

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 7201005 i BRF ZEBRAN 769608-9478, Södertäljes kommun.
Östergatan 2 B lgh 1202, 152 43 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-30

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 2025-04-30.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 ZEBRAN 769608-9478		Organisationsnummer 769608-9478	
Lägenhetsnummer 7201005			Ärendenummer F-535-25-01
Adress Östergatan 2 B lgh 1202, 152 43 Södertälje			
Kommun Södertälje		Område Östertälje	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 38,2	Månadsavgift, kr 3 462	Andelstal 4,64
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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrättsföreningen i Östertälje, Södertälje, innefattar 17 lägenheter och 5 lokaler samt förråd på vinden. Den befinner sig i en ekonomiskt utmanande situation med hög belåning och negativt eget kapital. Byggnaden har sig underhållits regelbundet med bland annat stambyte och renoveringar men saknar hiss. Den specifika bostadsrätten är belägen på andra våningen i en trevåningsbyggnad och består av ett rum med kök och badrum samt ett allrum. Lägenheten har en neutral standard, är något sliten, och har trägolv i allrum och kök samt klinkergolv i badrummet och det finns ett tillhörande förråd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt En bostadsrättsförening med 17 lägenheter och 5 lokaler, förråd på vinden, har en ekonomisk situation med hög belåning och negativt eget kapital. Underhåll har skett regelbundet, inklusive stambyte och renoveringar, men byggnaden saknar hiss.			
Övrigt Bostadsrättsföreningen har förråd på vinden.			
			Förråd, placering Vinden
Antal bostadsrättslägenheter 17	Antal lokaler 5		
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 17 bostadsrättslägenheter, 5 lokaler och förråd på vinden.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1088	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 13 519 000	
Totalt lån (kr) 9 106 435	% av taxeringsvärdet 67%
Eget kapital (kr) -1 313 720	% av taxeringsvärdet -10%
Underhållsfond (kr) 465 714	% av taxeringsvärdet 3%
Kommentar Bostadsrättsföreningens ekonomi visar en avgiftsnivå på 1088 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 13 519 000 kr. Totalt lån uppgår till 9 106 435 kr, vilket är cirka 67% av taxeringsvärdet. Föreningen har ett negativt eget kapital på -1 313 720 kr, motsvarande cirka -10% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 465 714 kr, vilket är cirka 3% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Zebran 1	
Byggår 1952 (tillbyggnad 2002)	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 2003	Hiss nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2020 Fasadmålning 2018 Renovering av tvättstugan 2017 Ommålning av fasad 2016 har man bytt ut alla fönster i huset. 2002-2003 genomfördes stambyte i huset. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, byggd 1952 med en tillbyggnad från 2002. Den har tre våningar men ingen hiss. Stambytet genomfördes 2003. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes ursprungligen 1952 med en tillbyggnad 2002 och består av tre våningar. Stambyte genomfördes 2002-2003. Bland senare renoveringar märks byte av alla fönster 2016, ommålning av fasaden 2017, renovering av tvättstugan 2018 och fasadmålning 2020. Byggnaden saknar hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 38,2	Antal Rum 1
----------------------------	-----------------------

Rumsfördelning

<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>allrum</u>	<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u>
--	---------------------------------------

Beskrivning

Bostadsrätt i Östertälje, Södertälje. Lägenheten ligger på andra våningen i en trevåningsbyggnad. Den består av ett rum med kök och badrum, samt ett allrum. Bostaden har normal standard med neutralt intryck och är något sliten. Golven är av trä i allrummet och köket, medan badrummet har klinkergolv. Köket och badrummet är normalt utrustade. Till lägenheten hör även ett förråd.

2.6 Värdebedömning

Bostadens skick är något lägre än jämförbara objekt, medan standard och värde bedöms som jämförbara.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 7201005 i BRF ZEBRAN 769608-9478, Södertäljes kommun.
Östergatan 2 B lgh 1202, 152 43 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2025-04-30

1 150 000 KRONOR

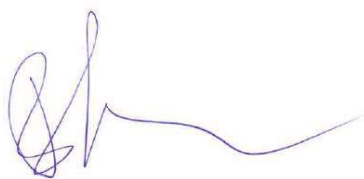
Bedömt värdeintervall

+/- 60 000

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 2025-04-30

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

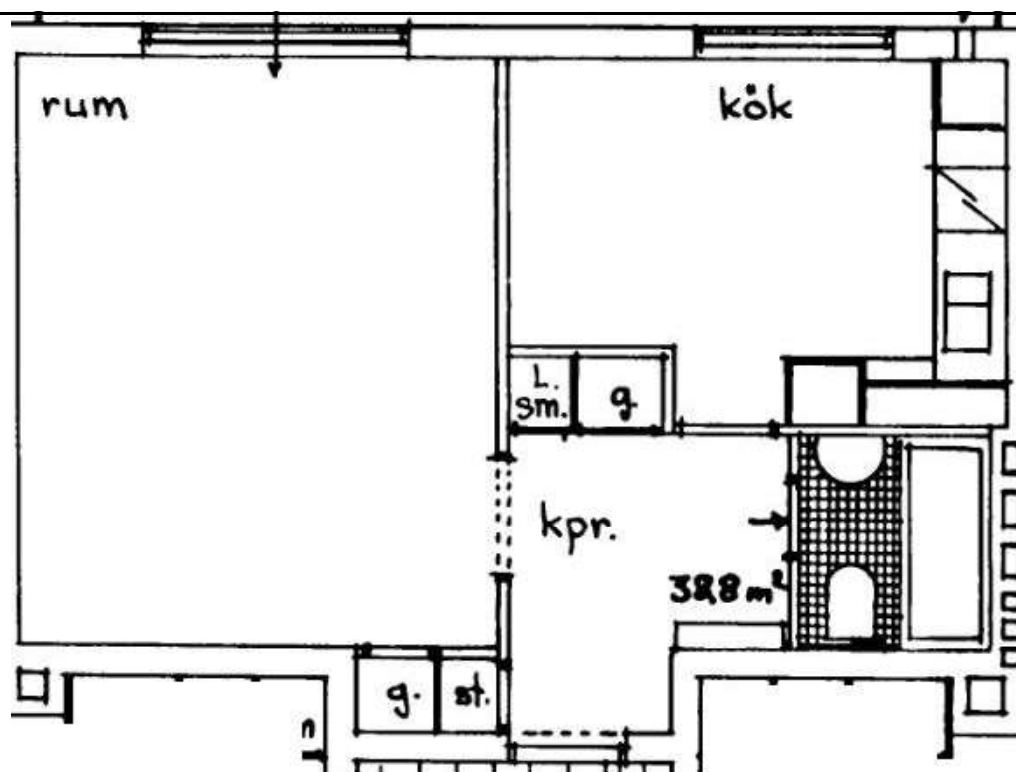
Telefon: 070-428 98 19

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 2025-04-30

Fastighet

Beteckning Södertälje Zebran 1	UUID: 909a6a46-9682-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-08-02
Nyckel: 010419567	Län- och kommunkod 0181	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-02-08
Distrikt Östertälje	Distriktskod 212071	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-29

Adress

Adress
Östergatan 2, 2A-B
152 43 Södertälje

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6565375.0	650235.0
2	6565388.8	650217.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	993 kvm	993 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769608-9478	1/1	2003-03-11	03/11151

Bostadsrättsföreningen Zebran

C/O Frubo AB
Apotekaregatan 7
582 27 Linköping

Inskrivet ägar namn: Brf Zebran

Köp (även transportköp): 2002-12-11
Köpeskilling: 8.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Föreläggande att återställa fasaden till dess ursprungliga utförande senast den 31 oktober 2018

Inskrivningsdag

2018-02-07

Akt

D-2018-00059539:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 9.650.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000 SEK	1929-11-04	29/615
Innehavare: 39/793 Södermanlands Stadshyp För Box 303 61126 Nyköping Anmärkning: Relax 38/665 Relax 52/97			
2	5.000 SEK	1931-07-20	31/356
Innehavare: 54/436 Södermanlands Stadshyp För Box 303 61126 Nyköping Anmärkning: Relax 52/98 Relax 38/666			
3	10.000 SEK	1951-08-15	51/566
Innehavare: 54/437 Södermanlands Stadshyp För Box 303 61126 Nyköping Anmärkning: Relax 52/99			
4	15.000 SEK	1951-08-15	51/567
Innehavare: 54/438 Södermanlands Stadshyp För Box 303 61126 Nyköping Anmärkning: Relax 52/100			
5	272.000 SEK	1952-04-30	52/189A
Innehavare: 54/439 Södermanlands Stadshyp För Box 303 61126 Nyköping Anmärkning: Utbyte 53/126			
6	78.000 SEK	1952-04-30	52/189B
Innehavare: 86/7139 Södermanlands Stadshyp.för. Box 303 61126 Nyköping Anmärkning: Utbyte 53/126			
7	70.000 SEK	1952-04-30	52/189C
Anmärkning: Utbyte 53/126			
8	124.900 SEK	1955-11-23	55/1002
9	1.915.100 SEK	2001-05-02	01/2314
10	3.800.000 SEK	2003-05-22	03/23614
11	2.800.000 SEK	2017-03-22	D-2017-00118356:1
12	550.000 SEK	2017-04-07	D-2017-00142264:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0181K-2013/64.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda vägen x för utfart, se aktbilaga ka1.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stockholmsvägen-birkavägen	1967-02-28	0181K-P422C

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

301916-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	13.519.000 SEK	9.258.000 SEK	4.261.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
769608-9478 Bostadsrättsföreningen Zebran C/O Frubo AB Apotekaregatan 7 582 27 Linköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 010175038.

Taxeringsvärde 3.910.000 SEK	Riktvärdeområde 0181350
Byggrätt ovan mark 1 029 kvm	Riktvärde byggrätt 3.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 035493038.

Taxeringsvärde 351.000 SEK	Riktvärdeområde 0181350
Byggrätt ovan mark 185 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 010173038.

Taxeringsvärde 8.600.000 SEK	Bostadsyta 823 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 955.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1972

Värderingsenhet lokaler 010174038.

Taxeringsvärde 658.000 SEK	Lokalyta 154 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 118.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1972

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1951-11-23	0181K-96/1951
Sammanläggning	1952-03-08	0181K-19/1952
Fastighetsreglering	2013-08-02	0181K-2013/64

Ursprung

Södertälje Giraffen 4
Anmärkning: Bih c

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Södertälje Zebran 1

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15 0181K-48/1983

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet