

VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Tusenskönan 5
Rödsippsstigen 39, 153 31 Järna



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-02

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 2026-07-02.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-07-02 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Södertälje Tusenskönan 5			
Kommun Södertälje		Område Överjärna	Ärendenummer F-580-26-01
Adress Rödsippsstigen 39, 153 31 Järna			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 954 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 240 000	Byggnadsvärde, SEK 1 921 000	Markvärde, SEK 1 319 000	Byggnadsår 1968
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 Rödsippsstigen 39 i Järna och utgörs av en friliggande småhusenhet med bebyggd mark. Tomten är 954 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 1968. Taxeringsvärdet uppgår till 3 240 000 kronor, varav 1 921 000 kronor avser byggnadsvärde och 1 319 000 kronor markvärde.

Villa i Södertälje, Överjärna, med 4 rum fördelad på ett plan med källare. Boarean är 90 kvm och biarean 86 kvm. Huset har ett kök i gott skick med högre standard, vardagsrum med parkettgolv, två sovrum, kontor, gillestuga med braskamin samt flera biutrymmen i källaren. Det finns badrum på markplan med renoveringsbehov och ett badrum i källaren i normalt skick. Renovering pågår i badrummet på övervåningen och dörrfoder saknas på vissa ställen. Tillbehör som garage, carport och gäststuga ingår.

Byggnaden består av en villa, ett garage och ett gästhus. Villan har träfasad, källare, trästomme och träbjälklag, treglasfönster, plåttak, värmepump med luft/luft och luft/vatten, vattenburet värmesystem samt direktverkande el och självdragsventilation. Garaget har träfasad, platta på mark, trästomme, träbjälklag och takpapp. Gästhuset har träfasad, plintgrund, trästomme, träbjälklag, isolerglas och takpapp. Exteriört ser byggnationen välskött ut.

Källa: ägarens uppgift.

Tomten är en hörntomt i ett område med villor och har gräsmatta. Det finns ett stort soldäck med nedfälld pool.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 15 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt i ett område med villor och har gräsmatta. Det finns ett stort soldäck med nedfälld pool.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Eneområdet (1966-12-12, 0181K-P549C); Tomtindelning Violen (1967-07-11, 01-JÄR-217/1967) 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 är ansluten till kommunalt vatten och kommunalt avlopp. El är indraget.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 2845000 kronor.

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1968	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar en plus källare
Boarea, kvm enligt taxering 90	Biarea, kvm 86	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Källarplan</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	gillestuga	Garage
vardagsrum	badrum	Gäststuga
badrum	tvättstuga	
ett sovrum	pannrum	
kontor	förråd	
ett sovrum	bastu	
	ett sovrum	
Beskrivning		

Villa i Södertälje Överjärna med 4 rum, fördelad på ett plan med källare. Boarean enligt taxering är 90 kvm och biarean 86 kvm. Renovering pågår i badrummet på övervåningen och dörrfoder saknas på några ställen.

På markplan finns ett kök i gott skick med något högre standard, målade väggar, klinkergolv och elburen golvvärme. Vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet på markplan har renoveringsbehov, träpanel på väggarna och plastgolv. Det finns två sovrum på markplan, båda med trälaminatgolv, där det ena har målade väggar och det andra tapetserade väggar. Kontoret har målade väggar och trälaminatgolv.

På källarplan finns en gillestuga med tapetserade väggar, plankgolv och braskamin. Badrummet i källaren är normalt och har normal standard, kaklade väggar och stengolv. Tvättstugan är normalt skickad och har målade väggar samt betonggolv. Pannrummet har målade väggar och betonggolv. Förrådet har träpanel på väggarna och plastgolv. Bastun har träpanel. Det finns även ett sovrum i källarplan med målade väggar och trälaminatgolv.

Tillbehör: garage samt carport och gäststuga.

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 gäststuga som använts som förråd och kontor samt ett garage med carport finns på fastigheten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden består av en villa, ett garage och ett gästhus. Villan har träfasad, källare, trästomme och träbjälklag, treglasfönster, plåttak, värmepump med luft/luft och luft/vatten, vattenburet värmesystem samt direktverkande el och självdragsventilation. Garaget har träfasad, platta på mark, trästomme, träbjälklag och takpapp. Gästhuset har träfasad, plintgrund, trästomme, träbjälklag, isolerglas och takpapp. Exteriört ser byggnationen välskött ut.

Källa: ägarens uppgift.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Tvättmaskin	LG	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	LG	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	Husqvarna	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	Husqvarna	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll		0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luft-vattenvärmepump		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha ett skick som är jämförbart med jämförelseobjektens snitt, en standard som är något högre samt ett värde som är jämförbart. Behovet att renovera klart badrummet sänker värdeuppskattningen, medan det goda skicket i övrigt samt pool, stort soldäck, stor tomt i hörnläge, gäststuga och garage/carport påverkar positivt.

Förutsättningar för

Södertälje Tusenskönan 5, Rödsippsstigen 39, 153 31 Järna

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

Marknadsvärde per 2026-07-02

3 750 000 KRONOR

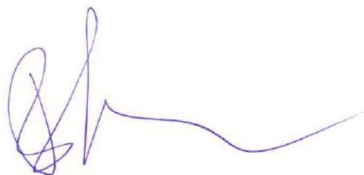
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2026-07-02

Underskrift



Björn Bring

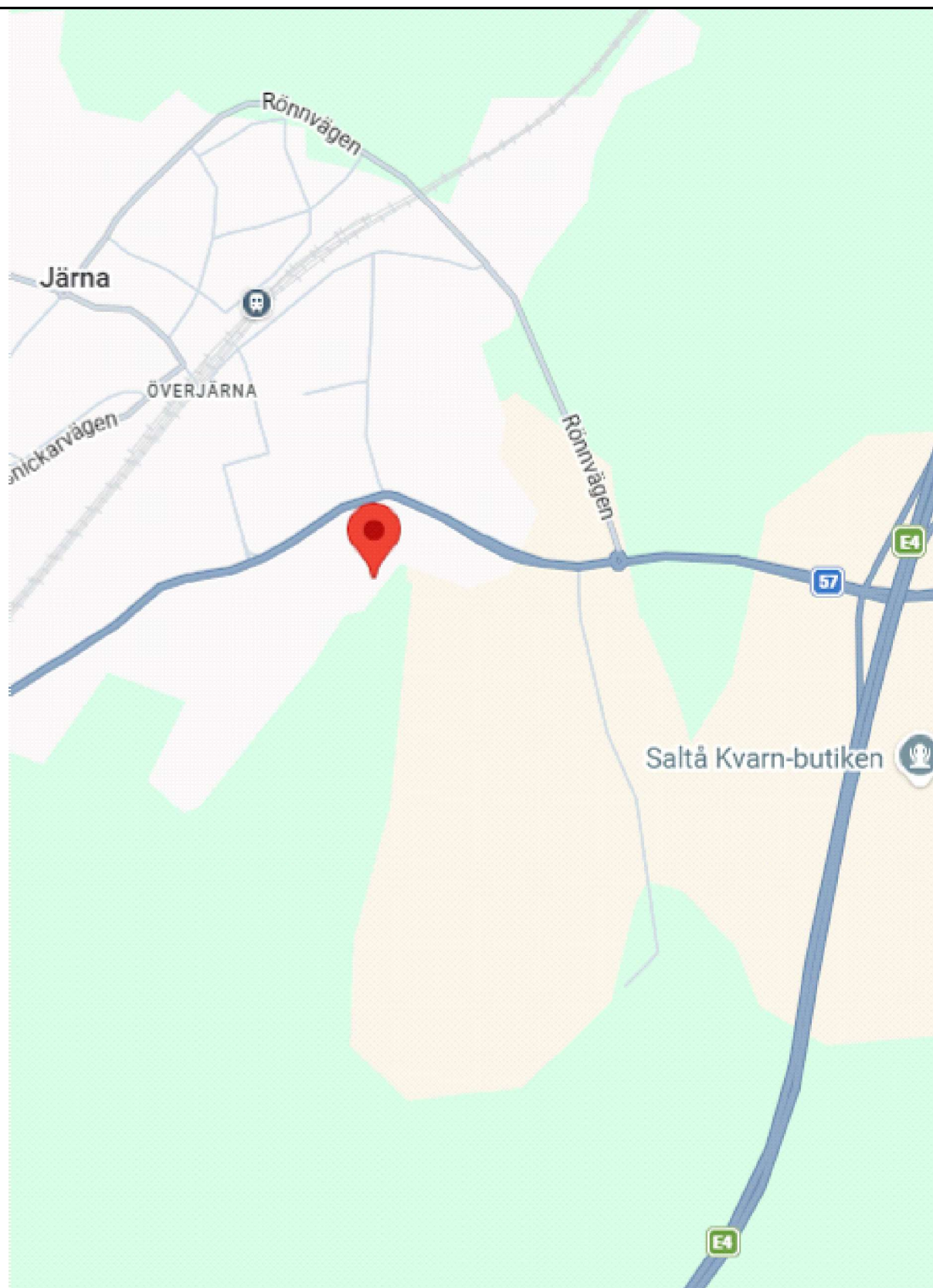
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



OBS! GÖR SKISS
EJ HELET RIKTIG

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Bostaden var vid värderingstillfället normalt möblerad. Garaget och gästhuset var belamrade med lösöre. Tomten var 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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Södertälje Tusenskönan 5	909a6a46-8d35-90ec-e040-ed8f66444c3f	010417186	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0181	Överjärna Socken: överjärna	212055	2026-04-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-07

Adress

Adress
Rödsippsstigen 39
153 31 Järna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-04-08, 472 132 sek, 2262079648		2026-04-09	D-2026-00129757:1
Utmätning 2026-04-08, 100 294 sek, 12262079382		2026-04-09	D-2026-00129759:1
Anmärkningar			
Avser inteckning D-2021-00088523:1			
Utmätning 2026-04-08, 472 132 sek, 12262079440		2026-04-09	D-2026-00129758:1
Anmärkningar			
Avser inteckning D-2021-00088523:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 14			
Totalt belopp: 2 845 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	91 200 SEK	1969-03-26	69/4195
2	24 000 SEK	1969-03-26	69/4196
3	12 000 SEK	1969-03-26	69/4197
4	202 800 SEK	1985-01-08	85/250
5	147 500 SEK	1985-01-08	85/252
6	57 000 SEK	1990-06-15	90/4645
7	215 500 SEK	1999-02-19	99/667A
Anmärkningar			
Utbyte 01/2171			
8	196 250 SEK	1999-02-19	99/667B
Anmärkningar			
Utbyte 01/2171			
9	286 250 SEK	2003-02-14	03/7287
10	117 500 SEK	2003-02-14	03/7288
11	147 500 SEK	2007-12-18	07/59853
12	302 500 SEK	2010-04-06	10/12382
13	580 000 SEK	2016-02-26	D-2016-00082659:1
14	465 000 SEK	2021-03-04	D-2021-00088523:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1966-12-12	0181K-P549C
Eneområdet		

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Violen	1967-07-11	01-JÄR-217/1967

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 311394-9	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 240 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 921 000 SEK	därav markvärde 1 319 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 29641038 (2024)			
Taxeringsvärde 1 319 000 SEK	Riktvärdeområde 181076	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 954 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 29642038 (2024)			
Taxeringsvärde 1 921 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 90 kvm
Biutrymmesyta 86 kvm	Värdeyta 107 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-10-18	0181K-JÄ.450/1972
Införd i tomtboken	1967-11-15	01-JÄR-221/1967
Ursprung		
Södertälje Ene 14:1		
Läge, Karta		

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6552571.1	647419.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	954 m ²	954 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Överjärna Violen:5	1983-06-15	0181-83/1

Källa: Lantmäteriet

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