

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 15 i HSB BRF OPALEN I SÖDERTÄLJE, Södertäljes kommun.
FORNHÖJDSVÄGEN 46, 152 58 SÖDERTÄLJE



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-04

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 2025-04-04.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-31 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 förvärf 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 15			Ärendenummer F-617-25-01
Adress FORNHÖJDSVÄGEN 46, 152 58 SÖDERTÄLJE			
Kommun Södertälje		Område Östertälje	Andelstal 0,45987
Lägenhetsstorlek, antal rum 3 rum	Boarea, kvm 74,5	Månadsavgift, kr 6 639	
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Lägenheten på Fornhöjdsvägen 46 i Södertälje ligger i det populära området Östertälje och består av tre rum på en yta av 74,5 kvadratmeter. Lägenheten ligger på våning 4 av 6 i en byggnad från 1973 med hiss och erbjuder ett kök, badrum, vardagsrum, två sovrum, samt balkong och förråd. Interiören är enkel med plastgolv i de flesta rum och trägolv i vardagsrummet. Bostadsrättsföreningen har 94 bostadsrätter, en hyresrätt, och tre lokaler med totalt 70 parkeringsplatser. Det finns gemensamma förråd och byggnaden har genomgått vissa renoveringar medan stambyten är planerade. Lägenheten har nära till skola, kollektivtrafik, livsmedelsbutik och centrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har en fastighet från 1973 med 94 bostadsrätter och en hyresrätt samt tre lokaler. Föreningen har 70 parkeringsplatser och gemensamma förrådsutrymmen i källaren. Avgiften är 1069 kr/m ² per år, och föreningen har ett taxeringsvärde på 118 miljoner kr. Byggnaden har hiss och planerade stambyten samt genomförda renoveringar och förbättringar.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.			
Parkeringsplatser 70		Förråd, placering Källare	
Antal bostadsrättslägenheter 94	Antal Hyresrättslägenheter 1	Antal lokaler 3	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 70 parkeringsplatser, förråd i källaren, 94 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 3 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1069	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 118 000 000	
Totalt lån (kr) 21 899 624	% av taxeringsvärdet 19%
Eget kapital (kr) 34 054 145	% av taxeringsvärdet 29%
Underhållsfond (kr) 2 427 519	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1069 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 118 000 000 kr. Totala lånen uppgår till 21 899 624 kr, vilket motsvarar 18,56% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 34 054 145 kr, motsvarande 28,86% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 2 427 519 kr, vilket utgör 2,06% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Topasen 7	
Byggår 1973	Antal våningar 6
	Hiss Ja
Övrigt	
Utförda renoveringar 2025 Stambyte planerat 2018- Asfaltering i området 2018- Ombyggnad undercentraler (värme, vatten) 2017 - Stamspolning samt OVK-besiktning 2008/09 - nya fönster och balkongdörrar 2007 - Förvärv av tomträttsmark, stamspolning, bredband/IP-telefoni, besiktning hissar, upparbetning av värme/ventilation för datamässig ekonomistyrning, ny grovtvättmaskin i nr 54.	
Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder från 1973 med sex våningar. Den har genomgått stambyte 1985 och är utrustad med hiss. Värme tillförs via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1973 och har sex våningar. Byggnaden är utrustad med hiss och stambyte är planerat till 2025. Under åren har flera renoveringar utförts, inklusive asfaltering och ombyggnad av undercentraler 2018, stamspolning och OVK-besiktning 2017, samt installation av nya fönster och balkongdörrar 2008/09. Föreningen förvärvade tomträttsmark 2007 och har sedan dess förbättrat värme- och ventilationssystemen samt installerat bredband och IP-telefoni.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
74,5		3 rum
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Östertälje, Södertälje med 3 rum belägen på våning 4 av totalt 6 våningar. Lägenheten har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Till bostaden hör en balkong och ett förråd. Inredningen är sparsam och standarden är låg med neutralt intryck. Golven består av plast i kök, våtrum och övriga rum, medan vardagsrummet har trägolv.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett skick som är jämförbart med liknande bostäder. Standarden och värdet är något lägre i förhållande till jämförbara objekt.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 15 i HSB BRF OPALEN I SÖDERTÄLJE, Södertäljes kommun.

FORNHÖJDSVÄGEN 46, 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 2025-04-04

1 000 000 KRONOR

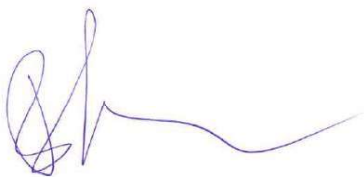
Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

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 2025-04-04

Underskrift

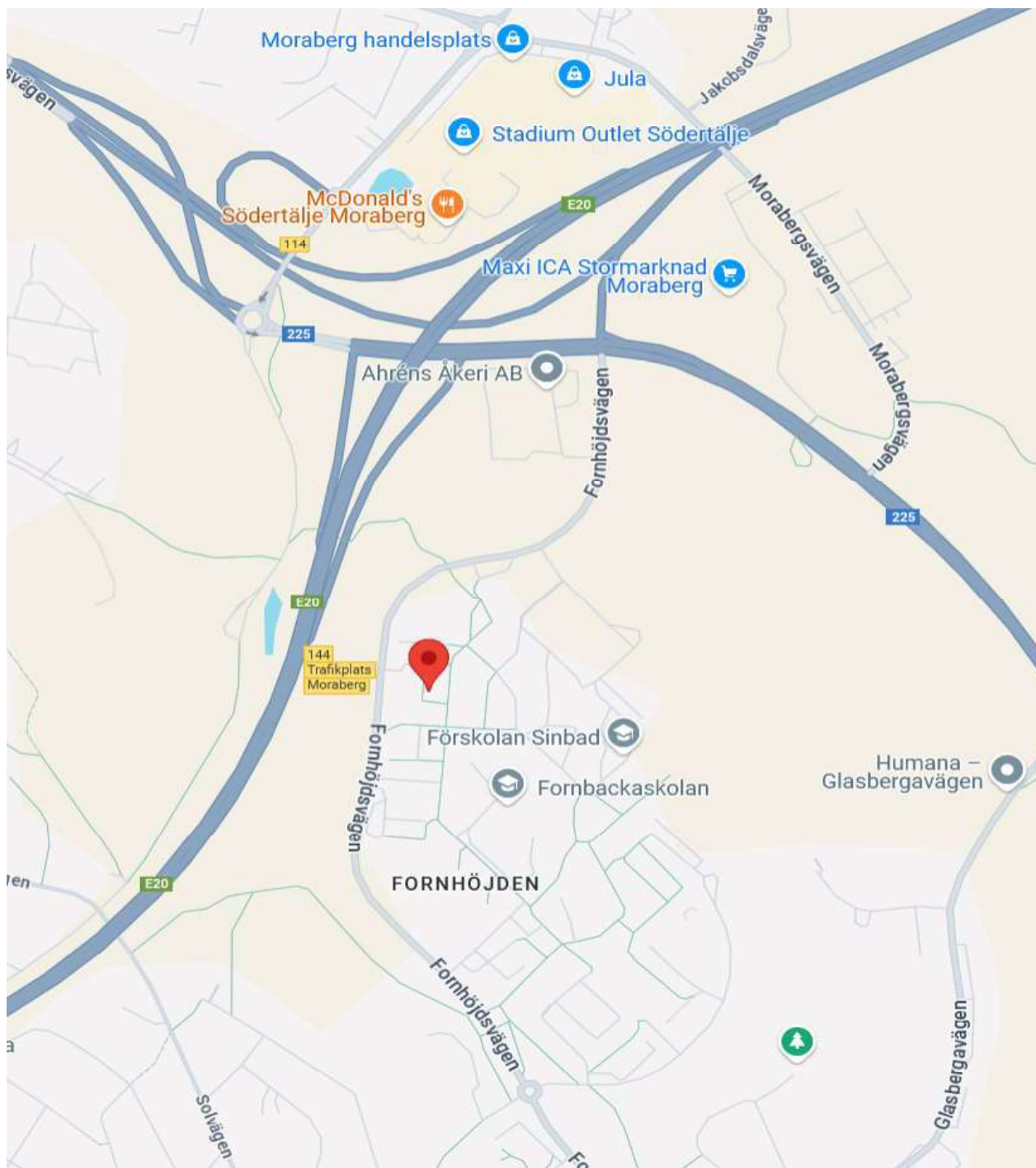


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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 2025-04-04

Fastighet

Beteckning Södertälje Topasen 7	UUID: 909a6a46-8ae4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-12-03
Nyckel: 010416593	Län- och kommunkod 0181	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-06-13
Distrikt Östertälje	Distriktskod 212071	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-03

Adress

Adress
Fornhöjdsvägen 46-56
152 58 Södertälje

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6564835.5	652091.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0117 kvm	1 0117 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716417-7763	1/1	2007-06-13	07/26728

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

Köp (även transportköp): 2006-12-18
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 24.301.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.322.000 SEK	2007-06-13	07/26734
2	1.056.600 SEK	2007-06-13	07/26735
3	14.922.900 SEK	2007-06-13	07/26736

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0181K-24/2007.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Fornhöjden del 2	1969-10-24	0181K-P450B
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Topasen	1971-07-30	0181K-124/1971

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

301798-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	118.000.000 SEK	89.000.000 SEK	29.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716417-7763 Hsb Bostadsrättsförening Opalen I C/O Hsb Södertälje Ek. Förening Box 191 87 152 28 Södertälje	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 009935038.

Taxeringsvärde 29.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0181348
Byggrätt ovan mark 12 127 kvm	Riktvärde byggrätt 2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 009934038.

Taxeringsvärde 89.000.000 SEK	Bostadsyta 9 702 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 11.254.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Värdeår 1973

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-09-16	0181K-ÖT.87/1972
Införd i tomtboken	1971-11-18	
Ledningsåtgärd	2007-03-07	0181K-24/2007

Ursprung

Södertälje Östertälje 1:15

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Östertälje Östertälje 55:7	1972-05-01	
A-Södertälje Östertälje 55:7	1983-06-15	0181K-48/1983

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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