

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Södertälje Stämjärnet 5**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-318-26-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	4
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
4 Generella marknadsförutsättningar	12
5 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Hyresmarknaden.....	14
7 Ortsprismetod.....	16
8 Avkastningskalkyl	18
9 Resultat.....	20

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Södertälje Stämjärnet 5
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Eventuell försäljning
Värdetidpunkt	28 maj 2026
Syfte	exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-09-07
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 Stämjärnet 5 vid värdetidpunkten till:

14 700 000 SEK

Fjorton miljoner sjuhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	21 875
SEK/taxeringsvärde	1,57
Initial avkastning	4,05 %
Avkastning flöde	4,69 %
Avkastning restvärde	4,52 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	6,61 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,71 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 Stämjärnet 5 som består av bostäder och lokaler.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	28 maj 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-05-13 av Frida Kalmertun och Sixten Engevall i närvaro av fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägaren vid inspektion ○ Information från fastighetsägaren avseende ytor, hyresintäkter, drift- och underhållskostnader I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
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 i centrala Södertälje. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg från station på cirka en kilometers avstånd och buss med hållplats intill värderingsobjektet.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns inom en kilometers avstånd.

Tomt

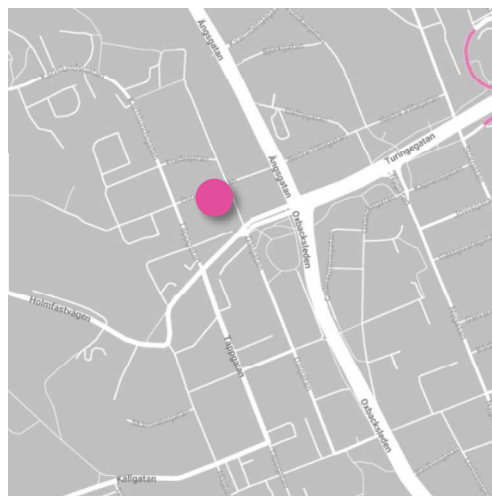
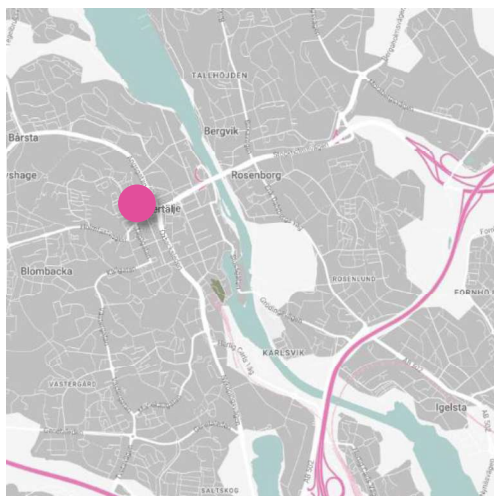
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 890 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.

Södertälje Stämjärnet 5

Kommun	Södertälje
Adress	Täppgatan 35, Övre Villagatan 37
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	890 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Byggnad	8 014 000 SEK
Mark	1 336 000 SEK
Värdeår	1960
Byggår	2018



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan som upprättades 1905, se bild intill.

I april 2025 inkom en anmälan om bygglov i efterhand för bostäder och ändrad användning och utvärdig ändring av garaget (denna avskrevs senare). Tillsynshandläggare inom bygglovsenheten beskrev att bygglov i efterhand kan ges för totalt fyra bostäder, tre bostäder fördelat på entréplan och våning 1 på Tärppgatan 35 samt ytterligare en bostad på övervåningen i huset på Övre Villagatan 37.

Det finns redan bygglov för en bostad på Övre Villagatan 37 sedan tidigare. Och det förutsätts att bygglov kan komma att erhållas i efterhand för en lägenhet till i byggnaden på Övre Villagatan 37 samt totalt tre bostäder på Tärppgatan 35. Detta bör dock undersökas vidare av en potentiell köpare.

Under 2018 beviljades bygglov för ändrad användning av garagelokalen till kontor. I april 2025 inkom en bygglovsansökan avseende ändrad användning från kontor till thaimassage. Ansökan omfattade dock även bostadslägenheter och avskrevs senare. Mot bakgrund av detta bör en potentiell köpare närmare utreda om lokalen får användas för thaimassage.

Något bygglov avseende lokalen på innergården har inte påträffats men enligt fastighetsägaren har nuvarande hyresgäst hyrt lokalen i flera decennier. Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Det har även förekommit viten kopplade till fastigheten avseende olovlig användning. Omfattningen och innebörden av dessa bör undersökas närmare av en eventuell köpare. Viten kan komma att drabba framtida fastighetsägare till dess att erforderliga bygglov erhållits.



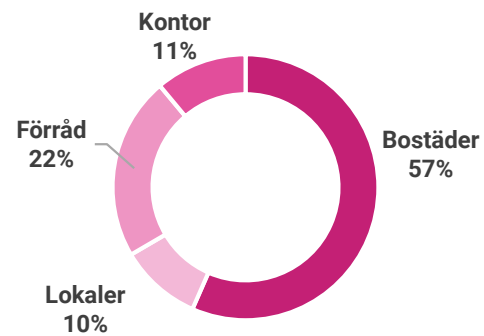
Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 672 kvadratmeter, enligt uppgifter från fastighetsägaren. Fördelningen i tabellen intill visar den bedömda användningen för lokalerna utifrån den information som kommit Croisette tillhanda.

I dagsläget nyttjas 605 kvadratmeter som bostäder och 67 kvadratmeter som lokaler.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	380
Lokaler	67
Förråd	150
Kontor	75
Totalt	672



Byggnadsbeskrivning

Det finns två flerbostadshus på fastigheten samt två lokaler i enskilda byggnader. Byggnadernas utvändiga skick och standard bedöms som något eftersatt. Det invändiga skicket bedöms som något bättre.

Den större byggnaden inrymmer i dagsläget sex lägenheter, två på varje plan. Lägenheterna på vindsplanet förutsätts i värderingen inte kunna nyttjas som bostadslägenheter, se vidare utredning under *Planförutsättningar* ovan. Den mindre byggnaden inrymmer en bostad på bottenvåningen och en på övervåningen. Den på övervåningen är i dagsläget vakant.

Bostadslägenheterna har i huvudsak laminatgolv och vitmålade väggar. De flesta badrummen har kaklade väggar och klinkergolv, vissa badrum har våtrumsmatta på golven och vitmålade väggar.

På fastigheten finns även en lokal som nyttjas som kontor samt en lokal som nyttjas för thaimassage. Massagelokalen bedöms i värderingen kunna nyttjas för kontorsändamål, se vidare utredning under *Planförutsättningar* ovan.

Investeringsbehov

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

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt & Tegelpannor
Värmekälla	Vattenburna radiatorer
Uppvärmningssystem	Täppgatan 35 – Värmepump-luft/vatten (el) Övre Villagatan 37 – El (Vattenburen)
Ventilationssystem	Självdrag
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	G för samtliga byggnader
Övrigt	-



3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings 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 upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvyta 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

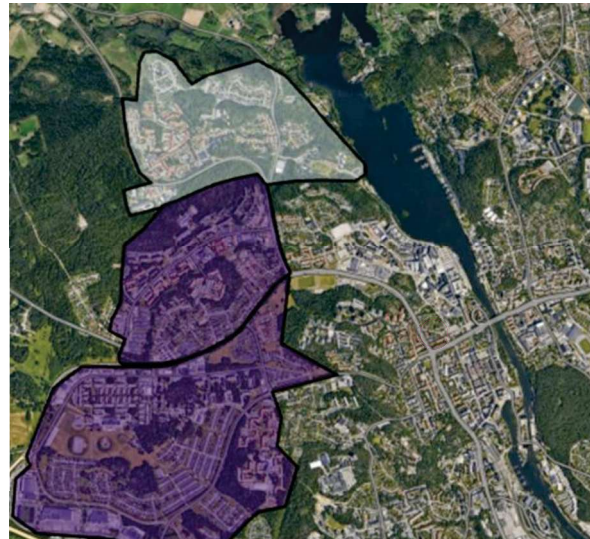
	1608841	1608850
Energiklass	G	G
Byggår	1922	1922
Primärenergital	279 kWh/m ² och år	232 kWh/m ² och år
Uppvärmnings-system	Värmepump-luft/vatten (el)	El (Vattenburen)
Radonmätning	Ej utförd	Ej utförd
OVK	Ej utförd	Ej utförd
Åtgärdsförslag	Har lämnats, se bilaga	Har lämnats, se bilaga
Giltig t.o.m.	2035-04-09	2035-04-09

Byggnaderna inom värderingsobjektet har giltig energideklaration ur vilken information presenteras i tabellen nedan. 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. I dess geografiska närområde ligger det särskilt utsatta området Ronna och Geneta samt det utsatta området Lina.



Utsatta områden. Källa: Polisen & MSCI

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 översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

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

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. Dock finns en risk för 3:a klassificeringen av förorenad mark ungefär 200 meter från värderingsobjektets på grund av bekämpningsmedel. Föroreningen är under inventering.

Värderingen förutsätter 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

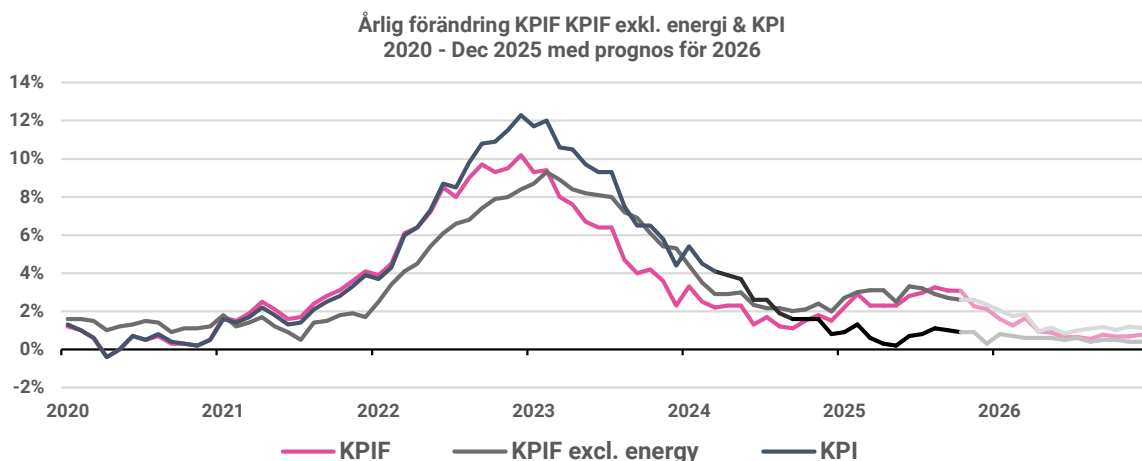




4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen 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 inflation och stabila räntor bedöms ha varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i Mellanöstern har dock återigen destabiliserat prognoserna för 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 svårprognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbart utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

5 Objektets marknadsförutsättningar

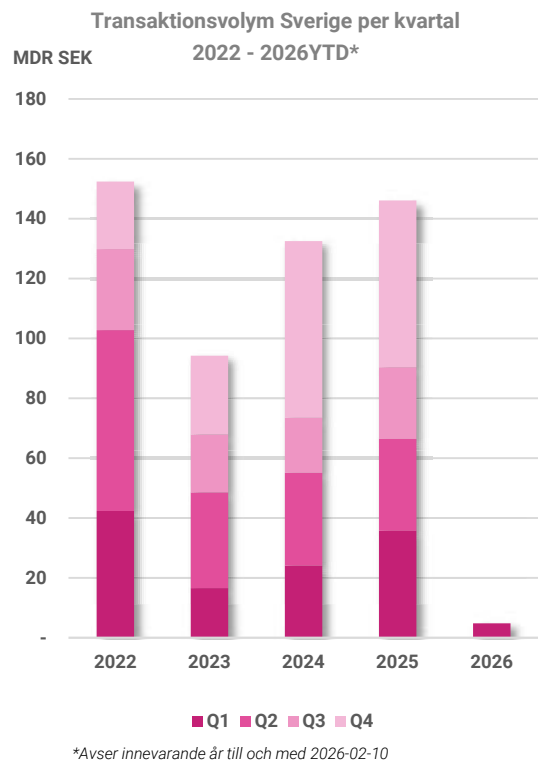
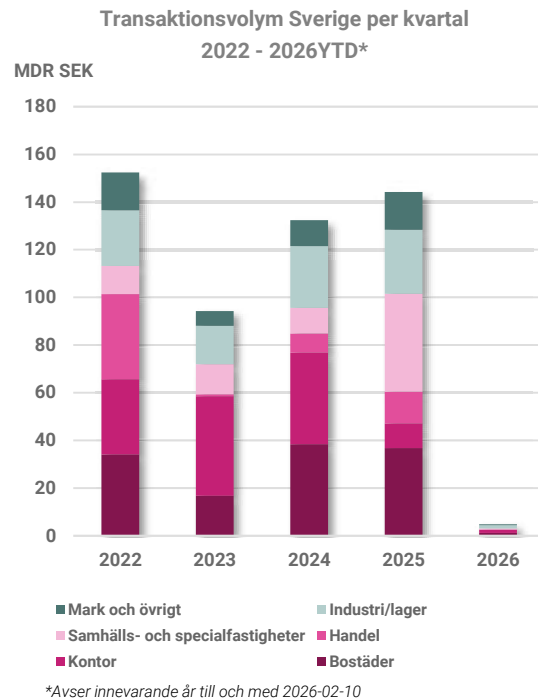
Transaktionsmarknaden

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 transaktionsmarknaden har det generellt varit ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt varit svagare intresse för äldre bostadsfastigheter i mer perifera lägen eller bostäder med större underhållsbehov.

Värderingsobjektet utgör med sitt geografiska läge i staden ett gott förvaltningsobjekt. Det är en del oklarheter kring bygglov för fastigheten, vilket bedöms påverka efterfrågan på fastigheten. Vid en eventuell försäljning av värderingsobjektet bedöms den sannolika köparen vara ett privat fastighetsbolag.



Hyresmarknaden

Befolkningsmängden 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. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Stockholms län 4,02 procent.

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 slutet på 2024 gick det cirka 2,3 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Södertäljes kommun placerar sig på 240:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 9,5 och 14,4 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 10,5, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Scania CV Aktiebolag med cirka 16 425 anställda.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för bostäder inom kommunen och ett B-läge för lokaler. Efterfrågan på bostäder i Södertälje bedöms som relativt god på grund av det geografiska läget och bostadsbristen inom kommunen.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende bostäder i ett bedömt A-läge i Södertäljes kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 600 – 1 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (normhyra). Marknadsmässiga hyresnivåer för lokaler bedöms i huvudsak variera mellan 1 500 – 2 000 kronor per kvadratmeter. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 0,5–2,0 procent för bostäderna och 6,0 – 10,0 procent för lokalerna.

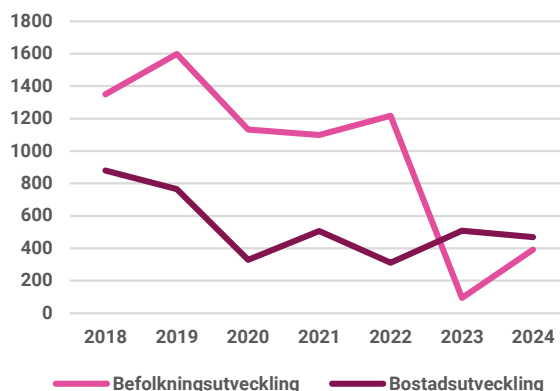
Nyckeltal (2024)

Värde Rank*

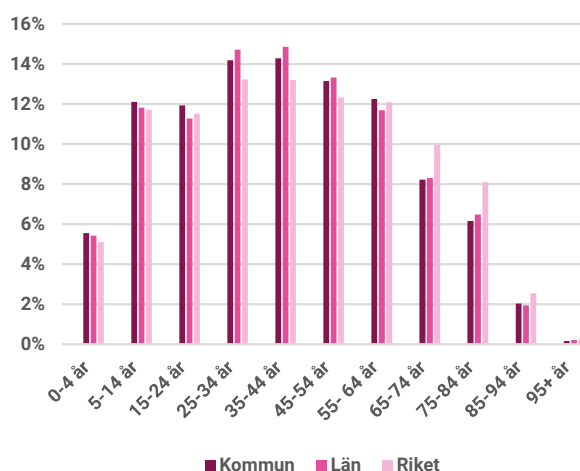
Befolkningsmängd	102 911	4
Skattesats (2024)	32,5%	26
Medianinkomst (kr/år)	321 300	24
Invånare per bostad	2,30	17
Andel högskoleutbildade	26,0%	21
Nyföretagande (per 1000 inv)	10,50	24
Öppen arbetslöshet	10,9%	26

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner

BEFOLKNINGSUTVECKLING / FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



ÅLDERSFÖRDELNING 2024



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	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. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	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. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. 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.

7 Ortsprismetod

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, Nykvarn, Salem, Nynäshamn, Botkyrka
Bortgallrade köp	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2022 genomförts ett femtiotal köp av hyreshusenheter med bostäder och lokaler, efter gallring av köp kvarstår nio köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 12 000 och 27 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 20 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den övre delen återfinns främst fastigheter i de mer centrala delarna av tätorterna och de fastigheter med högre andel bostäder. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris - Hyreshusenheter						
Datum	Fastighet	Area lokaler (m ²)	Area bostad (m ²)	Värdeår	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2025-10-01	Södertälje Mejseln 3	-	600	1960	9 200	15 300
2023-10-02	Nynäshamn Ankaret 11 & Skogshyddan 9	464	2 635	1938	52 000	16 800
2023-07-11	Nykvarn Tillbringaren 2	810	5 542	1963	221 000*	34 800
2022-11-30	Södertälje Katten 8	191	1 464	1972	16 100	9 700
2022-10-03	Södertälje Stämjärnet 6	16	1 033	1960	29 000	27 600
2022-07-01	Södertälje Löjan 7	-	414	2005	8 000	19 400
2022-05-06	Södertälje Slånbäret 2 & 3	-	1 668	1945	55 000*	33 000
2022-03-31	Södertälje Myran 15	863	853	1944	20 900	12 200
2022-03-22	Södertälje Ollonborren 6 & 8	1 350	1 570	1938	55 000	18 800
Genomsnitt		410	1 753	1958	27 200	20 800
*Bedömd						

Av de ovan presenterade jämförelseköpen beskrivs det mest jämförbara köpet mer ingående nedan.

 Bildkälla: Google Maps	Datum	2022-10-03
	Fastighet	Södertälje Stämjärnet 6
	Total area (m ²)	1 051
	Värdeår	1960
	Köpare	HSB
	Säljare	Privatperson
	Köpeskilling (tSEK)	29 000
	Köpeskilling (kr/m ²)	27 600
I oktober 2022 köptes fastigheten Södertälje Stämjärnet 6 av HSB från en privatperson. Fastigheten är belägen precis söder om värderingsobjektet. Värderingsobjektet inrymmer cirka 1 000 kvadratmeter. Köpeskillingen var 29 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 27 600 kronor per kvadratmeter.		

Av de ovan presenterade jämförelseobjekten bedöms fastigheten Södertälje Stämjärnet 5 vara det mest jämförbara med värderingsobjektet, främst med hänsyn till det geografiska läget och värdeåret. Jämförelseköpet är dock större än värderingsobjektet och omfattar en högre andel bostadsyta, vilket bedöms vara fördelaktigt i det aktuella geografiska läget.

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 4,00–5,00 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 21 000 – 24 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **14 100 000** och **16 100 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april 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 4,52 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 6,61 procent.

Hyror Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. De bostäder som inte bedöms kunna erhålla bygglov i efterhand för bostäder har värderats som förråd. En lokals utgående hyresnivåer bedöms överstiga marknadsmässiga nivåer och har åsatts marknadshyra efter kontraktsslut. Hyrorna avser varmhyra för bostäderna och kallhyra för lokalerna. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt)		Marknadshyra
Summa / snitt	672		912	2 087	1 545
Privatbostad	75	Bostäder	144	1 920	1 920
Används som bostad idag, bedöms nyttjas som kontorslokal	75	Kontor	150	2 000	2 000
Privatbostad	75	Bostäder	138	1 840	1 840
Privatbostad	75	Bostäder	138	1 840	1 840
Privatbostad	70	Bostäder	126	1 800	1 800
Privatbostad	85	Bostäder, vakant	-	-	1 642
Revisionsbyrå	27	Lokal	48	1 778	1 778
Används som thaimassage idag, bedöms nyttjas som kontorslokal	40	Lokal	168	4 200	2 000
Används som bostäder idag, bedöms nyttjas som förråd	150	Förråd, vakant	-	-	500

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Risken för långsiktiga vakanser/hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt normal med avseende på lokalernas utformning och geografiska läge. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 3,38 procent.

Drift och underhåll Kostnader avseende fastighetsförsäkring, el, värme, VA och sophämtning har erhållits av fastighetsägaren. Dessa kostnader har rimlighetsbedömts med hänsyn tagen till

värderingsobjektets skick och standard. Utöver dessa kostnader belastas värderingsobjektet av kostnader för administration samt löpande och periodiskt underhåll. Drift- och underhållskostnaderna för bostadslägenheterna har bedömts till 650 kr/kvm, för lokalerna har drift- och underhållskostnaderna bedöms till 325 kr/kvm och 175 kr/kvm för förrådslokalerna.

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

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

Fastighetsskatt

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.

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetsskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 80 000 kronor.

För närvarande förutsätts fastighetsskatten bekostas av fastighetsägaren. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten för lokalhyresgästerna återfås till 92 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 21 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **14 700 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Södertälje Stämjärnet 5
Värdetidpunkt	28 maj 2026
Syfte	exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 14 100 000 – 16 100 000 kronor cirka 21 000 – 24 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 14 700 000 kronor cirka 21 900 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Södertälje Stämjärnet 5 vid värdetidpunkten till:

14 700 000 SEK Fjorton miljoner sjuhundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	21 875
	SEK/taxeringsvärde	1,57
	Initial avkastning	4,05 %
	Avkastning flöde	4,69 %
	Avkastning restvärde	4,52 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	6,61 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,71 år

Stockholm 2026-09-07



Charlotte Norell
Civilingenjör Lantmäteri

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun
Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Avkastningskalkyl

Fastighet: Stämjärnet 5
Kommun: Södertälje
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area (m ²)	Vakans (% Ek.)		Nuvarande hyra (TSEK)		Marknadshyra (TSEK)		Drift- och Underhåll (TSEK)		Avkastningskrav (restvärde)	(%)	Avkastningskrav (kassaflöde)	(%)	Marknadsvakans (% Ek.)
Bostäder	380	85	20%	22%	546	1 851	686	1 804	247	650	4,00	4,00	4,00	1,00
Lokal	67	0	0%	0%	216	3 224	128	1 910	22	325	6,00	6,00	6,00	8,00
Kontor	75	0	0%	0%	150	2 000	150	2 000	24	325	6,00	6,00	6,00	8,00
Förråd	150	150	100%	100%	0	0	75	500	26	175	6,00	6,00	6,00	8,00
Summa	672	235	20,7%	35,0%	912	2 087	1 039	1 545	319	475	4,52	4,69	4,69	3,38

*Inkluderas ej i Vytsummering

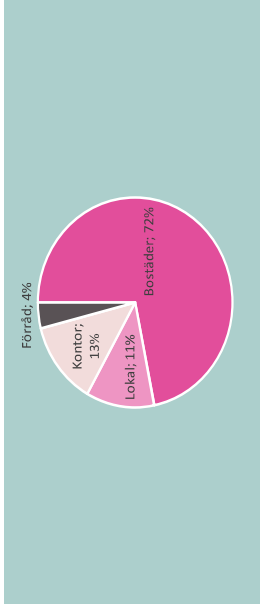
DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	1 127	1 074	1 081	1 102	1 124	1 147	1 170	1 193	1 217	1 241	1 266
Kontrakterad hyra	603	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-181	-107	-38	-37	-38	-39	-40	-40	-41	-42	-43
Tillägg skatt	14	54	71	71	71	75	75	75	79	79	79
Skatt	-80	-80	-83	-83	-83	-88	-88	-88	-93	-93	-93
Tonträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-285	-309	-331	-339	-346	-353	-360	-367	-374	-382	-389
Driftnetto	595	631	699	714	728	742	757	773	788	804	820
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	595	631	699	714	728	742	757	773	788	804	820

Avkastningsvärde	5 138
Flöde	9 592
Restvärde	-1
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skatttillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	14 700

Nyckeltal	SEK/m ²	21 875
SEK/taxeringsvärde	1,57	
Initial avkastning	4,05%	
Direktavk. flöde	4,69%	
Direktavk. restvärde	4,52%	
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	6,61%	
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	0,71 år	

Värde per ytslag



Hyresgästförteckning

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.s.katt) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	672		912					912	2 087	1 545
Privatbostad	75	Bostäder	144	419,35	2026-08-31		tsv	144	1 920	1 920
Används som bostad idag, bedöms nyttjas som kontorslokal	75	Kontor	150	419,35	2026-08-31		tsv	150	2 000	2 000
Privatbostad	75	Bostäder	138	419,35	2026-08-31		tsv	138	1 840	1 840
Privatbostad	75	Bostäder	138	419,35	2026-08-31		tsv	138	1 840	1 840
Privatbostad	70	Bostäder	126	419,35	2026-08-31		tsv	126	1 800	1 800
Privatbostad	85	Bostäder, vakant	-				tsv	-	-	1 642
Revisionsbyrå	27	Lokal	48	419,35	2027-02-28		12	48	1 778	1 778
Används som thaimassage idag, bedöms nyttjas som kontorslokal	40	Lokal	168	419,35	2027-02-28		12	168	4 200	2 000
Används som bostäder idag, bedöms nyttjas som förråd	150	Förråd, vakant	-				12	-	-	500

 FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST**FASTIGHET** **SÖDERTÄLJE STÄMJÄRNET 5****Aktualitet fastighetsregistret:**

1984-07-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a46-7f53-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

81, SÖDERTÄLJE

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING**Beteckning:**

A-SÖDERTÄLJE VÄSTRA STG:201

Omregistreringsdatum:

1983-06-15

Akt:

0181K-48/1983

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT **Fastighetsnyckel (fnr):**

10413632

Distrikt:

0,

ADRESS **Adress:**

Täppgatan 35

Övre Villagatan 37

Postnr:

151 34

151 34

Postort:

Södertälje

Södertälje

Kommundel:**AREAL** **Totalareal:**

890 kvm

0,09 ha

Varav land:

890 kvm

0,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA **Område:**

1.

N:(SWEREF99)

6564977,04

E:

649429,41

X:(RT90)

6565444,23

Y:

1603494,82

ÅTGÄRDER **Fastighetsrättsliga:****Datum:**

1922-11-16

Akt:**Fastighetsrättsliga:**

Tomtmätning

Datum:

1927-08-03

Akt:

0181K-C.II:74

Beslut om fastighetsindelning

Annan åtgärd

1898-00-00

0181K-DA23

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT **Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2026-04-09**Senaste ändring för fastigheten:**

2025-07-04

InskrivningskontorLantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

SÖDERTÄLJE STÄMJÄRNET 5

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I52/321, I52/322, I52/323, I80/3561, I83/8629, I83/8632, I87/659, I01/72, I53/169, I02/122, I53/170, I15/57, I15/49, I53/171, I18/175, I53/172, I20/530, I53/173, I21/475, I53/174, I22/501, I53/175, I25/165, I53/176, I46/1418, I53/177, I46/1419, I53/178, I46/1420, I53/179, I46/1421, I53/180, I46/1422, I53/181, I47/93, I83/7567, I47/927, I83/7568, I83/7569, I74/2681A, I83/9054, I88/6651, I79/7863, I83/9055, I88/6652, I83/8630, I83/8631, I88/6653, I87/660, I87/661, I88/6654, L73/5, L88/14173, I88/6650, I88/6656, Ö96/1421, L89/130, L89/40, L04/25269



SÖDERTÄLJE STÄMJÄRNET 5

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 14 st, Summa: 9 335 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 70 500
Akt: 49/980 Beviljad
Inskrivningsdag: 1949-11-09
Händelse: Sammanföring
Akt: 88/6649 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 5 000
Akt: 52/31 Beviljad
Inskrivningsdag: 1952-01-23
Innehav: 74/2683 Beviljad
SV FASTIGHETSKREDIT AB
BOX 7370
103 91 STOCKHOLM

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 5 000
Akt: 52/32 Beviljad
Inskrivningsdag: 1952-01-23

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 7 000
Akt: 52/33 Beviljad
Inskrivningsdag: 1952-01-23

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 76 000
Akt: 73/111 Beviljad
Inskrivningsdag: 1973-01-03

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 137 000
Akt: 74/2681 Beviljad
Inskrivningsdag: 1974-06-12
Innehav: 74/2682 Beviljad
SV FASTIGHETSKREDIT AB
BOX 7370
103 91 STOCKHOLM

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 665 500
Akt: 88/6655 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-06-27

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 1 834 000
Akt: 04/32077 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-06-30

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 634 000
Akt: D-2015-00003452:1 Beviljad
Nytt beslut: D-2015-00035616:1
2015-01-29
Inskrivningsdag: 2015-01-05

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 544 000
Akt: D-2015-00494722:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2015-10-29

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 1 099 000
Akt: D-2016-00529239:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-11-18

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 2 744 000
Akt: D-2018-00307098:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-06-15

Datapantbrev: Företrädesordning 13
Belopp: SEK 1 411 500
Akt: D-2019-00505672:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2019-11-19

Datapantbrev: Företrädesordning 14
Belopp: SEK 103 000
Akt: D-2021-00173790:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-04-27

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2023-12-18	Förbud att använda del av byggnadsverk (vind och källare) till bostadsändamål (Beslutsnummer D 2023-001965)	D-2023-00403135:1 Beviljad	
	2023-12-18	Löpande vite	D-2023-00403135:2 Beviljad	
Anteckning	2024-06-27	Föreläggande att komma in med en ansökan om bygglov för ändrad användning och utvändig ändring av garage till thaimassagealong, Dnr SBN 20024/000073	D-2024-00204224:6 Beviljad	
	2024-06-27	Frist till 2 månader från laga kraft	D-2024-00204224:8 Beviljad	
Anteckning	2024-06-27	Föreläggande att komma in med bygglov för fyra bostäder fördelat på husen på Täppgatan 35 och Övre Villagatan 37, Dnr SBN 2024/000073	D-2024-00204224:5 Beviljad	
	2024-06-27	Frist till 2 månader från laga kraft	D-2024-00204224:7 Beviljad	
Anteckning	2024-06-27	Förbud att inreda flera bostäder på fastigheten utan erforderligt bygglov, Dnr ABN 2024/000073	D-2024-00204224:3 Beviljad	
	2024-06-27	Löpande vite	D-2024-00204224:4 Beviljad	
Anteckning	2024-06-27	Föreläggande att vidta rättelse, Dnr SBN 2024/000073	D-2024-00204224:1 Beviljad	
	2024-06-27	Frist till 2 månader från laga kraft	D-2024-00204224:2 Beviljad	



AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STADEN (Stadsplan)		0181K-P8C	2023-04-06	Södertälje
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1908-11-20	
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STÄMJÄRNET (Tomtindelning)		0181K-G.II:17	1996-07-12	Södertälje
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1922-07-13	

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



SÖDERTÄLJE STÄMJÄRNET 5

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ^① :	2025
Taxeringsid:	306632-9
Taxeringsvärde kr:	9 350 000
Tax.enhet avser:	
SÖDERTÄLJE STÄMJÄRNET 5	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsmark:	561 000 SEK
Bostad:	1 414 000 SEK
Lokalmark:	775 000 SEK
Lokal:	6 600 000 SEK

Värderingsenheter

Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	200110382025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	6 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	6 600 000
Riktvärdeområde:	181350
Värdeår:	1960
Årshyra kr:	1 292 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	200120382025
Nybyggnadsår:	1900
Om eller nybyggnadsår:	2018
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	497

Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	200120382025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	775 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	775 000
Riktvärdeområde:	181350
Byggrätt i kvm:	408
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	3012438692025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 414 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 414 000
Riktvärdeområde:	181350
Värdeår:	1960
Årshyra kr:	167 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3012438702025
Nybyggnadsår:	1900
Om eller nybyggnadsår:	2018
Area kvm:	132
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3012438702025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	561 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	561 000
Riktvärdeområde:	181350
Byggrätt i kvm:	165
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-04-10 10:41:00
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader