VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Revolvern 3
Lagmansvägen 16 B, 152 40 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-25

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets 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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-08-25.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-08-24 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämställas 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning			
Södertälje Revolvern 3			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Södertälje	Östertälje		F-223-26-01
Adress			
Lagmansvägen 16 B, 152 40 Södertälje			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	1440 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
5 705 000	3 812 000	1 893 000	1955
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

Sammanfattning

Fastigheten ligger på Lagmansvägen 16 B i Södertälje och utgörs av en friliggande småhusenhet med bebyggd tomt. Tomtarealen uppgår till 1 440 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 1955. Taxeringsvärdet är 5 705 000 kronor, varav 3 812 000 kronor avser byggnadsvärde och 1 893 000 kronor markvärde.

Villa i äganderätt i Södertälje, Östertälje, med 8 rum, 1 plan och källare. Boarean är 160 kvm och biarean 133 kvm. Tomten har uppvärmt garage och växthus, och garaget har betonggolv, el, värme och vatten. Elen har behov av att ses över då den ej fungerat felfritt. Jordfelsbrytare finns. Utrustningen omfattar bland annat kyl och frys från Samsung, elspis från Senz, diskmaskin, tvättmaskin från Siemens, torktumlare från Cylinda samt värmepump från IVT och luftvärmepump från Toshiba. På markplan finns kök, badrum, sovrum, vardagsrum med braskamin, matsal, uterum och bibliotek/tvrum. I källaren finns toalett, tre sovrum, bastu/relax, klädkammare, pannrum/tvättstuga, vinkällare/vinprovarrum samt storstuga med braskamin.

Tomten ligger i ett lummigt område med sluttande mark, gräsmattor och träd. I omgivningen finns främst villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

Tomtbeskrivning

Tomten ligger i ett lummigt område med sluttande mark, gräsmattor och träd. I omgivningen finns främst villor.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Kv Revolvern (1945-09-19, 0181K-P85A); Tomtindelning Revolvern (1952-02-06, 0181K-15/1952) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och kommunalt avlopp. El är indragen.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 3000000 kronor. Källa: Fastighetsregisterutdraget.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1955	2020	1 + källare
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
160	133	8

Rumsfördelning

Markplan	Källarplan	Tillbehör
kök	toalett	Garage
badrum	tre sovrum	Växthus
ett sovrum	bastu/relax	
vardagsrum	klädkammare	
matsal	pannrum/tvättstuga	
uterum	vinkällare/vinprovarru	
bibliotek/tvrum	storstuga	

Beskrivning

Villa i äganderätt i Södertälje Östertälje med 8 rum, 1 plan och källare. Boarea enligt taxering är 160 kvm och biarea 133 kvm. På tomten finns uppvärmt garage och växthus. Garaget har betonggolv, elanslutning, värme och vatten. Elen har behov av att ses över då den ej fungerat felfritt. Jordfelsbrytare finns. Utrustning enligt uppgift omfattar kyl och frys från Samsung, elspis från Senz, diskmaskin, tvättmaskin från Siemens, torktumlare från Cylinda samt värmepump från IVT och luftvärmepump från Toshiba.

På markplan finns kök med målade väggar och trägolvsimitation i laminat, badrum med kaklade väggar och golv av sandsten, ett sovrum med målade väggar och parkett, vardagsrum med målade väggar och parkett samt braskamin, matsal med målade väggar och parkett, uterum med målade väggar och klinkergolv samt bibliotek/tvrum med målade väggar och parkett.

På källarplan finns toalett med kaklade väggar och klinkergolv, tre sovrum med målade väggar och parkett, bastu/relax med kaklade väggar och klinkergolv, klädkammare med träpanel och betonggolv, pannrum/tvättstuga med kaklade väggar och plastlaminatgolv, vinkällare/vinprovarrum samt storstuga med målade väggar, klickparkett och braskamin.

Tillbehör: garage med betonggolv, elanslutning, värme och vatten samt växthus.

Areauppgifterna är hämtade från taxeringsuppgifterna i fastighetsregisterutdraget om inget annat anges. De kontrolleras inte genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.

Övriga byggnader

Utöver huvudbyggnaden ligger på tomten ett garage samt ett växthus.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med äganderätt med tegelfasad, källare som grundläggning, tegelstomme och betongbjälklag. Den har tvåglasfönster och yttertak med betongpannor. Värmesystemet utgörs av bergvärme, värmepump (luft/luft), kamin och vattenburet värmesystem (källa: ägarens uppgift). Ventilationen är självdragsventilation (källa: ägarens uppgift).

Garaget har putsad fasad, platta på mark som grundläggning, betongpannor som yttertak och vattenburet värmesystem.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Kyl	Samsung	10-20 år		Ägarens uppgift
Frys	Samsung	10-20 år		Ägarens uppgift
Elspis	Senz	0-5 år		Ägarens uppgift
Diskmaskin		5-10 år		Ägarens uppgift
Tvättmaskin	siemens	5-10 år		Ägarens uppgift
Torktumlare	Cylinda	5-10 år		Ägarens uppgift
Värmepump	IVT	5-10 år		Ägarens uppgift
Luftvärmepump	Toshiba	5-10 år		Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha skick, standard och värde i linje med eller nära jämförelseobjektens genomsnitt. Eventuella skillnader i värde kan förklaras av faktorer som renoveringsbehov, skick, läge, tomtens beskaffenhet och andra värdepåverkande egenskaper.

Förutsättningar för

Södertälje Revolvern 3, Lagmansvägen 16 B, 152 40 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-08-25

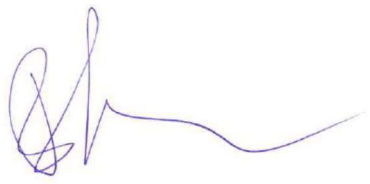
7 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 700 000

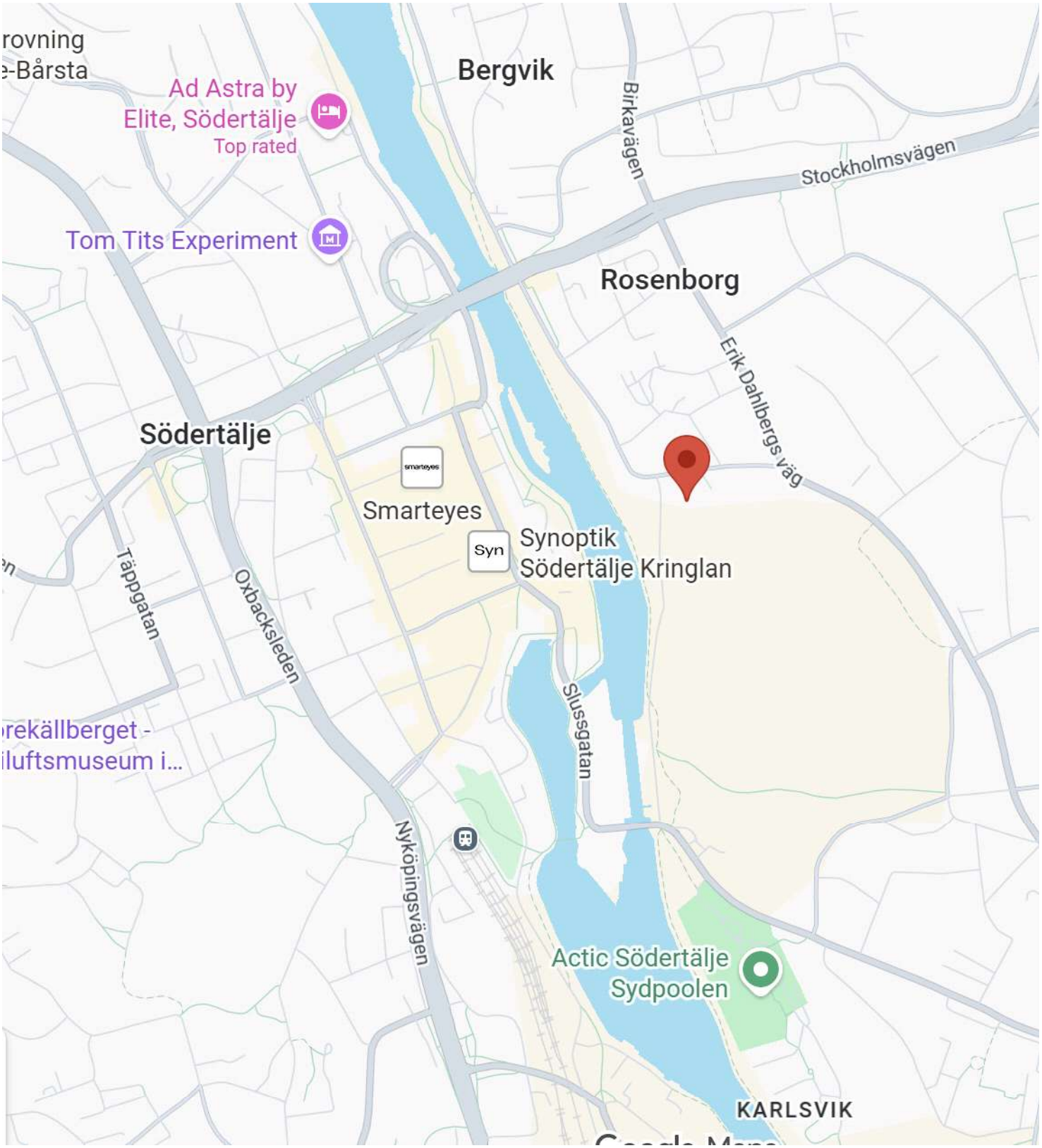
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-25
Underskrift

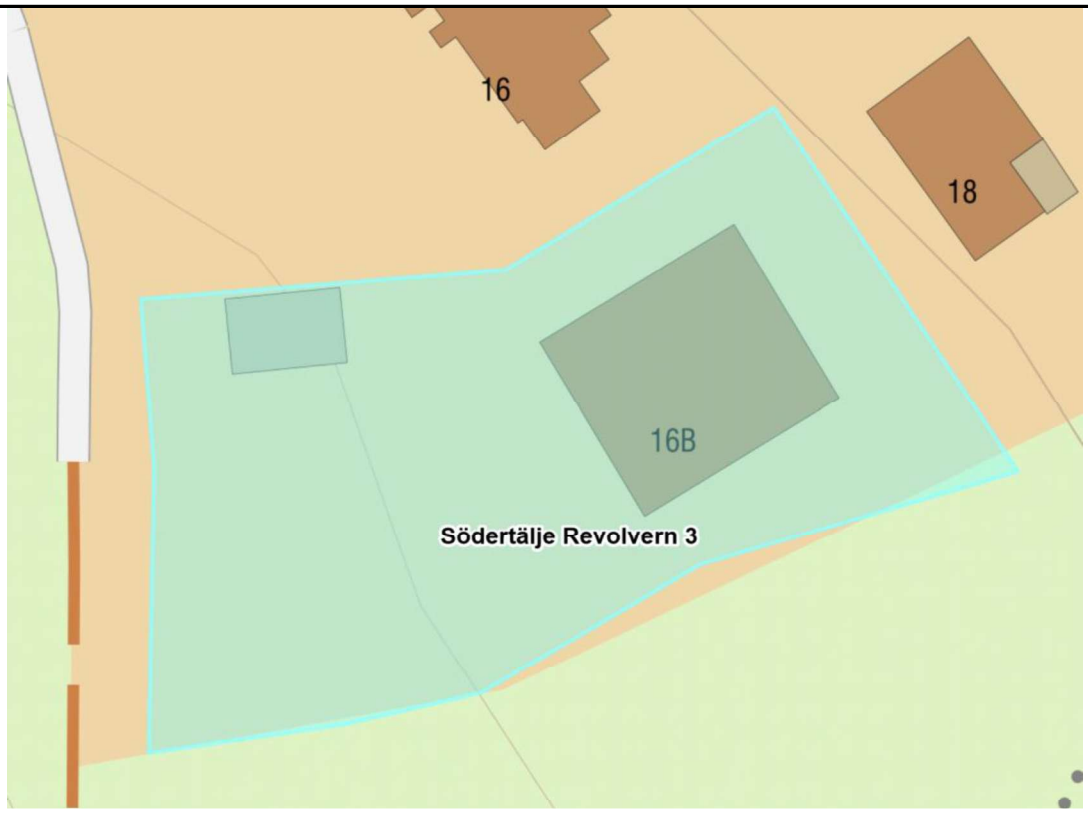


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Uppgift om tomtens möblering eller belamring framgår inte av underlaget.

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 Revolvern 3

UUID
909a6a46-7367-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010410580

Senaste ändringen i allmänna delen
1984-07-13

Län- och kommunkod
0181

Distrikt
Östertälje

Distriktskod
212071

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-07-20

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-07

Adress

Adress

Lagmansvägen 16 B
152 40 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-27, 2 114 685 sek, beslutsnummer 12254531085	2025-08-28	D-2025-00302944:1
Utmätning 2025-08-27, 2 114 685 sek, beslutsnummer 12254530889	2025-08-28	D-2025-00302943:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Notera Avser inteckning 00/5250 Avser inteckning 02/41985		
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-10-03	D-2025-00355413:1
Utmätning 2026-07-14, 1 005 138 sek, 12263899622	2026-07-17	D-2026-00264438:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 3 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	35 000 SEK	1955-03-02	55/72
2	1 390 000 SEK	1994-07-05	94/4604
3	575 000 SEK	2000-12-12	00/5250
4	1 000 000 SEK	2002-09-11	02/41985

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv revolvern	1945-09-19	0181K-P85A
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Revolvern	1952-02-06	0181K-15/1952

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	311744-9	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 705 000 SEK	3 812 000 SEK	1 893 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 30335038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 893 000 SEK	181107	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1440 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 30336038 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 812 000 SEK	Friliggande	41	160 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
133 kvm	180 kvm	1955	2020

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1993	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-05-19	0181K-81/1952
Införd i tomtboken	1955-01-10	0181K-2/1955

Ursprung

Södertälje Revolvern 2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6564927.7	650410.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 440 m^2	1 440 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Södertälje Revolvern:3	1983-06-15	0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige