

VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Kalkstenen 7
Byvägen 24, 151 52 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-28

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-01-28.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-01-22 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Södertälje Kalkstenen 7			
Kommun Södertälje	Område Västertälje	Ärendenummer F-2118-25-01	
Adress Byvägen 24, 151 52 Södertälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1416 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 241 000	Byggnadsvärde, SEK 4 169 000	Markvärde, SEK 1 072 000	Byggnadsår 1978
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.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Byvägen 24 i Södertälje och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten är 1416 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes 1978 och har ett taxeringsvärde på 5 241 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 4 169 000 SEK och markvärdet 1 072 000 SEK.

Bostaden ligger i Västertälje, Södertälje och består av sju rum fördelade på två våningar samt en suterrängvåning. Den totala boytan är 254 kvadratmeter med en biyta på 106 kvadratmeter. Huset är i gott skick med hög standard. På suterrängplanet finns en gillestuga med eldstad, ett gym, ett badrum och ett sovrum. Mellanvåningen rymmer vardagsrum med kakelugn, kök, toalett, tvättstuga och ett sovrum. På den övre våningen finns tre sovrum. Det pågår målningsarbete i korridoren på mellanvåningen.

Byggnaden har en fasad av både tegel och trä, och grundläggningen är suterräng. Stommen består av trä och betong, medan bjälklagen är av betong och trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets tak är täckt med betongpannor. Värmekällan är en värmepanna av någon typ, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt, med ftx. Informationen är bedömd utifrån vad som iakttagits eller förväntas av hustypen, då ägaren inte ville svara på frågor.

Tomten är en mellantomt med kuperad terräng och gräsmatta. Den ligger i ett område med villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med kuperad terräng och gräsmatta. Den ligger i ett område med villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Bårsta gård (1964), Tomtindelning Kalkstenen (1968), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. El är indraget till fastigheten. Informationen är hämtad från fastighetsregisterutdraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 5 453 000 kronor

2.9 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).

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1978		Antal våningar 2 + suterräng
Boarea, kvm enligt taxering 254	Biarea, kvm enligt taxering 106	Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Suterrängplan</u>	<u>Mellanvåningen</u>	<u>Övre våningen</u>
gillestuga	vardagsrum	tre sovrum
entré	kök	
pannrum	toalett	
gym	tvättstuga	
badrum	ett sovrum	
ett sovrum		
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Södertälje, Västertälje och består av sju rum. Byggnaden har två våningar samt en suterrängvåning. Den totala boytan enligt taxering är 254 kvadratmeter, med en biyta på 106 kvadratmeter. Interiören i huset är genomgående i gott skick och standarden är hög. Det pågår målningsarbete i korridoren på mellanvåningen.

På suterrängplanet finns en gillestuga med plankgolvet och väggar av tegel och trä samt en eldstad. Entrén har träpanel på väggarna och stengolv. Pannrummet har målade väggar och klinkergolv. Gymmet har träpanel på väggarna och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet är kaklat med klinkergolv. Det finns även ett sovrum med träpanel på väggarna och parkettgolv i trestavsutförande.

På mellanvåningen ligger vardagsrummet med målade väggar, parkettgolv i trestavsutförande och en kakelugn. Köket har målade väggar och klinkergolv. Toaletten är kaklad med klinkergolv. Tvättstugan har kaklade väggar och klinkergolv. Det finns också ett sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

På den övre våningen finns tre sovrum. Väggarna i dessa rum är målade och golven är belagda med trestavs parkett.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage vid vägen med fasad i tegel och träpanel.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en fasad av både tegel och trä, och grundläggningen är suterräng. Stommen består av trä och betong, medan bjälklagen är av betong och trä. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan är en värmepanna av någon typ, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt, med ftx. Informationen är bedömd utifrån vad som iakttagits eller förväntas av hustypen, då ägaren inte ville svara på frågor.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Keramikhäll	Siemens	5-10 år	Bedömt
Ugn	Bosch	5-10 år	Bedömt
Inbyggd micro	Bosch	5-10 år	Bedömt
Frys	Bosch	5-10 år	Bedömt
Kyl	Bosch	5-10 år	Bedömt
Diskmaskin		5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	Electrolux	5-10 år	Bedömt
Torktumlare	Electrolux	5-10 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är i nivå med genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden bedöms också som jämförbar med genomsnittet för liknande bostäder. Däremot bedöms bostadens värde som något högre än snittet för jämförelseobjekten. Anledningen till det högre värdet är att huset är klart större än genomsnittet, vilket bidrar till ett högre marknadsvärde.

Förutsättningar för

Södertälje Kalkstenen 7, Byvägen 24, 151 52 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2026-01-22

6 000 000 KRONOR

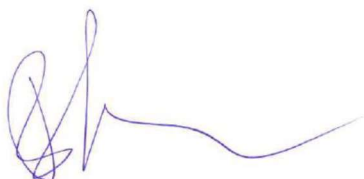
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2026-01-28

Underskrift



Björn Bring

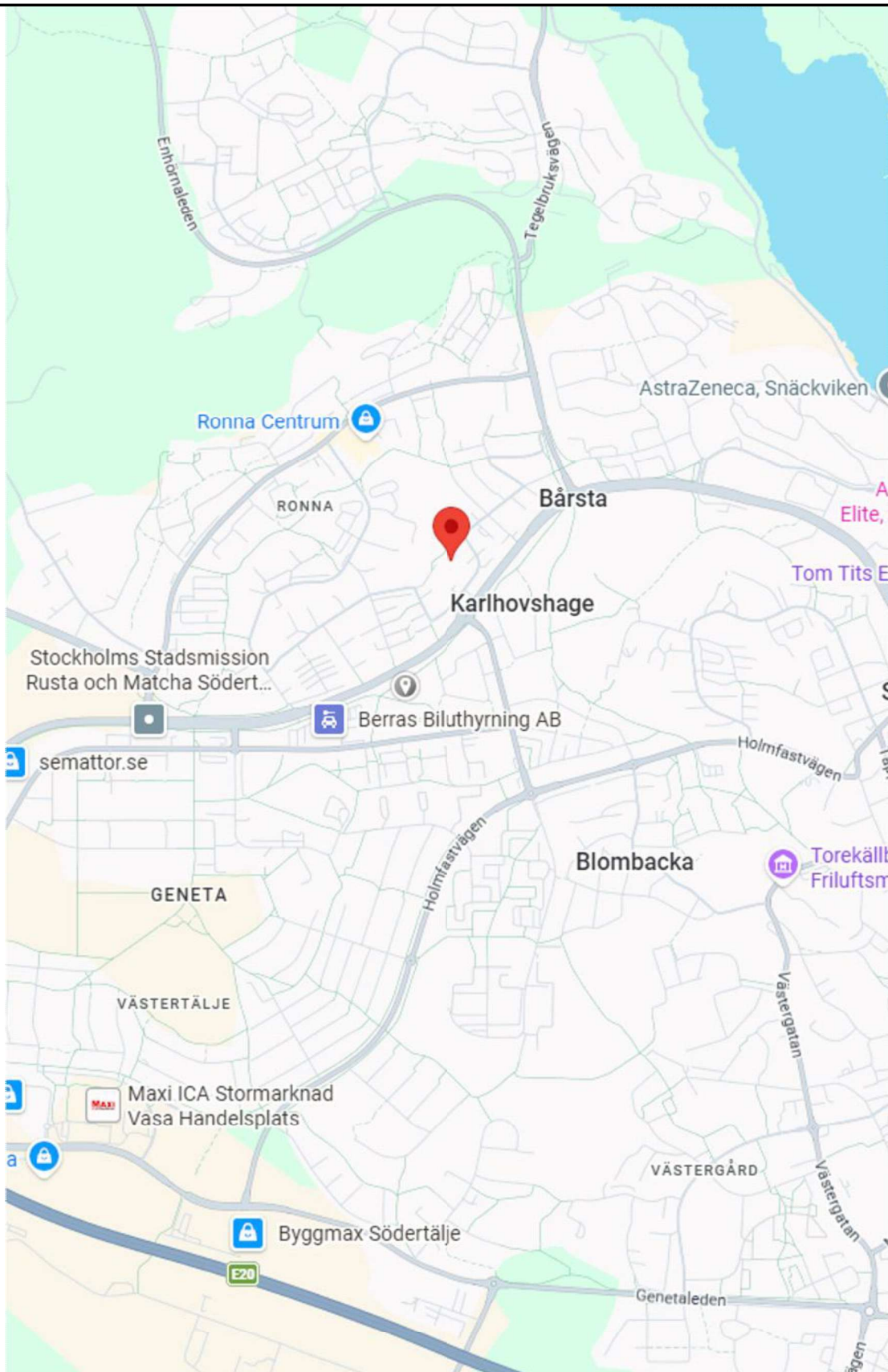
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

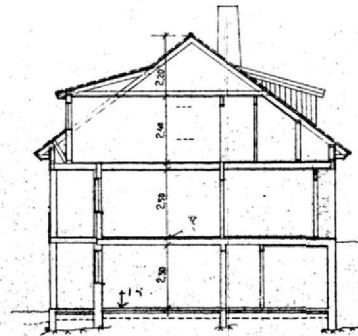
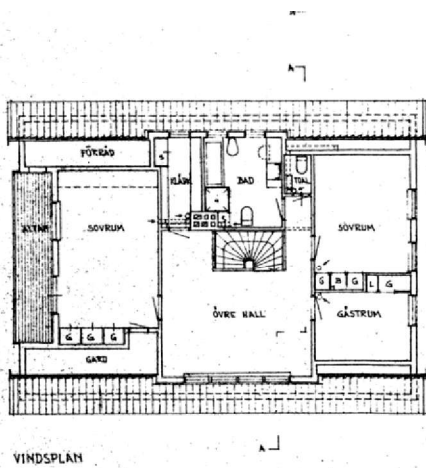
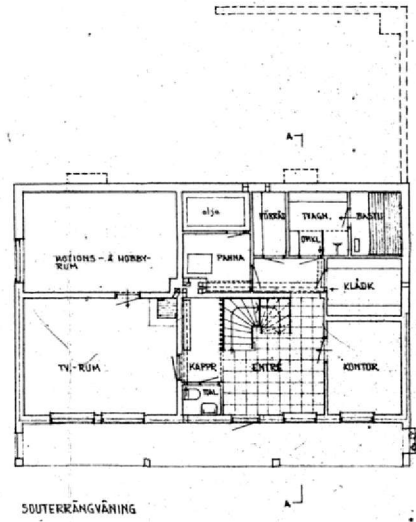
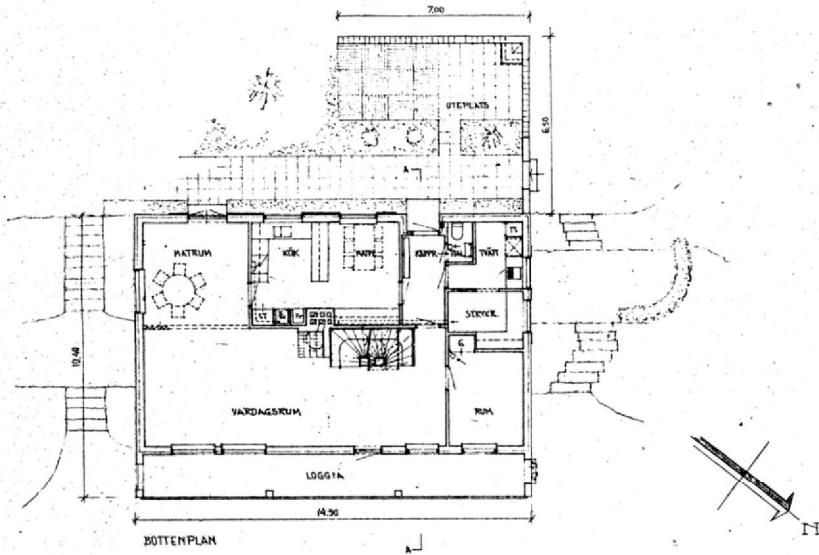
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



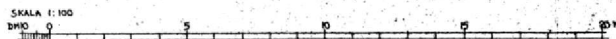
Tillhör hyresförhållanden
i Södertälje kommun
4 77-11-02 9 0923

SÖDERTÄLJE KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
Dnr. dan
770512 476-77

24242

Tomt Nr 7, Kv. Kalk
Södertälje Komm
Nybyggnad

77 002 06 3
BERTIL BRUN
ARHITEKT
NYKÖP



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var 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 Kalkstenen 7	UUID 909a6a46-6375-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010406498	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0181	Distrikt Västertälje	Distriktskod 212069	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-10 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-14

Adress

Adress

Byvägen 24
151 52 Södertälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Övriga fång: d-2018-00517512:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-05, 765 952 sek. beslutsnr 12254624526	Inskrivningsdag 2025-09-09	Akt D-2025-00320347:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning D-2015-00434494:1
Avser inteckning D-2016-00562338:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 5 453 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	450 000 SEK	1978-03-15	78/1090
3	50 000 SEK	1978-05-03	78/1823A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 78/6710			
4	50 000 SEK	1978-05-03	78/1823B
Anmärkningar			
Utbyte 78/6711			
5	100 000 SEK	1978-08-02	78/3877
6	50 000 SEK	1978-08-02	78/3878A
Anmärkningar			
Utbyte 78/6712			
7	50 000 SEK	1978-08-02	78/3878B
Anmärkningar			
Utbyte 78/6713			
8	100 000 SEK	1978-08-02	78/3879
9	100 000 SEK	1978-08-02	78/3880
10	100 000 SEK	1978-08-02	78/3881
11	1 330 000 SEK	2014-06-19	14/22603
Anmärkningar			
Beviljad: 14/36180			
12	1 073 000 SEK	2015-02-27	D-2015-00079747:1
13	1 500 000 SEK	2015-09-29	D-2015-00434494:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2015-00434494:2 Real Viking AB (556098-7744), Åkerbyvägen 84, 183 35 Täby			
14	500 000 SEK	2016-12-07	D-2016-00562338:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: byggnad	1975-12-03	75/5455
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Bårsta gård	1964-12-14	0181K-P372C	

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Kalkstenen	1968-06-18	0181K-238/1968

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad	Last	Avtalsservitut	01-IM9-75/5455.1
Beskrivning Byggnad			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Södertälje Kalkstenen 6			
Last Södertälje Kalkstenen 7			

Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	312492-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 5 241 000 SEK	därav byggnadsvärde 4 169 000 SEK	därav markvärde 1 072 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 31859038 (2024)

Taxeringsvärde 1 072 000 SEK	Riktvärdeområde 181063	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1416 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 31860038 (2024)

Taxeringsvärde 4 169 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 254 kvm
Biutrymmesyta 106 kvm	Värdeyta 274 kvm	Nybyggnadsår 1978	Tillbyggnadsår
Värdeår 1978	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-09-22	0181K-219/1969
Sammanläggning	1970-03-09	0181K-61/1970

Ursprung

Södertälje Södertälje 1:734-735

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6565329.2	648266.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 416 m ²	1 416 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Södertälje Kalkstenen:7	1983-06-15	0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet