VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Ångslupen 6

Önnemovägen 13, 151 39 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-09-01

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 2026-09-01.

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 Ångslupen 6			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Södertälje	Tveta		F-2530-25-01
Adress			
Önnemovägen 13, 151 39 Södertälje			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220), Tomträtt		220	1073 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
4 242 000	2 587 000	1 655 000	1984
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. Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavgäld 32 070 kr/år. Avgäldsperiod 10 år från 2022-10-03.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Önnemovägen 13 i Södertälje och utgörs av en friliggande småhusenhet med tomträtt. Tomten omfattar 1 073 kvadratmeter och taxeringsvärdet uppgår till 4 242 000 kronor, varav 2 587 000 kronor avser byggnadsvärde och 1 655 000 kronor markvärde. Byggnaden är uppförd 1984.

Villa i tomträtt i Södertälje Tveta med 8 rum, 150 kvm boarea och 74 kvm biarea, fördelad på markplan och suterräng. Bostaden har bland annat kök, flera sovrum, vardagsrum, allrum, kontor, två badrum på markplan samt ett badrum i suterräng, samt pannrum och garage. Standard och ytskikt beskrivs som normalt med bland annat målade väggar, klickparkett, klinker, plastgolv och plankgolv, och utrustningen omfattar kyl/frys, ugn, keramikhäll och tvättmaskiner i olika åldrar.

Tomten är en kuperad hörntomt med gräsmatta i ett område med villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
G	G	G	5 km

Tomtbeskrivning

Tomten är en kuperad hörntomt med gräsmatta i ett område med villor.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Pershagen (1976-05-07, 0181K-P682C) 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 indraget.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 3350000 kronor. Källa: Fastighetsregisterutdraget.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1984	Uppgift saknas	En + suterräng
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
150	74	8

Rumsfördelning

Markplan	Souterrängplan
kök	kök
badrum	badrum
tre sovrum	ett sovrum
ett sovrum	vardagsrum
vardagsrum	kontor
allrum	pannrum
badrum	garage

Beskrivning

Villa i tomträtt i Södertälje Tveta med 8 rum, fördelad på en våning och suterräng. Boarean är 150 kvm och biarean 74 kvm. Bland utrustningen finns kyl/frys, ugn, keramikhäll och tvättmaskiner i olika åldrar.

Markplan består av kök med normal standard, målade väggar och klickparkettgolv. Här finns även två badrum med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv. Tre sovrum har tapetserade väggar och plastgolv, och ett sovrum har målade väggar och klickparkettgolv. Vardagsrum och allrum har målade väggar och plankgolv.

Souterrängplan består av kök med normal standard, målade väggar och klickparkettgolv. Här finns ett badrum med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv. Ett sovrum har målade väggar och klickparkettgolv. Vardagsrum och kontor har målade väggar och klickparkettgolv. Pannrum och garage har målade väggar och betonggolv.

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

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa, tomträtt. Den har träfasad, suterränggrundläggning, trästomme och träbjälklag samt treglasfönster och yttertak av plåt. Uppvärmningen utgörs av värmepump (luft/luft), direktverkande el och luftburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Byggnaden förefaller vara i relativt gott skick med normalt behov av underhåll, och enligt ägaren kan elen i suterrängvåningen behöva ses över.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Källa
Kyl/Frys	Samsung	5-10 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Ugn		5-10 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Keramikhäll		5-10 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Tvättmaskin	Fagor	5-10 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Tvättmaskin	LG	5-10 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Ugn		10-20 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Kyl		10-20 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat
Kyl/Frys	Cylinda	10-20 år	bedömt av värderaren, ej bekräftat

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar i fråga om skick, standard och värde i förhållande till jämförelseobjektens snitt.

Förutsättningar för

Södertälje Ångslupen 6, Önnemovägen 13, 151 39 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-09-01

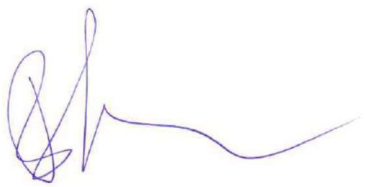
5 250 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

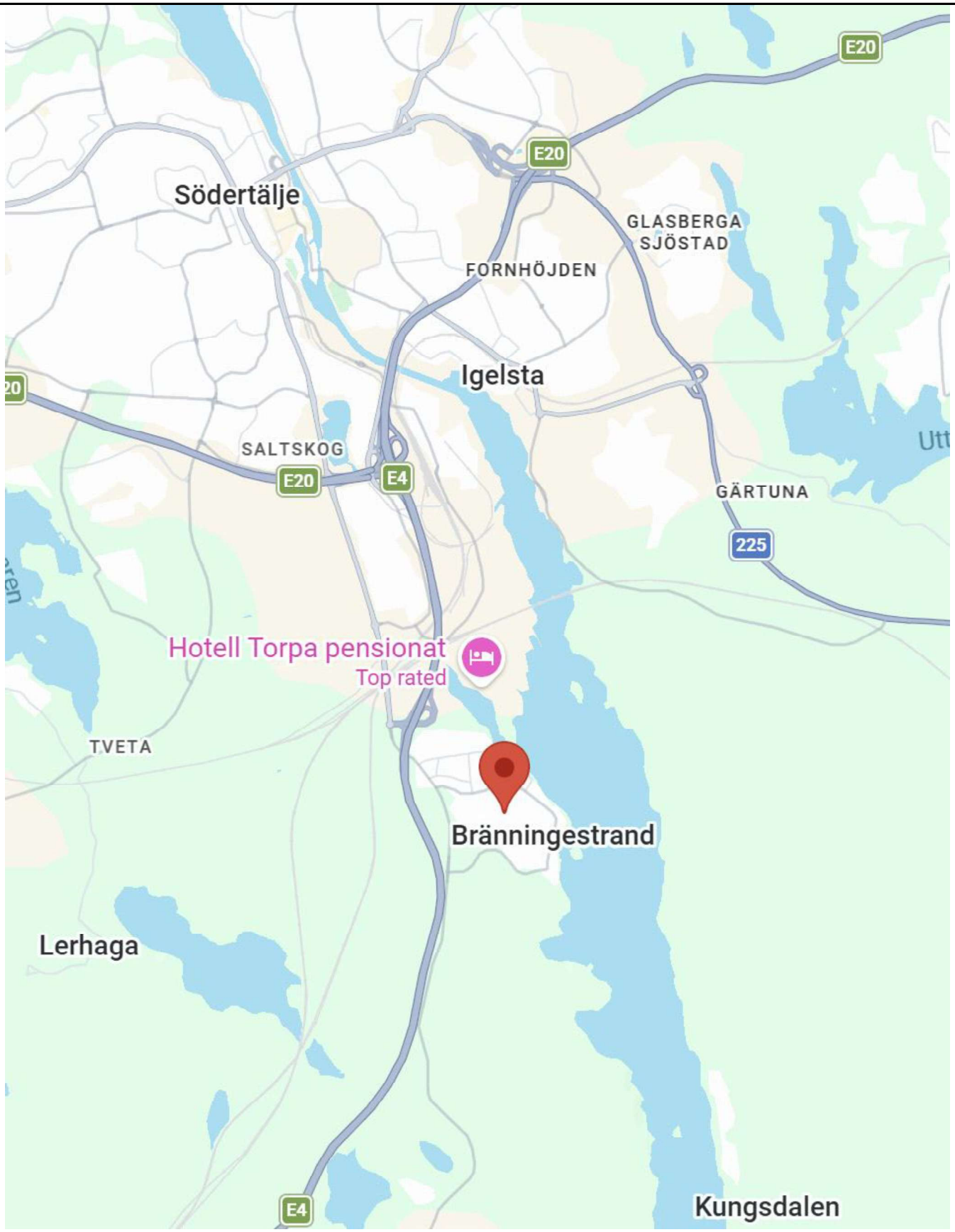
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

Stockholm 2026-09-01
Underskrift



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

Bilaga 1 - Karta



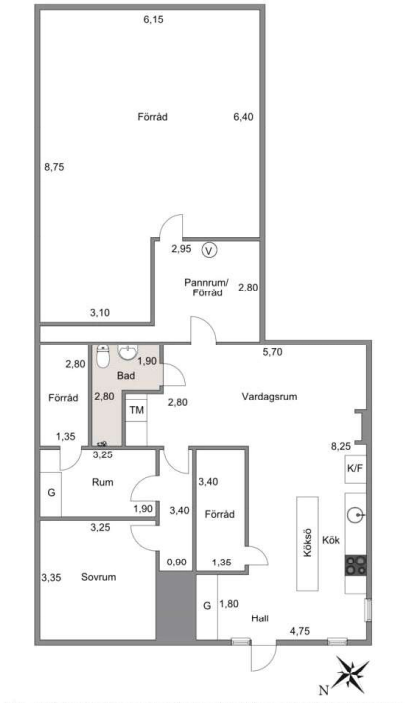
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

Plan 1



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Källarplan

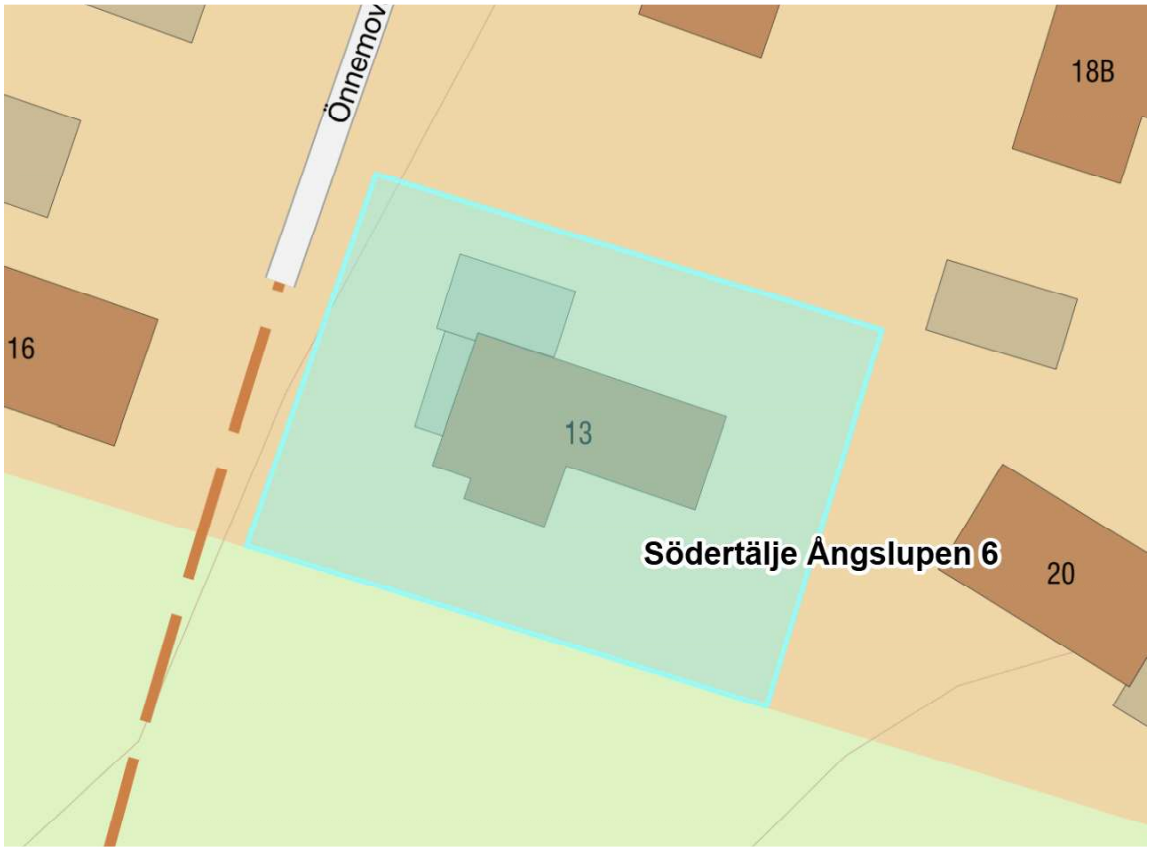


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad och tomten relativt obelamrad.

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 Ångslupen 6

UUID
909a6a46-976f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010419804

Senaste ändringen i allmänna delen
1984-01-31

Län- och kommunkod
0181

Distrikt
Tveta

Distriktskod
212068

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-05-19

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-04

Adress

Adress

Önnemovägen 13
151 39 Södertälje

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Berört fång
D-2015-00566049:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2015-11-30
Köpeskilling: 4 000 000 SEK
(avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1982-09-01

Akt
82/1138A

Upplåtelsedag
1982-10-01

Ändamål
Bostad

Avgäld
32 070 SEK

Avgäldsperiod
10 år

Perioddatum från
2022-10-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2042-10-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 01/38795

Ny avgäld 92/3712

Anm 11/38557

Ny avgäld 11/36097

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0159 Södertälje Kommun Ksk/Redovisning & Ekonomisupport 151 89 Södertälje Inskrivet ägarnamn: Södertälje Kommun	1/1	1960-12-21	60/2975

Berört fång

60/2975, andel 1/1
Gåva: 1960-10-27
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 82/1042

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-15, 974 105 sek, beslutsnummer 12255072394	2025-10-17	D-2025-00376916:1
Utmätning 2025-10-15, 974 105 sek, beslutsnummer 12255072063	2025-10-17	D-2025-00376917:1

Notera

Avser inteckning D-2015-00567205:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 3 350 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	375 200 SEK	1984-11-07	84/12254
2	134 000 SEK	1984-11-07	84/12256
3	120 000 SEK	1985-06-12	85/6626
4	23 100 SEK	1990-12-03	90/10232
5	38 000 SEK	1997-08-11	97/4018
6	169 000 SEK	2000-03-10	00/975
7	130 000 SEK	2000-03-21	00/1130
8	100 000 SEK	2003-11-04	03/54857
9	200 000 SEK	2014-02-25	14/6631
10	414 000 SEK	2015-08-05	D-2015-00340433:1
11	1 646 700 SEK	2015-12-04	D-2015-00567205:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Pershagen	1976-05-07	0181K-P682C

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	308331-9	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 242 000 SEK	2 587 000 SEK	1 655 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 23588038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 655 000 SEK	181086	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1073 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 23589038 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 587 000 SEK	Friliggande	28	150 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
74 kvm	165 kvm	1984	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1984	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-10-21	0181K-130/1976

Ursprung

Södertälje Pershagen 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6559945.7	652090.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 073 m^2	1 073 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Södertälje Pershagen 25:6	1983-06-15	0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet

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