

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2707-1-156 i HSB BRF VITA HUSEN I HANINGE, Haninge.
Vallavägen 193, 136 41 Handen



Marknadsvärdebedömning per 2025-08-12

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 2025-08-12

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-08-12 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 förvärfv 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 VITA HUSEN I HANINGE		Organisationsnummer 769619-2447		
Lägenhetsnummer 99-2707-1-156			Ärendenummer F-609-25-01	
Adress Vallavägen 193, 136 41 Handen				
Kommun Haninge		Område Österhaninge		
Antal rum enligt register 5	Antal rum, aktuell planlösning 4	Boarea, kvm 105	Månadsavgift, kr 9 233	Andelstal 0,62864
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

Bostadsrätten på Vallavägen 193 i Handen, belägen i Haninge kommun, erbjuder en rymlig boarea om 105 kvadratmeter. Den nuvarande planlösningen består av fyra rum, vilket är en ändring från de ursprungliga fem rummen enligt registret. Månadsavgiften för denna bostad uppgår till 9 233 kronor.

Lägenheten är en fyrrumslägenhet belägen på första våningen i en fyra våningsbyggnad. Den har en neutral inredning med något slitna ytor och en normal standard. Köket är utrustat med klinkergolv och standardutrustning från Bosch och Electrolux, inklusive kyl, frys, elspis och diskmaskin. Badrummet och toaletten har kaklade ytor och är normalt utrustade. Vardagsrummet och de tre sovrummen har trägolv. Lägenheten har dessutom en balkong och tillgång till ett förråd.

Bostadsrättsföreningen har 207 bostadsrättslägenheter, 18 hyresrättslägenheter, en lokal, 179 parkeringsplatser, 48 garageplatser och förråd på markplan.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1055 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 256 403 000 kr. Totala lånen uppgår till 141 723 987 kr, vilket motsvarar 55,27% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 92 738 085 kr, motsvarande 36,17% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 844 419 kr, vilket utgör 0,72% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1967 med fyra våningar. Det har genomgått ett stambyte 2023. Byggnaden saknar hiss och värms upp med fjärrvärme genom ett vattenburet system. Ventilationen sker med mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: föreningslokal, bastu, cykelrum och barnvagnsrum. Förråden är placerade på markplan.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 207 bostadsrättslägenheter, 18 hyresrättslägenheter, en lokal, 179 parkeringsplatser, 48 garageplatser och förråd på markplan.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1055 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 256 403 000 kr. Totala lånen uppgår till 141 723 987 kr, vilket motsvarar 55,27% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 92 738 085 kr, motsvarande 36,17% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 844 419 kr, vilket utgör 0,72% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1967 med fyra våningar. Det har genomgått ett stambyte 2023. Byggnaden saknar hiss och värms upp med fjärrvärme genom ett vattenburet system. Ventilationen sker med mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: föreningslokal, bastu, cykelrum och barnvagnsrum. Förråden är placerade på markplan.

Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering
179	48	Markplan
Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
207	18	1

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 207 bostadsrättslägenheter, 18 hyresrättslägenheter, en lokal, 179 parkeringsplatser, 48 garageplatser och förråd på markplan.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1055	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
256 403 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
141 723 987	55%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
92 738 085	36%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
1 844 419	1%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1055 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 256 403 000 kr. Totala lånen uppgår till 141 723 987 kr, vilket motsvarar 55,27% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 92 738 085 kr, motsvarande 36,17% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 1 844 419 kr, vilket utgör 0,72% av taxeringsvärdet.

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 105		Antal rum enligt lägenhetsregister 5	Antal rum enligt aktuell planlösning 4
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Kyl
badrum		ett förråd	Frys
vardagsrum			Elspis
tre sovrum			Diskmaskin
toalett			
Beskrivning			
Lägenhet med 4 rum belägen på första våningen i en byggnad med totalt fyra våningar. Bostaden har en neutral inredning med något slitna ytor och normal standard. Köket är utrustat med klinkergolv och har standardutrustning från Bosch och Electrolux, inklusive kyl, frys, elspis och diskmaskin. Badrummet och toaletten har kaklade ytor och är normalt utrustade. Vardagsrummet och de tre sovrummen har trägolv. Lägenheten har även en balkong och tillgång till ett förråd.			
2.6 Värdebedömning			
Bostaden bedöms som jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.			

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2707-1-156 i HSB BRF VITA HUSEN I HANINGE, Haninge.
Vallavägen 193, 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 2025-08-12

1 650 000 KRONOR

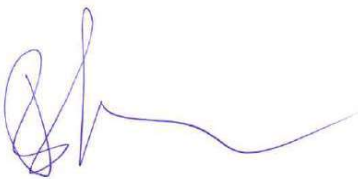
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-08-12

Underskrift

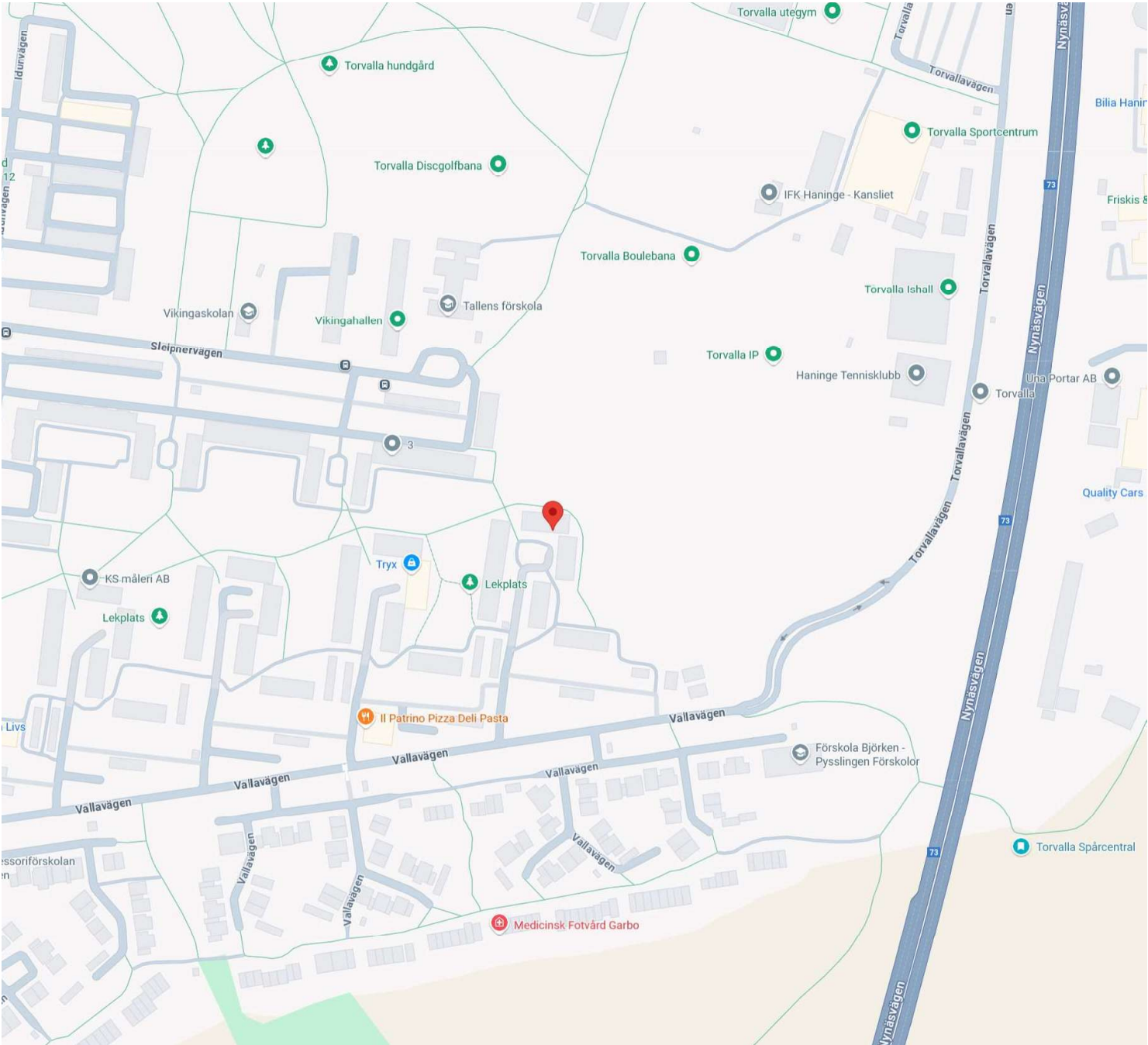


Björn Bring
Fastighetsvärderare

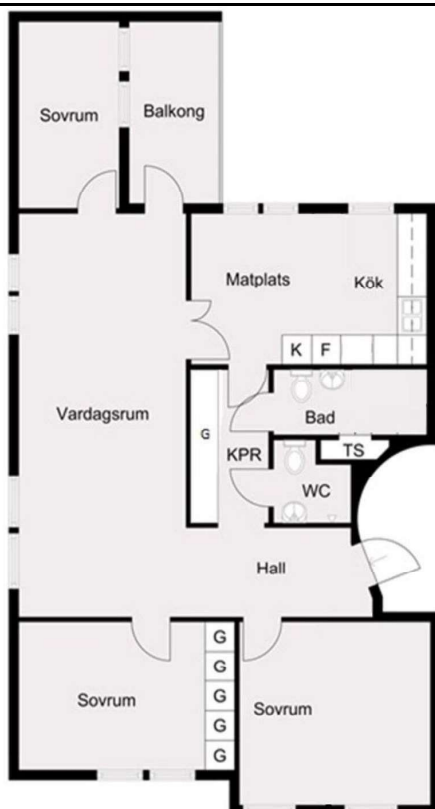
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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



036 Allmän 2025-02-17

Fastighet

Beteckning Haninge Söderbymalm 7:68	UUID: 909a6a47-d185-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-22
Nyckel: 010509075	Län- och kommunkod 0136	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-14
Distrikt Österhaninge Socken: Österhaninge	Distriktskod 212059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-17

Adress

Adress
Vallavägen 159-229, 159A
136 41 Handen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6562293.9	680142.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 7058 kvm	4 7058 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769619-2447	1/1	2009-06-17	09/24152

Hsb Bostadsrättsförening Vita Husen I Haninge
C/O Vita Husen
Box 603
136 26 Haninge

Inskrivet ägarnamn: Brf Vita Husen

Köp (även transportköp): 2009-05-20
Köpeskilling: 61.798.498 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att pcb-haltiga fogmassor som uppgår till mer än 500 mg/kg ska vara avlägsnat senast den 31 oktober 2015. dispens medges med anledning av att massan sitter svåråtkommligt	2014-12-19	D-2014-00534160:2
Övrigt beslut att pcb-sanering av byggnaden ska ske senast 31 december 2025. (dnr 2017-2269)	2017-06-09	D-2017-00239655:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 169.448.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	94.252.209 SEK	2009-04-23	09/15086
Innehavare: 09/15087 Hypo Real Estate Bank Ag 21st Floor 30 St Mary Axe London Ec3a 8bf England 0			
2	33.247.791 SEK	2009-07-10	09/28337
3	6.627.000 SEK	2023-10-30	D-2023-00342500:1
4	12.500.000 SEK	2024-05-16	D-2024-00152124:1
5	12.500.000 SEK	2024-10-01	D-2024-00317615:1
6	10.321.000 SEK	2024-12-23	D-2024-00435633:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
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		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Söderby, Söderby huvudgård och klena

Datum

1965-06-21

Akt

01-ÖSR-1428

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Detaljplan: Handen 57, Söderbymalm 7:51

1999-01-18

0136-P99/0118

Laga kraft: 1999-02-18

Genomf. start:

1999-02-19

Genomf. slut:

2004-02-18

Detaljplan: Handen, Del av söderbymalm 7:68

2010-05-26

0136-P10/7

Laga kraft: 2010-06-24

Genomf. start:

2010-06-25

Genomf. slut:

2015-06-24

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

718548-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2022

Taxeringsvärde

256.403.000 SEK

Taxerad Ägare

769619-2447

Hsb

Bostadsrättsförening

Vita Husen

C/O Vita Husen

Box 603

136 26 Haninge

Andel

1/1

Juridisk form

Bostadsrättsförening

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Haninge Söderbymalm GA:29

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Anläggningsåtgärd

Datum

2008-08-28

Akt

0136-08/64

Ursprung

Haninge Söderbymalm 7:51

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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