

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer H082 i BRF SKOGÅS NR 2 712800-0192, Huddinges
Loftvägen 19, 142 35 SKOGÅS



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-06

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 2025-05-06.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-06 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 förvärf 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 SKOGÅS NR 2 712800-0192		Organisationsnummer 712800-0192	
Lägenhetsnummer H082			Ärendenummer F-811-25-01
Adress Loftvägen 19, 142 35 SKOGÅS			
Kommun Huddinge		Område Trångsund	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 38	Månadsavgift, kr 2 996	Andelstal 0,27
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Lägenheten på Loftvägen 19 i Trångsund, Huddinge är en bostadsrätt på 38 kvadratmeter med ett rum och en sovalkov. Månadsavgiften är 2995,67 kronor. Byggnaden har hiss och består av sex våningar. Inomhus är kök och badrum av normal standard, med trägolv i rummen och kakel i badrummet. Bostaden har även en uteplats och ett förråd. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen och många parkeringsplatser. Byggnaden från 1963 har genomgått omfattande renoveringar, inklusive byte av stammar och relining av badrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen, många parkerings- och garageplatser, samt ett stort antal lägenheter och lokaler. Avgift per kvadratmeter är relativt låg, föreningen har stora lån jämfört med eget kapital, och en mycket liten underhållsfond. Byggnaden från 1963 har hiss, och har genomgått betydande renoveringar, med badrumsstammar och köksstammar som bytts ut samt relining av badrummen.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen i form av en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet.			
Parkeringsplatser 191		Garageplatser 25	
Antal bostadsrättslägenheter 226		Antal lokaler 7	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 191 parkeringsplatser, 25 garageplatser, 226 bostadsrättslägenheter och 7 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 946	Avser Denna lägenhet
Totalt lån (kr) 48 151 588	
Eget kapital (kr) 8 258 213	
Underhållsfond (kr) 18	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 946 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens totala lån uppgår till 48 151 588 kr, medan det egna kapitalet är 8 258 213 kr. Underhållsfonden är mycket liten, endast 18 kr.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Huddinge Räcket 4	
Byggår 1963	Antal våningar 6
Stammar/Bytta/installerade år 1994 badrum 2022 köksstammar, 2021-2023 Relining badrum	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar Se föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 1963 med sex våningar och utrustad med hiss. Den har genomgått stambyten 1994 och 2022 samt relining av badrum mellan 2021 och 2023. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen sker via mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1963, har sex våningar och är utrustad med hiss. Stammarna i badrummen byttes 1994 och köksstammarna 2022, medan relining av badrummen genomfördes mellan 2021 och 2023. För mer information om utförda renoveringar, se föreningens hemsida och årsredovisning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
38		1
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>sovalkov</u>		<u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Trångsund, Huddinge. Lägenheten består av 1 rum med sovalkov och är belägen i en byggnad med totalt 6 våningar. Bostaden har ett kök och ett badrum, båda med normal standard och neutralt intryck. Golven är av trä i rummen och kakel i badrummet. Till lägenheten hör en uteplats och ett förråd.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara i jämförbart skick, standard och värde i förhållande till liknande bostäder. Positiva värdepåverkande faktorer inkluderar en bra planlösning och en terrass.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer H082 i BRF SKOGÅS NR 2 712800-0192, Huddinges kommun.

Loftvägen 19, 142 35 SKOGÅS

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

Marknadsvärde per 2025-05-06

1 400 000 KRONOR

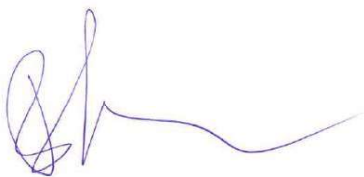
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-05-06

Underskrift

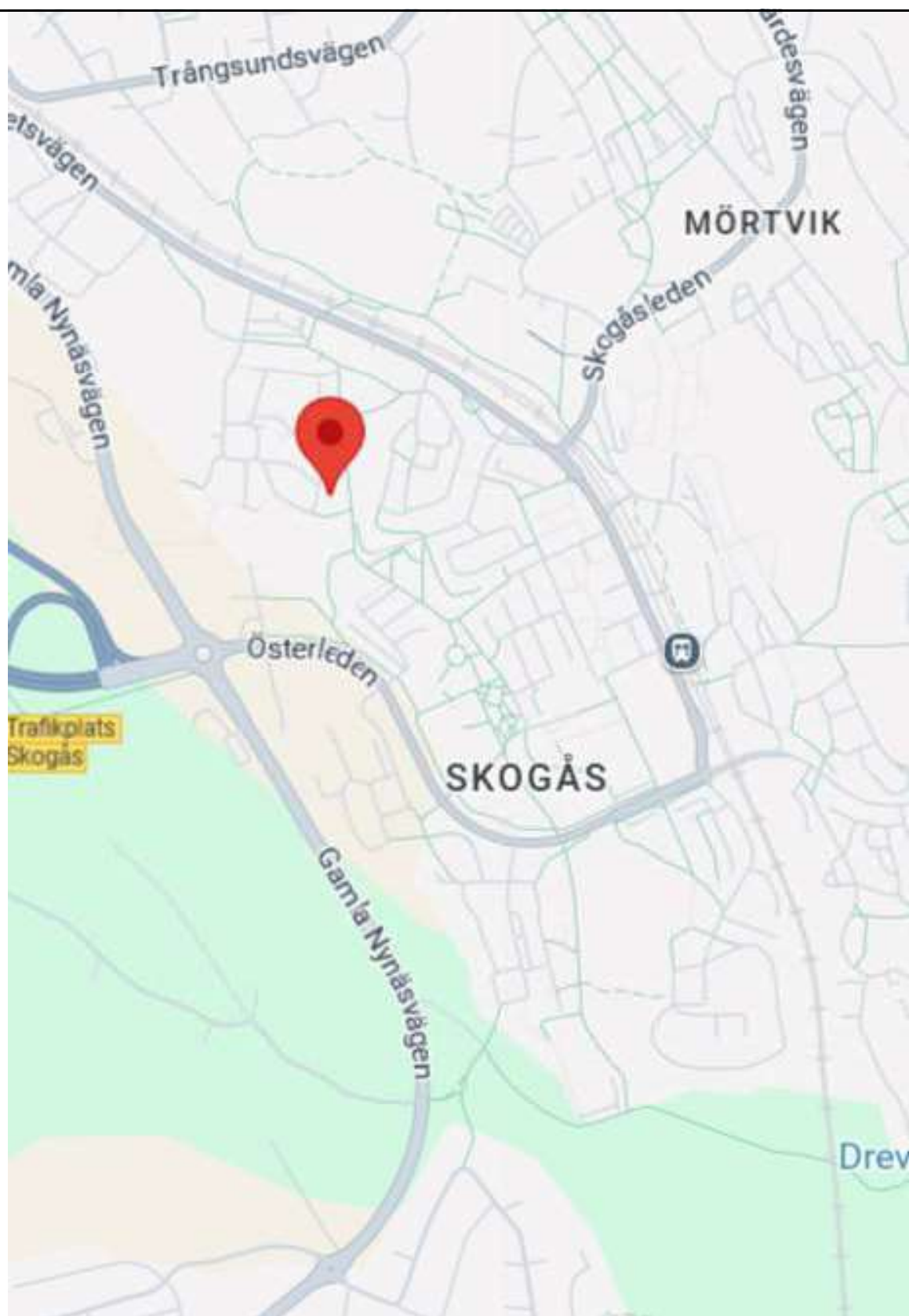


Björn Bring
Fastighetsvärderare

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



038 Allmän+Taxering 2025-05-07

Fastighet**Beteckning**
Huddinge Räcket 4**UUID:**
909a6a44-eda9-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2019-02-22**Nyckel:**
010310775**Län- och kommunkod**
0126**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2022-03-17**Distrikt**
Trångsund
Socken: Huddinge**Distriktskod**
212077**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-05-06**Adress****Adress**Loftvägen 19-21
142 35 Skogås**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6568856.8

E (SWEREF 99 TM)

679411.7

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

6 439 kvm

6 439 kvm

Lagfart**Ägare**

712800-0192

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1963-01-16

Akt

63/55

Brf Skogås Nr 2

Box 795

851 22 Sundsvall

Köp (även transportköp): 1962-12-29

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 63/229**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 92/24054

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 14.036.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.100.000 SEK	1967-01-18	67/294
Anmärkning: Nedsättning 67/2807			
2	540.000 SEK	1967-01-18	67/295
Anmärkning: Nedsättning 67/2808			
3	524.000 SEK	1985-09-20	85/24616
4	1.470.600 SEK	1985-09-20	85/24618
5	3.862.000 SEK	1994-06-17	94/11914
6	500.000 SEK	1996-04-04	96/5984
7	5.040.000 SEK	2022-03-17	D-2022-00112421:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Skogås i	1961-07-20	0126K-4907
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Ändrad 0126k-10325		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

170953-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	218.272.000 SEK	145.204.000 SEK	73.068.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Huddinge Räcket 2-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
712800-0192 Bostadsrättsföreningen Skogås Nr 2 Box 795 851 22 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 099422046.

Taxeringsvärde 72.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0126302
Byggrätt ovan mark 19 100 kvm	Riktvärde byggrätt 3.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 150709046.

Taxeringsvärde 1.068.000 SEK	Riktvärdeområde 0126302
Byggrätt ovan mark 712 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 099420046.

Taxeringsvärde 144.000.000 SEK	Bostadsyta 14 767 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 16.243.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1963

Värderingsenhet lokaler 099421046.

Taxeringsvärde 1.204.000 SEK	Lokalyta 518 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 257.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1963

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1961-10-06

Akt

0126K-4998

Sammanläggning

1963-03-20

01-HUM-1543/1963

Ursprung

Huddinge Västra Skogås 1:2, 1:6

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Huddinge Räcket 4

Omregistreringsdatum Akt

1964-11-28

A-Huddinge Räcket 4

1982-11-01

0126K-10521

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet