

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-4163-19-814 i HSB BRF VÄDUREN I HANINGE, Haninge.
Stenbockens Gata 118, 136 62 Brandbergen



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-19

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 2025-12-19

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-19 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 VÄDUREN I HANINGE		Organisationsnummer 712400-2192		
Lägenhetsnummer 99-4163-19-814	Våning 1		Ärendenummer F-1480-25-01	
Adress Stenbockens Gata 118, 136 62 Brandbergen				
Kommun Haninge		Område Österhaninge		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 46	Månadsavgift, kr 4 042	Andelstal 0,07284
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 är belägen på Stenbockens Gata 118 i Brandbergen, Haninge kommun, inom området Österhaninge. Lägenheten har två rum och en boarea på 46 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4042 kronor.

Lägenhet belägen i Brandbergen. Bostaden har två rum och är placerad på första våningen.

Bostaden består av flera rum med olika egenskaper. Köket har målade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plastgolv. Ett av sovrummen har tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande.

Utrustning:

Kyl/Frys, Cylinda, under 5 år, bedömt

Elspis, över 10 år, bedömt

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 403 parkeringsplatser och 631 garageplatser. Dessutom finns det 912 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 403 parkeringsplatser och 631 garageplatser. Dessutom finns det 912 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1054 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 819 800 000 kr. Det totala lånet är 461 513 526 kr, medan det egna kapitalet ligger på 90 024 269 kr. Underhållsfonden uppgår till 10 668 371 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1971. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1054	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 819 800 000	
Totalt lån (kr) 461 513 526	
Eget kapital (kr) 90 024 269	
Underhållsfond (kr) 10 668 371	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Haninge Söderby 2:45	
Byggår 1971	Antal våningar 8
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://vaduren.bostadsratterna.se/	
Utförda renoveringar Större åtgärder tidigare år (urval) Stambyten (pågående etappvis) Bergvärmeinstallation och färdigställande Fönsterbyten (pågående) Hissrenoveringar Ventilationsåtgärder och OVK Garage- och markrenoveringar Byte av tvättmaskiner Ny sophantering (moloker) Planerade åtgärder Stambyte (2024–2031) Fönsterbyte (2023–2027) Utbyte av lekplatser (2024–2030) Byte av värmepumpar Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1971. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 46		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum			<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Elspis
Beskrivning Lägenhet belägen i Brandbergen. Bostaden har två rum och är placerad på första våningen. Bostaden består av flera rum med olika egenskaper. Köket har målade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plastgolv. Ett av sovrummen har tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Utrustning: Kyl/Frys, Cylinda, under 5 år, bedömt Elspis, över 10 år, bedömt Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett något sämre skick och en något lägre standard jämfört med snittet för dessa bostäder. Bostadens egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, liksom dess läge. Värdet bedöms dock som något lägre än jämförelseobjektens snitt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-4163-19-814 i HSB BRF VÄDUREN I HANINGE, Haninge.

Stenbockens Gata 118, 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 2025-12-19

950 000 KRONOR

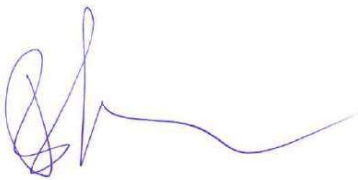
Bedömt värdeintervall

+/- 0

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 2025-12-19

Underskrift



Björn Bring

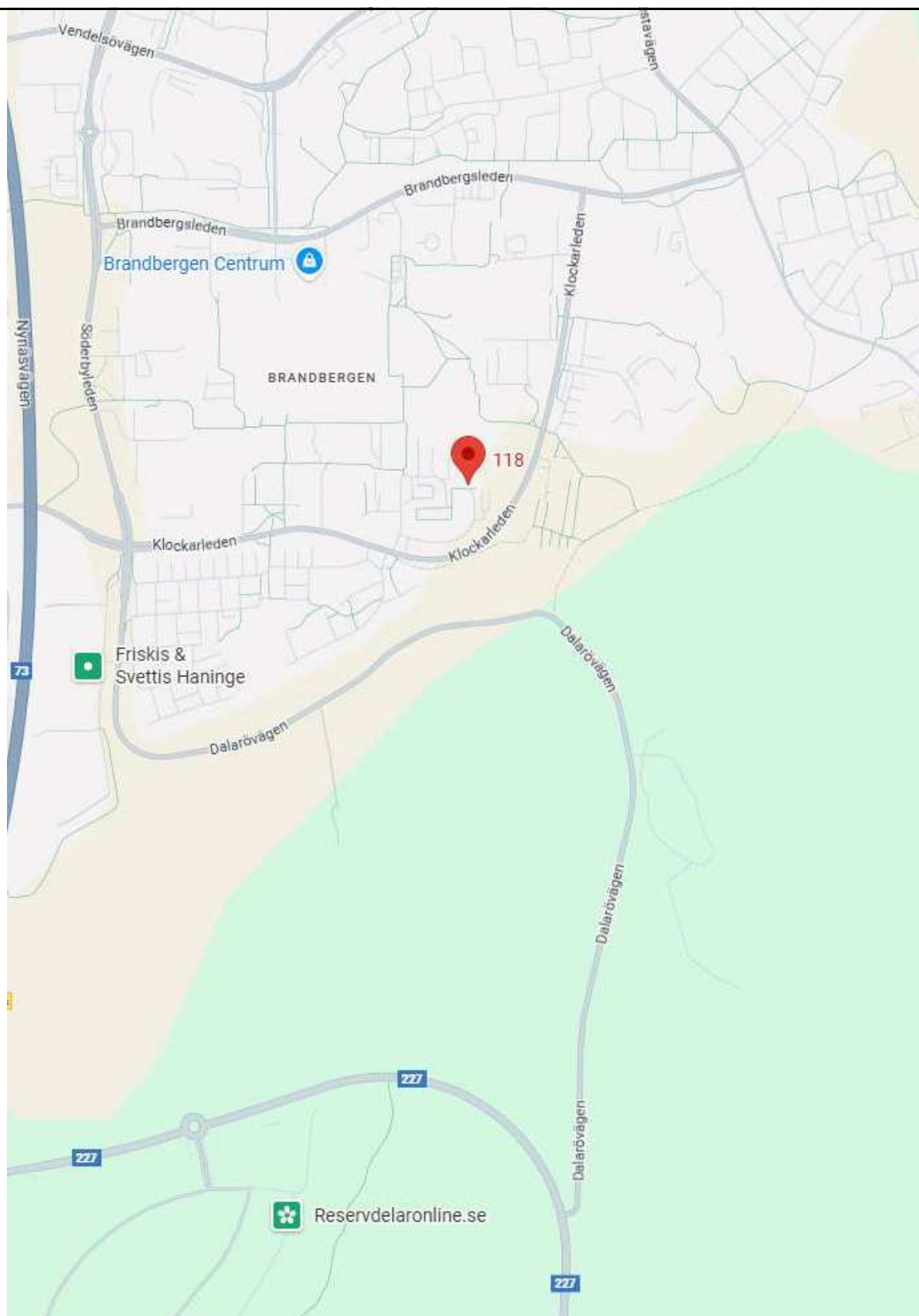
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

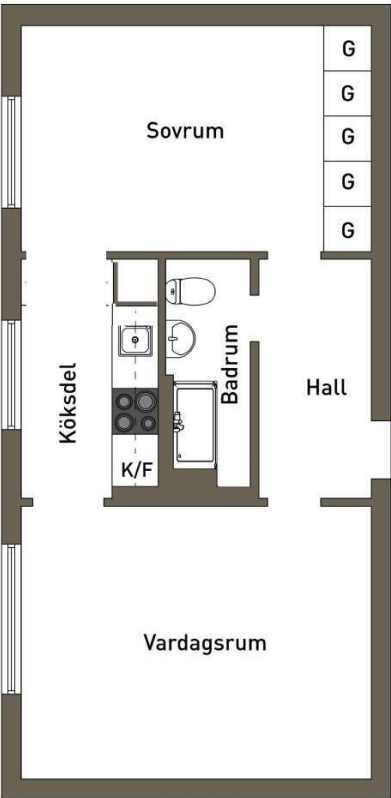
E-post: info@bringhojden.se

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 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 2:45	UUID 909a6a45-b261-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010361157	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-04-14
Län- och kommunkod 0136	Distrikt Österhaninge Socken: österhaninge	Distriktskod 212059	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-18

Adress

Adress

Stenbockens Gata 118-121
136 62 Brandbergen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 712400-2192 Hsb Bostadsrättsförening Väduren I Haninge C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Väduren I Haninge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1971-07-07	Akt 71/1874
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

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

Anmärkningar

Namn 07/53143
Id-nummer kompletterat 07/53143

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 23
Totalt belopp: 537 000 000 SEK

Nr 3	Belopp 5 000 000 SEK	Inskrivningsdag 2007-11-13	Akt 07/53420C
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	-------------------------

Anmärkningar

Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59
Utbyte 14/19609, Utbyte D-2017-00058600:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	7 200 000 SEK	2007-11-13	07/53420D
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Utbyte 14/19609, Utbyte D-2017-00058600:1			
5	13 950 000 SEK	2007-11-13	07/53420B
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Utbyte 14/19609			
6	5 500 000 SEK	2007-11-13	07/53421
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
7	103 150 000 SEK	2007-11-13	07/53422
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
8	13 390 000 SEK	2009-10-15	09/43200
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
9	10 000 000 SEK	2010-02-02	10/3772
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
10	23 130 000 SEK	2012-02-22	12/5661
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
11	9 337 500 SEK	2012-02-22	12/5662
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
12	43 000 000 SEK	2013-07-17	13/24757
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
13	31 342 500 SEK	2014-11-07	D-2014-00459940:1A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Utbyte D-2020-00370115:1			
14	14 657 500 SEK	2014-11-07	D-2014-00459940:1B
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Utbyte D-2020-00370115:1			
15	5 000 000 SEK	2017-07-06	D-2017-00283813:1
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
16	5 000 000 SEK	2017-07-06	D-2017-00283813:2
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
17	10 000 000 SEK	2018-02-02	D-2018-00054086:1
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
18	3 095 712 SEK	2018-06-15	D-2018-00307096:1
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
19	5 246 788 SEK	2022-05-09	D-2022-00194705:1
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
20	11 000 000 SEK	2023-05-25	D-2023-00161596:1
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
21	56 000 000 SEK	2023-07-24	D-2023-00231609:1
Anmärkningar Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59 Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
22	28 000 000 SEK	2024-03-21	D-2024-00087689:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
Beviljad: D-2024-00107299:1			
23	40 000 000 SEK	2024-06-28	D-2024-00205037:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
24	54 000 000 SEK	2025-02-05	D-2025-00039144:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
25	40 000 000 SEK	2025-06-10	D-2025-00203271:1
Anmärkningar			
Belastar även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
Avsåg ursprungligen även: Haninge Söderby 2:3,5-10,30-31,39-41,46-49,56-59			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tvättstuga mm	1971-09-15	71/10534
2	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			
Haninge Söderby S:48			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Del av söderby huvudgård 2:1 m fl	1970-03-16	01-ÖSR-1608	

Plan

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Datum

Akt

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Tvättstuga mm

Beskrivning

Tvättstuga mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Söderby 2:46

Last

Haninge Söderby 2:45

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-71/10534.1

Ändamål

Transformatorstation mm

Beskrivning

Transformatorstation mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Vendelsö 7:147

Last

Haninge Söderby 2:45-47

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-71/11863.1

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 lokalkod 77741046 (2025)

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

Byggrätt ovan mark

Riktvärde byggrätt

13 600 000 SEK	136329	8 622 kvm	1 577 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16949046 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
176 000 000 SEK	136329	80 000 kvm	2 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 16948046 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
20 200 000 SEK	136329	15 414 kvm	4 431 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2021	1971
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 16947046 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
610 000 000 SEK	136329	64 000 kvm	81 280 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2021	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	6563130.6	681523.3
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 414 m ²	1 414 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			

Beteckning

A-Österhaninge Söderby 2:45

Omregistreringsdatum

1983-06-15

Akt

0136-83/1

Källa: Lantmäteriet

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