

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 03-3133-1-18 i BRF ÖRNEN JÄRNA, Södertälje.
Storgatan 2, 153 30 Järna



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-06

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 2025-11-06

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-06 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 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 ÖRNEN JÄRNA		Organisationsnummer 715600-1450		
Lägenhetsnummer 03-3133-1-18	Våning 1		Ärendenummer F-1790-25-01	
Adress Storgatan 2, 153 30 Järna				
Kommun Södertälje		Område Överjärna		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 64,2	Månadsavgift, kr 3 654	Andelstal 3,09784
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 Storgatan 2 i Järna, inom Södertälje kommun och området Överjärna. Lägenheten har två rum och en boarea på 64,2 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3 654 kronor.

Lägenheten ligger på första våningen i en femvåningsbyggnad och består av två rum. Den är i behov av uppdatering av äldre ytskikt, men inga akuta renoveringar krävs. Köket har målade väggar och plastgolv med en äldre standard, medan badrummet är helkaklat och i normalt skick men behöver rengöras. Vardagsrummet har tapetserade väggar och leder ut till en inglasad balkong. Sovrummet är också tapetserat och i normalt skick. Till lägenheten hör ett förråd och en matkällare. Utrustningen inkluderar en kyl/frys från Samsung, mindre än fem år gammal, och en elspis från Elektro Helios, över tio år gammal. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 17 parkeringsplatser och 25 bostadsrätter. Dessutom finns det 6 lokaler, varav 5 är bostadsrätter och 1 är hyresrätt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 17 parkeringsplatser och 25 bostadsrätter. Dessutom finns det 6 lokaler, varav 5 är bostadsrätter och 1 är hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 683 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 18 202 000 kr. Det totala lånet är 5 893 581 kr och det egna kapitalet är 2 211 167 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 551 150 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet från 1965, bestående av bostäder och lokaler. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en tvättstuga och förråd. För mer information, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser		
17		
Antal bostadsrätter		Antal lokaler
25		6 st, 5 BR & 1 HR
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
683	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
18 202 000	
Totalt lån (kr)	
5 893 581	
Eget kapital (kr)	
2 211 167	
Underhållsfond (kr)	
551 150	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Kyrktuppen 9	
Byggår 1965	Antal våningar 5
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet från 1965, bestående av bostäder och lokaler. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, 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 64,2		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum		matkällare	Elspis
vardagsrum		Balkong	
ett sovrum			
Beskrivning			
Denna bostad är en lägenhet belägen på första våningen. Den består av två rum. Inga akuta renoveringsbehov har upptäckts, men det finns möjlighet att uppdatera äldre ytskikt för den som önskar. Ingen ytterligare information har angetts under övriga detaljer. Bostaden är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket har en äldre standard med målade väggar och plastgolv. Skicket är normalt. Badrummet är sambytt och helkaklat med kaklade väggar och klinkergolv. Det är i normalt skick men behöver rengöras. Vardagsrummet har tapetserade väggar och är i normalt skick. Från vardagsrummet finns tillgång till en inglasad balkong. Sovrummet har tapetserade väggar och är i normalt skick. Till bostaden hör även ett förråd och en matkällare. Utrustning: Kyl/Frys från Samsung, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift. Elspis från Elektro Helios, mer än 10 år gammal enligt ägarens uppgift. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i likvärdiga områden. Den bedöms ha ett något sämre skick och en något lägre standard jämfört med snittet för jämförelseobjekten. Värdet bedöms också som något lägre. Negativa faktorer inkluderar en genomgående äldre standard, medan positiva faktorer är ett helkaklat, stambytt badrum samt närhet till station, matbutiker och service.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 03-3133-1-18 i BRF ÖRNEN JÄRNA, Södertälje.

Storgatan 2, 153 30 Järna

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

Marknadsvärde per 2025-11-06

1 600 000 KRONOR

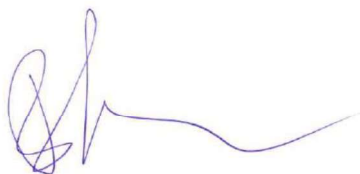
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-11-06

Underskrift



Björn Bring

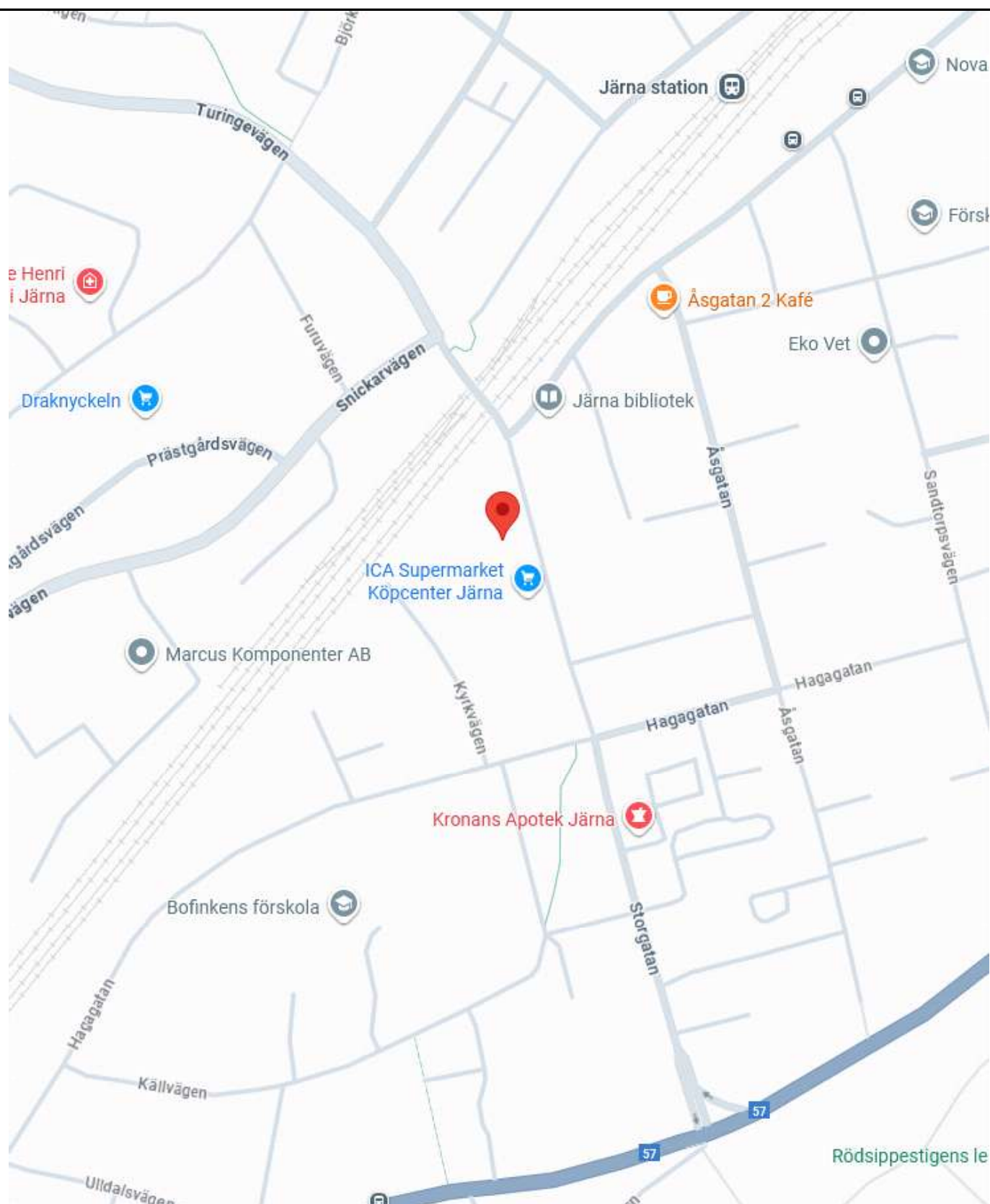
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



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 Södertälje Kyrktuppen 9	UUID 909a6a46-6672-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010407263	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-26
Län- och kommunkod 0181	Distrikt Överjärna Socken: överjärna	Distriktskod 212055	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-05

Adress

Adress

Storgatan 2
153 30 Järna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

715600-1450
Brf Örnen Järna
C/O Hsb Södertälje
Box 19187
152 28 Södertälje
Inskrivet ägarnamn: Brf Örnen Järna

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

1965-08-11 65/2241

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
1965-06-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 85/11261

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 7 268 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20 000 SEK	1962-05-16	62/3456
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Södertälje Tavesta 1:241 Relax 65/7993			
2	1 288 000 SEK	1965-05-19	65/5528A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Södertälje Tavesta 1:241 Utbyte 67/5079, Relax 65/7994			
3	326 000 SEK	1965-05-19	65/5528B
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Södertälje Tavesta 1:241 Utbyte 67/5079, Relax 65/7994			
4	141 000 SEK	1967-05-10	67/5080
5	40 000 SEK	1967-05-10	67/5081
6	30 000 SEK	1967-05-10	67/5082
7	23 000 SEK	1967-05-10	67/5083
8	300 000 SEK	1985-10-03	85/11259
9	1 115 000 SEK	2010-08-17	10/33425
10	1 117 000 SEK	2010-10-05	10/40608
11	500 000 SEK	2010-11-22	10/48146
12	1 500 000 SEK	2010-12-21	10/52702
13	868 500 SEK	2015-10-13	D-2015-00459640:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan	1956-11-26	0181K-P529A	
Kv domherren			
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning	1965-03-30	01-JÄR-150/1965	
Örnen			
Stadsplan	1969-07-11	0181K-P556A	
Kv örnen			
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	304098-9	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	18 202 000 SEK	13 892 000 SEK	4 310 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
715600-1450 Brf Öرنen Järna C/O Hsb Södertälje Box 19187 15228 Södertälje		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 15035038 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
993 000 SEK	181356	828 kvm	1 199 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 15034038 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 317 000 SEK	181356	1 746 kvm	1 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 15033038 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 292 000 SEK	181356	482 kvm	571 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej			1965
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 15032038 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
11 600 000 SEK	181356	1 397 kvm	1 613 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej			1965
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1965-05-19	0181K-JÄ.248/1972
Fastighetsreglering		2004-07-19	0181K-75/2004
Ursprung			
Södertälje Tavesta 1:241			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6552978.2	646912.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 949 m ²	2 949 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Överjärna Ören:9	1983-06-15	0181-83/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige