VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 100 i BRF SOLURET I HANINGE, Haninges kommun.
Vallavägen 89 LGH 1102, 136 41 Handen

Marknadsvärdebedömning per 2025-04-01

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 2025-04-01.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-01 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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

Bostadsrättsförening	Organisationsnummer
BRF SOLURET I HANINGE	769620-1313

Lägenhetsnummer	Skatteverkets lägenhetsnummer	Ärendenummer
100	1102	F-596-25-01

Adress
Vallavägen 89 LGH 1102, 136 41 Handen

Kommun	Område	Andelstal
Haninge	Österhaninge	0,4702

Lägenhetsstorlek, antal rum	Boarea, kvm	Månadsavgift, kr	Andel inre reparationsfond
4 rum och kök	90	7 751	

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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Vallavägen 89, Handen, är en ljus och rymlig lägenhet med fyra rum och kök, på en boarea om 90 kvm. Lägenheten har en månadsavgift på 7751 kronor och ligger på bottenvåningen i en trevlig byggnad med tre våningar från 1967, som utökats 2019. Föreningen är ekonomiskt stabil och erbjuder gemensamma utrymmen som föreningslokal, tvättstugor och förråd samt parkeringsmöjligheter. Bostaden har moderna och påkostade materialval, ett välutrustat kök, trägolv i vardagsrummet, plastgolv i sovrum och kök, och helkaklade badrum. Läget i Österhaninge ger god tillgång till viktiga bekvämligheter såsom nära till skola, kollektivtrafik och livsmedelsbutik på inom kort promenadavstånd samt affärscentrum två kilometer bort.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen med föreningslokal, tvättstugor och förråd i källaren. Det finns parkerings- och garageplatser, samt både bostads- och hyresrätter. Föreningen är ekonomiskt stabil, med nyligen genomförda renoveringar och planer för utökade parkeringsfaciliteter. Byggnaden, uppförd 1967 med en tillbyggnad 2019, har tre våningar och flera uppdateringar har skett, inklusive stambyte och fasadrenoveringar.

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en föreningslokal och fem tvättstugor. Förråden är placerade i källaren.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
176	38	källare

Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
162	17	5

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 176 parkeringsplatser, 38 garageplatser, och förråd placerade i källaren. Föreningen består av 162 bostadsrättslägenheter, 17 hyresrättslägenheter och 5 lokaler.

Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1069	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
240 871 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
162 587 000	67%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
104 261 000	43%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
0	0%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1069 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 240 871 000 kr. Totala lån uppgår till 162 587 000 kr, vilket motsvarar 67,5% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 104 261 000 kr, motsvarande 43,3% av taxeringsvärdet. Det finns ingen underhållsfond.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderbymalm 7:51	
Byggår 1967 (Tillbyggnad 2019)	**Antal våningar** 3
Stammar/Bytta/installerade år 2021/22	**Hiss** Nej
Övrigt	

Utförda renoveringar

2024 Etablering av 26 nya parkeringsplatser, fler laddstolpar för elbilar, målning av trapphus
2023 Byte av el-leverantör, OVK genomförd, installation av laddstolpar, stambyte av köks- och badrumsstammar
2022 Balkongrenovering och inglasning av samtliga balkonger
2021-2022 Stambyte, Byte av vissa ventilationskanaler, installation av ny värmepump och styrenhet
2020 Byte av garageportar och entréportar, relining av köksavlopp
2018-2023 Övervakningskameror installerade, nya portar, rensning av cyklar, radonmätning, målning av fasader

Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1967 med en tillbyggnad från 2019. Den har tre våningar och saknar hiss. Fasaden är putsad, och byggnaden värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom mekanisk ventilation. Ett stambyte genomfördes 2021/22. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Kommentar

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1967 med en tillbyggnad 2019 och består av tre våningar utan hiss. Stammar byttes 2021-2022. Under de senaste åren har flera renoveringar genomförts, inklusive balkongrenovering och inglasning 2022, stambyte och installation av ny värmepump 2021-2022, samt målning av fasader och installation av övervakningskameror mellan 2018 och 2023. År 2024 planeras etablering av 26 nya parkeringsplatser och fler laddstolpar för elbilar.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm	Biarea, kvm	Antal Rum
90		4 rum och kök

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	ett förråd
två badrum	Balkong
vardagsrum	
tre sovrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Österhaninge, Haninge med 4 rum och kök. Belägen på bottenvåningen i en byggnad med totalt 3 våningar. Bostaden har en hög standard med påkostade detaljer. Rumsfördelningen inkluderar ett välutrustat kök, två helkaklade badrum, ett vardagsrum med trägolv och tre sovrum med plastgolv. Till bostaden hör även ett förråd och en balkong.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha en jämförbar skick och värde i förhållande till liknande bostäder, med en något högre standard. Negativt påverkas värdet av något slitna trägolv, medan påkostade badrum är en positiv faktor.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 100 i BRF SOLURET I HANINGE, Haninges kommun.

Vallavägen 89 LGH 1102, 136 41 Handen

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

Marknadsvärde per 2025-04-01

1 800 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

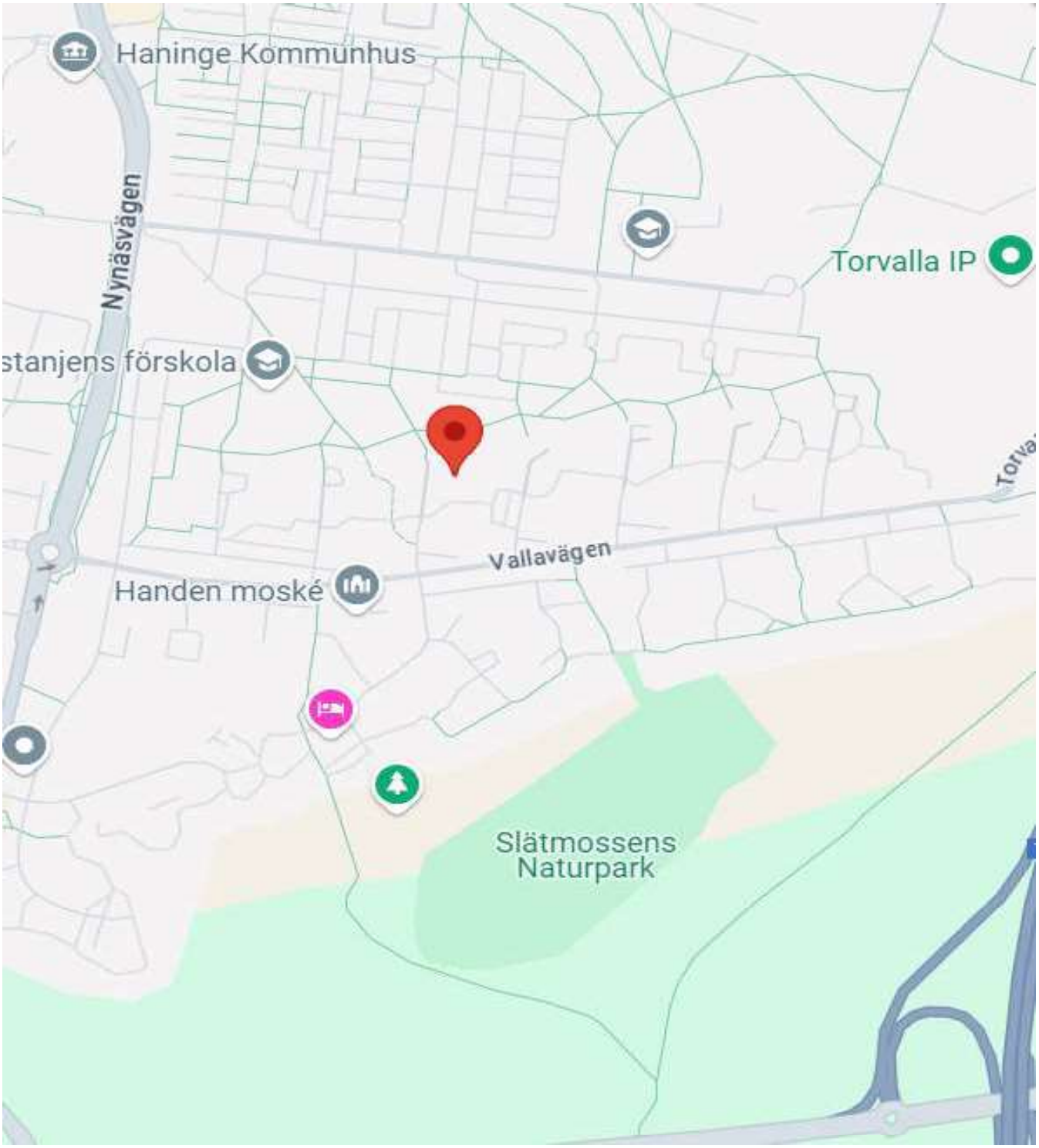
+/- 90 000

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.

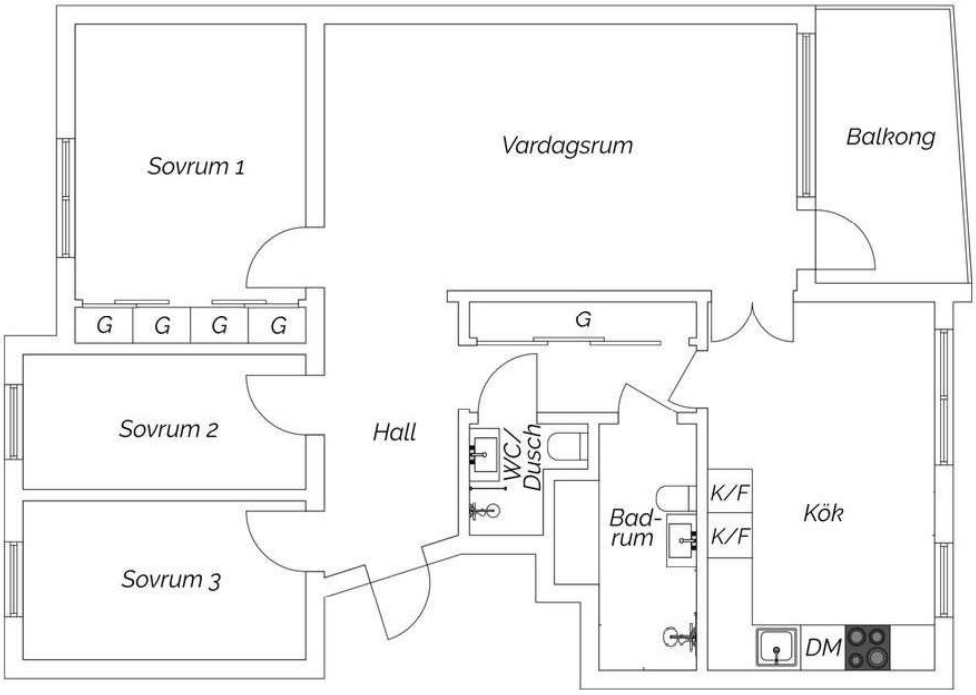
Stockholm 2025-04-01
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-14

Fastighet

Beteckning
Haninge
Söderbymalm 7:51

UUID:
909a6a47-3e69-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-02-22

Nyckel:
010471060

Län- och kommunkod
0136

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-06

Distrikt
Österhaninge
Socken: Österhaninge

Distriktskod
212059

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-02-13

Adress

Adress

Vallavägen 63-109, 87A
136 41 Handen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6562221.9	679700.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 1820 kvm	6 1820 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769620-1313 Bostadsrättsföreningen Soluret Nabo 16337, Fe 617 107 76 Stockholm	1/1	2010-02-18	10/6540

Köp (även transportköp): 2009-12-10
Köpeskilling: 55.663.454 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 164.226.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	78.160.000 SEK	2009-04-23	09/15082A
Anmärkning: Rättat 09/18965 Utbyte d-2024-00354658:1 påverkar inteckning 09/15082B			
3	10.401.626 SEK	2009-04-23	09/15082B
Anmärkning: Rättat 09/18965 Utbyte d-2024-00354658:1 påverkar inteckning 09/15082A			
4	36.438.374 SEK	2010-03-01	10/7810
5	4.176.000 SEK	2015-02-24	D-2015-00072846:1
6	14.575.000 SEK	2021-08-19	D-2021-00363226:1
7	20.475.000 SEK	2022-03-11	D-2022-00104168:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut parkeringsplats mm	1969-09-03	69/12654

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-69/12654.1
	Beskrivning: Parkeringsplats mm		
Ledningar	Förmån	Officialservitut	01-ÖSR-1460.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Ledningar	Last	Officialservitut	01-ÖSR-1460.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Ledningar	Last	Officialservitut	01-ÖSR-1460.4
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Gångvägar	Last	Officialservitut	01-ÖSR-1460.7
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg och parkering	Last	Officialservitut	0136-95/68.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Söderby, Söderby huvudgård och klena	1965-06-21	01-ÖSR-1428
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Handen 20	1980-11-26 Genomf. slut: 1992-06-30	01-ÖSR-2105

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

100037-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	240.871.000 SEK	174.876.000 SEK	65.995.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769620-1313 Bostadsrättsföreningen Soluret Nabo 16337, Fe 617 107 76 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 066618046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
63.000.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
19 690 kvm	3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 077936046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
2.995.000 SEK	0136328
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 762 kvm	1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 066616046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
170.000.000 SEK	15 752 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	17.692.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1967	2019	1990

Värderingsenhet lokaler 066617046.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
4.876.000 SEK	1 468 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	840.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1967	2019	1990

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Söderbymalm GA:29

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning Fastighetsreglering	1995-12-21	0136-95/68
Fastighetsreglering	2002-05-15	0136-01/105
Anläggningsåtgärd	2008-08-28	0136-08/64

Avskild mark

Haninge Söderbymalm 7:67, 7:68

Ursprung

Haninge Söderbymalm 7:19

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige