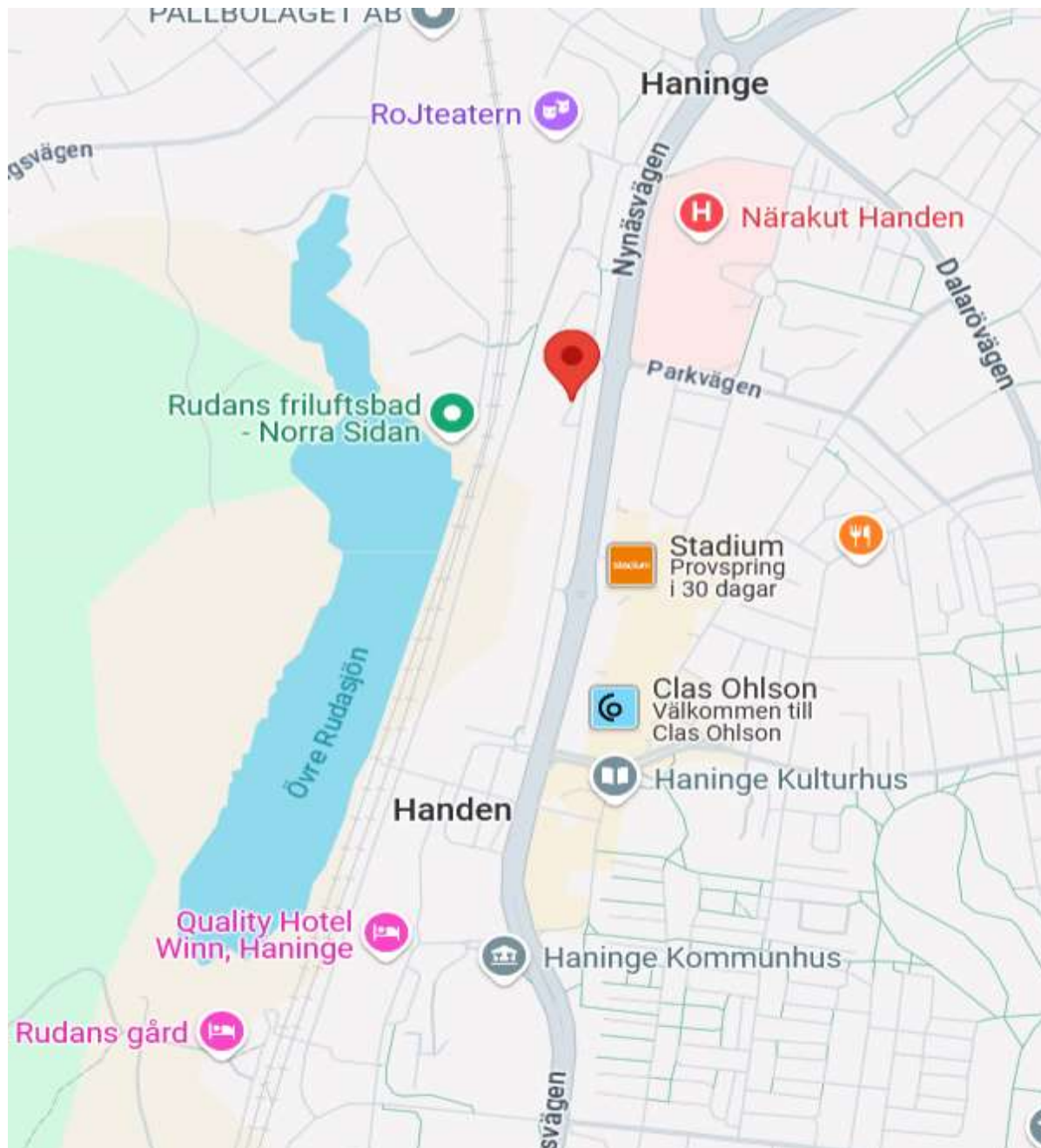


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Karta



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 2025-03-14

Fastighet

Beteckning Haninge Söderbymalm 3:378	UUID: 909a6a45-ba25-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-22
Nyckel: 010363145	Län- och kommunkod 0136	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-11-08
Distrikt Österhaninge Socken: Österhaninge	Distriktskod 212059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-13

Adress

Adress
Nynäsvägen 46-50
136 40 Handen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6563436.9	679392.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 129 kvm	5 129 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-0949	1/1	1964-02-26	64/569

Hsb Bostadsrättsförening Lärkträdet I Haninge
C/O Hsb Stockholm
Box 1385
171 27 Solna

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Lärkträdet i Haninge

Köp (även transportköp): 1963-12-04
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 64/2336
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 95/5939

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 160.563.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	15.000.000 SEK	2005-08-17	05/40822
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
3	3.582.500 SEK	2005-08-17	05/40823C
Anmärkning: Utbyte 12/14105 Utbyte 12/41595 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
4	417.500 SEK	2005-08-17	05/40823D
Anmärkning: Utbyte 12/41595 Utbyte 12/14105 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
5	11.000.000 SEK	2005-08-17	05/40823B
Anmärkning: Utbyte 12/14105 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
6	15.000.000 SEK	2005-08-17	05/40824
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
7	300.000 SEK	2005-08-17	05/40825A
Anmärkning: Utbyte d-2019-00352481:1 påverkar inteckning 05/40825B fastighet haninge söderbymalm 3:400, haninge söderbymalm 3:376, haninge söderbymalm 3:379, haninge söderbymalm 3:377 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
8	9.700.000 SEK	2005-08-17	05/40825B
Anmärkning: Utbyte d-2019-00352481:1 påverkar inteckning 05/40825A fastighet haninge söderbymalm 3:400, haninge söderbymalm 3:376, haninge söderbymalm 3:377, haninge söderbymalm 3:379 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
9	5.000.000 SEK	2005-08-17	05/40826
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
10	13.000.000 SEK	2005-08-17	05/40827
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			

11	3.000.000 SEK	2005-10-03	05/52878
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
12	30.000.000 SEK	2012-10-10	12/34603A
Anmärkning: Utbyte d-2023-00338054:1 påverkar inteckning 12/34603B fastighet haninge söderbymalm 3:400, haninge söderbymalm 3:376, haninge söderbymalm 3:379, haninge söderbymalm 3:377 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
13	38.889.000 SEK	2012-10-10	12/34603B
Anmärkning: Utbyte d-2023-00338054:1 påverkar inteckning 12/34603A fastighet haninge söderbymalm 3:376, haninge söderbymalm 3:379, haninge söderbymalm 3:377, haninge söderbymalm 3:400 Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
14	570.000 SEK	2015-02-03	D-2015-00042432:1
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			
15	15.104.750 SEK	2021-04-08	D-2021-00141415:1
Beviljad i/Belastar även: Haninge Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:379, 3:400			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut gång- och cykelväg	1999-11-02	99/24668

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-99/24668.1
Beskrivning: Gång-och cykelväg			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Handen del ii	1964-07-09	01-ÖSR-1396
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Centrala handen del v	1966-10-19	01-ÖSR-1465
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

100045-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	320.414.000 SEK	228.200.000 SEK	92.214.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Haninge Söderbymalm 3:376-379, 3:400

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
712400-0949 Hsb Bostadsrättsförening Lärkträdet C/O Hsb Midgård Sleipnervägen 115 136 42 Handen	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 040456046.

Taxeringsvärde 89.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 27 980 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 040457046.

Taxeringsvärde 3.214.000 SEK	Riktvärdeområde 0136328
Byggrätt ovan mark 1 891 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 040454046.

Taxeringsvärde 223.000.000 SEK	Bostadsyta 22 384 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 25.965.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1974

Värderingsenhet lokaler 040455046.

Taxeringsvärde 5.200.000 SEK	Lokalyta 1 596 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.005.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1974

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Sammanläggning

Datum

1964-11-10

Akt

01-ÖSR-1391

Fastighetsreglering

1976-10-21

01-ÖSR-1891

Fastighetsreglering

1977-08-04

01-ÖSR-1924

Ursprung

Haninge Söderby 1:21, 1:22, 1:117, 1:159

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Österhaninge Söderby 1:659

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet