VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Kråkan 2
Törnrosavägen 9, 151 37 Södertälje

Marknadsvärdebedömning per 2026-07-03

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 2026-07-03.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-07-02 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 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 Kråkan 2			
Kommun Södertälje	**Område** Västertälje		**Ärendenummer** F-591-26-01
Adress Törnrosavägen 9, 151 37 Södertälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 579 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 907 000	**Byggnadsvärde, SEK** 1 659 000	**Markvärde, SEK** 1 248 000	**Byggnadsår** 1960
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 är belägen på Törnrosavägen 9 i Södertälje och består av en friliggande småhusenhet med bebyggd tomt om 579 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 1960 och har ett taxeringsvärde om 2 907 000 kronor, varav 1 659 000 kronor avser byggnadsvärde och 1 248 000 kronor markvärde.

Villa i Södertälje, Västertälje, med 5 rum i ett plan med suterräng. Boarean är 106 kvm och biarean 72 kvm. Bostaden är generellt sliten och har renoveringsbehov, med tecken på fukt från grunden i källarplanet. På markplan finns ett kök i låg standard med renoveringsbehov, ett vardagsrum med öppen spis, ett slitet badrum samt två sovrum och en matsal. På souterrängplanet finns garage, hobbyrum, ett slitet sovrum med fuktskadat golv samt toalett och badrum i normalt skick, där fukt också verkar tränga upp från grunden. Till bostaden hör även ett förråd.

Byggnaden är en villa med tegel som fasad, källare som grundläggning, trästomme och träbjälklag. Den har treglasfönster och tvåglasfönster samt yttertak med tegelpannor. Värmekällor är fjärrvärme och öppen spis. Byggnaden har vattenburet värmesystem och självdragsventilation.

Källa: Energideklaration gällande ventilation och uppvärmning samt bedömt men ej bekräftat i övrigt.

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och kuperad tomtkaraktär. Omgivningen utgörs av villor. Tomten är vildvuxen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och kuperad tomtkaraktär. Omgivningen utgörs av villor. Tomten är vildvuxen.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Karlhov (1956-11-30), genomförandetiden har utgått; Tomtindelning Kråkan (1958-04-11); Stadsplan Kv Måsen (1966-06-27), genomförandetiden har utgått För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har kommunalt vatten och kommunalt avlopp. Elen är avstängd.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 3791000 kronor.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	Tillbyggnadsår	Antal våningar
1960	Uppgift saknas	1 + suterräng
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
106	72	5

Rumsfördelning

Markplan	Souterrängplan	Tillbehör
kök	garage	ett förråd
vardagsrum	hobbyrum	
badrum	ett sovrum	
två sovrum	toalett	
matsal	badrum	

Beskrivning

Villa i Södertälje Västertälje med 5 rum. Byggnaden är i 1 plan med suterräng. Boarean enligt taxering är 106 kvm och biarean 72 kvm. Bostaden är i generellt slitet skick med renoveringsbehov. Fukt verkar tränga upp från grunden i källarplanet.

På markplan finns kök med renoveringsbehov, låg standard, målade väggar och trestavsparkett. Vardagsrum med målade väggar, trestavsparkett och öppen spis. Badrum i slitet skick med kaklade väggar, klinkergolv och renoveringsbehov. Två sovrum med målade väggar och trestavsparkett. Matsal med målade väggar och trestavsparkett.

På souterrängplan finns garage. Hobbyrum i slitet skick med tapetserade väggar och trestavsparkett. Ett sovrum i slitet skick med tapetserade väggar, trestavsparkett och fuktskadat golv. Toalett i normalt skick med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv. Badrum i normalt skick med normal standard, kaklade väggar, stengolv och fukt verkar tränga upp från grunden.

Uppgift saknas i underlaget.

Till bostaden hör ett förråd.

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

Övriga byggnader

En liten förrådsbod står på tomten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med tegel som fasad, källare som grundläggning, trästomme och träbjälklag. Den har treglasfönster och tvåglasfönster samt yttertak med tegelpannor. Värmekällor är fjärrvärme och öppen spis. Byggnaden har vattenburet värmesystem och självdragsventilation.

Källa: Energideklaration gällande ventilation och uppvärmning samt bedömt men ej bekräftat i övrigt.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Elspis	Elektro Helios	> 20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Miele	> 20 år	Okänt	Bedömt
Kyl/Frys	Bosch	> 20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms ha sämre skick, lägre standard och lägre värde än jämförelseobjektens genomsnitt. Det lägre värdet förklaras främst av att helrenovering är påkallad, vilket sänker värdet avsevärt, medan fjärrvärme och en bra planlösning är positiva faktorer.

Förutsättningar för

Södertälje Kråkan 2, Törnrosavägen 9, 151 37 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-07-03

1 750 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

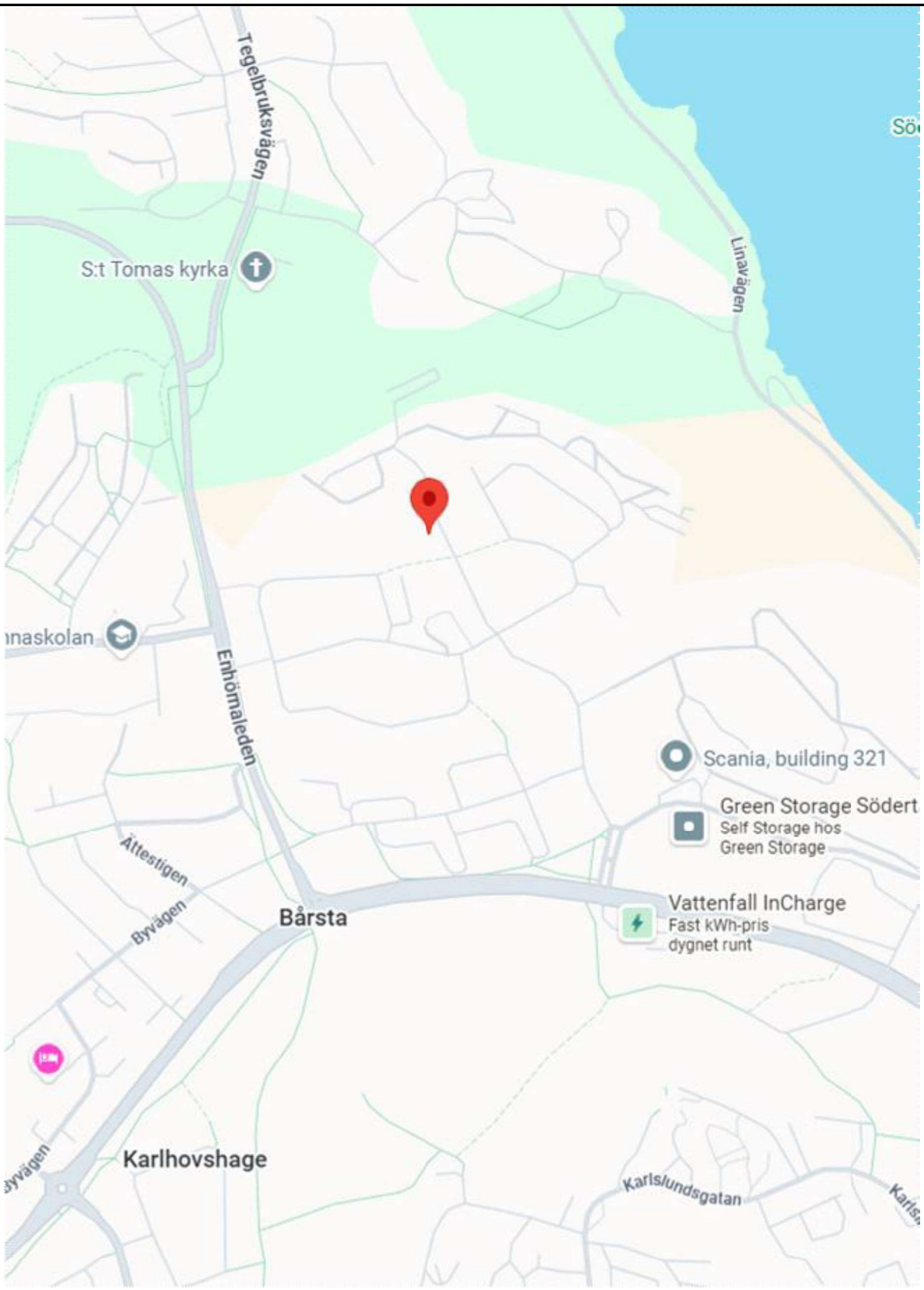
+/- 200 000

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.

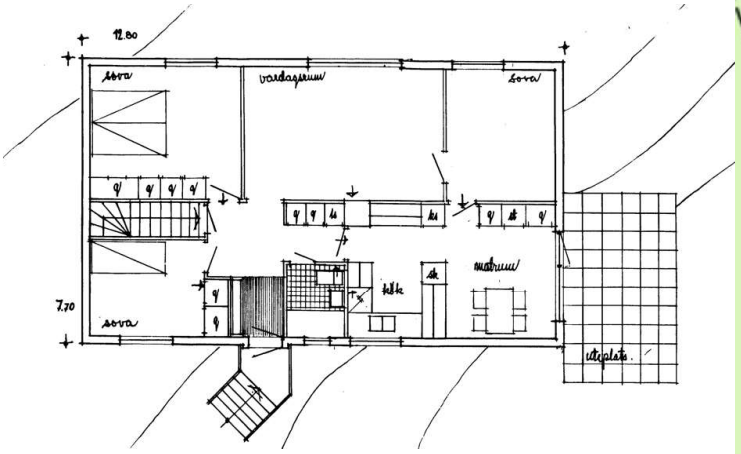
Stockholm 2026-07-03
Underskrift

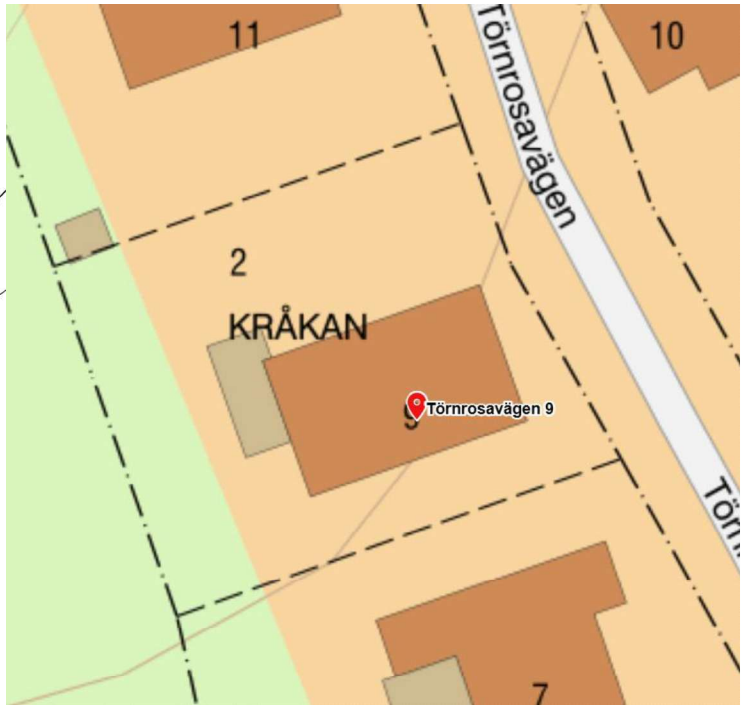
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

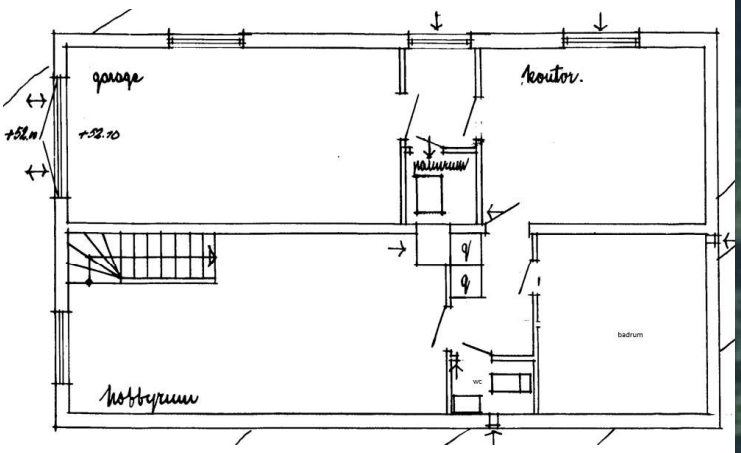
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan







Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad. Tomten bedöms vara normalt belamrad.

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

FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Södertälje Kråkan 2	909a6a46-65aa-90ec-e040-ed8f66444c3f	010407063	1984-05-25
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0181	Västertälje	212069	2026-04-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-07

Adress

Adress

Törnrosavägen 9
151 37 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-05, 1 568 806 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 3416-25	2026-04-15	D-2026-00138247:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 3 791 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25 000 SEK	1960-09-14	60/790
2	20 000 SEK	1960-09-14	60/791
3	15 000 SEK	1960-09-14	60/792
4	35 000 SEK	1960-09-14	60/793
5	25 000 SEK	1974-03-27	74/1328
6	100 000 SEK	1996-06-24	96/3658
7	680 000 SEK	2007-03-20	07/12539
8	2 891 000 SEK	2022-06-15	D-2022-00254920:3

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 Karlhov	1956-11-30	0181K-P203C
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Kråkan	1958-04-11	0181K-76/1958
Stadsplan Kv måsen	1966-06-27	0181K-P407C
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	311904-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**
2024	2 907 000 SEK	1 659 000 SEK	1 248 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 30655038 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 248 000 SEK	181092	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	579 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 30656038 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 659 000 SEK	Friliggande	27	106 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
72 kvm	120 kvm	1960	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1960	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-06-27	0181K-111/1958
Införd i tomtboken	1958-07-11	0181K-114/1958

Ursprung

Södertälje Ronna 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6565991.0	648729.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	579 m^2	579 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Södertälje Kråkan:2	1983-06-15	0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet

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