

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1 i BRF LANSEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.
Erik Dahlbergsväg 34, 15270 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-16

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 2026-02-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-16 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 BRF LANSEN I SÖDERTÄLJE		Organisationsnummer 769620-0430		
Lägenhetsnummer 1	Våning markplan	Ärendenummer F-2427-25-01		
Adress Erik Dahlbergsväg 34, 15270 Södertälje				
Kommun Södertälje		Område Östertälje		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 29	Månadsavgift, kr 2 059	Andelstal % 3,8329
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. Registerutdrag daterat 2026-01-22				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Erik Dahlbergsväg 34 i Södertälje, inom området Östertälje. Lägenheten består av 1 rum och har en boarea på 29 kvm. Månadsavgiften är 2059 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder ett rum och är i allmänhet i gott skick, men kan behöva mindre målning och reparationer. Lägenheten ligger i en tvåvåningsbyggnad och har ett kök med målade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv, medan allrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat. Ett förråd ingår också i bostaden.

Köksutrustningen består av en kyl/frys från Ariston, en ugn och keramikhäll från Electrolux, en diskmaskin från Bosch och en inbyggd mikrovågsugn från Whirlpool, alla med en uppskattad ålder på 5-10 år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 12 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Det finns förråd placerade i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 12 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Det finns förråd placerade i källaren. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 639 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 5 412 000 kr. Det totala lånet uppgår till 5 513 130 kr, medan det egna kapitalet är 9 960 620 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 86 624 kr. Byggnaden består av två flerbostadshus med en total yta på 819 kvm och har mekanisk ventilation. Energiklassen är C och en energideklaration finns bifogad. Taxeringsvärdet är 5 412 000 kr, med lån på 5 513 130 kr och eget kapital på 9 960 620 kr. Underhållsfonden uppgår till 86 624 kr.			
		Förråd, placering	I källaren
Antal bostadsrättslägenheter	12	Antal lokaler	1
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 639	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 5 412 000	
Totalt lån (kr) 5 513 130	
Eget kapital (kr) 9 960 620	
Underhållsfond (kr) 86 624	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 29		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Ugn
allrum			Keramikhäll Diskmaskin Inbyggd micro
Beskrivning			
Lägenhet på markplan med ett rum. Generellt relativt gott skick med behov av mindre målning och reparation.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med två våningar. Köket har målade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har målade väggar och golv av trälaminat. Till lägenheten hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Kyl/Frys: Ariston, 5-10 år, källa: Bedömt			
Ugn: Electrolux, 5-10 år, källa: Bedömt			
Keramikhäll: Electrolux, 5-10 år, källa: Bedömt			
Diskmaskin: Bosch, 5-10 år, källa: Bedömt			
Inbyggd micro: Whirlpool, 5-10 år, källa: Bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick och standard bedöms som jämförbart med snittet av jämförelseobjekten. Däremot är bostadens läge något bättre, vilket leder till att dess värde bedöms som något högre än snittet av jämförbara bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1 i BRF LANSEN I SÖDERTÄLJE, Södertälje.

Erik Dahlbergsväg 34, 15270 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-02-16

1 200 000 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 2026-02-16

Underskrift



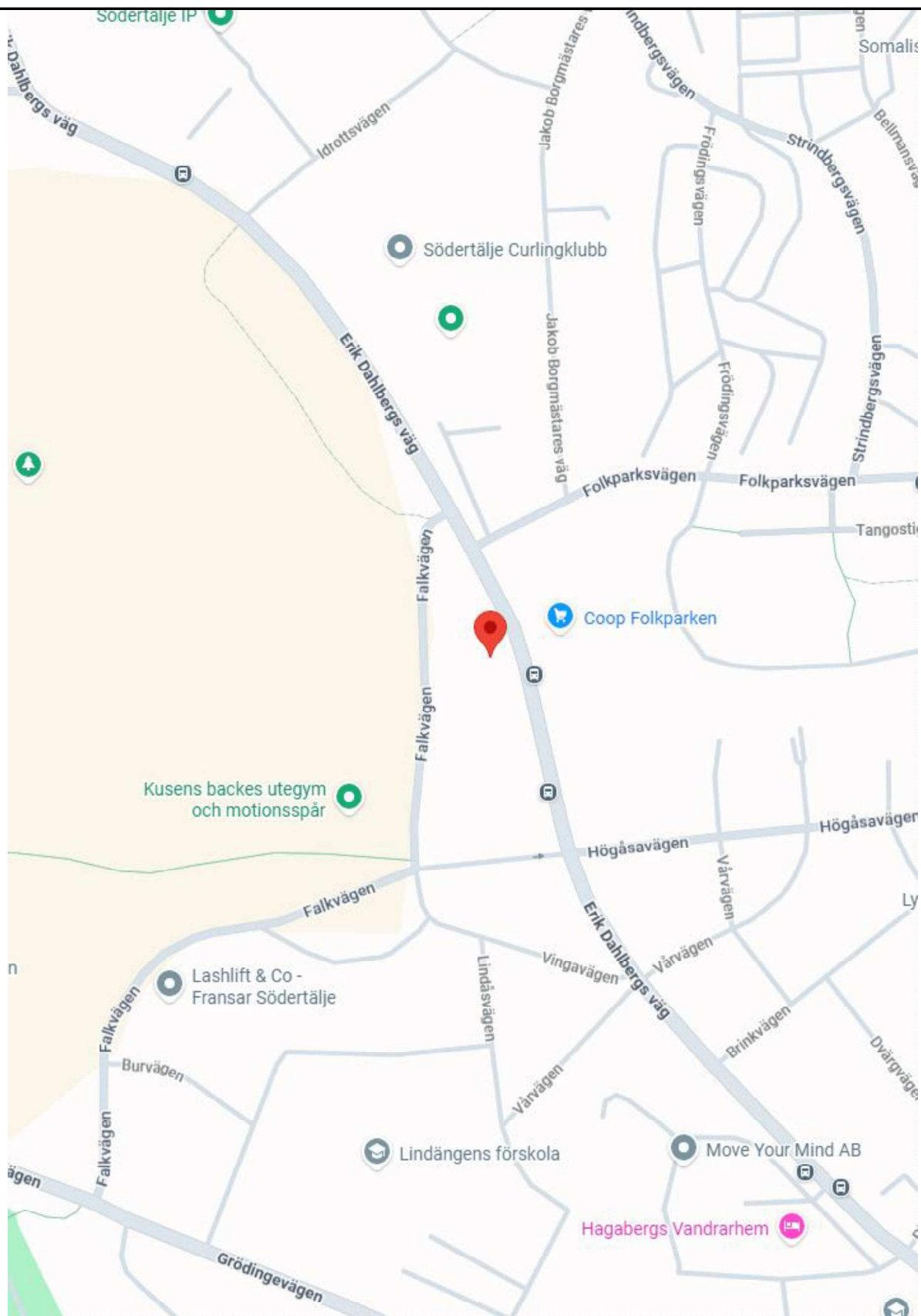
Björn Bring

Fastighetsvärderare

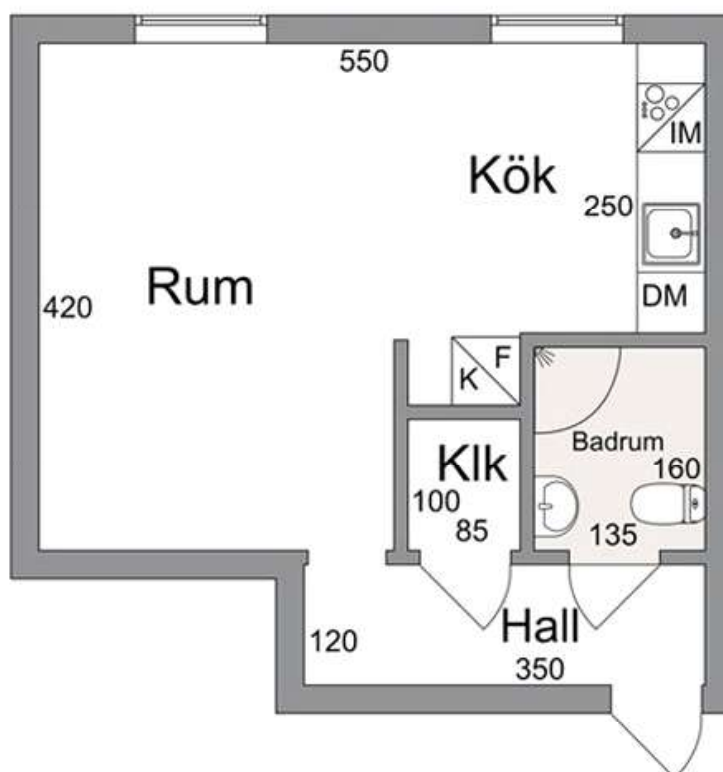
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

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 Lansen 15	UUID 909a6a46-676f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010407516	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-01-26
Län- och kommunkod 0181	Distrikt Östertälje	Distriktskod 212071	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-11-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-13

Adress

Adress

Erik Dahlbergs Väg 34
152 70 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769620-0430	1/1	2009-09-04	09/36653

Brf Lansen I Södertälje
Erik Dahlbergs Väg 34
152 70 Södertälje
Inskrivet ägarnamn: Brf Lansen I Södertälje

Berört fång

09/36653, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
Köpeskilling: 9 275 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Beviljad 09/40607

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 4 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20 000 SEK	1939-03-01	39/111

Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14
Relax 61/533

2	20 000 SEK	1939-03-01	39/112
---	------------	------------	--------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/534			
3	10 000 SEK	1939-03-01	39/113
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/535			
4	5 000 SEK	1939-03-01	39/114
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/536			
5	2 000 SEK	1939-03-01	39/115
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/537			
6	10 000 SEK	1943-04-14	43/297
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/538			
7	5 000 SEK	1943-04-28	43/324
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/539			
8	5 000 SEK	1943-04-28	43/325
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/540			
9	5 000 SEK	1943-04-28	43/326
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/541			
10	5 000 SEK	1943-04-28	43/327
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/542			
11	5 000 SEK	1951-01-24	51/54
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/543			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	5 000 SEK	1951-01-24	51/55
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/544			
13	5 000 SEK	1951-01-24	51/56
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Södertälje Lansen 14			
Relax 61/545			
14	898 000 SEK	2008-04-29	08/19228
15	1 000 000 SEK	2008-11-13	08/50543
16	2 500 000 SEK	2008-11-25	08/52296

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
17	Avtalsservitut Övrigt ändamål: utfart,parkering	2009-11-12	09/47983

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Östra,del 2	1944-03-10	0181K-P74C
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan Kompl spl best för östra omr del 1 och 2	1955-12-29	0181K-P190
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utfart,parkering	Last	Avtalsservitut	0181IM-09/47983.1
Beskrivning			

Utfart,parkering

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Södertälje Lansen 14

Last

Södertälje Lansen 15

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 306484-9	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 5 412 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 893 000 SEK	därav markvärde 1 519 000 SEK
Taxerade ägare 769620-0430 Brf Lansen I Södertälje Erik Dahlbergs Väg 34 15270 Södertälje		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 36009038 (2025)

Taxeringsvärde 210 000 SEK	Riktvärdeområde 181350	Byggrätt ovan mark 111 kvm	Riktvärde byggrätt 1 892 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 19704038 (2025)

Taxeringsvärde 1 309 000 SEK	Riktvärdeområde 181350	Byggrätt ovan mark 385 kvm	Riktvärde byggrätt 3 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 36008038 (2025)


Taxeringsvärde 582 000 SEK	Riktvärdeområde 181350	Lokalyta 93 kvm	Hyra 114 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1938	Tillbyggnadsår 2008	Värdeår 1969
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 19703038 (2025)

Taxeringsvärde 3 311 000 SEK	Riktvärdeområde 181350	Bostadsyta 308 kvm	Hyra 391 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1938	Tillbyggnadsår 2008	Värdeår 1969
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1958-08-11	0181K-143/1958
Ursprung			
Södertälje Lansen 14			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6564632.1	650921.9
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	810 m ²	810 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Södertälje Östra Stg:468a	1983-06-15	0181K-48/1983	

Källa: Lantmäteriet

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