

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2404-1-32 i HSB BRF ÄNGEN I VÄSTERHANINGE,
Åkervägen 12, 137 41 VÄSTERHANINGE



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-04

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 2025-06-04.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-04 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

Bostadsrättsförening HSB BRF ÄNGEN I VÄSTERHANINGE		Organisationsnummer 712400-2010	
Lägenhetsnummer 99-2404-1-32			Ärendenummer F-264-25-01
Adress Åkervägen 12, 137 41 VÄSTERHANINGE			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 61	Månadsavgift, kr 5 774	Andelstal 0,52976
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostaden på Åkervägen 12 i Västerhaninge är en bostadsrätt med 2 rum och 61 kvm boyta, samt en månadsavgift på 5774 kr. Lägenheten ligger i en byggnad från 1963 med 3 våningar och erbjuder faciliteter som kök och badrum med klinkergolv, ett vardagsrum och sovrum med trägolv, samt tillgång till uteplats och förråd. Bostadsrättsföreningen, som hanterar sin ekonomi genom lån och eget kapital i förhållande till taxeringsvärdet, har genomfört omfattande renoveringar på byggnaderna och erbjuder gemensamma utrymmen och faciliteter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen och faciliteter, hanterar en stor andel av dess ekonomi genom lån och eget kapital i förhållande till taxeringsvärdet, och har genomfört omfattande renoveringar och underhåll på byggnaderna som är från 1963.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom övernattningsrum, föreningslokal, tvättstugor och hobbyrum. Förråd finns placerade i källaren.			
Parkeringsplatser 136		Förråd, placering källare	
Antal bostadsrättslägenheter 176		Antal lokaler 7	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 136 parkeringsplatser, förråd i källaren, 176 bostadsrättslägenheter och 7 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1136	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 140 346 000	
Totalt lån (kr) 58 850 055	% av taxeringsvärdet 42%
Eget kapital (kr) 17 186 482	% av taxeringsvärdet 12%
Underhållsfond (kr) 6 340 341	% av taxeringsvärdet 5%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1136 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 140 346 000 kr. Föreningen har totala lån på 58 850 055 kr, vilket motsvarar 41,93% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 17 186 482 kr, motsvarande 12,25% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 6 340 341 kr, vilket utgör 4,52% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Ribby 2:195	
Byggår 1963	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2008	Hiss nej
Övrigt	
Utförda renoveringar Nya 3-glasfönster 2007-2008. Stambyte 2008-2009. Nya portar 2009 Takbyte 2013-2014. Upprustning av entrépartier, cykelstall och miljöhus 2017. Dränering 2021. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, byggd 1963 med tre våningar. Den har genomgått ett stambyte 2008 och saknar hiss. Fönstren är av plåt och värmesystemet är vattenburet. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1963 och har tre våningar utan hiss. Stammar byttes 2008-2009, och nya 3-glasfönster installerades 2007-2008. Portarna byttes 2009, taket byttes 2013-2014, och entrépartier, cykelstall samt miljöhus rustades upp 2017. Dränering genomfördes 2021.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
61		2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Västerhaninge, Haninge med 2 rum. Belägen i en byggnad med 3 våningar. Lägenheten har ett kök med klinkergolv, ett badrum med klinkergolv och ett vardagsrum samt ett sovrum med trägolv. Normal standard och neutralt intryck i alla rum. Tillgång till uteplats och ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2404-1-32 i HSB BRF ÄNGEN I VÄSTERHANINGE, Haninges kommun.

Åkervägen 12, 137 41 VÄSTERHANINGE

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

Marknadsvärde per 2025-06-04

1 150 000 KRONOR

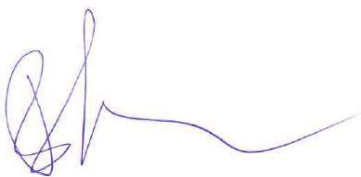
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-04

Underskrift

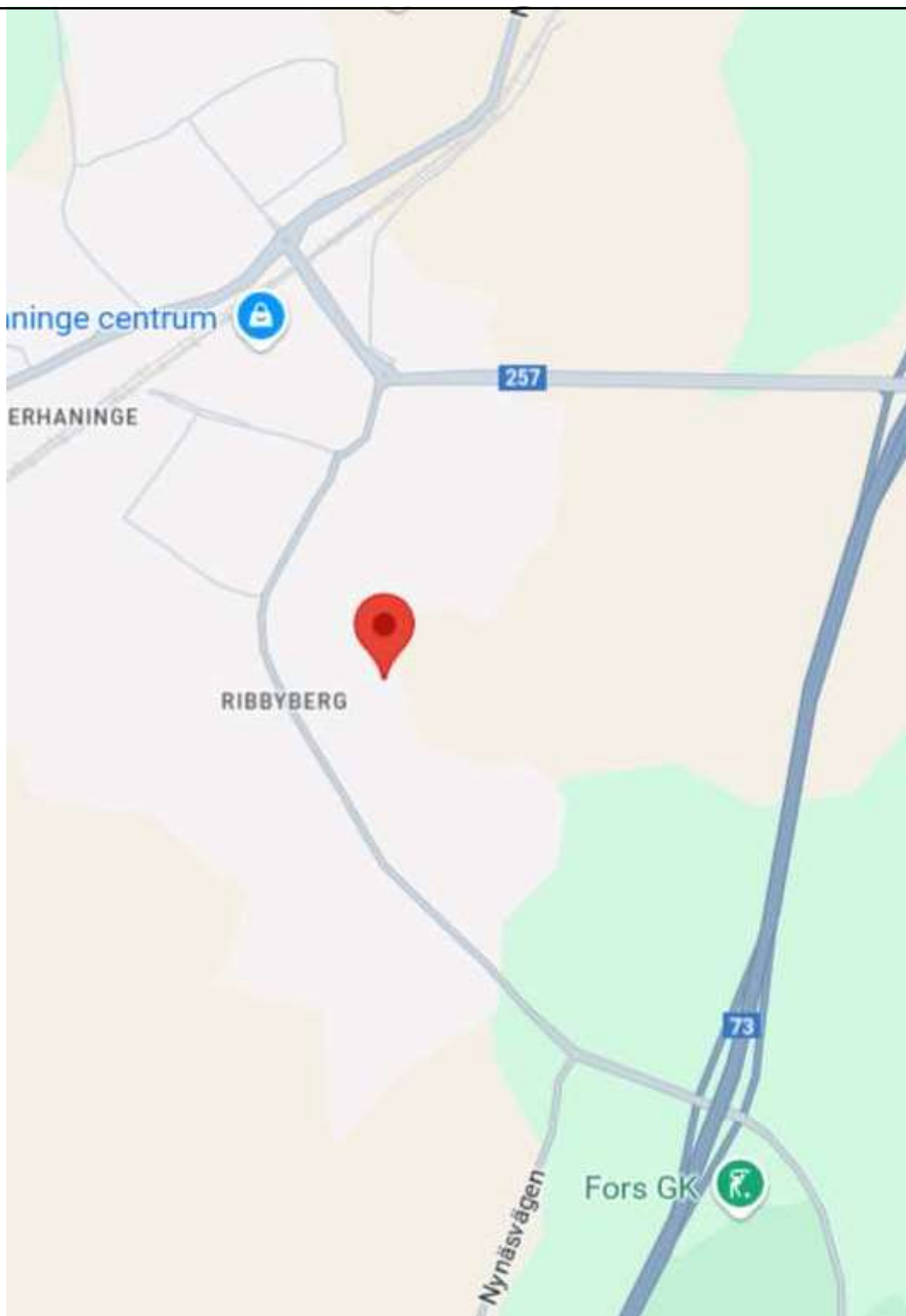


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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



038 Allmän+Taxering 2024-12-03

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Haninge Ribby 2:195	909a6a45-a2f5-90ec-e040-ed8f66444c3f	2019-05-06
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010357209	0136	2020-09-08
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Västerhaninge	212058	2024-12-02
Socken:		
Västerhaninge		

Adress

Adress

Gränsvägen 9-13
137 41 Västerhaninge
Åkervägen 16-18
137 41 Västerhaninge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6557091.4	678079.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 790 kvm	5 790 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-2010	1/1	1962-06-13	62/1456
Hsb Bostadsrättsförening Ängen I Västerhaninge			
Åkervägen 31			
137 41 Västerhaninge			
Inskrivet ägarnamn: Hsb i Västerhaninge Brf Ängen			
Köp (även transportköp): 1962-06-12			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 08/25457			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 9

Totalt belopp: 17.898.100 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		1.000.000 SEK	1962-06-27	62/4982
3		100.000 SEK	1962-06-27	62/4983
4		160.000 SEK	1962-06-27	62/4984A
Anmärkning: Utbyte 75/857 Utbyte 63/10910				
5		315.000 SEK	1962-06-27	62/4984B
Innehavare: 75/860 Sv Fastighetskredit Ab Box 7370 10391 Stockholm				
Anmärkning: Utbyte 75/858 Utbyte 63/10910				
6	Skriftligt pantbrev	60.900 SEK	1962-06-27	62/4984C
Anmärkning: Inteckningen får dödas utan handlingens företeende d-2020-00364116:1 Utbyte 64/3841 Utbyte 63/10910				
7		290.000 SEK	1981-12-16	81/14211A
Anmärkning: Sammanföring 85/48796 Utbyte 85/48797				
8		472.200 SEK	1981-12-16	81/14211B
Anmärkning: Sammanföring 85/48796 Utbyte 85/48797				
9		1.500.000 SEK	1985-06-24	85/29459
10		14.000.000 SEK	2008-10-29	08/48140

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut förbud värmecentral mm	1962-06-13	62/4463D

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-62/4454.1
	Beskrivning: Värmecentral mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-62/4463B.1
	Beskrivning: Tvättstuga mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-62/4463D.1
	Beskrivning: Förbud värmecentral mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ribby 2:86 m fl	1967-01-24	01-VÄS-1376
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
100212-2
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	140.346.000 SEK	101.084.000 SEK	39.262.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Haninge Ribby 2:194-198

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
712400-2010 Hsb Bostadsrättsförening Ängen I Västerhaninge Åkervägen 31 137 41 Västerhaninge	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 030781046.

Taxeringsvärde 39.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0136332
Byggrätt ovan mark 14 083 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 077730046.

Taxeringsvärde 262.000 SEK	Riktvärdeområde 0136332
Byggrätt ovan mark 164 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 030780046.

Taxeringsvärde 100.000.000 SEK	Bostadsyta 11 266 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 12.393.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1963

Värderingsenhet lokaler 077629046.

Taxeringsvärde 1.084.000 SEK	Lokalyta 733 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 241.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1963

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1959-05-21	01-VÄS-1087
Ursprung Haninge Ribby 2:189		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Västerhaninge Ribby 2:195	1983-06-15	0136-83/1
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet