

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 03-2028-1-82 i HSB BRF MALINSBO I SÖDERTÄLJE, Södertälje.
Bangatan 10, 151 32 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-05

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 2026-03-05

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-05 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 HSB BRF MALINSBO I SÖDERTÄLJE		Organisationsnummer 715600-0528		
Lägenhetsnummer 03-2028-1-82	Våning 9	Ärendenummer F-1922-25-01		
Adress Bangatan 10, 151 32 Södertälje				
Kommun Södertälje		Område Södertälje		
Antal rum enligt register 4		Boarea, kvm 89,5	Månadsavgift, kr 6 155	Andelstal % 1,22776
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Bangatan 10, 151 32 Södertälje. Lägenheten ligger i Södertälje kommun och har fyra rum med en boarea på 89,5 kvm. Månadsavgiften är 6155 kr.

Denna lägenhet med fyra rum är belägen på nionde våningen i en tio våningar hög byggnad. Bostaden har två ingångar och stammarna byttes ut 2007. Det finns ett behov av uppfräschning och uppdatering av interiören. Köket har målade väggar och plastgolv, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar, parkettgolv i trestavsutförande och tillgång till en balkong. De tre sovrummen har tapetserade väggar och trälaminatgolv. Toaletten har målade väggar och klinkergolv. Lägenheten inkluderar två förråd, varav ett är en matkällare. Utrustningen i köket består av en diskmaskin från Bosch samt kyl, frys, ugn och en induktionshäll från Siemens, alla bedömda som äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 17 parkeringsplatser, 140 garageplatser och 18 förråd. Det finns totalt 111 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har 17 parkeringsplatser, 140 garageplatser och 18 förråd. Det finns totalt 111 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 814 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 128 600 000 kr. Det totala lånet uppgår till 12 810 225 kr, medan det egna kapitalet är 24 134 098 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 4 913 111 kr.

Fastigheten Flundran 2, belägen på Bangatan 6–10, är ett flerbostadshus byggt 1964 med tio våningar. Byggnaden har hiss och använder fjärrvärme som värmekälla. Ventilationssystemet är av typ F. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som gästlägenhet och expedition. Det finns 18 förråd. För mer information, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 17	Garageplatser 140	Förråd, placering 18 förråd	
Antal bostadsrättslägenheter 111		Antal lokaler 5	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 814	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 128 600 000	
Totalt lån (kr) 12 810 225	
Eget kapital (kr) 24 134 098	
Underhållsfond (kr) 4 913 111	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Södertälje Flundran 2	
Byggår 1964	Antal våningar 10
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hsb.se/sodertalje/brf/malinsbo/	
Byggnadsteknisk beskrivning Fastigheten Flundran 2, belägen på Bangatan 6–10, är ett flerbostadshus byggt 1964 med tio våningar. Byggnaden har hiss och använder fjärrvärme som värmekälla. Ventilationssystemet är av typ F. 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		Antal rum enligt lägenhetsregister	
89,5		4	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		två förråd	Diskmaskin
badrum			Kyl
vardagsrum			Frys
tre sovrum			Ugn
toalett			Induktionshäll
Beskrivning			
<p>Lägenhet med fyra rum belägen på nionde våningen. Bostaden har två ingångar och stammarna byttes 2007. Det finns ett generellt behov av uppfräschning och uppdatering.</p>			
<p>Lägenheten är belägen i en byggnad med tio våningar. Köket har målade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, samt tillgång till en balkong. Det finns tre sovrum, alla med tapetserade väggar och trälaminatgolv. Toaletten har målade väggar och klinkergolv. Till lägenheten hör två förråd, varav ett är en matkällare.</p>			
Utrustning:			
Diskmaskin, Bosch, äldre än 10 år, bedömt			
Kyl, äldre än 10 år, bedömt			
Frys, äldre än 10 år, bedömt			
Ugn, äldre än 10 år, bedömt			
Induktionshäll, Siemens, äldre än 10 år, bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara lägen. Bostadens skick och egenskaper bedöms som jämförbara med snittet av jämförelseobjekten. Däremot anses standarden vara något lägre. Läget är något bättre än genomsnittet, medan bostadens värde bedöms som jämförbart med snittet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 03-2028-1-82 i HSB BRF MALINSBO I SÖDERTÄLJE, Södertälje.

Bangatan 10, 151 32 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-03-05

2 350 000 KRONOR

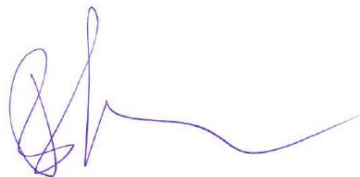
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-03-05

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

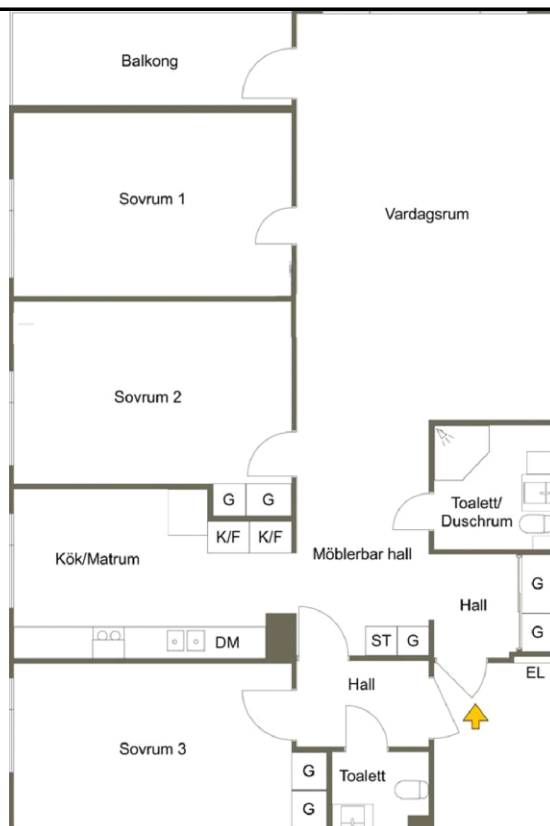
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

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 Flundran 2	UUID 909a6a46-5905-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010403826	Senaste ändringen i allmänna delen 1997-10-15
Län- och kommunkod 0181	Distrikt Södertälje	Distriktskod 212070	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-11-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-05

Adress

Adress

Bangatan 6, 8, 10, 12, 14, 16
151 32 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
715600-0528 Hsb Bostadsrättsförening Malinsbo I Södertälje C/O Hsb Södertälje Ek. Förening Box 19187 152 28 Södertälje Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Malinsbo I Södertälje	1/1	1961-07-12	61/139

Berört fång

61/139, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1961-06-29
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 04/52840
Id-nummer kompletterat 84/13953

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18
Totalt belopp: 31 650 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	126 000 SEK	1972-11-08	72/6042A
Anmärkningar Utbyte 96/1578			
2	2 394 000 SEK	1972-11-08	72/6042C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 12/40827, Utbyte 96/1578			
3	2 280 000 SEK	1972-11-08	72/6042D
Anmärkningar			
Utbyte 96/1578, Utbyte 12/40827			
4	112 000 SEK	1972-11-08	72/6043A
Anmärkningar			
Utbyte 12/40828			
5	1 591 000 SEK	1972-11-08	72/6043B
Anmärkningar			
Utbyte 12/40828			
6	1 585 000 SEK	1972-11-08	72/6044
7	800 000 SEK	1972-11-08	72/6045
8	400 000 SEK	1972-11-08	72/6046A
Anmärkningar			
Utbyte 03/49095			
9	1 450 000 SEK	1972-11-08	72/6046B
Anmärkningar			
Utbyte 03/49095			
10	135 100 SEK	1984-12-20	84/13947
11	57 900 SEK	1984-12-20	84/13949
12	607 000 SEK	1984-12-20	84/13951
13	807 900 SEK	1988-11-28	88/12984
14	2 302 000 SEK	2004-10-22	04/52668
15	3 720 700 SEK	2007-07-05	07/31223
16	4 959 100 SEK	2007-09-20	07/44187
17	3 880 600 SEK	2008-02-08	08/6553
18	4 442 000 SEK	2012-11-23	12/40829

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Tomtindelning
Flundran

Datum

1961-11-21

Akt

0181K-175/1962

Stadsplan
Kv flundran

1962-07-12

0181K-P279A

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	300636-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	128 600 000 SEK	88 600 000 SEK	40 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
715600-0528 Hsb Bostadsrättsförening Malinsbo I Södertälje C/O Hsb Södertälje Ek. Förening Box 19187 15228 Södertälje	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 7684038 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
9 000 000 SEK	181350	4 753 kvm	1 894 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 7683038 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
31 000 000 SEK	181350	9 151 kvm	3 388 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 7682038 (2025)


Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
10 600 000 SEK	181350	4 715 kvm	2 108 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964		1964
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 7681038 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
78 000 000 SEK	181350	7 322 kvm	9 298 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964		1964
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Tomtmätning	1962-05-03	0181K-236/1962	
Sammanläggning	1962-07-24	0181K-267/1962	
Fastighetsreglering	1983-01-20	0181K-2/1983	
Fastighetsreglering	1997-10-15	0181K-40/1997	
Ursprung			
Södertälje Södertälje 1:448,450 Södertälje Södra 1:20			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6564203.8 650106.6	
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 109 m ²	8 109 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Södertälje Flundran:2	1983-06-15	0181K-48/1983	

Källa: Lantmäteriet

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