

## VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 3036870-01-01-0081 i BRF FREDRIKSBERG VENDELSÖ,  
Söderbytorpsgatan 2, 136 67 Vendelsö



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-02

# 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 2025-06-02.

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-02 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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<br>BRF FREDRIKSBERG VENDELSÖ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   | Organisationsnummer<br>716420-5077 |                             |
| Lägenhetsnummer<br>3036870-01-01-0081                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                    | Ärendenummer<br>F-973-25-01 |
| Adress<br>Söderbytorpsgatan 2, 136 67 Vendelsö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                    |                             |
| Kommun<br>Haninge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   | Område<br>Österhaninge             |                             |
| Lägenhetsstorlek, antal rum<br>2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Boarea, kvm<br>55 | Månadsavgift, kr<br>4 884          | Andelstal<br>1,15633        |
| Kommentar<br>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

På Söderbytorpsgatan 2 i Vendelsö, Haninge kommun, ligger en bostadsrätt med två rum och 55 kvadratmeter boyta. Den har en månadsavgift på 4884 kronor. Belägen på markplan i en tvåvåningsbyggnad i området Österhaninge, omfattar lägenheten ett sovrum, kök, badrum, samt en uteplats som kräver nyttjanderättsavtal. Bostadsrättsföreningen, med ett ekonomiskt stabil grund tack vare ett taxeringsvärde på 69 miljoner och lånegrad på 54,57%, består av 88 lägenheter och 125 parkeringsplatser. Den erbjuder gemensamma faciliteter som tvättstuga, cykelförråd och innergård, med en årlig avgift om 1066 kronor per kvadratmeter.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

|                   |                       |                             |                              |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Skola</b><br>G | <b>Hållplats</b><br>G | <b>Livsmedelsbutik</b><br>G | <b>Affärscentrum</b><br>2 km |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                             |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Allmänt</b><br>Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstuga och cykelförråd och har även en innergård. Det finns 125 parkeringsplatser och 88 lägenheter. Föreningen har utfört olika renoveringar och underhåll under de senaste åren. Det ekonomiska läget inkluderar ett taxeringsvärde på 69 000 000 kr, totala lån motsvarande 54,57% av detta värde och en avgiftsnivå på 1066 kr per kvadratmeter per år. |                                |                             |                      |
| <b>Gemensamma utrymmen</b><br>Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstuga, cykelförråd, barnvagnsrum och en gemensam innergård.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                             |                      |
| <b>Parkeringsplatser</b><br>125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                             |                      |
| <b>Antal bostadsrättslägenheter</b><br>88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                | <b>Antal lokaler</b><br>1   |                      |
| <b>Kommentar</b><br>Bostadsrättsföreningen har 125 parkeringsplatser, 88 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                             |                      |
| <b>Vi har tagit del av:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Lägenhetsregister</b><br>Ja | <b>Årsredovisning</b><br>Ja | <b>Stadgar</b><br>Ja |

## Ekonomi

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b><br>1066                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Avser</b><br>Denna lägenhet     |
| <b>Taxeringsvärde (kr)</b><br>69 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Totalt lån (kr)</b><br>37 652 778                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>% av taxeringsvärdet</b><br>55% |
| <b>Eget kapital (kr)</b><br>12 624 020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>% av taxeringsvärdet</b><br>18% |
| <b>Underhållsfond (kr)</b><br>2 675 291                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>% av taxeringsvärdet</b><br>4%  |
| <b>Kommentar</b><br>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1066 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 69 000 000 kr. Totala lånen uppgår till 37 652 778 kr, vilket motsvarar 54,57% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 12 624 020 kr, motsvarande 18,30% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 2 675 291 kr, vilket utgör 3,88% av taxeringsvärdet. |                                    |

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Fastighet</b><br>Haninge Söderby 1:824                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |
| <b>Byggår</b><br>1989                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Antal våningar</b><br>2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Hiss</b><br>Nej         |
| <b>Övrigt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |
| <b>Utförda renoveringar</b><br>2019 Stamspolning, fasadrenovering, mark- och trädgårdsunderhåll, breddning av parkeringsplatser, modernisering av föreningslokalen.<br>2021 Underhållsarbetet av carportar, cykelförråd och soprummens fasader och dörrar.<br>2021-2022 OVK.<br>2022 Nya tvättmaskiner förberedda för digitaliserat bokningssystem.<br>2023 Ny styrenhet i UHC ang fjärrvärmen.<br>2023-2024 Trädfällning, gallring och beskärning i området.<br><br>Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning. |                            |
| <b>Byggnadsteknisk beskrivning</b><br>Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1989 med två våningar, utan hiss. Den har fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |
| <b>Kommentar</b><br>Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1989, har två våningar och saknar hiss. Under de senaste åren har flera renoveringar genomförts, inklusive stamspolning, fasadrenovering och modernisering av föreningslokalen 2019, samt underhåll av carportar och cykelförråd 2021. OVK genomfördes 2021-2022, och nya tvättmaskiner installerades 2022. År 2023 uppdaterades fjärrvärmens styrenhet, och trädfällning samt beskärning planeras för 2023-2024.                                                           |                            |
| <b>Energideklaration</b><br>Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|
| Boarea, kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Antal Rum                                                                 |
| 55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 2                                                                         |
| Rumsfördelning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                           |
| <u>kök</u><br><u>badrum</u><br><u>vardagsrum</u><br><u>ett sovrum</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | <u>Tillbehör</u><br><u>uteplats</u><br><u>obs,</u><br><u>se kommentar</u> |
| <b>Beskrivning</b><br>Bostadsrätt i Österhaninge, Haninge. Lägenheten ligger på markplan i en byggnad med två våningar. Den har två rum, inklusive ett sovrum, samt ett kök och ett badrum. Köket och övriga rum har trägolv, medan badrummet har klinkergolv. Alla rum har en neutral inredning och normal standard. Lägenheten har en uteplats. Nyttjanderättsavtal skrivs för uteplatsen som hör till bostadsrätten. Uteplatsen ingår således inte i bostadsrätten. Den nu aktuella uteplatsen får användas av den nya bostadsrättshavaren under förutsättning att nyttjanderättsavtal tecknas med föreningen. |  |                                                                           |
| <b>2.6 Värdebedömning</b><br>Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder vad gäller skick, standard och värde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                           |

### 3. Slutlig värdebedömning

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 3036870-01-01-0081 i BRF FREDRIKSBERG VENDELSÖ, Haninges kommun.

**Söderbytorpsgatan 2, 136 67 Vendelsö**

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

#### **Marknadsvärde per 2025-06-02**

1 850 000 KRONOR

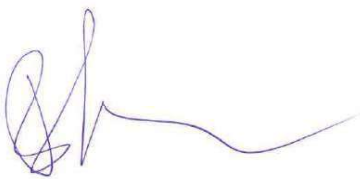
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2025-06-02

Underskrift



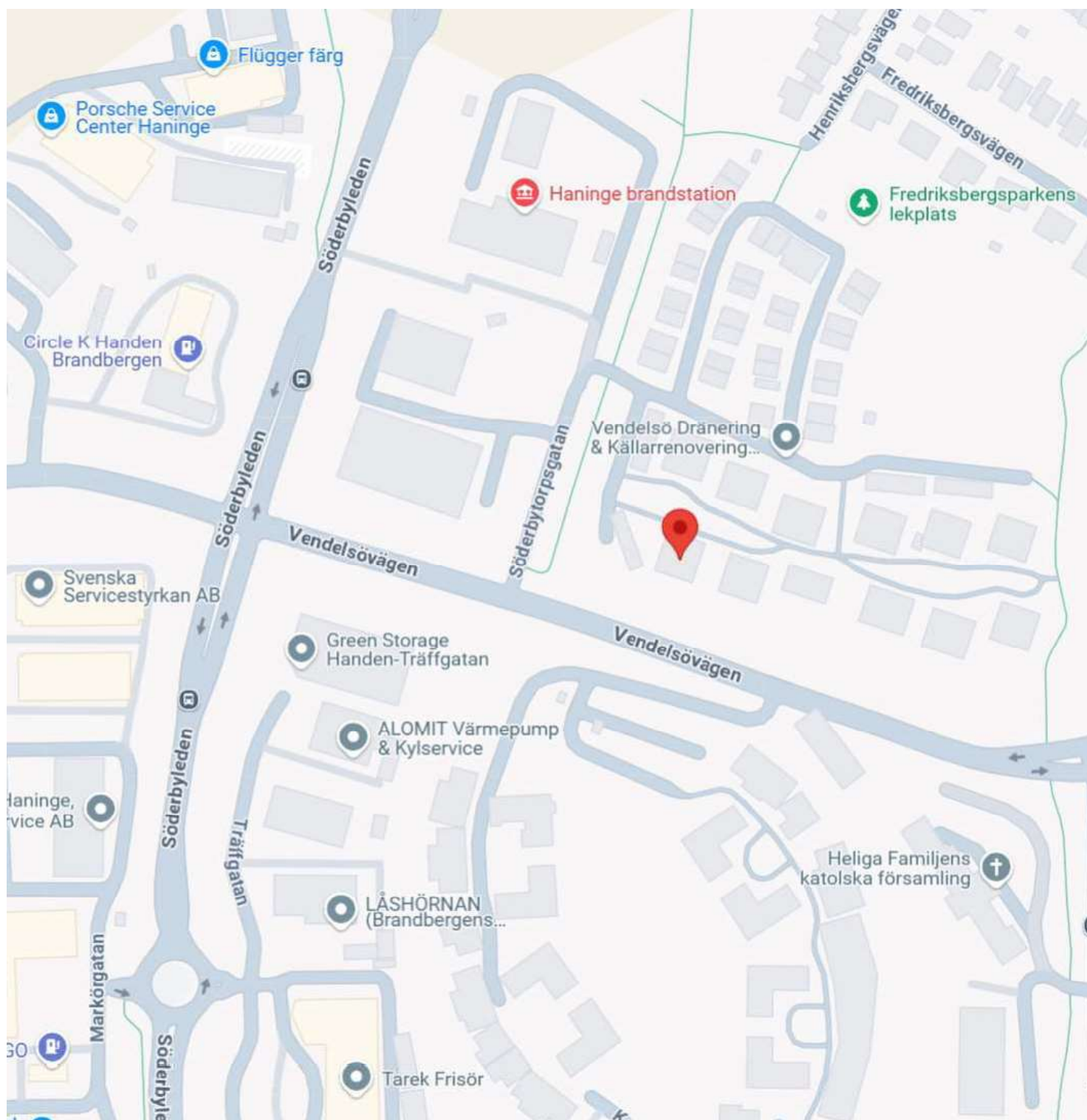
Björn Bring  
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

## Bilaga 1 - Karta

---



## Bilaga 2 - Planritning

---



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## 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 2025-06-03

Fastighet

|                                                         |                                                      |                                                            |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Haninge Söderby<br>1:824           | <b>UUID:</b><br>909a6a47-01ef-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>1995-05-18    |
| <b>Nyckel:</b><br>010453983                             | <b>Län- och kommunkod</b><br>0136                    | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2010-04-23 |
| <b>Distrikt</b><br>Österhaninge<br>Socken: Österhaninge | <b>Distriktskod</b><br>212059                        | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-06-03  |

Adress

**Adress**  
Söderbytorpsgatan 2-24  
136 67 Vendelsö

Läge, karta

|               |                         |                         |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Område</b> | <b>N</b> (SWEREF 99 TM) | <b>E</b> (SWEREF 99 TM) |
| 1             | 6564032.1               | 680932.3                |

Areal

|               |                   |                        |                          |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b> | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| <b>Totalt</b> | 1 8588 kvm        | 1 8588 kvm             |                          |

Lagfart

|              |              |                        |            |
|--------------|--------------|------------------------|------------|
| <b>Ägare</b> | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| 716420-5077  | 1/1          | 1991-06-17             | 91/30836   |

Bostadsrättsförening Fredriksberg Vendelsö  
C/O Fastighetsägarena Service  
Stockholm AB  
Box 12871  
112 98 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Fredriksberg

Köp (även transportköp): 1990-12-28  
Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anmärkning:** Namn 95/35007

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 36.790.000 SEK

| Nr                             | Belopp         | Inskrivningsdag | Akt       |
|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------|
| 1                              | 11.000.000 SEK | 2007-08-22      | 07/38716A |
| Anmärkning:<br>Utbyte 10/15333 |                |                 |           |
| 2                              | 11.000.000 SEK | 2007-08-22      | 07/38716B |
| Anmärkning:<br>Utbyte 10/15333 |                |                 |           |
| 3                              | 14.790.000 SEK | 2007-08-22      | 07/38717  |

**Rättigheter**

| Ändamål                         | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
|---------------------------------|------------------|---------------|----------------------|
| Vatten                          | Last             | Ledningsrätt  | 0136-89/28.2         |
| Fjärrvärme                      | Last             | Ledningsrätt  | 0136-89/28.3         |
| Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd |                  |               |                      |

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

| Planer                    | Datum      | Akt         |
|---------------------------|------------|-------------|
| Stadsplan: Brandbergen 10 | 1978-05-17 | 01-ÖSR-1976 |

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

131785-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår                                                                        | Taxeringsvärde | därav<br>byggnadsvärde | därav markvärde        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| 2022                                                                                                 | 69.000.000 SEK | 50.000.000 SEK         | 19.000.000 SEK         |
| <b>Taxerad Ägare</b>                                                                                 | <b>Andel</b>   | <b>Juridisk form</b>   | <b>Ägandety</b>        |
| 716420-5077<br>Bostadsrättsförening<br>Fredriksberg<br>Stockholm AB<br>Box 12871<br>112 98 Stockholm | 1/1            | Bostadsrättsförening   | Lagfart eller Tomträtt |

Värderingsenhet bostadsmark 061010046.

|                                         |                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>19.000.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>0136328          |
| <b>Byggrätt ovan mark</b><br>5 960 kvm  | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>3.200 SEK/kvm |

Värderingsenhet bostäder 061009046.

|                                         |                                 |                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>50.000.000 SEK | <b>Bostadsyta</b><br>4 769 kvm  |                             |
| <b>Årtal för hyresnivå</b>              | <b>Hyra</b><br>5.555.000 SEK/år | <b>Under byggnad</b><br>Nej |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1989             | <b>Tillbyggnadsår</b>           | <b>Värdeår</b><br>1989      |

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Söderby GA:18

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt        |
|------------------------------|------------|------------|
| Avstyckning Ledningsåtgärd   | 1989-04-27 | 0136-89/28 |

Ursprung

Haninge Söderby 1:751

Ajourforande inskrivningsmyndighet

|              |                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|
| Lantmäteriet | <b>Kontorbeteckning:</b><br>Norrtälje<br><b>Telefon:</b> 0771-63 63 63 |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|

