

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 00067 (1001) i BRF SOLSTIGEN, Haninge.  
Vallavägen 129, 136 41 Handen



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-09

# 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 2026-02-09

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-05 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> BRF SOLSTIGEN		<b>Organisationsnummer</b> 769620-0950		
<b>Lägenhetsnummer</b> 00067 (1001)	<b>Våning</b> Markplan	<b>Ärendenummer</b> F-1997-25-01		
<b>Adress</b> Vallavägen 129, 136 41 Handen				
<b>Kommun</b> Haninge		<b>Område</b> Österhaninge		
<b>Antal rum enligt register</b> 1		<b>Boarea, kvm</b> 43	<b>Månadsavgift, kr</b> 4 787	<b>Andelstal %</b> 0,3553
<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. Avgift bostad 4 687 kr + bredband 100 kr = 4 787 kr/mån				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Vallavägen 129 i Handen, Haninge kommun, i området Österhaninge. Lägenheten har ett rum och en boarea på 43 kvm. Månadsavgiften är 4787 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder ett rum och är belägen i en fyrvåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök med målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv, medan allrummet har målade väggar och samma typ av parkettgolv som köket. Till lägenheten hör även ett förråd och en uteplats. Köksutrustningen består av en elspis, diskmaskin och kyl/frys, alla från välkända märken och bedömda att vara äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad, vilket begränsade insynen till vissa golvytor. Lägenheten är i ett generellt slitet skick.

Bostadsrättsföreningen har 153 parkeringsplatser och 194 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

<b>Allmänt</b> Bostadsrättsföreningen har 153 parkeringsplatser och 194 bostadsrättslägenheter.  Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1336 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 297 miljoner kronor. Det totala lånet är 198 274 969 kronor, och det egna kapitalet är 27 556 188 kronor. Underhållsfonden uppgår till 241 000 kronor.  Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1967. Den har fyra våningar och saknar hiss. Stambyte gjordes 2024. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.  Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som barnvagns- och cykelrum samt tvättstuga.			
<b>Parkeringsplatser</b>			
153			
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b>			
194			
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>Stadgar</b>
	Ja	Ja	Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	<b>Avser</b>
1336	Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
297 000 000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	
198 274 969	
<b>Eget kapital (kr)</b>	
27 556 188	
<b>Underhållsfond (kr)</b>	
241 000	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Haninge Söderbymalm 7:67	
<b>Byggår</b> 1967	<b>Antal våningar</b> 4
<b>Stammar/Bytta/installerade år</b> 2024	<b>Hiss</b> Nej
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="https://brfsolstigen.se/">https://brfsolstigen.se/</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1967. Den har fyra våningar och saknar hiss. Stambyte gjordes 2024. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 43		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Elspis
badrum		en uteplats	Diskmaskin
allrum			Kyl/Frys
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenhet på markplan med ett rum. Bostaden är i generellt slitet skick och var belamrad vid värderingsbesöket, vilket gjorde att stora delar av golvytorna inte kunde ses.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till bostaden hör även ett förråd och en uteplats.</p> <p>Utrustning: Elspis från Electrolux, äldre än 5 år (bedömt) Diskmaskin från Electrolux, äldre än 5 år (bedömt) Kyl/Frys från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till jämförbara bostäder. Skicket är sämre än genomsnittet, standarden är något lägre, medan läget är jämförbart. Värdet bedöms vara något lägre än snittet för liknande bostäder.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 00067 (1001) i BRF SOLSTIGEN, Haninge.

**Vallavägen 129, 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 2026-02-09**

1 100 000 KRONOR

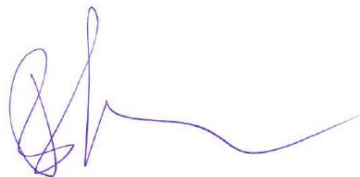
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-02-09

Underskrift



Björn Bring

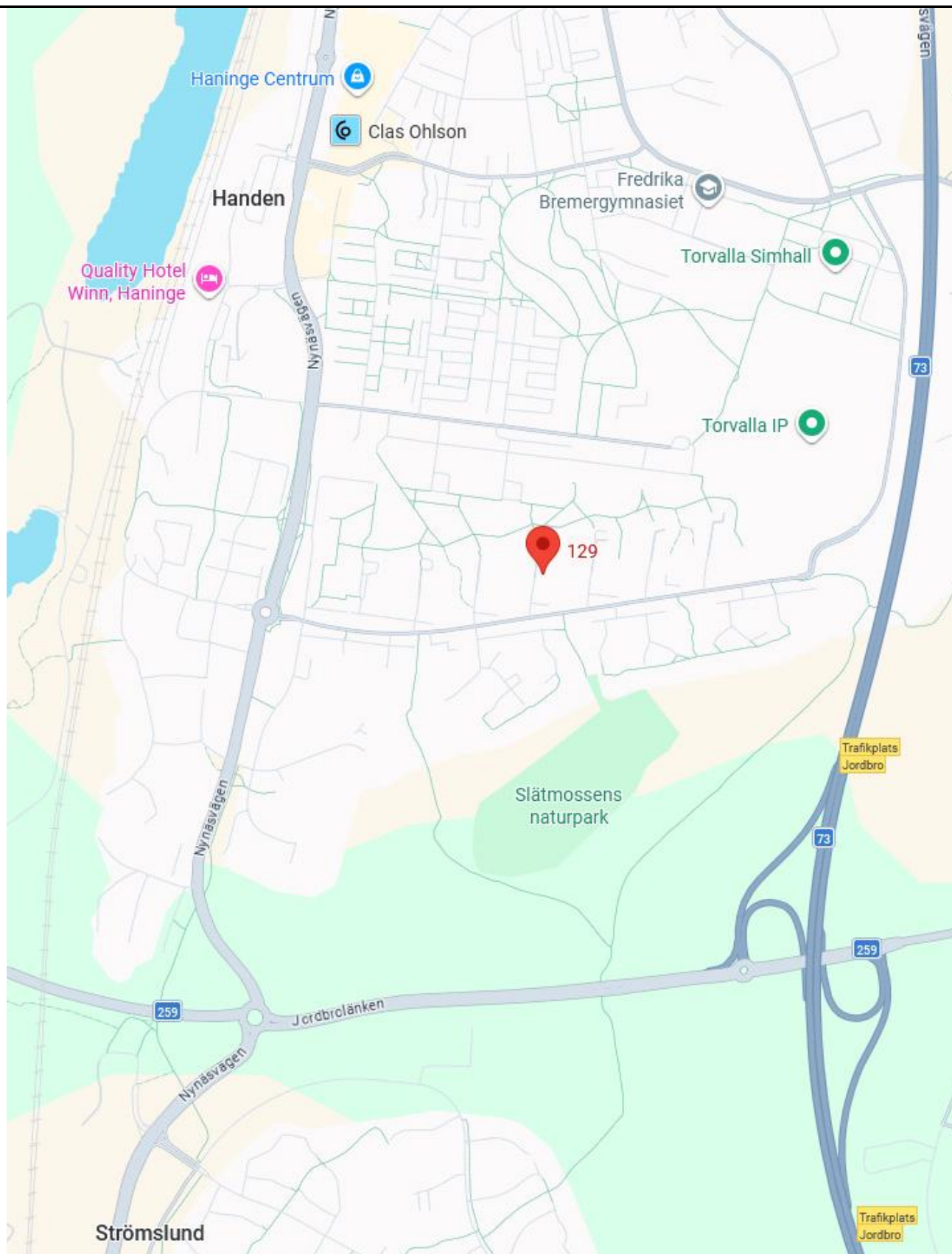
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

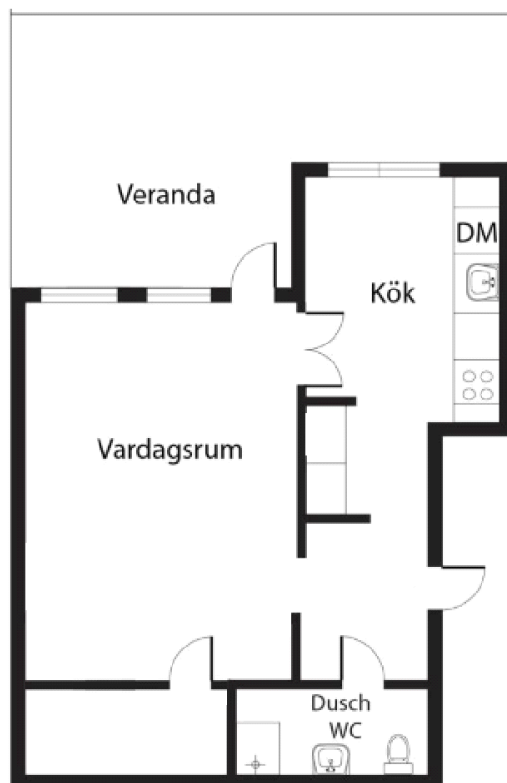
Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning

---



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---

## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden 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>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Haninge Söderbymalm 7:67	909a6a47-d184-90ec-e040-ed8f66444c3f	010509074	2019-02-22
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
0136	Österhaninge Socken: österhaninge	212059	2024-06-14
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2026-02-06

## Adress

### Adress

Vallavägen 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157  
136 41 Handen

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769620-0950 Bostadsrättsföreningen Solstigen	1/1	2010-01-05	10/426

Inskrivet ägarnamn: Brf Solstigen

### Berört fång

10/426, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2009-11-06  
Köpeskilling: 54 853 490 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att pcb-haltiga massor skall vara avlägsnade senast den 31 december 2015.beslutet gäller även mot ny ägare av fastigheten	2014-07-16	14/27167
Föreläggande att avlägsna pcb-haltiga massor senast 2022-12-31 samt att anmäla avlägsnandet senast tre veckor före åtgärd.	2017-12-08	D-2017-00683366:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6  
Totalt belopp: 198 100 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	86 761 165 SEK	2009-04-23	09/15090

### Anmärkningar

Innehavare: 09/15091 Hypo Real Estate Bank Ag 21st Floor 30 St Mary Axe London Ec3a 8bf England, ,

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	38 238 835 SEK	2009-11-30	09/50783
3	4 450 000 SEK	2018-12-18	D-2018-00736106:1
4	20 250 000 SEK	2023-05-23	D-2023-00160028:1
5	25 000 000 SEK	2023-12-14	D-2023-00399860:1
6	23 400 000 SEK	2024-06-13	D-2024-00184777:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Norrtälje

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Söderbymalm GA:29

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

**Plan**

Stadsplan

Söderby,söderby huvudgård och klena

**Datum**

1965-06-21

**Akt**

01-ÖSR-1428

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

Detaljplan

Handen 57,söderbymalm 7:51

1999-01-18

Genomf. start: 1999-02-19

Genomf. slut: 2004-02-18

Laga kraft: 1999-02-18

0136-P99/0118

### Rättigheter

Rättigheter

**Ändamål**

Ledningar

**Rättsförhållande**

Last

**Rättighetstyp**

Officialservitut

**Beteckning**

01-ÖSR-1460.1

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**

Haninge Söderbymalm 7:20-22,50-51

**Last**

Haninge Söderbymalm 7:20-22,50-51,67-68

**Ändamål**

Ledningar

**Rättsförhållande**

Last

**Rättighetstyp**

Officialservitut

**Beteckning**

01-ÖSR-1460.4

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**

Haninge Söderbymalm 7:13

**Last**

Haninge Söderbymalm 7:50-51,67-68

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Gångvägar	Last	Officialservitut	01-ÖSR-1460.7

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

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

Haninge Söderbymalm 7:13

**Last**

Haninge Söderbymalm 7:50-51,67-68

**Taxeringsenheter**

Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	718547-2	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	297 000 000 SEK	231 000 000 SEK	66 000 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
769620-0950 Bostadsrättsföreningen Solstigen		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

13641 Handen

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300683465 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
66 000 000 SEK	136328	19 536 kvm	3 378 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus bostad 300683464 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
231 000 000 SEK	136328	15 629 kvm	23 359 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1967	2024	1997
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Allmänna delen**

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2008-08-28	0136-08/64

Ursprung

Haninge Söderbymalm 7:51

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6562245.8	679930.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	36 843 m <sup>2</sup>	36 843 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige