

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 65 i BRF AKVARELLEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.
Granövägen 38, 151 64 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-15

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 2025-12-15

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-15 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 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 AKVARELLEN I SÖDERTÄLJE		Organisationsnummer 716421-2131		
Lägenhetsnummer 65	Våning 7	Ärendenummer F-1825-25-01		
Adress Granövägen 38, 151 64 Södertälje				
Kommun Södertälje		Område Tveta		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 61	Månadsavgift, kr 5 768	Andelstal 100
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

Bostadsrätt belägen på Granövägen 38 i Södertälje, område Tveta. Lägenheten har 2 rum och kök med en boarea på 61 kvm. Månadsavgiften är 5768 kr.

Denna lägenhet med två rum är belägen på sjunde våningen i en byggnad med totalt sju våningar. Bostaden har en äldre standard med ett kök och badrum som är något slitna. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet har kaklade väggar och ett plastgolv. Vardagsrummet och ett av sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Lägenheten inkluderar en balkong. Utrustningen består av en elspis från Gorenje, en diskmaskin från Asko, och en kyl från Electrolux, alla äldre än fem respektive tio år. Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 125 parkeringsplatser, varav 54 är under däck, 56 är däck och 15 är markplatser. Dessutom finns det 47 garageplatser. Föreningen består av 165 bostadsrättslägenheter och har en hyresrättslägenhet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 125 parkeringsplatser, varav 54 är under däck, 56 är däck och 15 är markplatser. Dessutom finns det 47 garageplatser. Föreningen består av 165 bostadsrättslägenheter och har en hyresrättslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1135 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 143 800 000 kr. Det totala lånet är 70 488 714 kr, och det egna kapitalet är 28 814 591 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 10 993 343 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1973, och består av sju våningar. Det finns en hiss och uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Byggnaden saknar en giltig energideklaration.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 125 (54 under däck + 56 däck + 15 mark)	Garageplatser 47		
Antal bostadsrättslägenheter 165	Antal hyresrättslägenheter 1		
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1135	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 143 800 000	
Totalt lån (kr) 70 488 714	
Eget kapital (kr) 28 814 591	
Underhållsfond (kr) 10 993 343	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Akvarellen 1	
Byggår 1973	Antal våningar 7
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://hemsida.sbc.se/brf-akvarellen-i-sodertalje	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1973, och består av sju våningar. Det finns en hiss och uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Byggnaden saknar en giltig energideklaration.	
Energideklaration Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 61		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Elspis
badrum			Diskmaskin
vardagsrum			Kyl
ett sovrum			
Beskrivning			
<p>Lägenhet med två rum belägen på sjunde våningen. Badrum och kök har äldre standard och är något slitna.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och ett plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och golvet består av trestavs parkett. Ett av sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Bostaden har även en balkong som tillbehör.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Elspis, Gorenje, äldre än 5 år, bedömt</p> <p>Diskmaskin, Asko, äldre än 5 år, bedömt</p> <p>Kyl, Electrolux, äldre än 10 år, bedömt</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett sämre skick och lägre standard än genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, liksom bostadens läge. Däremot bedöms bostadens värde som lägre än genomsnittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 65 i BRF AKVARELLEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.

Granövägen 38, 151 64 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2025-12-15

550 000 KRONOR

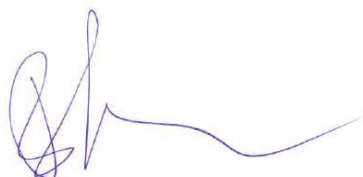
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-15

Underskrift



Björn Bring

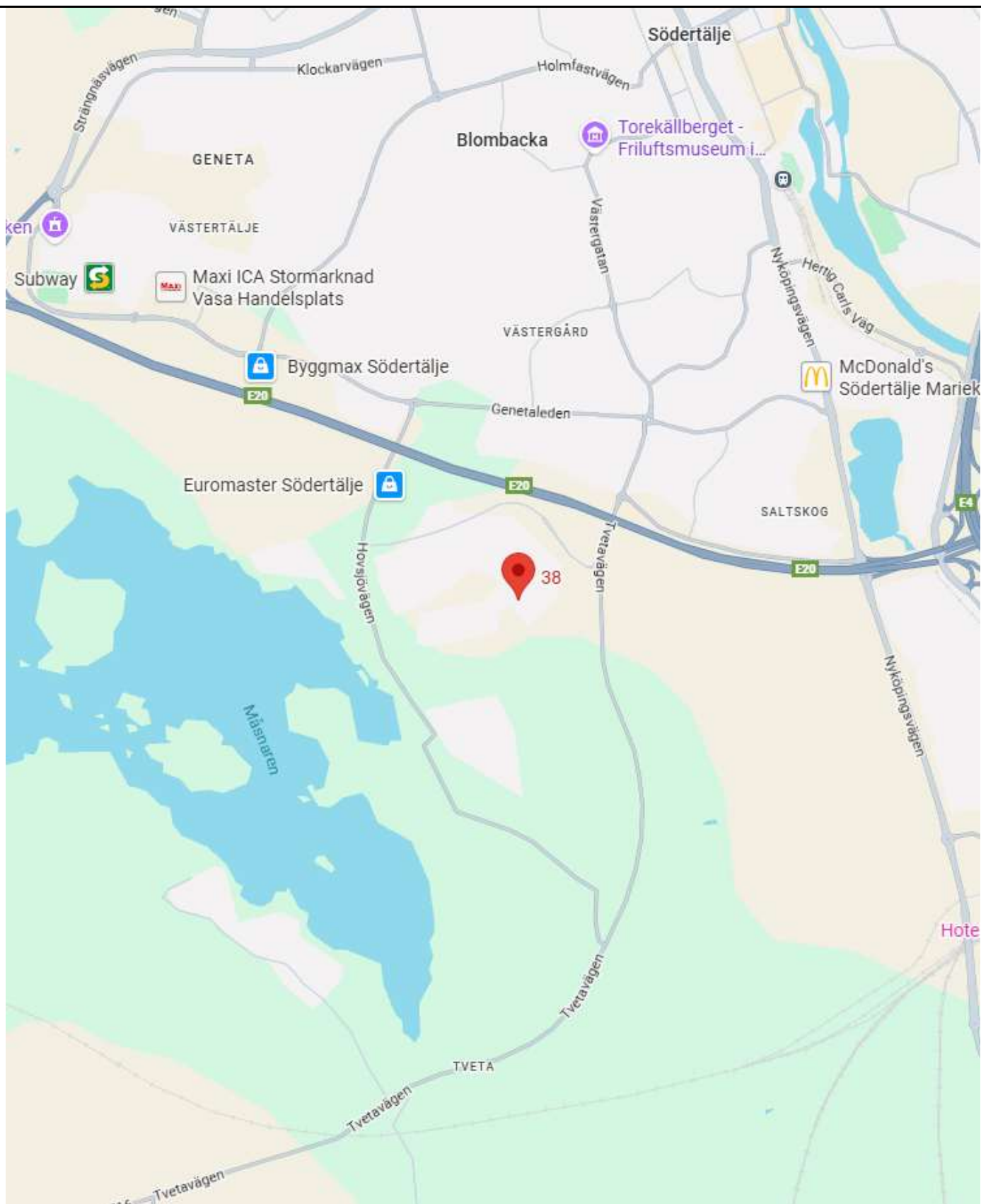
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

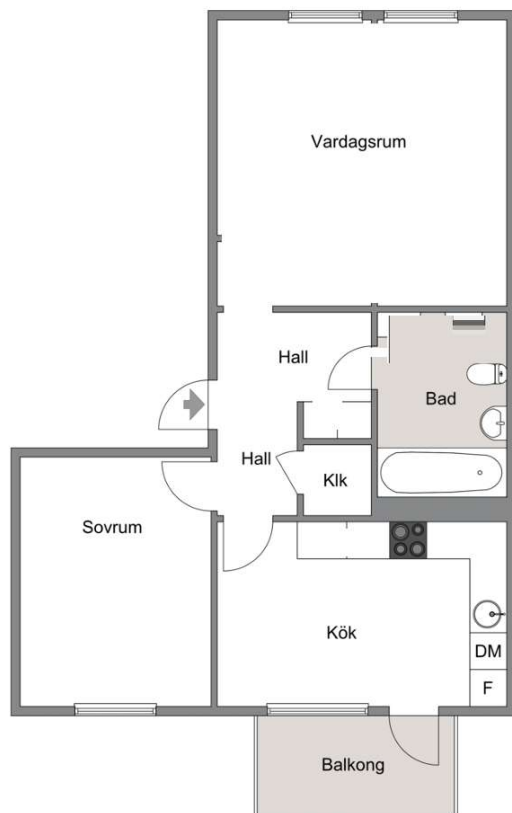
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis 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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Södertälje Akvarellen 1	909a6a46-5f6f-90ec-e040-ed8f66444c3f	010405468	2023-05-22
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0181	Tveta	212068	1994-06-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-16

Adress

Adress

Granövägen 30, 32-45, 47, 49
151 64 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716421-2131	1/1	1991-03-04	91/2591

Bostadsrättsföreningen Akvarellen
I Södertälje
C/O Sbc Brf Akvarellen I
Södertälje Sbcid, Box 226
851 04 Sundsvall
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens
Brf Akvarellen

Berört fång

91/2591, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1990-12-31
Köpeskilling: 38 177 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad 91/3060

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 108 841 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11 670 000 SEK	1974-05-15	74/2180
2	4 923 459 SEK	1994-06-07	94/3745
3	86 000 000 SEK	1994-06-07	94/3747
4	6 247 541 SEK	1994-06-07	94/3749

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Södertälje Hovsjö GA:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Hovsjö

Datum

1971-10-01

Akt

0181K-P572C

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Vattenledning och avlopp

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

01-TVE-380.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Södertälje Hovsjö 1:2

Last

Södertälje Akvarellen 1,5-6

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

01-TVE-380.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Södertälje Hovsjö 1:2

Last

Södertälje Akvarellen 1,5-6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

300907-9

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

143 800 000 SEK

därav byggnadsvärde

119 000 000 SEK

därav markvärde

24 800 000 SEK

Taxerade ägare

716421-2131
Bostadsrättsföreningen Akvarellen I Södertälje
C/O Sbc Brf Akvarellen I
Södertälje Sbcid
Box 226
85104 Sundsvall

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 8201038 (2025)**Taxeringsvärde**

24 800 000 SEK

Riktvärdeområde

181348

Byggrätt ovan mark

13 830 kvm

Riktvärde byggrätt

1 793 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 8200038 (2025)**Taxeringsvärde**

119 000 000 SEK

Riktvärdeområde

181348

Bostadsyta

12 044 kvm

Hyra

14 807 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1973

Tillbyggnadsår

1993

Värdeår

1993

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1971-11-11

Akt

01-TVE-380

Ursprung

Södertälje Hovsjö 1:2

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6562432.9

648984.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal

12 710 m²

Därav landareal

12 710 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar**Beteckning**

Södertälje Hovsjö 2:3

Omregistreringsdatum

1983-10-03

Akt

0181K-128/1983

A-Tveta Hovsjö 2:3

1972-05-01

A-Södertälje Hovsjö 2:3

1983-06-15

0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet