

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Gulsippan 2  
Västergatan 12, 151 45 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-06

## **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 2026-03-06.

### **1.4 Inspektion**

Bostaden inspekterades 2026-03-05 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

<b>Fastighetsbeteckning</b> Södertälje Gulsippan 2			
<b>Kommun</b> Södertälje	<b>Område</b> Södertälje	<b>Ärendenummer</b> F-2694-25-01	
<b>Adress</b> Västergatan 12, 151 45 Södertälje			
<b>Upplåtelseform</b> Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek</b> 965 kvadratmeter
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 4 221 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 2 562 000	<b>Markvärde, SEK</b> 1 659 000	<b>Byggnadsår</b> 1963
<b>Kommentar</b>			

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 Västergatan 12 i Södertälje. Fastigheten är en småhusenhet med typkod 220 och har en tomtstorlek på 965 kvadratmeter. Byggnadsåret är 1963. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 4 221 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 562 000 SEK och markvärdet är 1 659 000 SEK.

Villan har en total bostadsyta på 150 kvadratmeter och en biyta på 120 kvadratmeter. Den består av fem rum på markplan och flera utrymmen i källaren. Fastigheten är i gott skick men behöver uppdaterade vitvaror i köket och eventuellt en ny bergvärmepanna. Vardagsrummet har sprickor i taket som bör undersökas. På markplan finns ett kök med målade väggar och fiskbensparkett, ett vardagsrum med tapetserade väggar och tre sovrum med parkettgolv. Badrummet är kaklat med klinkergolv, och det finns en toalett med mosaikgolv. Ett extra sovrum har tapetserade väggar. Källarplanet har två sovrum, en gillestuga med eldstad, en tvättstuga, förråd, bastu och pannrum. Bostaden har även ett garage och en pool.

Byggnaden är en villa från 1960-talet med en putsad fasad. Den har en källare som grundläggning och stommen är av trä. Bjälklaget är också av trä och fönstren är treglasfönster. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en mellantomt med en stor gräsmatta. Den ligger i ett villaområde och har en pool i trädgården. Tomten är plan.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> 1 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

## **2.3 Tomtbeskrivning**

---

Tomten är en mellantomt med en stor gräsmatta. Den ligger i ett villaområde och har en pool i trädgården. Tomten är plan.

## **2.4 Planförhållanden**

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Tomtindelning Gulsippan (1961), Stadsplan Kv Fjällviolen (1966) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

## **2.5 Försäkring**

---

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

## **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 i fastigheten.

## **2.8 Pantbrev**

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 375 000 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

<b>Byggår</b> 1963		<b>Antal våningar</b> En plus källare
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 150	<b>Biarea, kvm</b> 120	<b>Antal Rum</b> 5
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Markplan</u>	<u>Källarplan</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	två sovrum	garage
vardagsrum	Gillestuga	Pool
tre sovrum	tvättstuga	
badrum	Förrådsutrymmen	
toalett	bastu	
ett sovrum	pannrum	
badrum		
<b>Beskrivning</b>		

Villan är belägen i Södertälje och består av fem rum på markplan samt utrymmen på källarplan. Den totala bostadsytan enligt taxering är 150 och biarean 120 kvadratmeter. Fastigheten är i överlag gott skick och ger ett trevligt intryck. Det finns dock behov av att uppdatera vitvarorna i köket och bergvärmepannan kan behöva bytas ut enligt ägaren. I vardagsrummets tak finns sprickor som bör undersökas.

På markplan finns ett kök med målade väggar och fiskbensparkett. Vardagsrummet har tapetserade väggar och samma typ av golv. Tre sovrum har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet är kaklat med klinkergolv, och toaletten har kaklade väggar och mosaikgolv. Ett extra sovrum har tapetserade väggar och parkett i trestavsutförande. Det finns även ett stort badrum med kaklade väggar och klinkergolv, beläget vid det stora sovrummet.

I källarplanet finns två sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Gillestugan har målade väggar och samma typ av golv, samt en eldstad som inte används. Tvättstugan är kaklad med klinkergolv. Det finns även förrådsutrymmen, en bastu och ett pannrum.

Bostaden har även ett garage och en pool.

## 2.12 Övriga byggnader

---

Ett vidbyggt garage med träfasad och förvaringsutrymmen hör till fastigheten.

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden är en villa från 1960-talet med en putsad fasad enligt ägarens uppgift. Den har en källare som grundläggning och stommen är av trä. Bjälklaget är också av trä och fönstren är treglasfönster. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Husqvarna	-	Trasig	Ägarens uppgift
Frys	Husqvarna	-	Trasig	Ägarens uppgift
Ugn	Husqvarna	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Keramikhäll		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Värmepump	Nibe	> 20 år	Fungerar dåligt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare		10-20 år		Ägarens uppgift



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden bedöms som bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standardmässigt ligger bostaden på en högre nivå jämfört med snittet hos liknande bostäder. Värdet på bostaden är något högre än genomsnittet för de jämförbara objekten. Trots att det finns behov av att uppdatera vitvaror och bergvärmepanna, bidrar det generella bättre skicket till att bostadens värde ligger över snittet.

#### Förutsättningar för

Södertälje Gulsippan 2, Västergatan 12, 151 45 Södertälje

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

#### **Marknadsvärde per 2026-03-05**

5 500 000 KRONOR

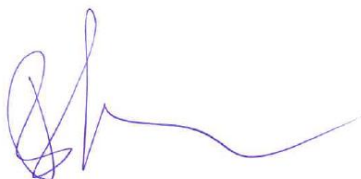
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-03-06

Underskrift



Björn Bring

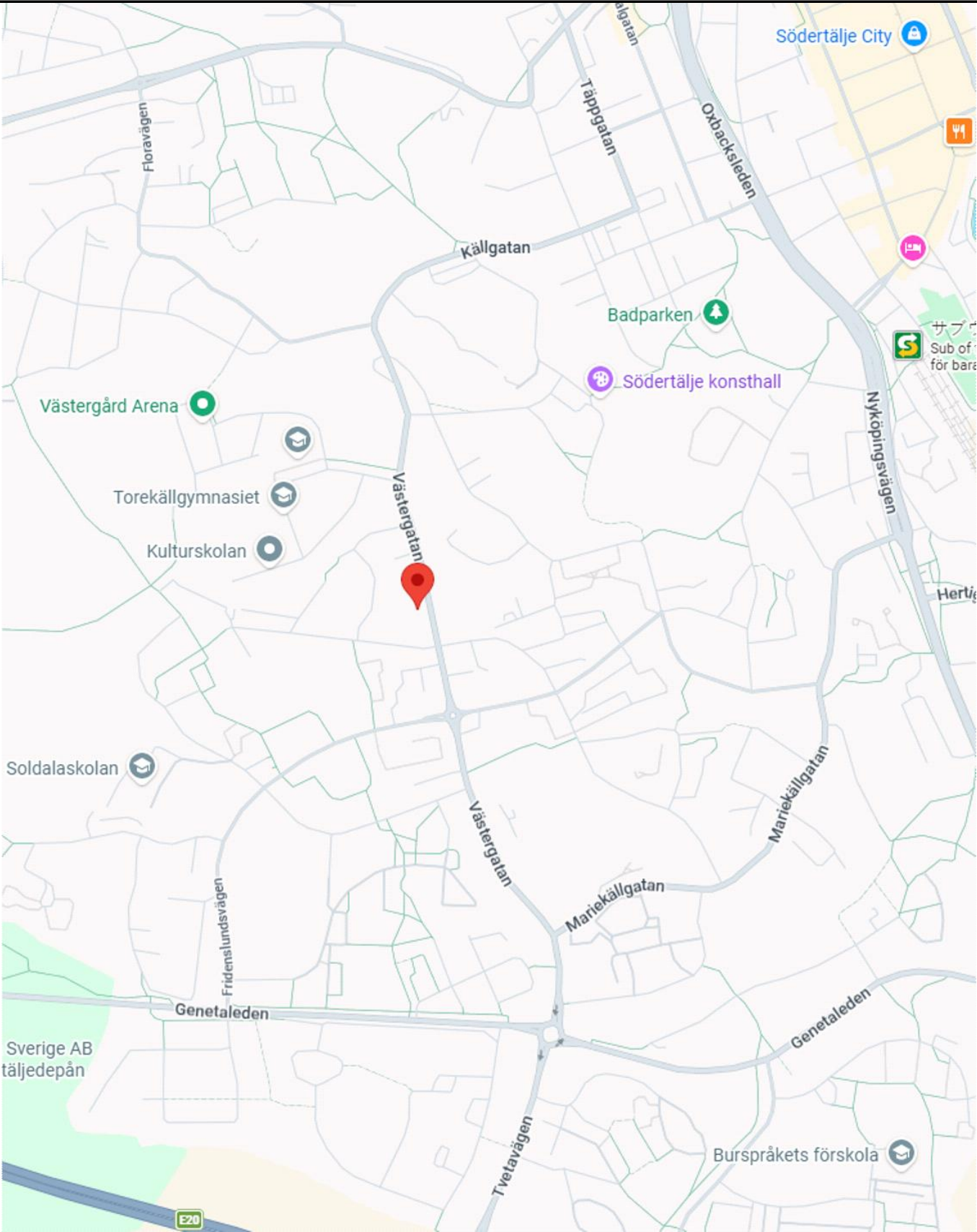
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

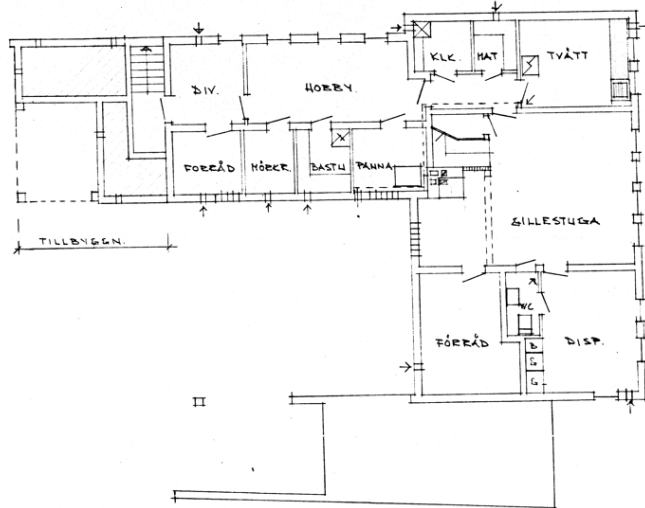
E-post: info@bringhojden.se

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

# Bilaga 1 - Karta



# Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



**KÄLLARPLAN.**

RITNING Å TILLBYGGNAD Å TOHT NR 2 I KV.  
GULLSIPPAN SÖDERTÄLJE  
BYGGHERR: CIV. ING. BENGT BENDELIUS.  
SKALA 1:100  
VETLANDA DEN 28 APRIL 1969

REV. 8.9.69.

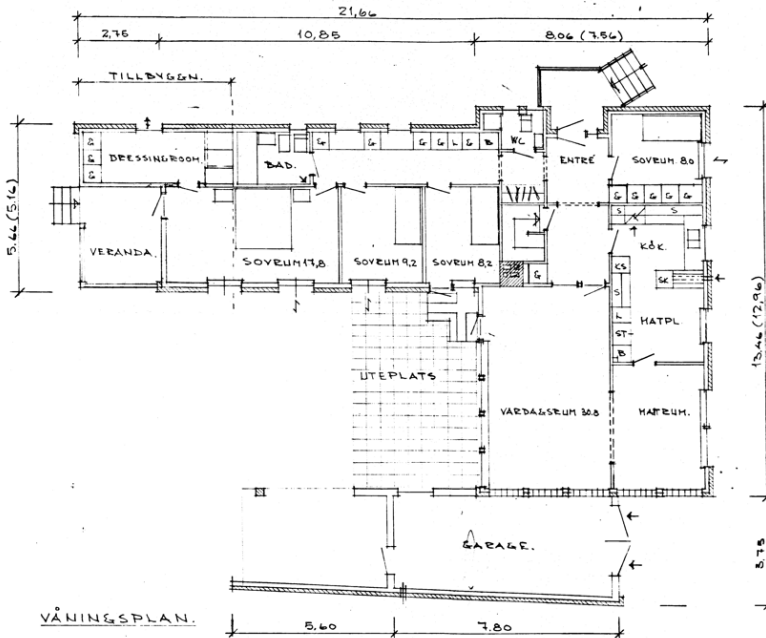
*Emil Helin*  
7/1994/157

Reproduktion utförd på  
film 22.9.69 8 478

*N. E. Myresjöhus*

**21803**

Reproduktion utförd på  
"Océ" 55 M film  
Metod och material godkända av  
Svensk Planeringskontroll för byggnads-  
metod SK 67 för byggnadsmetod. Be-  
stämdes med avseende på byggnads-  
metod eller mindre byggnadsmetod.  
**AB MYRESJÖHUS**  
BOR EJ INDICATIVT UTSÄTTAS FÖR LJUS



**VÅNINGSPLAN.**

RITNING Å TILLBYGGNAD Å TOHT NR 2 I KV.  
GULLSIPPAN SÖDERTÄLJE  
BYGGHERR: CIV. ING. BENGT BENDELIUS  
SKALA 1:100  
VETLANDA DEN 28 APRIL 1969

REV. 8.9.69.

*Emil Helin*  
7/1994/157

Tillhör byggnadslov av den.....  
22.9.69 5 478

*N. E. Myresjöhus*

**21804**

Reproduktion utförd på  
"Océ" 55 M film  
Metod och material godkända av  
Svensk Planeringskontroll för byggnads-  
metod SK 67 för byggnadsmetod. Be-  
stämdes med avseende på byggnads-  
metod eller mindre byggnadsmetod.  
**AB MYRESJÖHUS**  
BOR EJ INDICATIVT UTSÄTTAS FÖR LJUS

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig. □

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. 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

<b>Beteckning</b> Södertälje Gulsippan 2	<b>UUID</b> 909a6a46-5d01-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010404846	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2008-10-31
<b>Län- och kommunkod</b> 0181	<b>Distrikt</b> Södertälje	<b>Distriktskod</b> 212070	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-11-06
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-05

## Adress

**Adress**  
Västergatan 12  
151 45 Södertälje

## Inskrivningsinformation

Lagfart

**Beskrivning**  
94/8035, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1994-12-15  
Köpeskilling: 1 200 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-03, 15 924 325 sek. beslutsnr 12255411766	2025-11-05	D-2025-00403592:1

#### Anmärkningar

Avser inteckning 71/3614  
Avser inteckning 79/4267  
Avser inteckning 88/1907A

Utmätning 2025-11-03, 15 924 325 sek. beslutsnr 12255411808	2025-11-05	D-2025-00403601:1
---	------------	-------------------

#### Anmärkningar

Avser inteckning 88/1907B  
Avser inteckning 88/1908  
Avser inteckning 88/12718  
Avser inteckning 08/49170

Utmätning 2025-11-03, 15 924 325 sek. beslutsnr 12255411873	2025-11-05	D-2025-00403579:1
---	------------	-------------------

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 2 375 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	142 000 SEK	1971-09-08	71/3614
2	200 000 SEK	1979-06-13	79/4267
3	282 000 SEK	1988-02-24	88/1907A
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 08/54065			
4	226 000 SEK	1988-02-24	88/1907B
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 08/54065			
5	250 000 SEK	1988-02-24	88/1908
6	175 000 SEK	1988-11-22	88/12718
7	1 100 000 SEK	2008-11-05	08/49170

Ajourförande inskrivningsmyndighet

### Myndighet

Lantmäteriet

### Telefonnummer

0771-63 63 63

### Kontorbeteckning

Norrtälje

### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Gulsippan	1961-04-18	0181K-117/1961
Stadsplan Kv fjällviolen	1966-11-17	0181K-P397C

### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

## Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Last	Ledningsrätt	0181K-52/1990.1

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Södertälje Kommun

#### Last

Södertälje Gulsippan 2

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Småhusenhet, bebyggd (220)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 305707-9	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2024	<b>Taxeringsvärde</b> 4 221 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 2 562 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 1 659 000 SEK

### Värderingsenhet småhus tomtmark 18242038 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 1 659 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 181107	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 965 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18243038 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 2 562 000 SEK	<b>Bebyggelse</b> Kedjehus	<b>Total standardpoäng</b> 32	<b>Bostadsyta</b> 150 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 120 kvm	<b>Värdeyta</b> 170 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1963	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1963	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-05-17	0181K-131/1961
Införd i tomtboken	1961-06-12	0181K-142/1961
Ledningsrättsåtgärd	1990-11-28	0181K-52/1990
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Återställande av gränsmärke	2008-10-31	0181K-7/2008

Ursprung

Södertälje Mariekälla 1:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6563948.7	649273.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	965 m <sup>2</sup>	965 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
<b>Beteckning</b>		<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-Södertälje Gulsippan:2		1983-06-15	0181K-48/1983

Källa: Lantmäteriet

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