

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 511843 i BRF RINGEN I VÄSTERHANINGE, Haninge.

Ringvägen 118, 137 31 Västerhaninge



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-08

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 2025-09-08

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-08 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 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 BRF RINGEN I VÄSTERHANINGE		Organisationsnummer 7696156418		
Lägenhetsnummer 511843	Våning 3		Ärendenummer F-1763-25-01	
Adress Ringvägen 118, 137 31 Västerhaninge				
Kommun Haninge		Område Västerhaninge		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 56	Månadsavgift, kr 4 361	Andelstal 0,3383
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 Ringvägen 118 i Västerhaninge, Haninge kommun. Lägenheten har två rum och en boarea på 56 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4 361 kronor.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en fyra våningsbyggnad och består av två rum. Den har ett genomgående renoveringsbehov. Köket är något slitet med trälaminatgolv och har en balkong. Badrummet är i normalt skick med klinkergolv. Vardagsrummet har trestavs parkett och är något slitet, liksom sovrummet med trälaminatgolv. Till lägenheten hör ett förråd. Utrustningen inkluderar en äldre elspis från Electrolux, en kyl/frys från LG och en diskmaskin från Candy. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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. Taxeringsvärdet för föreningen är 224 174 000 kr. Det totala lånet uppgår till 137 226 957 kr, vilket motsvarar cirka 61,2 % av taxeringsvärdet.

Föreningens egna kapital är 135 417 761 kr, motsvarande cirka 60,4 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 5 115 729 kr, vilket är ungefär 2,28 % av taxeringsvärdet.

Byggnaden är en hyreshusenhet som inrymmer både bostäder och lokaler, klassificerad som typ 321. Den uppfördes mellan 1961 och 1962 och har fyra våningar. Byggnaden saknar hiss och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter

283

Antal Hyresrättslägenheter

32

Antal lokaler

2

Kommentar

Vi har tagit del av:

Lägenhetsregister

Ja

Årsredovisning

Ja

Stadgar

Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)

934

Avser

Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)

224 174 000

Totalt lån (kr)

137 226 957

% av taxeringsvärdet

61%

Eget kapital (kr)

135 417 761

% av taxeringsvärdet

60%

Underhållsfond (kr)

5 115 729

% av taxeringsvärdet

2%

Kommentar

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 56		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Elspis
badrum		Balkong	Kyl/Frys
vardagsrum			Diskmaskin
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt fyra våningar. Den består av två rum och har ett genomgående renoveringsbehov. Köket är något slitet och har golv av trälaminat. Det är sparsamt utrustat och har en balkong som nås direkt från köket. Badrummet är i normalt skick med klinkergolv och är normalt utrustat. Vardagsrummet är något slitet och har ett golv av trestavs parkett. Sovrummet är också något slitet och har golv av trälaminat. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Elspis från Electrolux, äldre än 5 år Kyl/Frys från LG, äldre än 5 år Diskmaskin från Candy, äldre än 10 år Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara områden. Den bedöms ha något sämre skick och lägre standard än jämförbara objekt, vilket påverkar dess värde negativt. Ett särskilt värdepåverkande negativt faktor är renoveringsbehovet, medan den positiva faktorn är att bostaden ligger högst upp med balkong.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 511843 i BRF RINGEN I VÄSTERHANINGE, Haninge.

Ringvägen 118, 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 2025-09-08

1 050 000 KRONOR

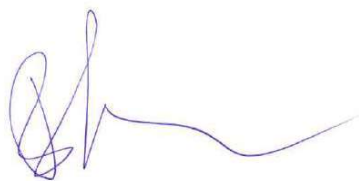
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-09-08

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

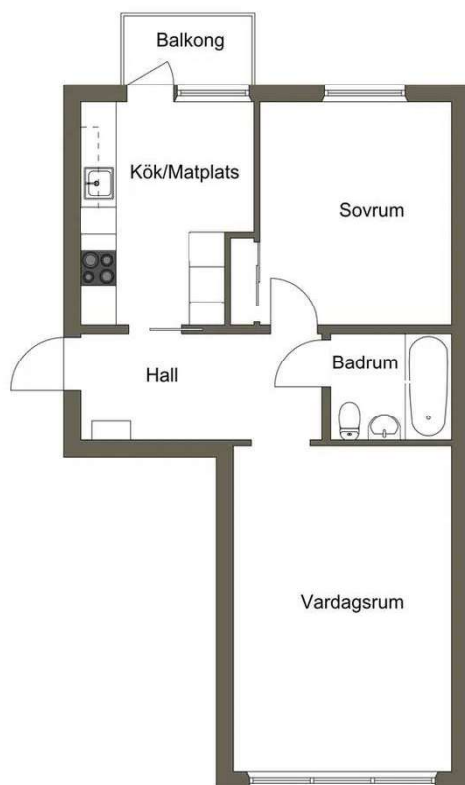
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

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 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 Köpeskilling: 57 355 140 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad 07/54783			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 167 878 516 SEK			
Nr 1	Belopp 13 509 300 SEK	Inskrivningsdag 2001-05-22	Akt 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	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	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-VÄS-1321
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse Vattenskyddsområde 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 Värmecentral mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 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 Ledning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 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 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 145004-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 224 174 000 SEK	därav byggnadsvärde 166 710 000 SEK	därav markvärde 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 1 060 000 SEK	Riktvärdeområde 136332	Byggrätt ovan mark 707 kvm	Riktvärde byggrätt 1 499 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301773218 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 168226046 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 168230046 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus lokal 168225046 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus lokal 301726468 (2025)

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