

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231113001-0112 i RB BRF UTSIKTEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.
Granövägen 57, 151 67 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-29

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 2026-04-29

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-29 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 RB BRF UTSIKTEN I SÖDERTÄLJE		Organisationsnummer 716421-6538		
Lägenhetsnummer 231113001-0112	Våning markplan		Ärendenummer 152611414	
Adress Granövägen 57, 151 67 Södertälje				
Kommun Södertälje		Område Tveta		
Antal rum enligt register 2 rum och kök		Boarea, kvm 59	Månadsavgift, kr 4 815	Andelstal % 0,60082
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. Avgiften inkluderar avgift för bredband.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Granövägen 57 i Södertälje, inom området Tveta. Lägenheten består av 2 rum och kök med en boarea på 59 kvm. Månadsavgiften är 4815 kr.

Lägenheten är belägen på markplan i en trevåningsbyggnad och består av två rum. Köket har en enklare standard med målade väggar och trestavs parkettgolv, men saknar kyl och frys. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv och en uteplats. Sovrummet är likaså utrustat med målade väggar och trestavs parkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd i källaren. Utrustningen inkluderar en ugn och en keramikhäll. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 119 parkeringsplatser och 18 garageplatser. Den består av 129 bostadsrättslägenheter och har en lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt			
Bostadsrättsföreningen har 119 parkeringsplatser och 18 garageplatser. Den består av 129 bostadsrättslägenheter och har en lokal.			
Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 896 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 134 703 000 kr. De totala skulderna är 42 341 659 kr, medan det egna kapitalet ligger på 17 884 118 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 12 606 572 kr.			
Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1974 med tre våningar och hiss. Den har fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem och ventilationstyp F. Det finns fyra byggnader med totalt 129 lägenheter. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.			
Parkeringsplatser 119		Garageplatser 18	
Antal bostadsrättslägenheter 129		Antal lokaler 1	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 896	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 134 703 000	
Totala skulder (kr) 42 341 659	
Eget kapital (kr) 17 884 118	
Underhållsfond (kr) 12 606 572	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Laveringen 2	
Byggår 1974	Antal våningar 3
	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1974 med tre våningar och hiss. Den har fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem och ventilationstyp F. Det finns fyra byggnader med totalt 129 lägenheter. 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 59		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Ugn Keramikhäll
kök badrum vardagsrum ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är en bostad på markplan med två rum.			
Lägenheten ligger i en byggnad med tre våningar. Köket är något slitet med låg standard, väggarna är målade och golvet består av trestavs parkett. Kyl och frys saknas. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och trestavs parkettgolv samt en uteplats. Sovrummet har målade väggar och trestavs parkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd som är beläget i källaren.			
Utrustning: Ugn Keramikhäll			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden är lägre, medan läget anses vara jämförbart. Sammantaget har bostaden ett något lägre värde i förhållande till snittet av jämförbara bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231113001-0112 i RB BRF UTSIKTEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.

Granövägen 57, 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 2026-04-29

700 000 KRONOR

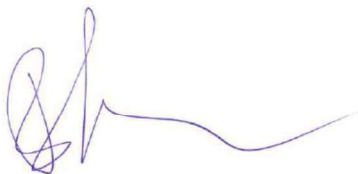
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-04-29

Underskrift



Björn Bring

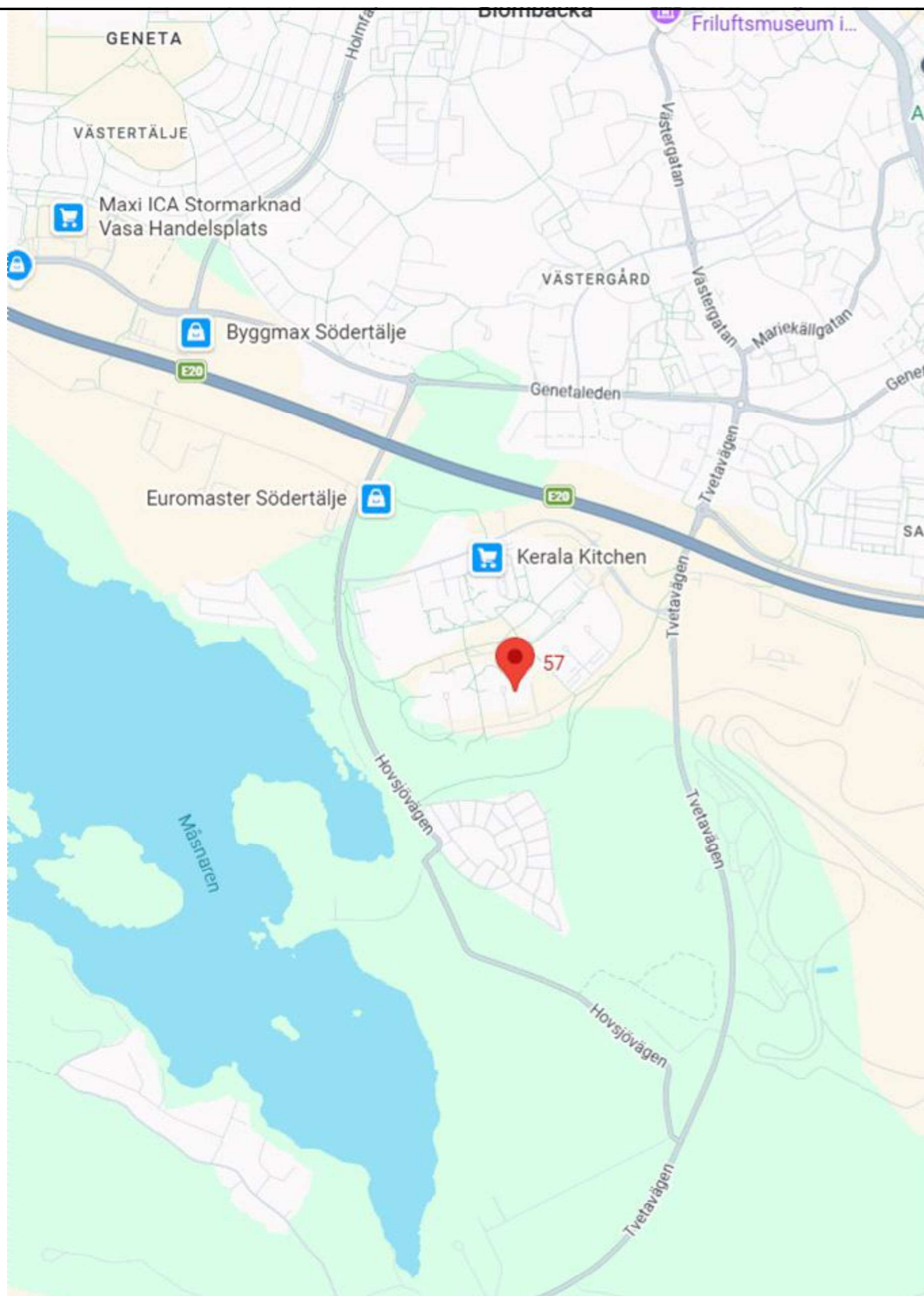
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

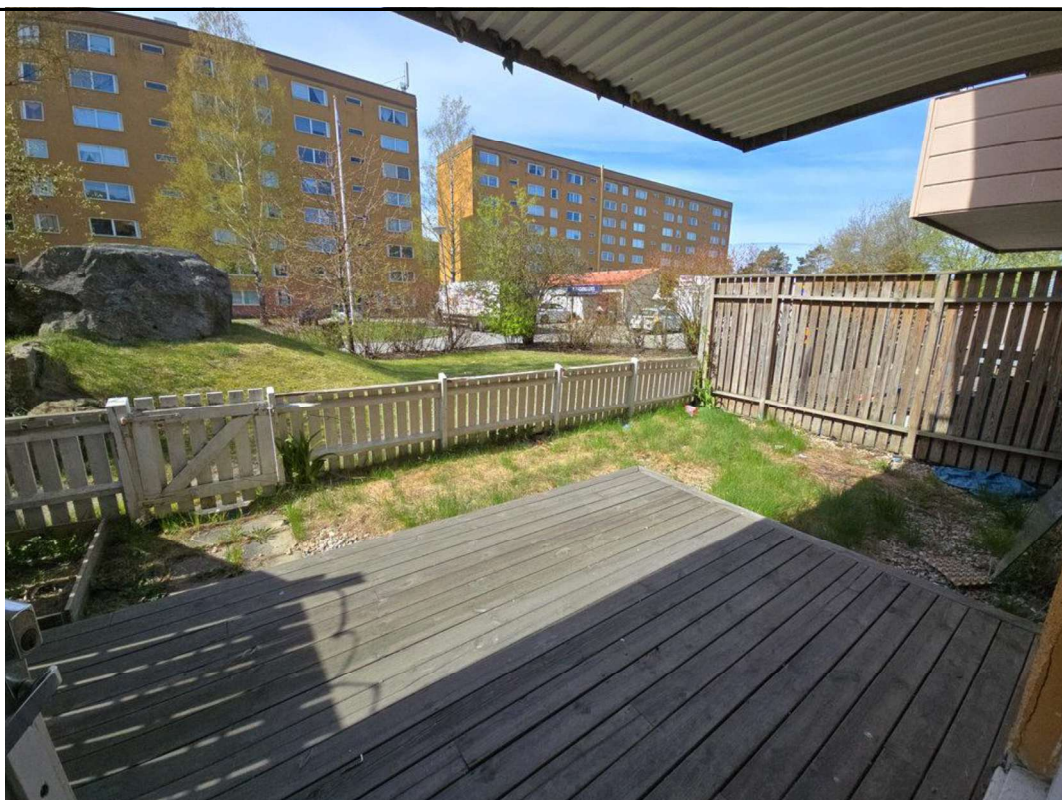


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Laveringen 2	UUID 909a6a46-5f72-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010405471	Län- och kommunkod 0181
Distrikt Tveta	Distriktskod 212068	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-05-21	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-30
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-25			

Adress

Adress Granövägen 46, 46 A, 48, 50, 50 A, 51-54, 54 A, 55-58, 58 A, 59-60, 60 A-61, 63 151 67 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716421-6538 Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten I Södertälje Box 9051 /Riksbyggen/ 102 71 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Utsikten I Södertälje	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1997-06-03	Akt 97/2780
Berört fång 97/2780, andel 1/1 Exekutiv försäljning: 1995-06-18 Köpeskilling: 43 103 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Avyttringsskyldighet 97/2780			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11 Totalt belopp: 67 626 000 SEK					
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
1			11 480 000 SEK	1974-08-20	74/3528
2			110 000 SEK	1985-03-18	85/3049
3			8 610 000 SEK	1985-06-24	85/7470H

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	Anmärkningar		10 418 000 SEK	1985-06-24
	Utbyte 87/10333, Utbyte 09/7746, Utbyte 09/44111			
5	Anmärkningar		14 298 000 SEK	1985-06-24
	Utbyte 09/44111, Utbyte 09/7746, Utbyte 87/10333			
6	Anmärkningar	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 890 075 SEK	1985-06-24
	Utbyte 87/10333, Utbyte 09/7746			
7	Anmärkningar		366 925 SEK	1985-06-24
	Utbyte 87/10333, Utbyte 92/4937, Utbyte 93/204			
8	Anmärkningar		2 313 000 SEK	1985-06-24
	Utbyte 87/10333, Utbyte 92/4937			
9	Anmärkningar		12 104 000 SEK	1985-06-24
	Utbyte 87/10333			
10			4 236 000 SEK	1987-11-15
11			1 800 000 SEK	1992-07-14

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Södertälje Laveringen S:1	Södertälje Hovsjö GA:2 Södertälje Laveringen GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hovsjö	1971-10-01	0181K-P572C
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0181K-133/1972.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Södertälje Hovsjö 1:2			
Last			
Södertälje Laveringen 2,6			
Södertälje Pastellen 6-7			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Officialservitut	0181K-133/1972.3
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Södertälje Hovsjö 1:2			
Last			
Södertälje Laveringen 2,6, S:1			
Södertälje Pastellen 6-7			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	299970-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	134 703 000 SEK	102 195 000 SEK	32 508 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716421-6538		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten I Södertälje			
Box 9051 /Riksbyggen/			

Taxerade ägare 10271 Stockholm	Andel	Juridisk form
--	--------------	----------------------

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301249482 (2022)

Taxeringsvärde 3 508 000 SEK	Riktvärdeområde 181348	Byggrätt ovan mark 2 064 kvm	Riktvärde bygg rätt 1 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 6382038 (2022)

Taxeringsvärde 29 000 000 SEK	Riktvärdeområde 181348	Byggrätt ovan mark 12 188 kvm	Riktvärde bygg rätt 2 379 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300073578 (2022)

Taxeringsvärde 1 195 000 SEK	Riktvärdeområde 181348	Lokalyta 875 kvm	Hyra 239 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1984
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 6381038 (2022)

Taxeringsvärde 101 000 000 SEK	Riktvärdeområde 181348	Bostadsyta 10 598 kvm	Hyra 12 346 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1984
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-06-08	0181K-133/1972
Fastighetsreglering	1986-03-24	0181K-15/1986
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1986-03-24	0181K-15/1986

Ursprung

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6562336.5	648857.6	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 301 m ²	13 301 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Södertälje Hovsjö 2:6	1983-10-02	0181K-128/1983
A-Södertälje Hovsjö 2:6	1983-06-15	0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet