

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Södertälje Oaxen 1:8**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2806-25-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
3 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	9
Översvämningsrisk.....	9
Potentiellt förorenad mark	9
Bilder	10
Ritningar	11
4 Generella marknadsförutsättningar	12
5 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Hyresmarknaden.....	14
6 Värderingsmetodik.....	15
7 Ortsprismetod.....	16
Hyreshusenhet - bostäder	16
Småhus	17
8 Avkastningskalkyl	18
9 Resultat.....	20

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Södertälje Oaxen 1:8
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	18 mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-03-24
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Södertälje Oaxen 1:8 vid värdetidpunkten till:

5 000 000 SEK

Fem miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	18 657
SEK/taxeringsvärde	3,50
Initial avkastning	3,58 %
Avkastning flöde	5,00 %
Avkastning restvärde	5,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	7,10 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Södertälje Oaxen 1:8 som består av flerbostadshus inrymmandes tre lägenheter.
Syfte	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	18 mars 2026
Inspektion	<p>Inspektion utfördes 2026-03-12 av Frida Kalmertun i närvaro av representant från fastighetsägaren.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
Värderingsunderlag	<p>Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Utdrag från fastighetsregistret○ Ortsprismaterial○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion○ Energideklaration <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.</p>
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget på ön Oaxen i Södertälje kommun. Närmsta tågstation är Vagnhärad station, vilken finns på cirka två mils avstånd. Buss kan beställas på Mörkö. Större trafikled, E4:an finns på cirka 14 kilometers avstånd.

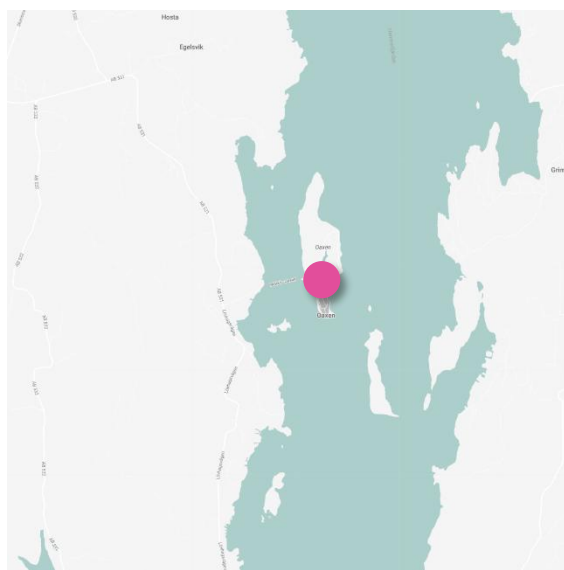
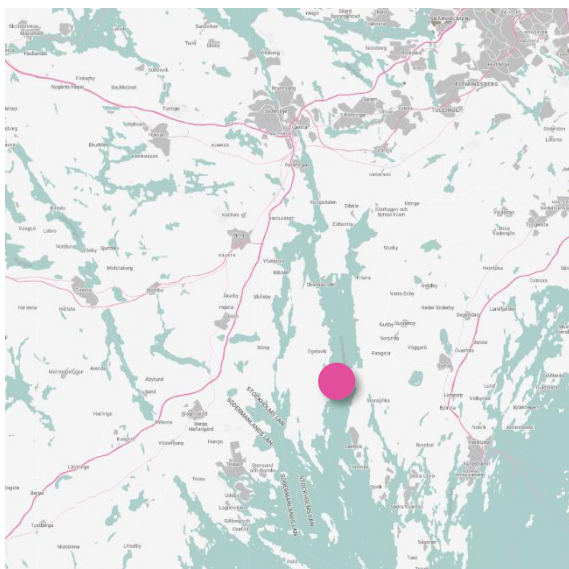
Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i Trosa, inom 2,5 mils avstånd.

Södertälje Oaxen 1:8

Kommun	Södertälje
Adress	Oaxen 37, 153 93 Mörkö
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 209 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhets- anläggning	Södertälje Oaxen GA:1 – GA för anläggningar för VA, vägar mfl. Södertälje Oaxen GA:4 – GA för färjedriften
Servitut	-
Vatten & avlopp	Okänt för Croisette om det är enskilt eller kommunalt

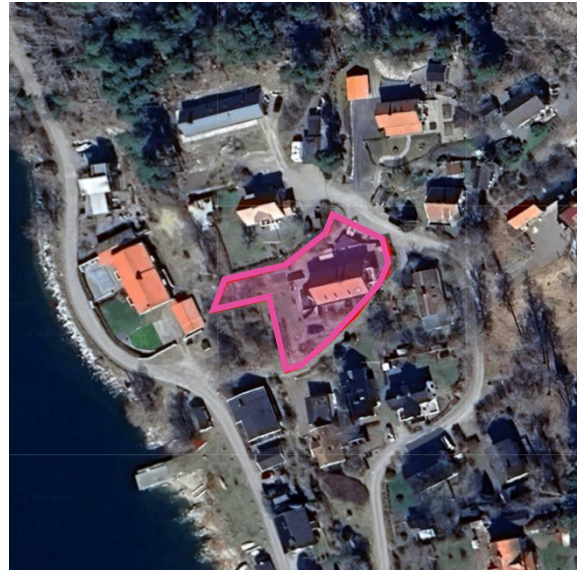
Taxeringsuppgifter

Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)
Byggnad	1 122 000 SEK
Mark	307 000 SEK
Värdeår	1929



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 209 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.



Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, vilken vann laga kraft 1999-10-22. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar. Byggnaden är q-märkt.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



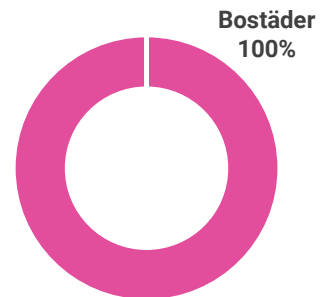
Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 268 kvadratmeter, enligt taxerade uppgifter. Det finns tre lägenheter i byggnaden där en lägenhet i dagsläget är vakant och de andra två är uthyrda. I värderingen har det antagits en genomsnittlig lägenhetsstorlek om cirka 89 kvm.



Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	268
Totalt	268



Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	2
Totalt	3

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes i slutet av 1800-talet och är uppförd i två plan. Byggnaden inrymmer tre lägenheter, där två är belägna på bottenvåningen och en på övervåningen. Det finns även ett rum som används som verkstad/hobbyrum på bottenvåningen. Det finns även en utvändig pool, dess skick är däremot okänt för Croisette.

Byggnadens övergripande skick och standard, både invändigt och utvändigt, bedöms som något bristfälligt. Den ena balkongen är i stort behov av underhåll. Uppvärmningssystem är enligt uppgift från representant till fastighetsägaren i fullt fungerande skick.

Lägenheten på övervåningen har en klädkammare, ett badrum, ett sovrum och sedan en öppen planlösning med vardagsrum och kök. Det finns två balkonger till denna lägenhet. I vardagsrummet finns en eldstad. Badrummet har klinkergolv och kaklade väggar, och inrymmer badkar, handfat, wc och duschplats. Sovrum och vardagsrum har trägolv och köket har golv i klinker.

Den ena lägenheten om ett rum och kök, belägen på bottenvåningen har trägolv i vardagsrum och sovrum samt klinker i kök och badrum. Badrummet har kaklade väggar och är utrustat med wc, handfat, duschplats, tvättmaskin och handdukstork.

Den tredje lägenheten, som är belägen på bottenvåningen är i dagsläget tomställd. Badrummet har vårumsmatta på golvet och kaklade väggar samt är utrustat med wc, handfat och duschplats. Golvet i samtliga rum är i parkett. Denna lägenhet har ett sämre skick och standard än de andra lägenheterna.

Fler bilder återfinns i bilaga.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Torpargrund</i>
Stomme	<i>Sten, trä*</i>
Bjälklag	<i>Sten, trä*</i>
Fasadmaterial	<i>Puts, träpanel</i>
Fönster	<i>2-glas</i>
Yttertak	<i>Betongpannor, plåt</i>
Värmekälla	<i>Luft/vattenvärmepump</i>
Uppvärmningssystem	<i>Vattenburna radiatorer, eldstäder</i>
Ventilationssystem	<i>Självdrag</i>
Hissar	<i>Nej</i>
Certifiering	-
Energiklass	<i>E</i>
<i>*Bör undersökas vidare</i>	

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningar göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprättas eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Energideklaration – 1625879

Energiklass	E
Byggår	1899
Primärenergital	123 kWh/m ² och år
Uppvärmningssystem	Värmepump-luft/vatten (el)
Radonmätning	Ej utförd
OVK	Ej utförd
Åtgärdsförslag	Har lämnats, se bilaga
Giltig t.o.m.	2035-06-05

Byggnaden inom värderingsobjektet har giltig energideklaration ur vilken information presenteras i tabellen intill. Energideklarationen bifogas i sin helhet i bilaga.

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

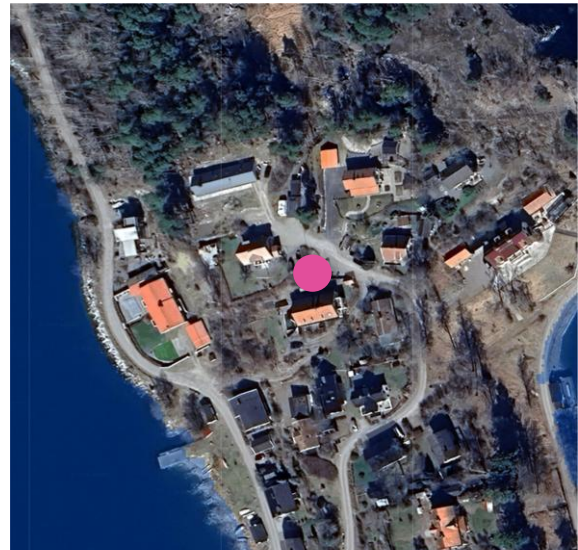
Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämnings från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.



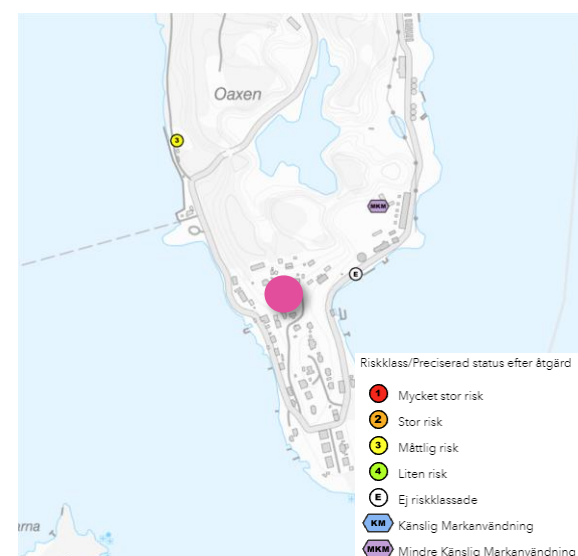
Kustöversvämning (200-årsflöde). Källa: MSB & MSCl

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

Ingen information har erhållits av uppdragsgivare eller fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.

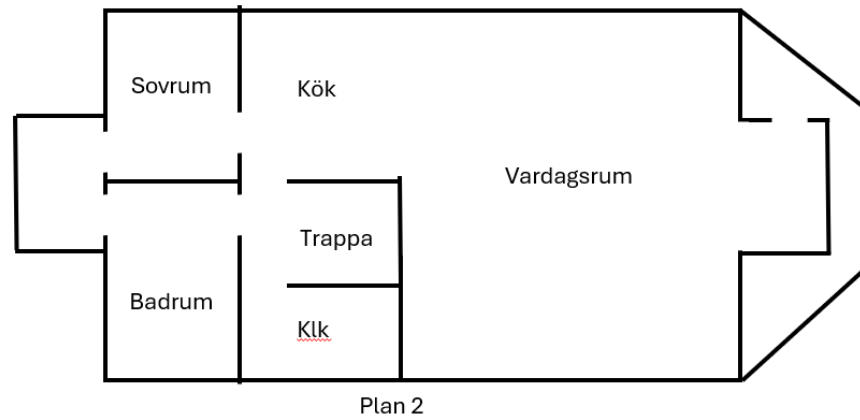
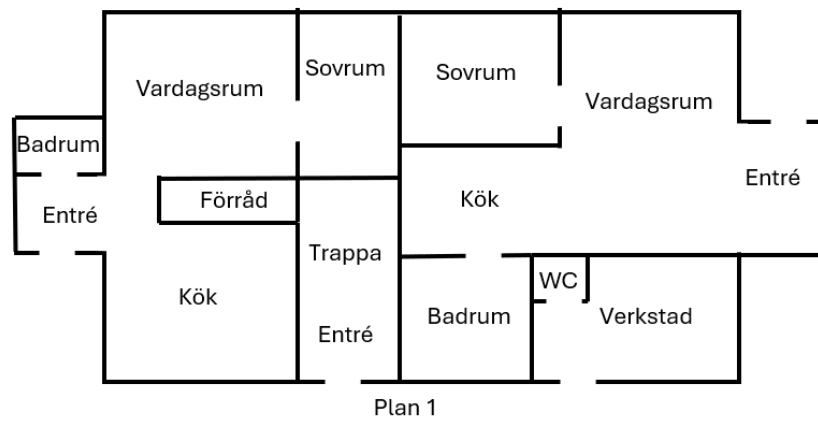


Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

Bilder



Ritningar

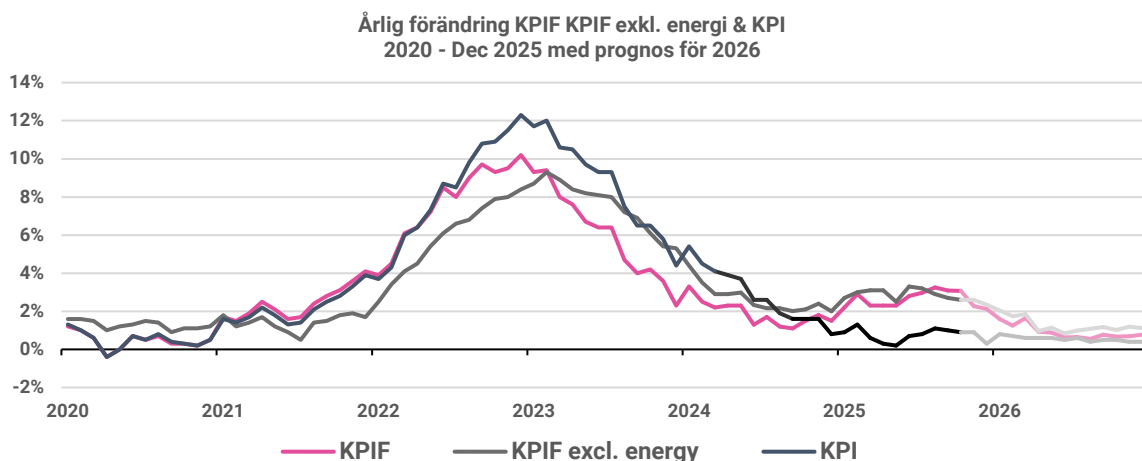


Avvikelser ifrån planritningarna kan förekomma och bilderna är inte skalnliga.

4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunktoren botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms har varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Från 2024 och framåt har den kommersiella fastighetsmarknaden successivt börjat stabiliseras efter flera år av ekonomisk osäkerhet, höga räntor och kraftigt minskad aktivitet. Riksbankens räntesänkningar har förbättrat finansieringsmöjligheterna och stärkt investerarnas riskaptit. Rapporter från banker och analytiker indikerar att återhämtningen fortsätter under 2026, med en alltmer stabil kreditmarknad och ökad marknadsaktivitet.

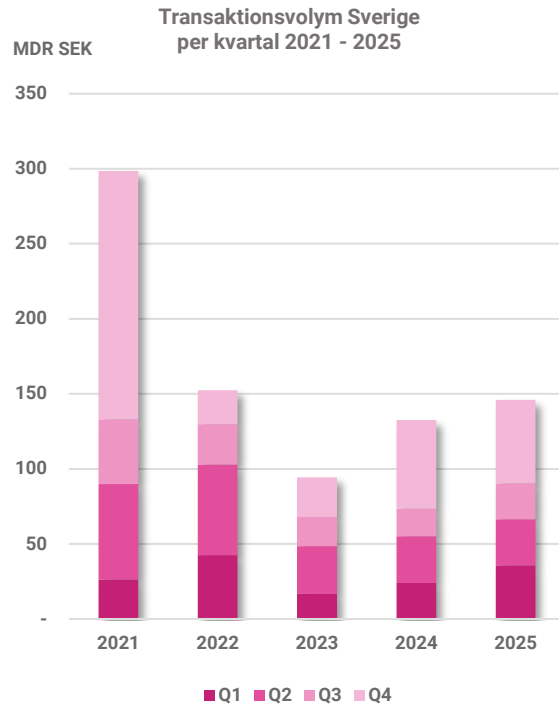
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under 2025 jämfört med året innan, där den största andelen av transaktionsvolymen genomfördes under kvartal 4. Räntesänkningar och successivt förbättrade kreditvillkor har stärkt förutsättningarna för ökad transaktionsaktivitet och bidrar till en nedåtgående trend på direktavkastningskraven. Trots detta har marknaden hittills präglats av viss försiktighet, där både köpare och säljare fortsatt agerar selektivt.

Under de senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt varit ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt varit ett svagare intresse för äldre bostadsfastigheter.

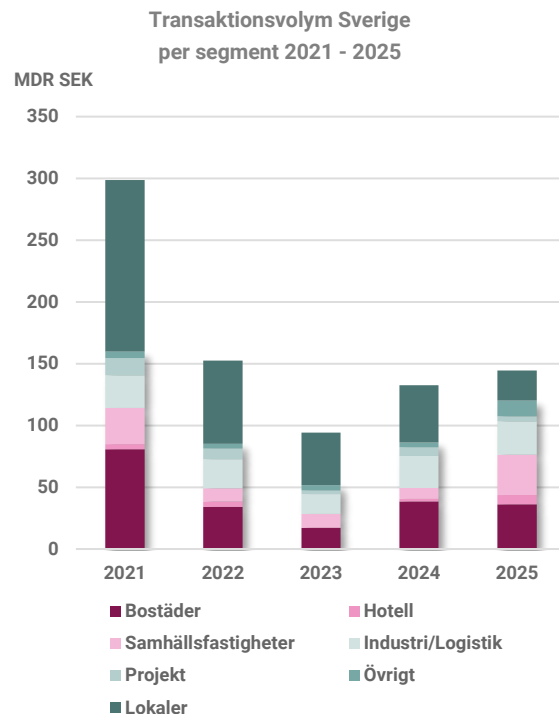
När konjunkturen vände lades många bostadsprojekt på is och flera utvecklare fick utmaningar med försäljningen av både pågående och färdigställda projekt. Under 2025 och 2026 har dock en viss återhämtning noterats, med ökad försäljning av nyproducerade bostäder samt fler projektstarter än tidigare år.

Croisette bedömer att bostadsproduktionen även under de kommande åren kommer att ligga på relativt låga nivåer i jämförelse med lågränteperioden. De strukturellt högre byggkostnaderna, i kombination med en mer normaliserad räntenivå och lägre befolkningstillväxt, innebär att nyproduktionen sannolikt inte återgår till tidigare volymer på flera års sikt.

Värderingsobjektet utgör med sitt skick och standard ett något begränsat förvaltningsobjekt. Vid en eventuell försäljning bedöms den sannolika köparen vara en egenanvändare.



*Avser innevarande år till och med 2025-12-31



Hyresmarknaden

Befolkningmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 102 911 invånare, vilket gör Södertälje till den 4:e största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 2,8 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 3 930 personer.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 2 130 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 5,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Södertälje kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

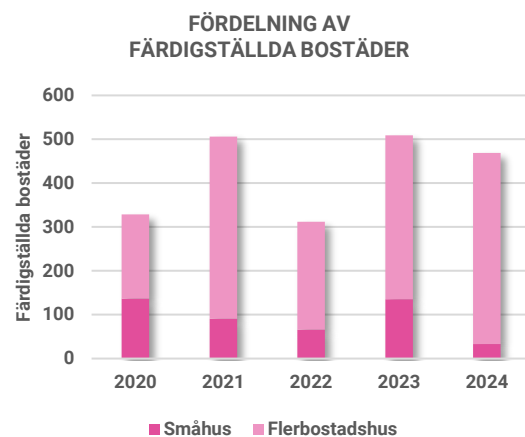
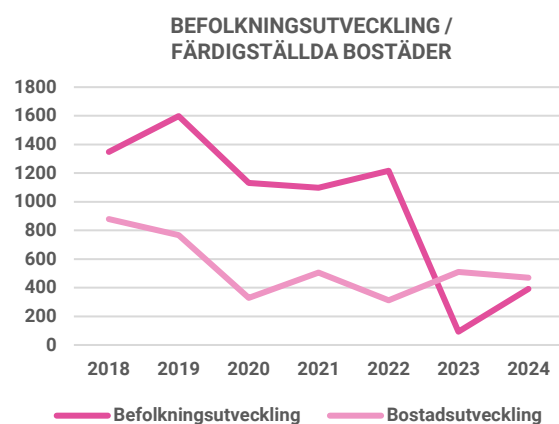
Företagsklimatet i Södertälje kommun raknas relativt lågt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 240:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har varierat mellan 9,6 – 14,4 företag per tusen invånare under de senaste fem åren. Största privata arbetsgivare är Scania CV AB med cirka 13 425 anställda.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt C-läge för bostäder inom kommunen. Efterfrågan på bostäder i ett liknande läge bedöms som något begränsad på grund av dess någorlunda svåra tillgänglighet.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende bostäder i ett liknande geografiskt läge bedöms i huvudsak variera mellan 1 400 – 1 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (normhyra). Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 1,0–3,0 procent.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningmängd 2024	102 911	4
Skattesats 2025	32,5%	26
Medianinkomst (kr/år) 2023	321 300	24
Invånare per bostad 2024	2,30	17
Andel högskoleutbildade 2024	26,0%	21
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	10,50	24
Öppen arbetslöshet 2024	10,9%	26

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	<p>Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.</p> <p>Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.</p>
Ortsprismetod	<p>Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.</p> <p>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.</p>
Avkastningsmetod	<p>Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.</p> <p>Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.</p> <p>De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.</p>

7 Ortsprismetod

Hyreshusenhet - bostäder

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	320 – Hyreshusenhet, bostäder 321 – Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Södertälje, Trosa, Nynäshamn, Nykvarn
Bortgallrade köp	Total area större än 3 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2022 genomförts ett tjugotal köp av bostadsfastigheter, efter gallring av köp kvarstår åtta köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 15 000 och 27 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 22 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den övre delen återfinns främst fastigheter i bättre geografiskt läge alternativt fastigheter med bättre skick och standard.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris – Hyreshusenheter					
Datum	Fastighet	Värdeår	Total area (m ²)	Köpeskilling (SEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2025-10-01	Södertälje Mejseln 3	1960	600	9 200	15 300
2025-09-23	Trosa Södra Husby 5:106	1929	568	14 600	25 800*
2024-05-10	Södertälje Bågen 5	2003	295	6 200	20 900
2024-01-01	Nykvarn Ströpsta 3:426	2004	612	8 200	13 300*
2023-10-02	Nynäshamn Ankaret 11 & Skogshyddan 9	1938	3 099	52 000	16 800
2023-04-28	Södertälje Oboen 9	1960	155	6 300	40 600
2022-10-03	Södertälje Stämjärnet 6	1960	1 049	29 000	27 600
2022-07-01	Södertälje Löjan 7	2004	414	8 000	19 400
Genomsnitt		1970	850	16 700	22 500

*BRF köper

Inga av de presenterade jämförelseköpen är belägna på en ö, vilket värderingsobjektet är. Däremot är fastigheten Södertälje Oboen 9 belägen vid vatten, i likhet med värderingsobjektet. Detta jämförelseköp har dock ett väsentligt bättre läge, med närhet till Södertälje. Samtliga jämförelseköp presenterade ovan som är belägna i Södertälje, är belägna i tätorten, med bättre och sämre läge inom tätorten. Med hänsyn tagen till storleken på byggnaden är värderingsobjektet mest likt jämförelseköpet avseende fastigheten Södertälje Bågen 5.

Som ett komplement till ortspriset ovan har även småhusförsäljningar på Oaxen granskats.

Småhus

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	220 – Småhusenhet, bebyggd
Kommun:	Södertälje, Oaxen
Bortgallrade köp	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Ortspris - Småhus						
Datum	Adress	BOA / BIA	Antal r.o.k.	Byggår	Köpeskilling (SEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2025-06-08	Oaxen 21	180 / -	7	1894	6 550 000	36 400
2024-11-06	Oaxen 22	112 / 87	6	1987	4 876 000	43 500
2024-08-26	Oaxen 8	160 / 10	5	2015	8 200 000	51 250
2024-06-26	Oaxen 32	139 / -	6	1988	4 500 000	32 400
2020-10-08	Oaxen 17	139 / 35	-	1989	4 500 000	32 400
Genomsnitt		146 / 26	6	1978	5 725 000	39 200

Det har sedan januari 2020 genomförts ett fåtal köp av småhusfastigheter på Oaxen. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 4,5 – 8,2 miljoner kronor. Objekt i den övre delen återfinns främst fastigheter med bättre skick och standard. De flesta jämförelseköp presenterade ovan har ett betydligt bättre skick och standard än värderingsobjektet. Därtill har samtliga jämförelseobjekt en avsevärt mindre boarea, vilket generellt medför ett högre pris per kvadratmeter.

Fastigheten har tidigare varit ute till försäljning med ett utgångspris på 5,7 miljoner kronor, men utan att bli såld. Utgångspriset har nu justerats ned.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 4,75 – 5,50 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 17 000 – 21 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **4 600 000** och **5 600 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med januari månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.
Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.
Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 5,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 7,10 procent.

Hyror Inga uppgifter om lägenhetsstorlekar eller nuvarande hyresintäkter har erhållits av fastighetsägaren eller representant för fastighetsägaren. Det som framkommit är att en lägenhet är tomställd och två är uthyrda. En marknadsmässig hyra om 1 600 kronor per kvadratmeter har bedömts för värderingsobjektet (normhyra), vilket ger en årshyra om 1 440 kronor per kvadratmeter. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	268		257	1 440	1 440
Privatpersoner	179	Bostäder	257	1 440	1 440
Privatpersoner	89	Bostäder, vakant	-	-	1 440

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 2,0 procent.

Drift och underhåll Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande skick och standard.

Kostnadsslag	DOU (kr/m²)
Administration	35
Försäkring	20
Värme & fastighetsel	150
VA	45
Tillsyn & skötsel	60
Sophantering	20
Periodiskt underhåll	120
Summa	450

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Fastighetskatt

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 724 kronor (2025) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 4 300 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 18 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **5 000 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Södertälje Oaxen 1:8
Värdetidpunkt	18 mars 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 4 600 000 – 5 600 000 kronor cirka 17 000 – 21 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 5 000 000 kronor cirka 18 700 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	--

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Södertälje Oaxen 1:8 vid värdetidpunkten till:

5 000 000 SEK Fem miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	18 657
	SEK/taxeringsvärde	3,50
	Initial avkastning	3,58 %
	Avkastning flöde	5,00 %
	Avkastning restvärde	5,00 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	7,10 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	- år

Stockholm 2026-03-24

Charlotte Norell

Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Avkastningskalkyl

Fastighet: **Oaxen 1:8**
Kommun: **Södertälje**
Fastighets-ID: -
Löpnummer: **1**

Ytslag	Area (m ²)	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Bostäder	268	89	33%	33%	257	1 440	386	1 440	121	450	5,00	5,00	2,00
Summa	268	89	33,3%	33,3%	257	1 440	386	1 440	121	450	5,00	5,00	2,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	386	394	401	410	418	426	435	443	452	461	470
Kontrakterad hyra	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-98	-36	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-105	-117	-125	-128	-131	-133	-136	-139	-141	-144	-147
Driftnetto	179	236	264	269	274	280	285	291	297	303	309
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	179	236	264	269	274	280	285	291	297	303	309

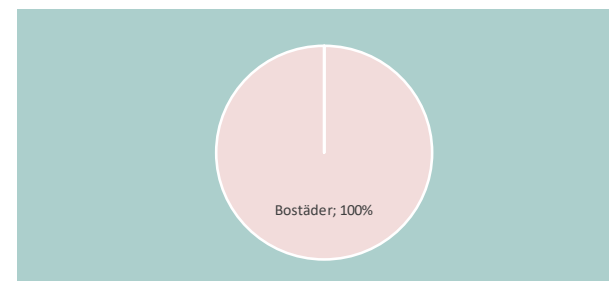
Avkastningsvärde

Flöde	1 882
Restvärde	3 094
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	5 000

Nyckeltal

SEK/m ²	18 657
SEK/taxeringsvärde	3,50
Initial avkastning	3,58%
Direktavk. flöde	5,00%
Direktavk. restvärde	5,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	7,10%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Värde per ytslag



Hyresgäsförteckning

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Förlängning	Uppsägning	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(mån)	(mån)	(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	268		257					257	1 440	257	1 440	1 440
Privatpersoner	179	Bostäder	257	419,35	2026-03-31	tsv	3	257	1 440	257	1 440	1 440
Privatpersoner	89	Bostäder, vakant	-			tsv	3	-	-	-	-	1 440

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

SÖDERTÄLJE OAXEN 1:8

Aktualitet fastighetsregistret:

2011-12-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a46-e349-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

81, SÖDERTÄLJE

Övriga noteringar:

Socken: Mörkö

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SÖDERTÄLJE KOMMUN, 151 89 SÖDERTÄLJE Kontor: AK81 Tel: 08-52301000

URSPRUNG ⓘ

SÖDERTÄLJE OAXEN 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

10440843

Distrikt:

212030,Mörkö

ADRESS

Adress:

Oaxen 37

Postnr:

153 93

Postort:

Mörkö

Kommundel:

Mörkö

Populärnamn: Skolan

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 209 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 209 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6539912,77

E:

656068,32

X:(RT90)

6540295,1

Y:

1609832,16

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1986-05-28

Akt:

0181-86/19

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

2009-10-09

Akt:

0181K-113/2009

Överenskommelse enligt anläggningslagen

Datum:

2009-06-04

Akt:

0181K-65/2009

Anläggningsåtgärd

Datum:

2011-12-13

Akt:

0181K-2011/73

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

SÖDERTÄLJE OAXEN GA:4

SÖDERTÄLJE OAXEN GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-19

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

177/2839, 186/8396, 177/2840, 186/8397, 177/2841, 186/8398, 177/2842, 186/8399, 183/7669, 186/8400, 183/7670, 186/8401, 183/7671, 186/8402, 183/7672, 186/8403, 183/7673, 186/8404, 183/7674, 186/8405, 183/7675, 186/8406, 185/7624, 186/8407, 186/8415, 186/8416, 188/6384, 186/8417, 188/6385, L67/559, L83/7676, L85/10216, L87/3979, L39/1, 190/6840, A93/7536, A94/6347, A93/8389, A95/5348, A95/1963, A95/5424, L90/6917, L95/5962, A95/5350, A95/5961, 188/7593, 195/6084, 193/5880, 188/6386, 198/215, 101/41931, 190/6839, 198/216, 101/41932, 101/41934, Ö05/2902, A95/5349, A10/43612

**INTECKNINGAR** ⓘ

Antal inteckningar: 7 st, Summa: 2 654 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 855 000	Belopp:	SEK 250 000	Belopp:	SEK 295 000
Akt:	01/41933 Beviljad	Akt:	01/41935 Beviljad	Akt:	01/41936 Beviljad
Inskrivningsdag:	2001-11-14	Inskrivningsdag:	2001-11-14	Inskrivningsdag:	2001-11-14
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 205 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 595 000
Akt:	04/5696 Beviljad	Akt:	04/29885 Beviljad	Akt:	10/41201 Beviljad
Inskrivningsdag:	2004-02-05	Inskrivningsdag:	2004-06-17	Inskrivningsdag:	2010-10-08
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 354 000				
Akt:	11/13342 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2011-05-02				

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-11-18	Utmätning 2025-11-13, 8 482 SEK, beslutsnummer 12255555877	D-2025-00423096:1	Beviljad
Anteckning	2026-01-29	Utmätning 2026-01-26, 3 134 SEK, beslutsnummer 1226205290	D-2026-00031465:1	Beviljad

**AVTALSRETTIGHETER** ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ**Planer**

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
OAXEN 1:1 MFL (Byggnadsplan)		0181K-P880C	2002-11-15	Södertälje
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1986-06-26	
Anmärkning Markreglering:	LST 1986-04-03. FÖRORDNANDE ENL 113 § BYGGNADSLAGEN			

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
OAXEN(BOSTADSOMRÅDET) (Detaljplan)		0181K-P1260C	2008-02-14	Södertälje
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1999-09-21	
Laga kraft:	1999-10-22	Genomförande:	1999-10-23 - 2014-10-22	

MER INFORMATION

Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 304193-9
Taxeringsvärde kr: 1 429 000
Tax.enhet avser:
SÖDERTÄLJE OAXEN 1:8

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3010344762025	Skatteverkets id:	3010344782025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 122 000	Tax.värde kr:	307 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 122 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	307 000
Riktvärdeområde:	181346	Riktvärdeområde:	181346
Värdeår:	1929	Byggrätt i kvm:	181
Årshyra kr:	176 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3010344782025		
Area kvm:	268		
Tillhör byggnad:	1		

AVSKILD FASTIGHET ⓘ

SÖDERTÄLJE OAXEN 1:74

