VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 2078 i BRF PORTEN, Huddinge.
Storvretsvägen 49, 142 31 Skogås

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-03

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 2025-09-03

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-03 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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				Organisationsnummer
BRF PORTEN				712800-0226
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
2078	1 tr			F-1171-25-01
Adress				
Storvretsvägen 49, 142 31 Skogås				
Kommun		**Område**		
Huddinge		Trångsund		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
4		96	5 863	0,4287
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 Storvretsvägen 49 i Skogås, Huddinge kommun, inom området Trångsund. Lägenheten har fyra rum och en boarea på 96 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 863 kronor.

Lägenheten ligger på första våningen i en trevåningsbyggnad och består av fyra rum: ett kök, ett vardagsrum, ett badrum, en toalett och tre sovrum. Köket och vardagsrummet har trälaminatgolv, medan badrummet och toaletten har klinkergolv. Sovrummen är neutralt inredda med trälaminatgolv. Det finns även ett förråd som tillhör lägenheten. Bostaden har en balkong och är utrustad med äldre vitvaror från Samsung, samt en nyare tvättmaskin från Electrolux. Vid värderingstillfället var lägenheten normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 254 bostadsrättslägenheter samt förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	1 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 254 bostadsrättslägenheter samt förråd placerade i källaren.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 733 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 327 529 000 kr. Det totala lånet är 45 995 493 kr, vilket motsvarar cirka 14,04 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 12 861 914 kr, vilket är ungefär 3,93 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 8 920 844 kr, motsvarande cirka 2,72 % av taxeringsvärdet.

Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, uppförd 1967. Den har tre våningar och saknar hiss. År 2014 genomfördes en relining av stammarna. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma cykelrum och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Förråden är placerade i källaren. För mer information, besök föreningens hemsida.

	Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 254	
Kommentar	

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 733	**Avser** Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 327 529 000	
Totalt lån (kr) 45 995 493	**% av taxeringsvärdet** 14%
Eget kapital (kr) 12 861 914	**% av taxeringsvärdet** 4%
Underhållsfond (kr) 8 920 844	**% av taxeringsvärdet** 3%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 733 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 327 529 000 kr. Det totala lånet är 45 995 493 kr, vilket motsvarar cirka 14,04 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 12 861 914 kr, vilket är ungefär 3,93 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 8 920 844 kr, motsvarande cirka 2,72 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera underhåll och skulder.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Porten 15	
Byggår 1967	**Antal våningar** 3
Stammar/Bytta/installerade år Relining 2014	**Hiss** Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.brfporten-skogas.se	
Utförda renoveringar Senaste renoveringarna: 2023 Målning av källargångar 2023 Balkongrenovering 2023 Installation av branddörrar 2023 Iordningställande av skyddsrum 2023 Indragning av fiber Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, uppförd 1967. Den har tre våningar och saknar hiss. År 2014 genomfördes en relining av stammarna. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
96		4	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Kyl
toalett	ett förråd	Frys
vardagsrum		Diskmaskin
badrum		Keramikhäll
tre sovrum		Ugn
		Tvättmaskin

Beskrivning

Lägenheten är belägen på första våningen i en trevåningsbyggnad. Den består av fyra rum, inklusive ett kök, ett vardagsrum, ett badrum, en toalett och tre sovrum.

Köket är i gott skick med normal standard och har trälaminatgolv.

Toaletten är också i gott skick med normal standard. Golvet är belagt med klinker.

Vardagsrummet har en neutral atmosfär och är utrustat med trälaminatgolv.

Badrummet är i gott skick med normal standard och har klinkergolv.

De tre sovrummen har en neutral inredning och är utrustade med trälaminatgolv.

Utöver dessa rum finns det även ett förråd som tillhör lägenheten.
Tillbehör som finns till bostaden:

- Balkong
- Ett förråd

Utrustning som finns till bostaden:

- Kyl (Samsung, >5 år)
- Frys (Samsung, >5 år)
- Diskmaskin (Samsung, >5 år)
- Keramikhäll (Samsung, >5 år)
- Ugn (>5 år)
- Tvättmaskin (Electrolux, <5 år)

Källa för utrustningen: Bedömning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning
Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande områden och bedöms vara jämförbar i skick, standard och värde.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 2078 i BRF PORTEN, Huddinge.
Storvretsvägen 49, 142 31 Skogås
Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovan till

Marknadsvärde per 2025-09-03

2 100 000 KRONOR

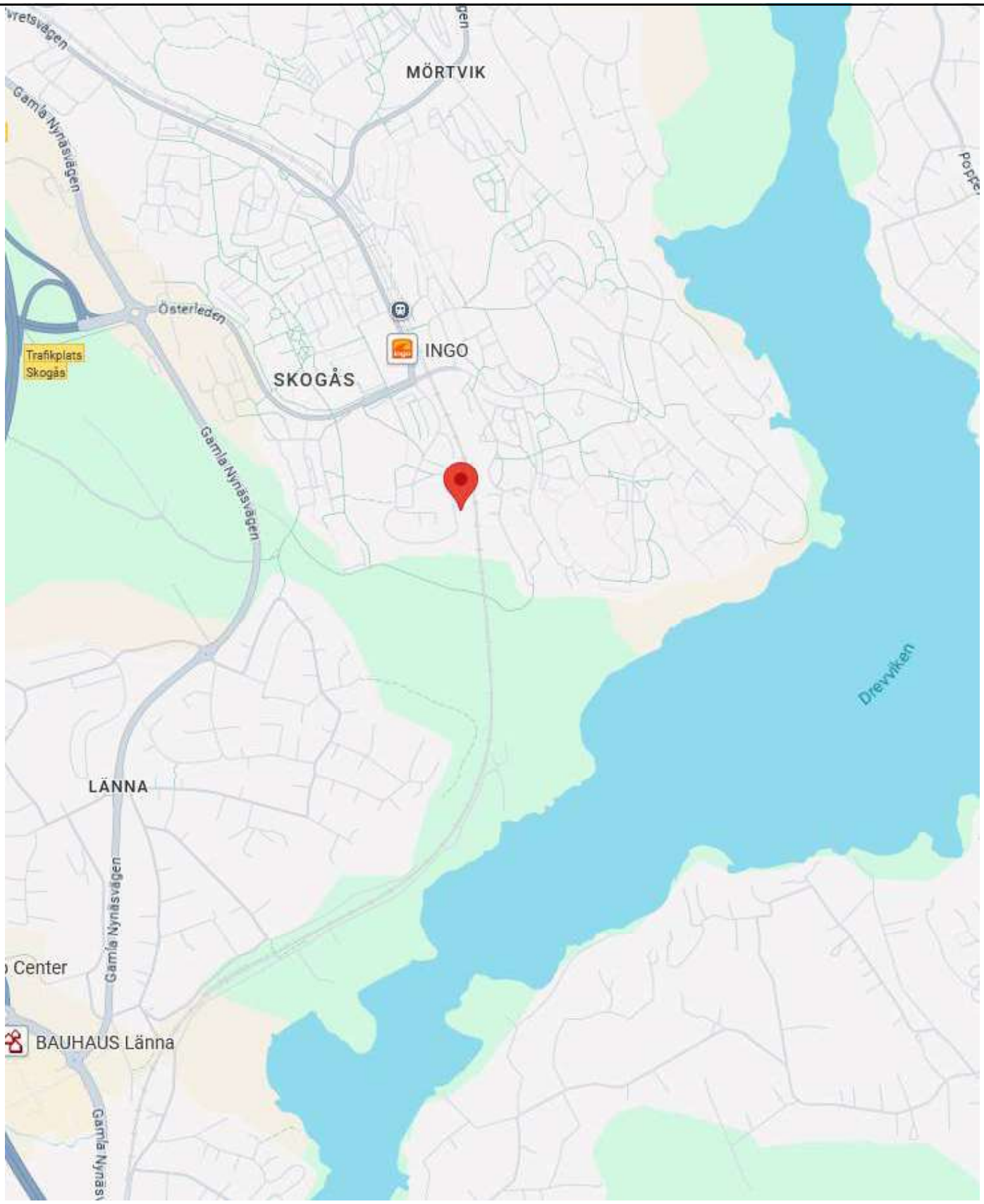
Bedömt värdeintervall
+/- 200 000

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.

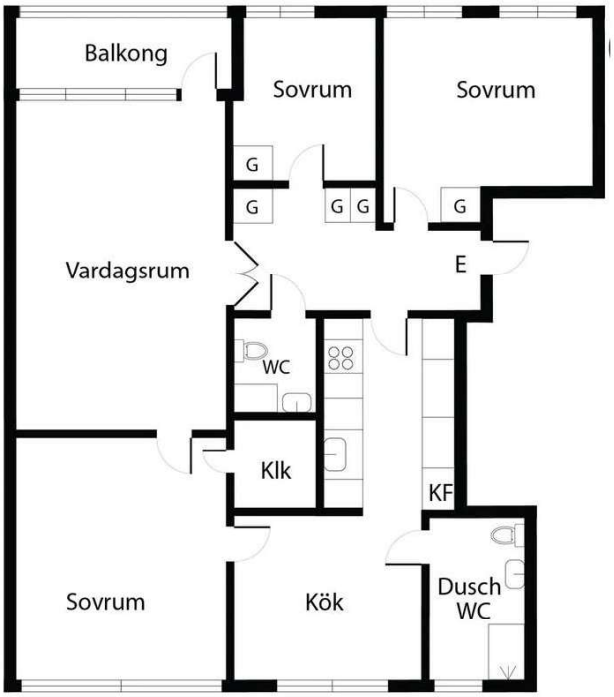
Stockholm 2025-09-03
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

0

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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
Huddinge Porten 15

UUID
909a6a46-e413-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010441245

Län- och kommunkod
0126

Distrikt
Trångsund
Socken: huddinge

Distriktskod
212077

Senaste ändringen i allmänna delen
2013-08-05

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-09-20

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-02

Adress

Adress

Storvretsvägen 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91
142 31 Skogås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
712800-0226
Porten, Bostadsrättsförening
Storvretsvägen 65
142 31 Skogås
Inskrivet ägarnamn: Brf Porten

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1967-04-05

Akt
67/449

Berört fång
67/455, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/451, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/456, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/454, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/450, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/452, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/453, andel saknas
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/449, andel saknas
Köp (inklusive transportköp): 1967-01-18
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 49 416 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	14 346 000 SEK	2005-05-11	05/21420C
10	18 891 000 SEK	2005-05-11	05/21420D

Anmärkningar

Utbyte undefined, Utbyte undefined

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Utbyte undefined, Utbyte undefined

11	16 179 000 SEK	2005-05-11	05/21420B

Anmärkningar

Utbyte undefined

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 9

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545C
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545D
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545F
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545H
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545I
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545K
8	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmeledning	1969-02-19	69/1545L
12	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledningar	2005-05-27	05/24646

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Skogås v	1964-09-09	0126K-6134

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrad 0126k-6495,0126k-9994,0126k-6281

Stadsplan Skogås xiv	1966-05-10	0126K-6497

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Biluppställningsplats	Förmån	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545.1

Beskrivning
Biluppställningsplats

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 15

Last
Huddinge Cylindern 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545.2

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545C.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545D.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545F.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545H.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545I.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545K.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545L.1

Beskrivning
Värmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 12

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Biluppställningsplats	Förmån	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545O.1

Beskrivning
Biluppställningsplats

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 15

Last
Huddinge Porten 12

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Biluppställningsplats	Förmån	Avtalsservitut	01-IM7-69/1545P.1

Beskrivning
Biluppställningsplats

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 15

Last
Huddinge Porten 12

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Art ej utredd	Förmån	Avtalsservitut	01-IM7-69/5970.1

Beskrivning

Art ej utredd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 15

Last
Huddinge Porten 13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledningar	Last	Avtalsservitut	0126IM-05/24646.1

Beskrivning
Fjärrvärmeledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Sjöboda 1

Last
Huddinge Porten 15

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar,in-och utfartsväg	Förmån	Avtalsservitut	0126IM-13/9479.1

Beskrivning
Va-ledningar,in-och utfartsväg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Huddinge Porten 15

Last
Huddinge Porten 12

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	151742-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	310 496 000 SEK	234 269 000 SEK	76 227 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
712800-0226 Porten, Bostadsrättsförening Storvretsvägen 65 14231 Skogås	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301764572 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt

227 000 SEK	126302	175 kvm	1 297 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 111000046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
76 000 000 SEK	126302	27 390 kvm	2 775 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 150780046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
269 000 SEK	126302	146 kvm	59 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1967		1967

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 110999046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
234 000 000 SEK	126302	22 791 kvm	28 944 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1967		1967

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1986-06-30	0126K-11114

Ursprung

Huddinge Porten 4-11

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6567978.8	680219.6	Karttyp

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	31 526,4 m^2	31 526,4 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige