

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2418-1-79 i HSB BRF STORA ARKEN I HANINGE, Haninge.  
Arkens väg 10, 136 37 Handen



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-26

# 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 2026-03-26

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-26 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

## 2. Värderingsobjektet

### 2.1 Grunduppgifter

<b>Bostadsrättsförening</b> HSB BRF STORA ARKEN I HANINGE		<b>Organisationsnummer</b> 769611-3617		
<b>Lägenhetsnummer</b> 99-2418-1-79	<b>Våning</b> 2	<b>Ärendenummer</b> F-2584-25-01		
<b>Adress</b> Arkens väg 10, 136 37 Handen				
<b>Kommun</b> Haninge		<b>Område</b> Österhaninge		
<b>Antal rum enligt register</b> 1		<b>Boarea, kvm</b> 56,5	<b>Månadsavgift, kr</b> 6 119	<b>Andelstal %</b> 0,68025
<b>Kommentar</b> 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. Bostadsrätten är för närvarande belagd med försäljningsförbud				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Arkens väg 10 i Handen, Haninge kommun, inom området Österhaninge. Lägenheten har en boarea på 56,5 kvadratmeter och består av ett rum. Månadsavgiften är 6119 kronor.

Lägenhet på andra våningen med genomgående renoveringsbehov, en ovanligt hög takhöjd och potential att omvandla till två rum och kök. Bostaden kräver renovering, inklusive ett nytt kök och badrum. Köket har tapetserade väggar och trestavs parkettgolv, medan badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Allrummet, även det med trestavs parkett, behöver också totalrenoveras. Lägenheten ligger i en sexvåningsbyggnad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 15 parkeringsplatser och 67 garageplatser. Föreningen består av 79 bostadsrättslägenheter.

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

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

### Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 15 parkeringsplatser och 67 garageplatser. Föreningen består av 79 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1123 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 128 676 000 kr. Det totala lånet är 55 786 943 kr, medan det egna kapitalet ligger på 87 224 286 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 9 420 230 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2007 med sex våningar. Den har hiss och använder fjärrvärme som värmekälla och värmesystem. Ventilationssystemet är av typ F. Det finns 79 lägenheter, 67 garageplatser och 15 parkeringsplatser.

Energideklarationen är giltig till 2033-11-17.

<b>Parkeringsplatser</b> 15	<b>Garageplatser</b> 67		
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 79			
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b> 1123	<b>Avser</b> Föreningens snitt
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 128 676 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 55 786 943	
<b>Eget kapital (kr)</b> 87 224 286	
<b>Underhållsfond (kr)</b> 9 420 230	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Haninge Söderbymalm 3:509	
<b>Byggår</b> 2007	<b>Antal våningar</b> 6
	<b>Hiss</b> ja
<b>Övrigt</b>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 2007 med sex våningar. Den har hiss och använder fjärrvärme som värmekälla och värmesystem. Ventilationssystemet är av typ F. Det finns 79 lägenheter, 67 garageplatser och 15 parkeringsplatser. Energideklarationen är giltig till 2033-11-17.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 56,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök badrum allrum			
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenhet belägen på andra våningen med ett rum. Bostaden har ovanligt hög takhöjd. Ytskikten behöver renoveras genomgående, och både kök och badrum kräver uppdatering. Det finns möjlighet att konvertera bostaden till två rum och kök.</p> <p>Lägenheten ligger i en byggnad med sex våningar. Köket har tapetserade väggar och ett golv av trestavs parkett. Det finns ett behov av totalrenovering i köket. Badrummet har kaklade väggar och ett plastgolv, och även här finns ett behov av totalrenovering. Allrummet har tapetserade väggar och ett golv av trestavs parkett, och det behöver också totalrenoveras.</p> <p>Bostaden var delvis belamrad med lösöre</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som sämre än snittet, och standarden är lägre. Egenskaper och tillbehör är något sämre, medan läget är jämförbart med andra objekt. Sammantaget har bostaden ett lägre värde än jämförelseobjekten.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2418-1-79 i HSB BRF STORA ARKEN I HANINGE, Haninge.

#### **Arkens väg 10, 136 37 Handen**

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

#### **Marknadsvärde per 2026-03-26**

1 200 000 KRONOR

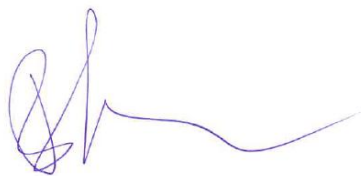
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-03-26

Underskrift



Björn Bring

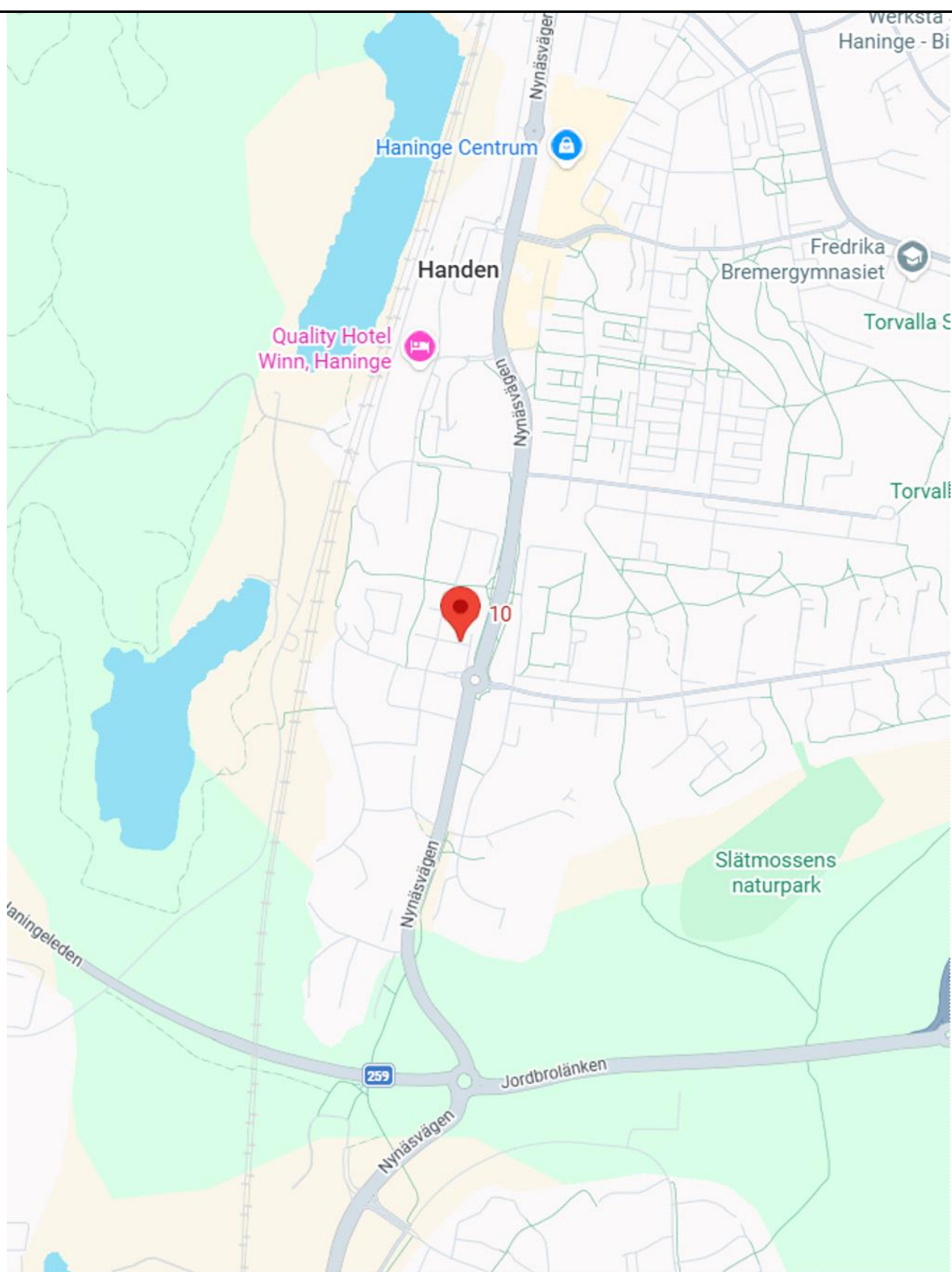
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

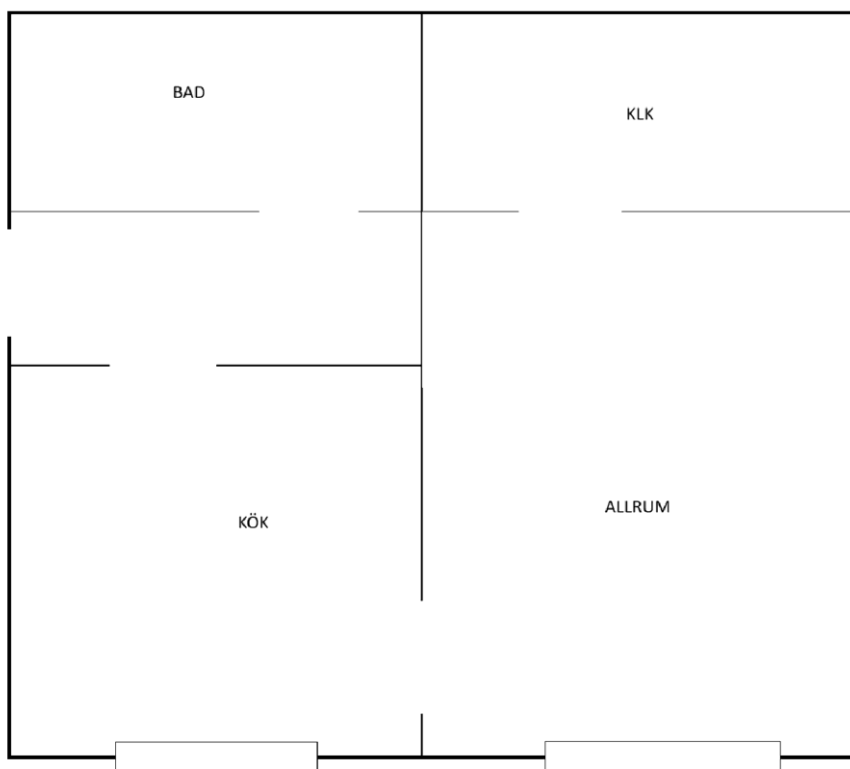
Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning

---



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---

## Bilaga 4 - Handräckning

---

Bostaden var delvis belamrad med lösöre

### 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

<b>Beteckning</b> Haninge Söderbymalm 3:509	<b>UUID</b> 909a6a47-a0aa-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010496455	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2014-06-17
<b>Län- och kommunkod</b> 0136	<b>Distrikt</b> Österhaninge Socken: österhaninge	<b>Distriktskod</b> 212059	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2007-07-20
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-26

## Adress

### Adress

Arkens Väg 5, 7, 10, 12, 14, 16  
136 37 Handen

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769611-3617 Hsb Bostadsrättsföreningstora Arken I Haninge C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Stora Arken I Haninge	1/1	2005-09-21	05/49295

### Berört fång

05/49295, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2005-09-01  
Köpeskilling: 10 800 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 62 868 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	62 868 000 SEK	2006-02-02	06/5286

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Norrtälje
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Handen-kv.den stora arken	2006-04-24 Genomf. start: 2006-05-26 Genomf. slut: 2011-05-25 Laga kraft: 2006-05-25	0136-P06/0424

## Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	0136-06/126.1

**Bildningsåtgärd**

Fastighetsreglering

**Beskrivning**

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning för varm-och kallvatten inom område x.

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Haninge Söderbymalm 3:509

**Last**

Haninge Söderbymalm 3:466

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledningar	Förmån	Officialservitut	0136-06/126.2

**Bildningsåtgärd**

Fastighetsreglering

**Beskrivning**

Rätt att anlägga, underhålla och förnya ledningar för data och kabel-tv inom område x.

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Haninge Söderbymalm 3:509

**Last**

Haninge Söderbymalm 3:466

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Förmån	Officialservitut	0136-06/126.3

**Bildningsåtgärd**

Fastighetsreglering

**Beskrivning**

Rätt att anlägga, underhålla och förnya värmekulvert inom område x.

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Haninge Söderbymalm 3:509

**Last**

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0136-06/46.1

**Bildningsåtgärd**

Ledningsåtgärd

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Last**

Haninge Söderbymalm 3:509,512

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Parkering	Last	Officialservitut	0136-12/79.1

**Bildningsåtgärd**

Fastighetsreglering

**Beskrivning**

Rätt att nyttja 2 parkeringsplatser i garage samt rätt att nyttja 12 öppna parkeringsplatser enligt beskrivning aktbilaga be3

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Haninge Söderbymalm 3:505

**Last**

Haninge Söderbymalm 3:509

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Belysning	Last	Officialservitut	0136-12/79.2

**Bildningsåtgärd**

Fastighetsreglering

**Beskrivning**

Rätt att bibehålla och underhålla 3 belysningsstolpar enligt aktbilaga be3

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Haninge Söderbymalm 3:505

**Last**

Haninge Söderbymalm 3:509

**Taxeringsenheter**

## Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	707449-2	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	128 676 000 SEK	104 276 000 SEK	24 400 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
769611-3617 Hsb Bostadsrättsförening Stora Arken I Haninge C/O Hsb Stockholm Box 1385 17127 Solna		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300354527 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 24 400 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 136328	<b>Byggrätt ovan mark</b> 7 186 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 3 395 SEK/kvm
---	----------------------------------	--	--

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 300556832 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 3 276 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 136328	<b>Lokalyta</b> 1 005 kvm	<b>Hyra</b> 468 000 SEK/år
--	----------------------------------	------------------------------	-------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 2007	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 2007
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 300354526 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 101 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 136328	<b>Bostadsyta</b> 5 749 kvm	<b>Hyra</b> 9 255 000 SEK/år
--	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 2007	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 2007
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

**Allmänna delen**

Ätgärd

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-07-14	0136-05/28
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	2007-04-27	0136-06/46
Fastighetsreglering	2007-07-03	0136-06/126
Anläggningsåtgärd	2009-06-16	0136-09/31
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2014-06-17	0136-12/79

Ursprung

Haninge Söderbymalm 3:505

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6562222.8	679245.3
2	Markområde	6562216.8	679308.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 367 m <sup>2</sup>	5 367 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet