

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 511431 i BRF RINGEN I VÄSTERHANINGE, Haninge.
Ringvägen 114, 137 31 Västerhaninge



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-26

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 2025-11-26

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-26 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. 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 BRF RINGEN I VÄSTERHANINGE		Organisationsnummer 7696156418		
Lägenhetsnummer 511431	Våning 2	Ärendenummer F-2192-25-01		
Adress Ringvägen 114, 137 31 Västerhaninge				
Kommun Haninge		Område Västerhaninge		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 57	Månadsavgift, kr 4 438	Andelstal 0,3428
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

Bostadsrätt belägen på Ringvägen 114 i Västerhaninge, Haninge kommun. Lägenheten har två rum och en boarea på 57 kvm. Månadsavgiften är 4438 kr.

Denna tvåa är belägen på andra våningen i en fyrvåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök med tapetserade väggar och plastgolv, som är i behov av uppfräschning. Badrummet är i normalt skick med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har båda tapetserade väggar och plastgolv, och är i slitet skick. Från sovrummet finns tillgång till en balkong. Till lägenheten hör även ett förråd. Köket är utrustat med en elspis från Brandt och en kyl/frys från Electrolux, båda med en bedömd ålder över 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 283 bostadsrättslägenheter, 32 hyresrättslägenheter och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 283 bostadsrättslägenheter, 32 hyresrättslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 934 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 224 174 000 kr. Det totala lånet är 137 226 957 kr, medan det egna kapitalet ligger på 135 417 761 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 5 115 729 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd mellan 1961 och 1962. Den har fyra våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter	Antal hyresrättslägenheter	Antal lokaler	
283	32	2	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
934	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
224 174 000	
Totalt lån (kr)	
137 226 957	
Eget kapital (kr)	
135 417 761	
Underhållsfond (kr)	
5 115 729	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Åby 1:42	
Byggår 1961–1962	Antal våningar 4
	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfringen.se/	
Utförda renoveringar 2021 Målning parkeringsplatser 2022 Stamspolning, byte takfläktar, energideklaration, målning trapppräcken & handledare, trapphusmålning, OVK 2024 Förstudie spill- & dagvattenledningar, gårdsrenovering (gård 3), byte samtliga elmätare, ommålning av entréer, nya skyltar hus & områden, låsbyte/nytt nyckelsystem, fasadreparationer Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd mellan 1961 och 1962. Den har fyra våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 57		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum Sovrummet		<u>Tillbehör</u> Balkong ett förråd	<u>Utrustning</u> Elspis Kyl/Frys
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på andra våningen.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket är i slitet skick med tapetserade väggar och plastgolv. Badrummet har ett normalt skick med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet är också slitet och har tapetserade väggar samt plastgolv. Sovrummet är i slitet skick, har tapetserade väggar och plastgolv, och det finns en balkong tillgänglig. Till bostaden hör även ett förråd.</p> <p>Utrustning: Elspis av märket Brandt, bedömd ålder över 10 år.</p> <p>Kyl/Frys av märket Electrolux, bedömd ålder över 10 år.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som sämre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden är lägre än genomsnittet och värdet bedöms också vara lägre jämfört med liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 511431 i BRF RINGEN I VÄSTERHANINGE, Haninge.

Ringvägen 114, 137 31 Västerhaninge

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

Marknadsvärde per 2025-11-26

1 000 000 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 2025-11-26

Underskrift



Björn Bring

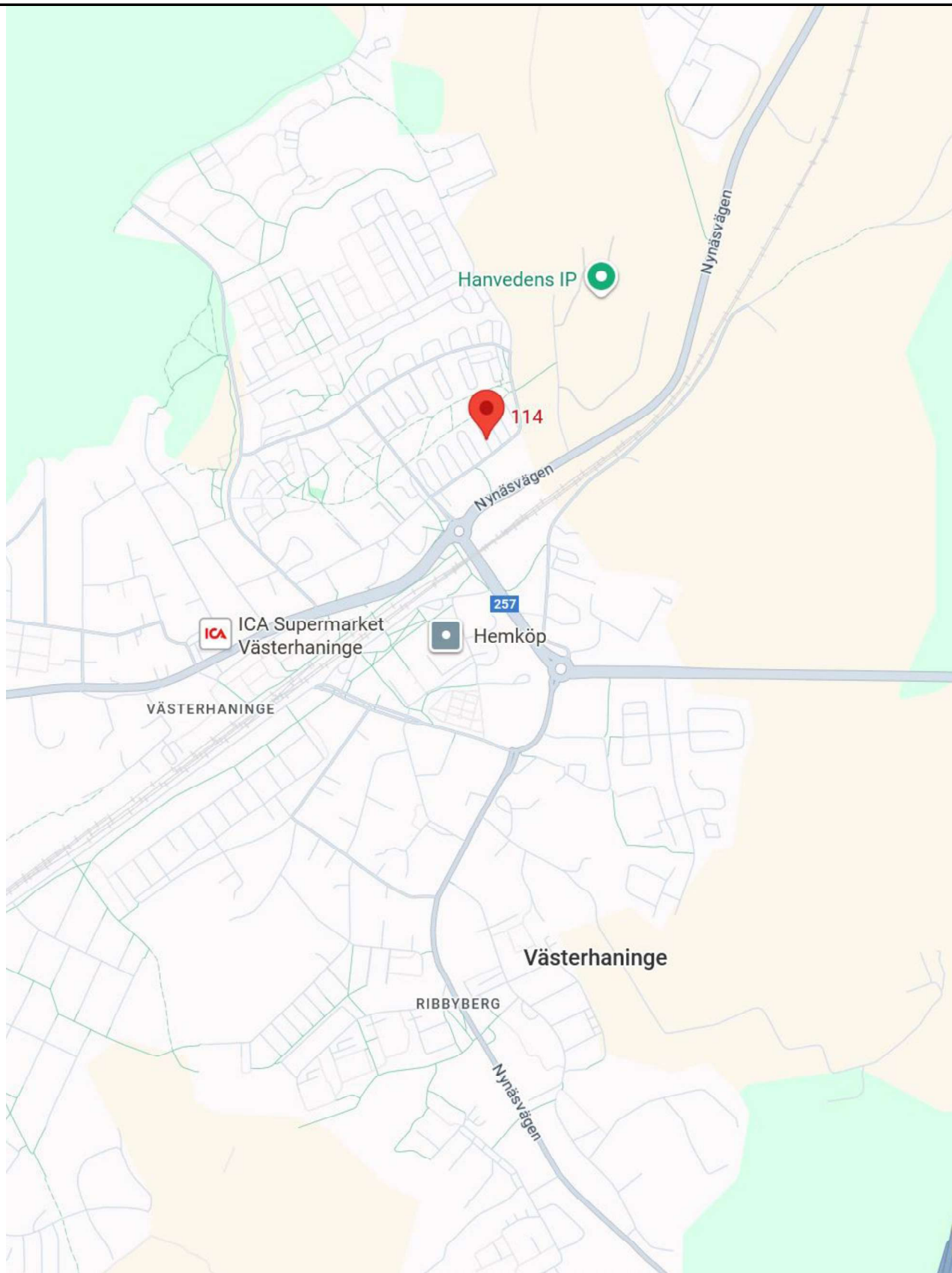
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

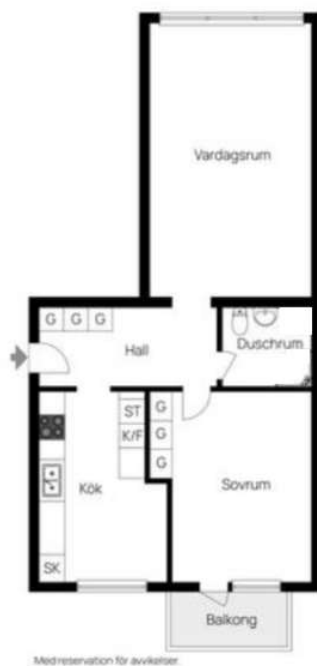
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelse förekommer. Ej skalendig.

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 Haninge Åby 1:42	UUID 909a6a45-ccd6-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010367930	Län- och kommunkod 0136
Distrikt Västerhaninge Socken: västerhaninge	Distriktskod 212058	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-01-15	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-08-21
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-08			

Adress

Adress

Ringvägen 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 106 B, 108, 108 B, 110, 112, 114, 116, 116 B, 118, 120, 122, 124, 124 B, 126, 128, 130, 132, 132 B, 134, 136, 138, 140, 142
137 31 Västerhaninge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769615-6418 Bostadsrättsföreningen Ringen I Västerhaninge C/O Brf Ringen I Västerhaninge Sbcid 51692, Box 226 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Ringen I Västerhaninge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-07-10	Akt 07/32080
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2007- 06-29 Köpeskillning: 57 355 140 SEK (avser hela fastigheten)			

Anmärkningar

Beviljad 07/54783

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 167 878 516 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13 509 300 SEK	2001-05-22	01/11266

Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Haninge Åby 1:43-45

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	27 790 700 SEK	2001-06-07	01/13814
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Haninge Åby 1:43-45			
3	69 700 000 SEK	2005-02-23	05/8740
4	24 000 000 SEK	2007-07-10	07/32083
5	9 700 000 SEK	2008-05-19	08/23151A
Anmärkningar Utbyte 13/29018			
6	23 178 516 SEK	2008-05-19	08/23151B
Anmärkningar Utbyte 13/29018			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1971-07-07	71/7026

Anmärkningar

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 10/13908

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Åby 1:27, del av, m fl	1964-09-25	01-VÅS-1321

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

BestämmelseVattenskyddsområde
Hanveden**Datum**2020-12-07
Laga kraft: 2020-12-07**Akt**

0136K-P2020/1207

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län

Rättigheter Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-71/7026.1

Beskrivning

Värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Åby 1:41

Last

Haninge Åby 1:39,42,56

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-71/7027.1

Beskrivning

Ledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Åby 1:39,42,56

Last

Haninge Åby 1:41

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	145004-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	224 174 000 SEK	166 710 000 SEK	57 464 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769615-6418 Bostadsrättsföreningen Ringen I Västerhaninge C/O Brf Ringen I Västerhaninge Sbcid 51692, Box 226 85102 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 168227046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 060 000 SEK	136332	707 kvm	1 499 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301773218 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 404 000 SEK	136332	936 kvm	1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 168226046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
27 000 000 SEK	136332	11 335 kvm	2 382 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 168230046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
28 000 000 SEK	136332	11 994 kvm	2 335 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus lokal 168225046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 791 000 SEK	136332	589 kvm	409 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1962	2024	1962
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301726468 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
919 000 SEK	136332	780 kvm	210 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1961	2024	1961

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus bostad 168224046 (2025)

Taxeringsvärde 80 000 000 SEK	Riktvärdeområde 136332	Bostadsyta 10 194 kvm	Hyra 10 410 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1962

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 168228046 (2025)

Taxeringsvärde 84 000 000 SEK	Riktvärdeområde 136332	Bostadsyta 9 595 kvm	Hyra 11 015 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1961

Tillhör byggnad

2

Allmänna delen**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1959-02-26	01-VÄS-1094
Fastighetsreglering	2002-01-15	0136-01/101

Ursprung

Haninge Åby 1:27

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6558474.3	677801.6
2	Markområde	6558310.4	677826.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	37 240 m ²	37 240 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Västerhaninge Åby 1:42	1983-06-15	0136-83/1

Källa: Lantmäteriet