

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 23114-01-01-10340 i BRF SALEMSTADEN, Salem.
Bondestigen 28, 144 37 Rönninge



Marknadsvärdebedömning per 2025-08-27

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 2025-08-27

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-08-27 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 undersökning av lägenheten och kan jämföras 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 - Handräkning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SALEMSTADEN			Organisationsnummer 716421-5365		
Lägenhetsnummer 23114-01-01-10340				Ärendenummer F-1444-25-01	
Adress Bondestigen 28, 144 37 Rönninge					
Kommun Salem			Område Salem		
Antal rum enligt register 5			Boarea, kvm 120	Månadsavgift, kr 7 337	Andelstal 0,32202
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.					

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Bondestigen 28 i Rönninge, Salem, erbjuder en rymlig boarea på 120 kvadratmeter fördelat på fem rum. Lägenheten har en månadsavgift på 7337 kronor. Belägen i ett lugnt område, är detta ett idealiskt hem för den som söker gott om utrymme och en bekväm boendemiljö.

Detta bostadsrättsradhus har en genomtänkt planlösning med fem rum fördelade på två våningar, inklusive en souterrängvåning. Interiören håller en god standard med stenlagda golv i kök, badrum, vardagsrum och sovrum. Köket är utrustat med moderna vitvaror från Bosch, såsom kyl, frys, ugn och inbyggd mikrovågsugn, alla yngre än fem år. Diskmaskinen är av märket Whirlpool och även den är yngre än fem år. Badrummet och tvättstugan är välutrustade med både tvättmaskin och torktumlare, båda yngre än fem år. Utomhus finns en balkong och två altaner som erbjuder utrymme för avkoppling och sociala aktiviteter. Sammanfattningsvis är detta radhus ett funktionellt och bekvämt boende med moderna bekvämligheter och en genomgående god standard.

Bostadsrättsföreningen har en total av 654 parkeringsplatser och består av 357 bostadsrättslägenheter. Det finns även 25 hyresrättslägenheter och 1 lokal inom föreningen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har en total av 654 parkeringsplatser och består av 357 bostadsrättslägenheter. Det finns även 25 hyresrättslägenheter och 1 lokal inom föreningen.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 734 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 338 150 000 kr. Det totala lånet är 139 573 270 kr, vilket motsvarar cirka 41,3 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 88 042 183 kr, motsvarande 26 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 8 505 529 kr, vilket är ungefär 2,5 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

Byggnaden är ett småhus i ett grupphusområde, uppfört 1968. Den har två våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser

654

Antal bostadsrättslägenheter

357

Antal Hyresrättslägenheter

25

Antal lokaler

1

Kommentar

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister

Ja

Årsredovisning

Ja

Stadgar

Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

734

Avser

Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)

338 150 000

Totalt lån (kr)

139 573 270

% av taxeringsvärdet

41%

Eget kapital (kr)

88 042 183

% av taxeringsvärdet

26%

Underhållsfond (kr)

8 505 529

% av taxeringsvärdet

3%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 734 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 338 150 000 kr. Det totala lånet är 139 573 270 kr, vilket motsvarar cirka 41,3 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 88 042 183 kr, motsvarande 26 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 8 505 529 kr, vilket är ungefär 2,5 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Salem Jägaren 1	
Byggår 1968	Antal våningar 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.salemstaden.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett småhus i ett grupphusområde, uppfört 1968. Den har två våningar och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
120		5	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	ett sovrum	Balkong	Kyl
badrum	Badrum/Tvättstuga	Två altaner	Frys
vardagsrum	vardagsrum		Ugn
två sovrum			Inbyggd micro
			Keramikhäll
			Diskmaskin
			Tvättmaskin
			Torktumlare
Beskrivning			
Detta bostadsrättsradhus erbjuder en välplanerad boendemiljö med fem rum fördelade över två våningar, inklusive en souterrängvåning. Byggnaden består av två våningar totalt. Interiören präglas av en god standard med stenlagda golv i kök, badrum, vardagsrum och sovrum. Köket är välutrustat med moderna vitvaror från Bosch, inklusive kyl, frys, ugn och inbyggd mikrovågsugn, alla yngre än fem år enligt ägaren. Diskmaskinen är av märket Whirlpool och även den är yngre än fem år. Badrummet och tvättstugan är också välutrustade och inkluderar både tvättmaskin och torktumlare, båda yngre än fem år. Utomhus finns en balkong samt två altaner som erbjuder möjligheter till avkoppling och sociala aktiviteter. Sammanfattningsvis är detta radhus ett funktionellt och bekvämt boende med moderna bekvämligheter och en genomgående god standard.			
2.6 Värdebedömning			
Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som jämförbart med andra objekt, medan standarden anses vara något högre. Värdet på bostaden är jämförbart med liknande bostäder.			

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 23114-01-01-10340 i BRF SALEMSTADEN, Salem.

Bondestigen 28, 144 37 Rönninge

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

Marknadsvärde per 2025-08-27

2 800 000 KRONOR

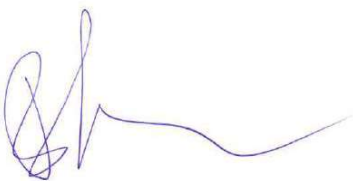
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-08-27

Underskrift



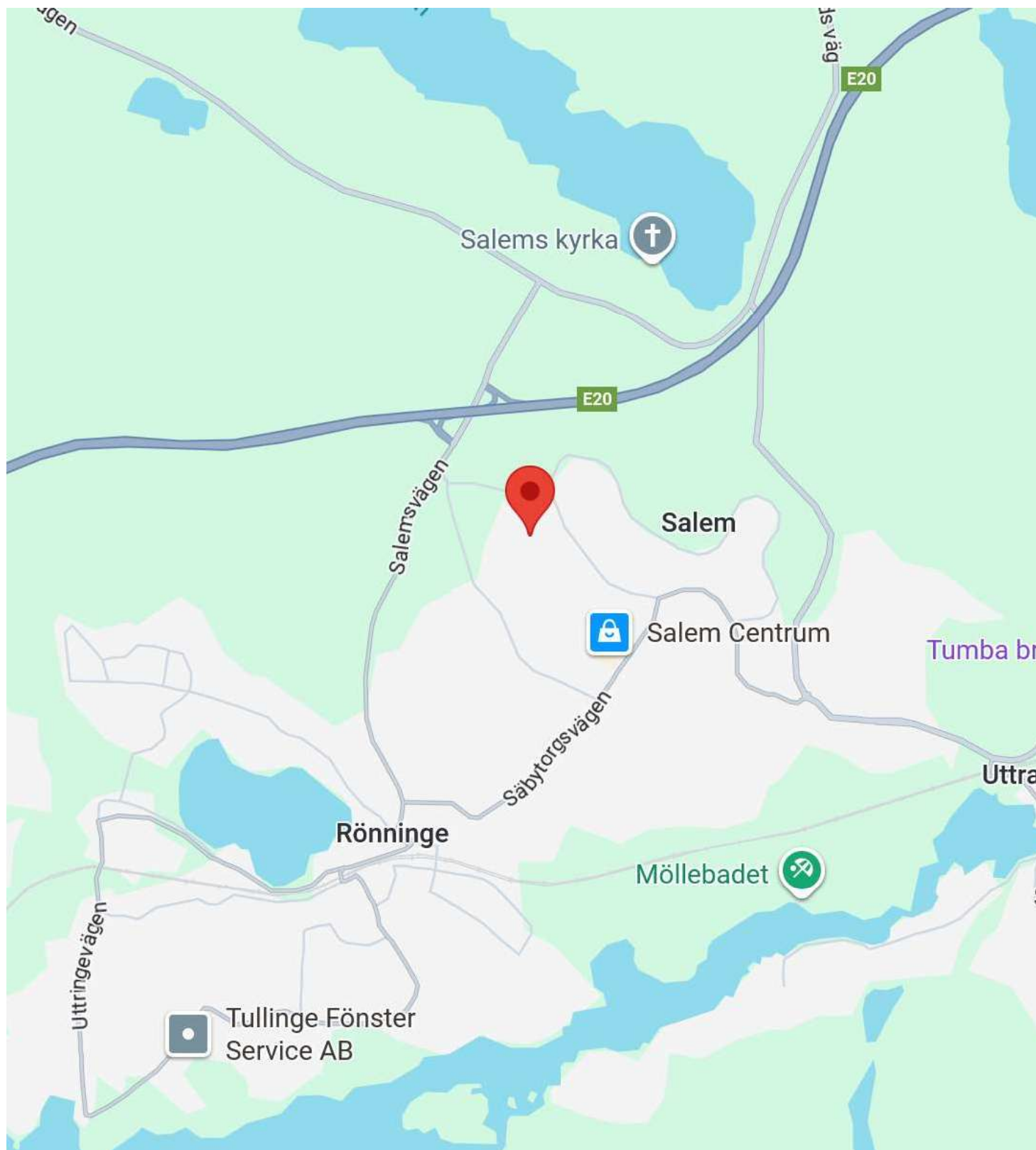
Björn Bring

Fastighetsvärderare

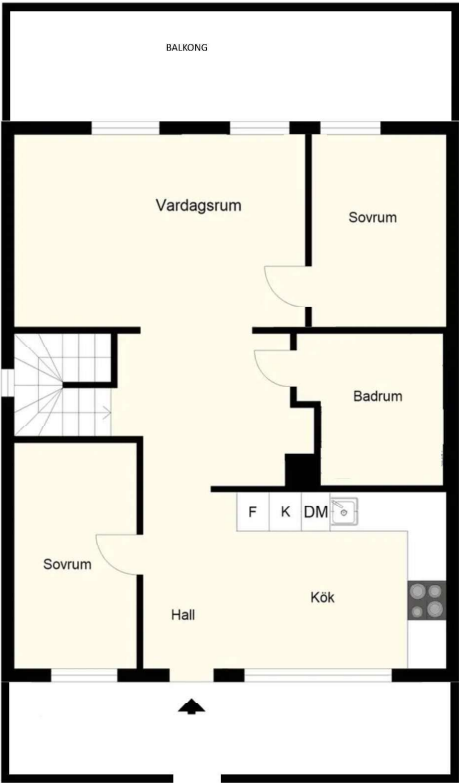
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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

Beteckningar

Beteckning Salem Jägaren 1	UUID 909a6a45-3a05-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010330328	Län- och kommunkod 0128
Distrikt Salem Socken: salem	Distriktskod 212072	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-09-10
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-10	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27		

Adress

Adress
Bondestigen 1-63 144 37 Rönninge
Jägarstigen 1-61 144 37 Rönninge
Skogvaktarstigen 1-28 144 37 Rönninge
Torparstigen 1-36 144 37 Rönninge

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 716421-5365 Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge Målarstigen 36 144 33 Rönninge Inskrivet ägarnamn: Brf Salemstaden,Rönninge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-08-31	Akt 00/16071
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2000-05-30 Köpeskilling: 250 000 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Anmärkningar Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 04/47262 Anmärkning, beslut beviljad, dagboksnummer 01/44187			

Tomträttsupplåtelse			
Inskrivningsdag 1970-04-29	Akt 70/518	Upplåtelsedag 1967-10-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	

1 099 800 SEK

Tidigaste uppsägningsdatum

2030-04-01

10 år

Efterföljande uppsägningsperiod

40 år

2020-04-01

Äldre tomträtt enl. lag före 1954

Nej

Inskränkningar

Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

- Anmärkningar
- Anm 07/14231

Anm 99/11987

Ny avgäld 79/2754

Ny avgäld 89/7130

Utvidgning av område 99/9594

Ny avgäld 99/9594

Ny avgäld 08/47695

Lagfart

Ägare

802000-8598

Stockholms Kommun/
Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms
Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1901-01-16

Akt

01/17

Berört fång

01/18, andel saknas

Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång

01/20, andel saknas

Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång

01/17, andel saknas

Köp (inklusive transportköp): 1899-
09-18

Ingen köpeskilling redovisad

- Anmärkningar
- Anmärkning 84/28040

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 94 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 107 800 SEK	1970-12-30	70/5565
2	916 200 SEK	1970-12-30	70/5566
3	45 000 SEK	1971-09-22	71/4821
4	679 200 SEK	1986-08-26	86/24448
5	9 151 800 SEK	2000-08-31	00/16072A
Anmärkningar Utbyte 03/60444			
6	14 250 000 SEK	2000-08-31	00/16072B
Anmärkning Utbyte 03/60444			
7	20 450 000 SEK	2005-12-13	05/69857

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	22 500 000 SEK	2005-12-13	05/69858
9	22 450 000 SEK	2005-12-13	05/69859

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
10	Avtalsservitut kraftledning	2019-08-21	D-2019-00364665:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Söderby 1 och söderby 2	1966-05-06	01-SAE-665
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan Jägaren 1 m fl(söderby 1)tillägg	2008-01-31 Genomf. start: 2008-03-13 Genomf. slut: 2013-03-12 Laga kraft: 2008-03-12	0128-P08/0131/1
Anmärkningar Ursprunglig plan se(AKT 01-SAE-665)		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0128-03/24.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån
Vattenfall Sveanät AB

Last
Salem Berget 1-2
Salem Blåklinten 1,22
Salem Bofinken 1
Salem Båret 6-7
Salem Fasanen 1,49-52
Salem Fredriksberg 2
Salem Jägaren 1
Salem Järpen 1
Salem Krusbåret 2-5
Salem Lingonet 2-4
Salem Linnean 1,8
Salem Nybyggaren 9
Salem Panncentralen 2,4
Salem Prästkragen 1,5,15
Salem Rönningeborg 2
Salem Storskogen 5
Salem Svampen 1,79-86,97,102,108,120,128
Salem Tussilagon 1,12-22
Salem Vinbåret 11,14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D201900364665:1.1
Beskrivning			
Kraftledning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Transformatorn 2

Last
Salem Jägaren 1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	315549-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	338 150 000 SEK	168 950 000 SEK	169 200 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716421-5365 Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge Målarstigen 36 14433 Rönninge		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 75906038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
----------------	-----------------	---------------------------------	-----------

12 600 000 SEK	128002	Kan bilda självständig fastighet	300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 14	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 75908038 (2024)			
Taxeringsvärde 11 700 000 SEK	Riktvärdeområde 128002	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 13	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 75910038 (2024)			
Taxeringsvärde 30 600 000 SEK	Riktvärdeområde 128002	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 34	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 99979038 (2024)			
Taxeringsvärde 20 700 000 SEK	Riktvärdeområde 128002	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 23	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 99981038 (2024)			
Taxeringsvärde 45 900 000 SEK	Riktvärdeområde 128002	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 51	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 99983038 (2024)			
Taxeringsvärde 47 700 000 SEK	Riktvärdeområde 128002	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 53	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75907038 (2024)			
Taxeringsvärde 10 654 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 93 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 93 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 14	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75909038 (2024)

Taxeringsvärde 10 803 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 105 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 105 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 13	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75911038 (2024)

Taxeringsvärde 34 238 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta 4 kvm	Värdeyta 121 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 34	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99980038 (2024)

Taxeringsvärde 17 503 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 93 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 93 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 23	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99982038 (2024)

Taxeringsvärde 42 381 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 105 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 105 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 51	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99984038 (2024)

Taxeringsvärde 53 371 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta 4 kvm	Värdeyta 121 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 53	Justeringsorsak

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1968-05-14	01-SAE-714
Ägoutbyte	1968-12-12	01-SAE-749
Fastighetsreglering	1992-03-09	0128-91/17
Fastighetsreglering	1999-05-20	0128-99/7
Ledningsrättsåtgärd	2005-11-23	0128-03/24

Ursprung
Salem Salem 5:4-5

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6566089.8	657966.9	Karttyp
2	Markområde	6566338.5	657712.8	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	117 696 m ²	117 696 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Salem Söderby 5:383	1982-11-01	0127-82/15

Källa: Lantmäteriet