

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-4163-17-702 i HSB BRF VÄDUREN I HANINGE, Haninge.
Vattumannens Gata 151, 136 62 Brandbergen



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-13

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-13

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-13 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF VÄDUREN I HANINGE		Organisationsnummer 712400-2192		
Lägenhetsnummer 99-4163-17-702	Våning 3		Ärendenummer 15269426	
Adress Vattumannens Gata 151, 136 62 Brandbergen				
Kommun Haninge		Område Österhaninge		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 80	Månadsavgift, kr 7 428	Andelstal % 0,12487
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.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Vattumannens Gata 151 i Brandbergen, Haninge kommun. Lägenheten ligger i området Österhaninge och har tre rum med en boarea på 80 kvadratmeter. Månadsavgiften är 7428 kronor.

Lägenheten är en trea på tredje våningen i en trevåningsbyggnad. Köket har låg standard med slitna tapeter och trälaminatgolv. Badrummet har normal standard med kakel och klinker. Vardagsrummet har träpanel och trälaminat. Ett sovrum har tapeter och trälaminat, det andra har tapeter och enstavsparkett. Det finns ett förråd. Utrustningen inkluderar äldre vitvaror från Electrolux och Whirlpool. Lägenheten var tom vid värdering.

Bostadsrättsföreningen har 403 parkeringsplatser, 631 garageplatser, 912 bostadsrättslägenheter och 224 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 403 parkeringsplatser, 631 garageplatser, 912 bostadsrättslägenheter och 224 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1004 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 819 800 000 kr. De totala skulderna är 461 513 526 kr, medan det egna kapitalet ligger på 90 024 269 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 10 668 371 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1970 med tre våningar och saknar hiss. Den har fjärrvärme och markvärmepump som värmekällor, samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom ett FTX-system. Byggnaden, kallad Hus 44, rymmer 18 bostadslägenheter. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser	Garageplatser		
403	631		
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
912		224	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1004	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 819 800 000	
Totala skulder (kr) 461 513 526	
Eget kapital (kr) 90 024 269	
Underhållsfond (kr) 10 668 371	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderby 2:47	
Byggår 1971	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://vaduren.bostadsratterna.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1970 med tre våningar och saknar hiss. Den har fjärrvärme och markvärmepump som värmekällor, samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom ett FTX-system. Byggnaden, kallad Hus 44, rymmer 18 bostadslägenheter. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 80		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum			Elspis
vardagsrum			Diskmaskin
ett sovrum			Frys
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en trea belägen på tredje våningen.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har en något låg standard med tapetserade väggar och trälaminatgolv, och är i ett slitet skick. Badrummet har en normal standard med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har träpanel på väggarna och trälaminat på golvet. Ett av sovrummen har tapetserade väggar och trälaminatgolv, medan det andra sovrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i enstav. Det finns även ett förråd i anslutning till lägenheten.			
Utrustning:			
Kyl/Frys, Electrolux, äldre än 10 år			
Elspis, äldre än 10 år			
Diskmaskin, Electrolux, äldre än 10 år			
Frys, Whirlpool, äldre än 10 år			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Skicket är något sämre än genomsnittet, medan standarden också är något lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet. Läget bedöms som något bättre än genomsnittet, och bostadens värde anses vara jämförbart med liknande objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-4163-17-702 i HSB BRF VÄDUREN I HANINGE, Haninge.

Vattumannens Gata 151, 136 62 Brandbergen

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

Marknadsvärde per 2026-05-13

1 400 000 KRONOR

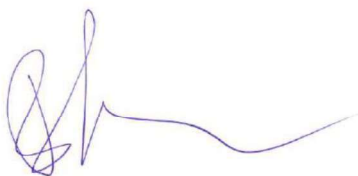
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-13

Underskrift



Björn Bring

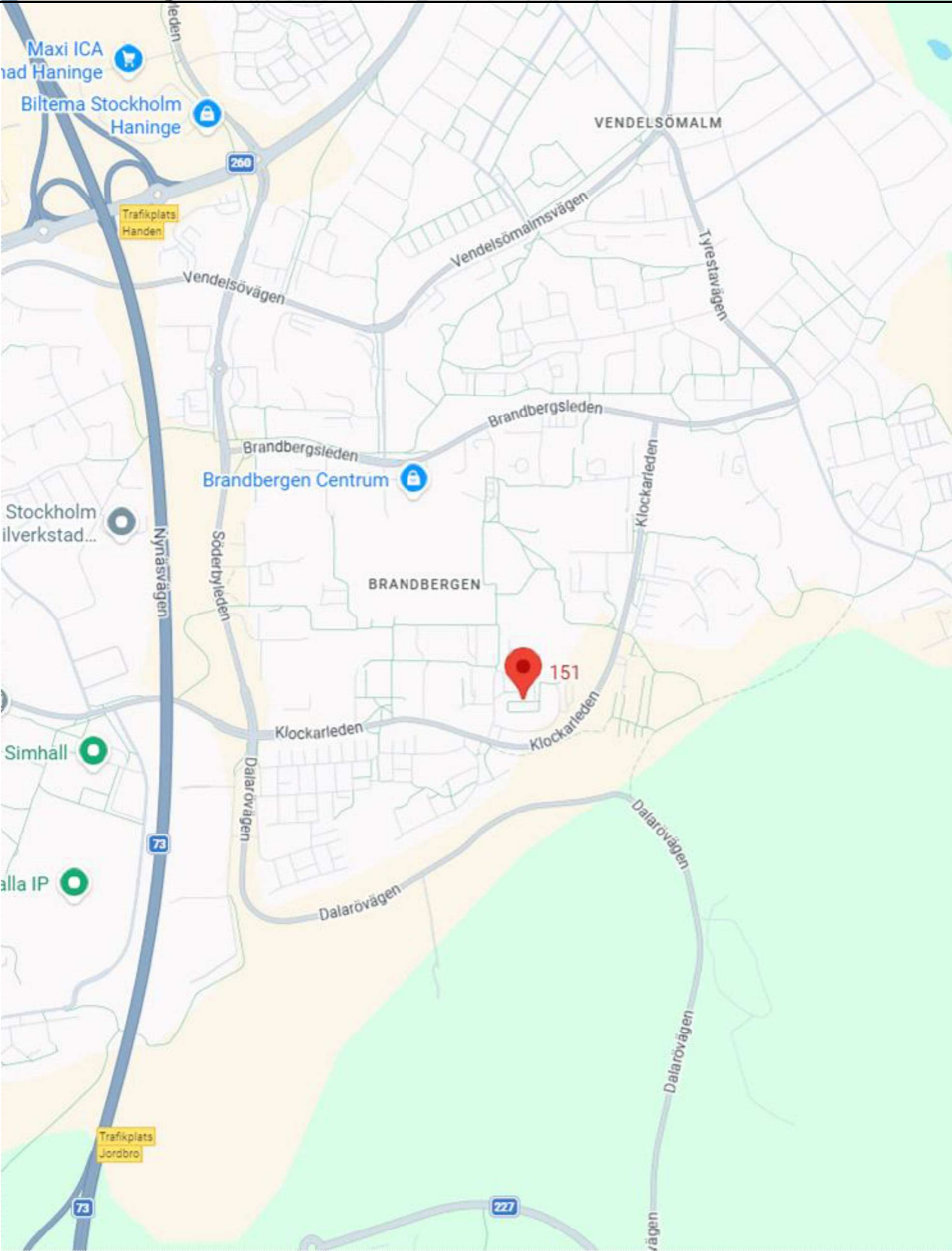
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

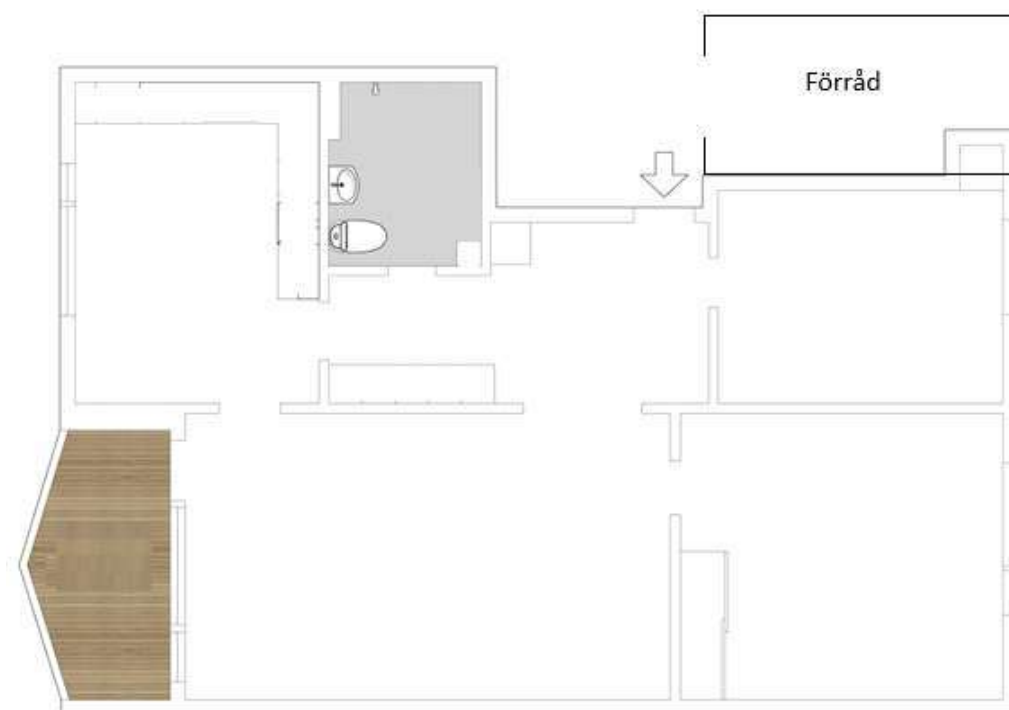
E-post: info@bringhojden.se

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

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Söderby 2:47	UUID 909a6a45-b263-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010361159	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-04-14
Län- och kommunkod 0136	Distrikt Österhaninge Socken: österhaninge	Distriktskod 212059	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-14 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-12

Adress

Adress

Stenbockens Gata 105-113
136 62 Brandbergen

Vattumannens Gata 148-153
136 62 Brandbergen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 712400-2192	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1971-07-07	Akt 71/1874
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Hsb Bostadsrättsförening Väduren
I Haninge
C/O Hsb Stockholm
Box 1385
171 27 Solna
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf
Väduren I Haninge

Berört fång

71/1874, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1971-04-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 07/53149
Id-nummer kompletterat 07/53149

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 24
Totalt belopp: 573 000 000 SEK

Nr 2	Belopp 5 000 000 SEK	Inskrivningsdag 2007-11-13	Akt 07/53420C
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	-------------------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Utbyte 14/19609, Utbyte D-2017-00058600:1			
3	7 200 000 SEK	2007-11-13	07/53420D
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Utbyte 14/19609, Utbyte D-2017-00058600:1			
4	13 950 000 SEK	2007-11-13	07/53420B
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Utbyte 14/19609			
5	5 500 000 SEK	2007-11-13	07/53421
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
6	103 150 000 SEK	2007-11-13	07/53422
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
7	13 390 000 SEK	2009-10-15	09/43200
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
8	10 000 000 SEK	2010-02-02	10/3772
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
9	23 130 000 SEK	2012-02-22	12/5661
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
10	9 337 500 SEK	2012-02-22	12/5662
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
11	43 000 000 SEK	2013-07-17	13/24757

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
12	31 342 500 SEK	2014-11-07	D-2014-00459940:1A
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Utbyte D-2020-00370115:1			
13	14 657 500 SEK	2014-11-07	D-2014-00459940:1B
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Utbyte D-2020-00370115:1			
14	5 000 000 SEK	2017-07-06	D-2017-00283813:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
15	5 000 000 SEK	2017-07-06	D-2017-00283813:2
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
16	10 000 000 SEK	2018-02-02	D-2018-00054086:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
17	3 095 712 SEK	2018-06-15	D-2018-00307096:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
18	5 246 788 SEK	2022-05-09	D-2022-00194705:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
19	11 000 000 SEK	2023-05-25	D-2023-00161596:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
20	56 000 000 SEK	2023-07-24	D-2023-00231609:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
21	28 000 000 SEK	2024-03-21	D-2024-00087689:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Beviljad: D-2024-00107299:1			
22	40 000 000 SEK	2024-06-28	D-2024-00205037:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
23	54 000 000 SEK	2025-02-05	D-2025-00039144:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
24	40 000 000 SEK	2025-06-10	D-2025-00203271:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
25	36 000 000 SEK	2025-12-22	D-2025-00473539:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-46,48-49,56-59			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: transformatorstation mm	1971-10-06	71/11863

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Del av söderby huvudgård 2:1 m fl

Datum

1970-03-16

Akt

01-ÖSR-1608

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Transformatorstation mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-71/11863.1

Beskrivning

Transformatorstation mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Vendelsö 7:147

Last

Haninge Söderby 2:45-47

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

100066-2

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,45-49,56-59

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

819 800 000 SEK

därav byggnadsvärde

630 200 000 SEK

därav markvärde

189 600 000 SEK

Taxerade ägare

712400-2192
Hsb Bostadsrättsförening Väduren I Haninge
C/O Hsb Stockholm
Box 1385
17127 Solna

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 77741046 (2025)

Taxeringsvärde

13 600 000 SEK

Riktvärdeområde

136329

Byggrätt ovan mark

8 622 kvm

Riktvärde byggrätt

1 577 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16949046 (2025)

Taxeringsvärde 176 000 000 SEK	Riktvärdeområde 136329	Byggrätt ovan mark 80 000 kvm	Riktvärde byggrätt 2 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 16948046 (2025)			
Taxeringsvärde 20 200 000 SEK	Riktvärdeområde 136329	Lokalyta 15 414 kvm	Hyra 4 431 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 16947046 (2025)			
Taxeringsvärde 610 000 000 SEK	Riktvärdeområde 136329	Bostadsyta 64 000 kvm	Hyra 81 280 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-06-25	01-ÖSR-1646
Anläggningsåtgärd	2022-03-31	0136K-2021/86
Anläggningsåtgärd	2025-04-14	0136K-2025/11

Ursprung

Haninge Söderby 2:27

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6563054.3	681434.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 996 m ²	4 996 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Österhaninge Söderby 2:47	1983-06-15	0136-83/1

Källa: Lantmäteriet