

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 03-2038-2-178 i HSB BRF OPALEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.
Fornhöjdsvägen 60, 152 58 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-21

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 2026-01-21

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-21 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 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 HSB BRF OPALEN I SÖDERTÄLJE			Organisationsnummer 716417-7763		
Lägenhetsnummer 03-2038-2-178	Våning 2			Ärendenummer F-2243-25-01	
Adress Fornhöjdsvägen 60, 152 58 Södertälje					
Kommun Södertälje			Område Östertälje		
Antal rum enligt register 3			Boarea, kvm 74,5	Månadsavgift, kr 6 625	Andelstal 0,45656
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. Årsavgift bostad 6 625 kr/mån (individuell mätning av el tillkommer)					

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Fornhöjdsvägen 60 i Södertälje, område Östertälje. Lägenheten har tre rum och en boarea på 74,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6625 kronor.

Denna välskötta lägenhet med tre rum ligger på andra våningen och erbjuder en genomgående hög standard. Köket är utrustat med moderna vitvaror, inklusive kyl/frys, diskmaskin och elspis, alla bedömda till att vara under fem år gamla. Väggarna i köket är målade och golvet är av plastlaminat. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv med elburen golvvärme för extra komfort. Vardagsrummet, som också har målade väggar och plastlaminatgolv, leder ut till en balkong. De två sovrummen har parkettgolv i trestavsutförande och målade väggar. Till lägenheten hör även ett förråd, vilket ger extra förvaringsutrymme. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 95 parkeringsplatser och består av 239 bostadsrättslägenheter samt en lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 95 parkeringsplatser och består av 239 bostadsrättslägenheter samt en lokal. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1067 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 67 400 000 kr. Det totala lånet är 54 063 657 kr, medan det egna kapitalet är 39 382 674 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 5 059 123 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1973, och har sex våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstugor, cykelrum och förråd. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 95			
Antal bostadsrättslägenheter 239		Antal lokaler 1	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1067	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 67 400 000	
Totalt lån (kr) 54 063 657	
Eget kapital (kr) 39 382 674	
Underhållsfond (kr) 5 059 123	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Opalen 1	
Byggår 1973	Antal våningar 6
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://brfopalen.nu/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1973, och har sex våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 74,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Diskmaskin Elspis
Beskrivning Lägenhet med tre rum belägen på andra våningen. Bostaden är välskött och håller genomgående fint skick samt god standard. Bostaden består av flera rum med olika egenskaper. Köket har målade väggar och ett golv av plastlaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv samt elburen golvvärme. Vardagsrummet har målade väggar, plastlaminatgolv och en balkong. De två sovrummen har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Till bostaden hör även ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys, ålder: under 5 år (bedömt) Diskmaskin, ålder: under 5 år (bedömt) Elspis, ålder: under 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett något bättre skick och standard än genomsnittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör samt läge är jämförbara med snittet, medan bostadens värde bedöms som något bättre.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 03-2038-2-178 i HSB BRF OPALEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.

Fornhöjdsvägen 60, 152 58 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-01-21

1 250 000 KRONOR

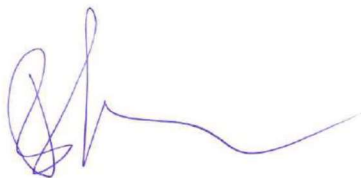
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-21

Underskrift



Björn Bring

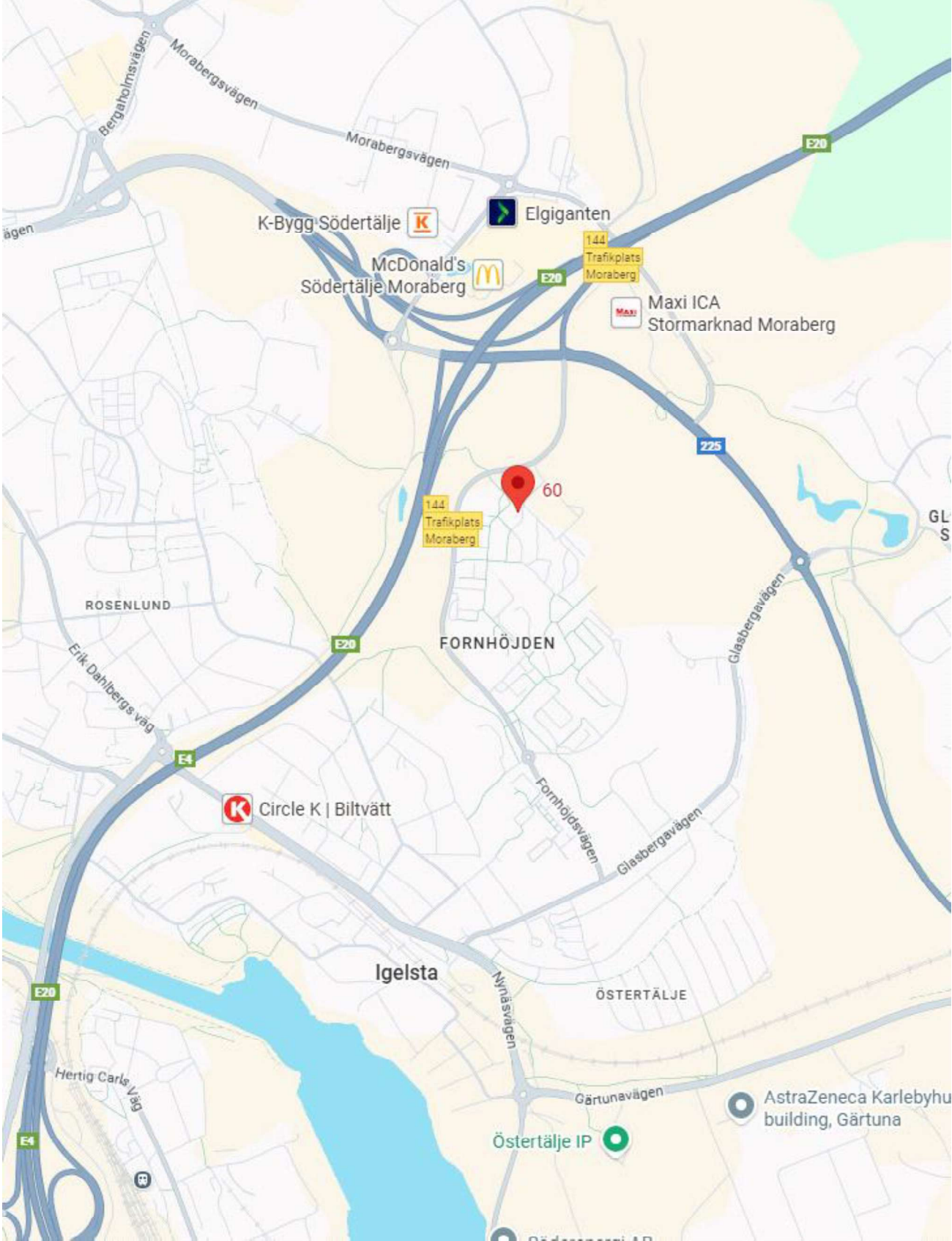
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

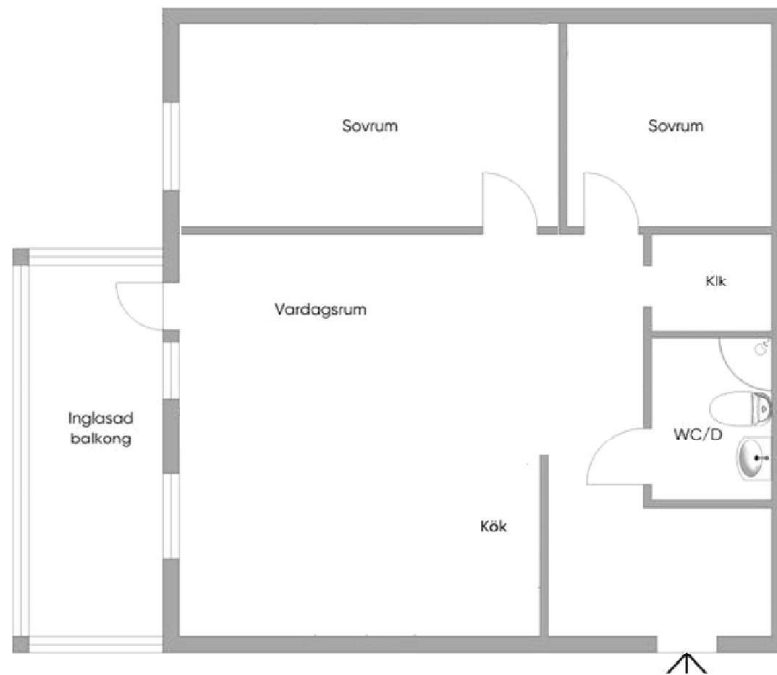
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej 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 Opalen 1	UUID 909a6a46-704c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010409785	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-07-31
Län- och kommunkod 0181	Distrikt Östertälje	Distriktskod 212071	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-01-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress

Fornhöjdsvägen 58, 60, 62, 64
152 58 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716417-7763 Hsb Bostadsrättsförening Opalen I Södertälje C/O Hsb Södertälje Ek. Förening Box 191 87 152 28 Södertälje Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Opalen I Södertälje	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-07-02	Akt 07/30017
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

07/30017, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2006-11-29
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 15 181 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13 953 400 SEK	2007-07-02	07/30018
2	1 227 600 SEK	2009-01-26	09/2956

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Fornhöjden del 2

Datum

1969-10-24

Akt

0181K-P450B

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan
Fornhöjden del 2(450b)

2015-12-08
Genomf. start: 2016-01-07
Genomf. slut: 2021-01-06
Laga kraft: 2016-01-06

0181K-P1689

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	299417-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	67 400 000 SEK	53 000 000 SEK	14 400 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716417-7763 Hsb Bostadsrättsförening Opalen I Södertälje C/O Hsb Södertälje Ek. Förening Box 191 87 15228 Södertälje		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 5318038 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
14 400 000 SEK	181348	8 100 kvm	1 778 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 5317038 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
53 000 000 SEK	181348	6 484 kvm	7 489 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1973		1973
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-09-16	0181K-ÖT.90/1972

Införd i tomtboken 1971-11-18

Ursprung

Södertälje Östertälje 1:15

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6564802.3	652185.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 429 m ²	7 429 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Östertälje Östertälje 58:1	1972-05-01		
A-Södertälje Östertälje 58:1	1983-06-15		0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet