

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 30 i RB BRF UTSIKTEN I SÖDERTÄLJE 716421-6538,
GRANÖVÄGEN 50 LGH 1401, 151 67 SÖDERTÄLJE



Marknadsvärdebedömning per 2025-01-24

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell 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 2025-01-24.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-01-24 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening		Organisationsnummer	
RB BRF UTSIKTEN I SÖDERTÄLJE 716421-6538		716421-6538	
Lägenhetsnummer	Skatteverkets lägenhetsnummer		Ärendenummer
30	1401		F-2620-24-01
Adress			
GRANÖVÄGEN 50 LGH 1401, 151 67 SÖDERTÄLJE			
Kommun		Område	Andelstal
Södertälje		Tveta	0,62698
Lägenhetsstorlek	Boarea	Månadsavgift	Andel inre reparationsfond
2 rum och kök	60,5	5 011	
Kommentar			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Granövägen 50 i Södertälje, belägen i området Tveta, är en 2-rumslägenhet med kök på 60,5 kvadratmeter och en månadsavgift på 5011 kronor. Lägenheten ligger på femte våningen i en byggnad från 1974 med en tillbyggnad från 1993, som har 8 våningar och hiss. Bostadsrättsföreningen erbjuder parkerings- och garageplatser samt en lokal, med en avgift på 994 kr per kvadratmeter och år. Föreningen har ett taxeringsvärde på cirka 135 miljoner kr, med lån motsvarande 31% av detta värde. Eget kapital och underhållsfond utgör 14% respektive 9% av taxeringsvärdet. Byggnaden har genomgått regelbundna renoveringar. Lägenheten har ett kök, badrum, vardagsrum, sovrum och hall, men är i slitet skick med låg standard. Den har ett bra läge med närhet till skola, hållplats och livsmedelsbutik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 100	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	-------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har ett antal parkerings- och garageplatser samt lägenheter och en lokal. Avgiften är 994 kr per kvadratmeter och år. Föreningen har ett taxeringsvärde på cirka 135 miljoner kr, med lån motsvarande cirka 31% av detta värde. Eget kapital och underhållsfond utgör 14% respektive 9% av taxeringsvärdet. Byggnaden är från 1974 med en tillbyggnad från 1993, har 8 våningar och hiss. Renoveringar har gjorts regelbundet, inklusive termostatter, sopstationer, garage, asfaltering, hissar, dörrar, belysning och soprum.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
119		18	
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
129		1	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 119 parkeringsplatser, 18 garageplatser, 129 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
994	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
134 703 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
41 607 382	31%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
18 633 603	14%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
12 771 315	9%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 994 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 134 703 000 kr. Totala lånen uppgår till 41 607 382 kr, vilket motsvarar 30,89% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 18 633 603 kr, motsvarande 13,83% av taxeringsvärdet, och underhållsfonden är 12 771 315 kr, vilket utgör 9,48% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Laveringen 2		
Byggår 1974 (Tillbyggnad 1993)		Antal våningar 8
		Hiss Ja
Övrigt		
Utförda renoveringar Byte av termostatventiler 2014 Nybyggnad av sopstationer 2014 Renovering av garage 2019-2020 Asfaltering 2022/2023 Reparation av hissar 2022/2023 Underhåll av dörrar 2022/2023 Belysning i källare 2022/2023 Underhåll av soprum 2022/2023 Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.		
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, byggd 1974 och ombyggd 1993. Den har hiss och en källare som grundläggning. Värmesystemet är vattenburet, och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.		
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna		
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1974 med en tillbyggnad 1993 och har 8 våningar samt hiss. Utförda renoveringar inkluderar byte av termostatventiler och nybyggnad av sopstationer 2014, garage renoverades 2019-2020, och under 2022/2023 genomfördes asfaltering, reparation av hissar, underhåll av dörrar, belysning i källare samt underhåll av soprum.		

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea 60,5	Biarea	Antal Rum 2 rum och kök
Rumsfördelning		
kök badrum vardagsrum ett sovrum hall		<u>Tillbehör</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Hovsjö med 2 rum och kök belägen på våning 5. Lägenheten består av ett kök, badrum, vardagsrum, ett sovrum och en hall. Samtliga rum är mycket slitna med något låg standard. Golven är av ljust plastmaterial och väggarna är ljust målade. Köket är utrustat med elspis, elugn, fläkt, kyl och frys, samt kakel som stänkskydd. Badrummet har wc och handfat, men saknar några kakelplattor på de annars kaklade väggarna och har sannolikt passerat sin tekniska livslängd. Det är oklart om vitvarorna fungerar. Bostaden var belamrad vid inspektion, vilket försvårade en fullständig bedömning av ytskikt och vrår.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett betydligt lägre skick och standard jämfört med liknande bostäder, vilket resulterar i ett lägre värde. Ett mycket stort renoveringsbehov påverkar värdet negativt.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 30 i RB BRF UTSIKTEN I SÖDERTÄLJE 716421-6538, Södertäljes kommun.

GRANÖVÄGEN 50 LGH 1401, 151 67 SÖDERTÄLJE

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

Marknadsvärde per 2025-01-24

700 000 KRONOR

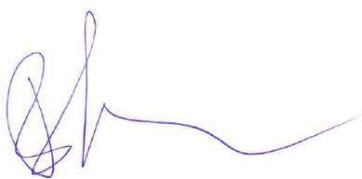
Bedömt värdeintervall

+/- 70 000

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 2025-01-24

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Allmänna villkor

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. Det gäller även funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 2 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

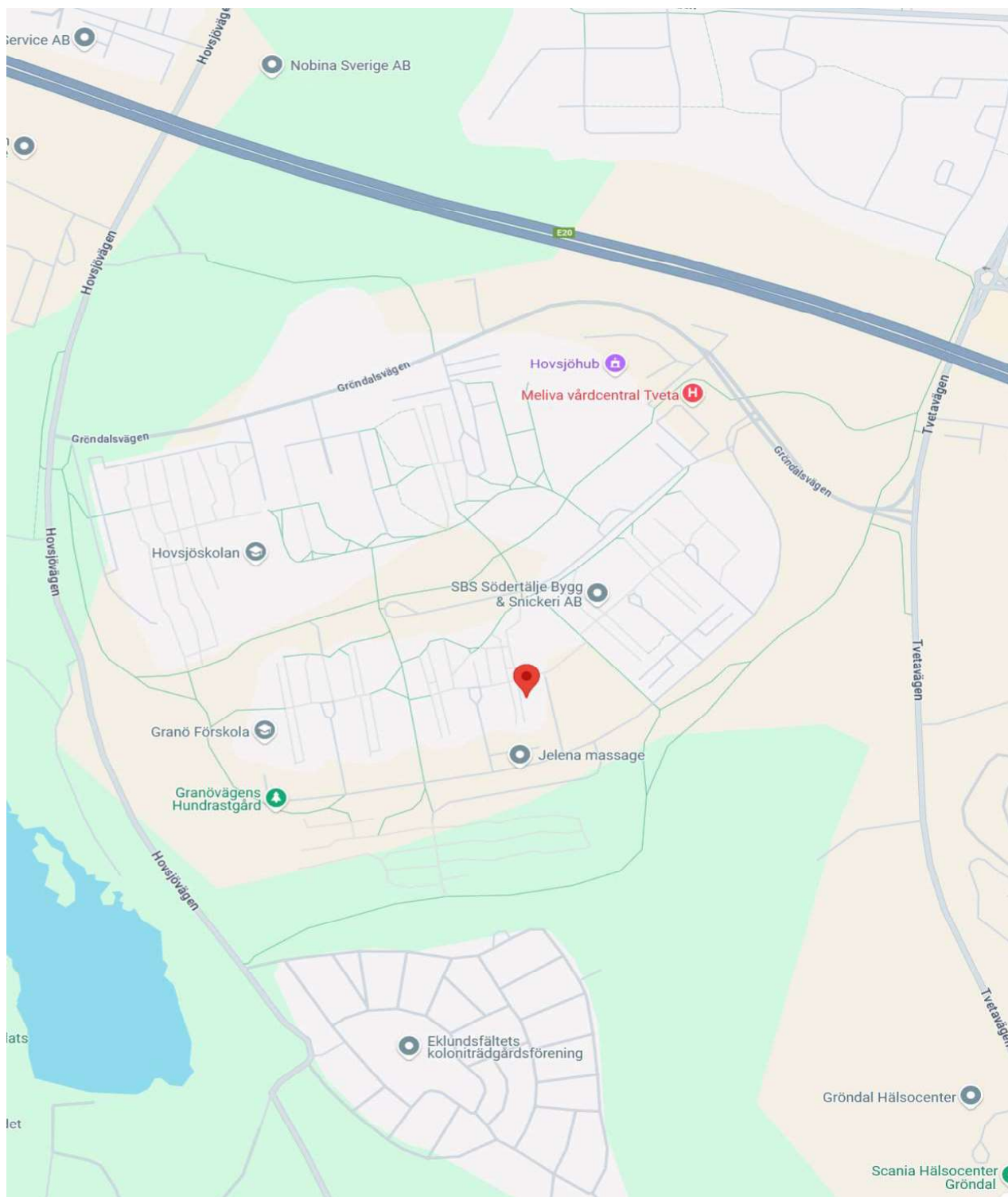
7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

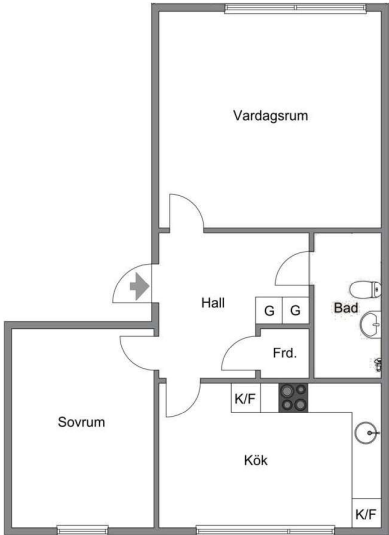
7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Bilaga 2 - Karta

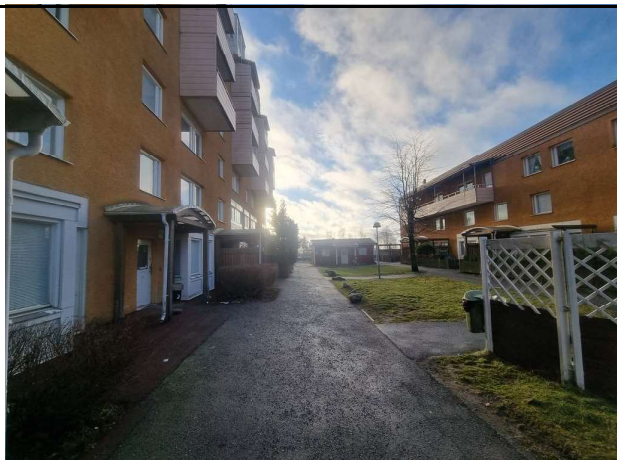


Bilaga 3 - Planritning



avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Bilaga 4 - Bilder



Bilaga 5 - 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 6 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-01-24

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Södertälje Laveringen 2	909a6a46-5f72-90ec-e040-ed8f66444c3f	2023-05-22
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010405471	0181	2024-01-30
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Tveta	212068	2025-01-23

Adress

Adress
Granövägen 51-63, 46-60, 46A, 50A, 54A, 58A, 60A
151 67 Södertälje

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6562336.5	648857.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 3301 kvm	1 3301 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716421-6538	1/1	1997-06-04	97/2780

Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten I Södertälje
Box 9051 /Riksbyggen/
102 71 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Utsikten i Södertälje

Exekutiv försäljning: 1995-06-19
Köpeskilling: 43.103.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Avyttringsskyldighet 97/2780

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 11

Totalt belopp: 67.626.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		11.480.000 SEK	1974-08-21	74/3528
2		110.000 SEK	1985-03-19	85/3049
3		8.610.000 SEK	1985-06-25	85/7470H
Anmärkning: Utbyte 87/10333 Utbyte 09/7746 Utbyte 09/44111				
4		10.418.000 SEK	1985-06-25	85/7470I
Anmärkning: Utbyte 09/44111 Utbyte 09/7746 Utbyte 87/10333				
5		14.298.000 SEK	1985-06-25	85/7470G
Anmärkning: Utbyte 87/10333 Utbyte 09/7746				
6	Skriftligt pantbrev	1.890.075 SEK	1985-06-25	85/7470D
Anmärkning: Utbyte 87/10333 Utbyte 92/4937 Utbyte 93/204				
7		366.925 SEK	1985-06-25	85/7470E
Anmärkning: Utbyte 92/4937 Utbyte 87/10333 Utbyte 93/204				
8		2.313.000 SEK	1985-06-25	85/7470BB
Anmärkning: Utbyte 87/10333 Utbyte 92/4937				
9		12.104.000 SEK	1985-06-25	85/7470C
Anmärkning: Utbyte 87/10333				
10		4.236.000 SEK	1987-11-16	87/11063
11		1.800.000 SEK	1992-07-15	92/4939

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0181K-133/1972.1
Ledning	Last	Officialservitut	0181K-133/1972.3

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Datum

Akt

Stadsplan: Hovsjö

1971-10-01

0181K-P572C

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
299970-9
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	134.703.000 SEK	102.195.000 SEK	32.508.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716421-6538 Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Södertälje Box 9051 /Riksbyggen/ 102 71 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 006382038.

Taxeringsvärde 29.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0181348
Byggrätt ovan mark 12 188 kvm	Riktvärde byggrätt 2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301249482.

Taxeringsvärde 3.508.000 SEK	Riktvärdeområde 0181348
Byggrätt ovan mark 2 064 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 006381038.

Taxeringsvärde 101.000.000 SEK	Bostadsyta 10 598 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 12.346.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1984

Värderingsenhet lokaler 300073578.

Taxeringsvärde 1.195.000 SEK	Lokalyta 875 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 239.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1984

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Södertälje Hovsjö GA:2

Södertälje Laveringen GA:1

Samfälligheter

Södertälje Laveringen S:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1972-06-08

Akt

0181K-133/1972

Fastighetsreglering

1986-03-24

0181K-15/1986

Tekniska åtgärder

Nymätning

1986-03-24

0181K-15/1986

Ursprung

Södertälje Hovsjö 1:2

Tidigare Beteckning**Beteckning**

Södertälje Hovsjö 2:6

Omregistreringsdatum Akt

1983-10-03

0181K-128/1983

A-Södertälje Hovsjö 2:6

1983-06-15

0181K-48/1983

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet