

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Söderby Huvudgård 7:18  
Hjälmvägs Backe 34, 136 65 Söderby



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-09

# 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 2026-03-09.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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> Haninge Söderby Huvudgård 7:18			
<b>Kommun</b> Haninge	<b>Område</b> Österhaninge	<b>Ärendenummer</b> F-2831-25-01	
<b>Adress</b> Hjälmvids Backe 34, 136 65 Söderby			
<b>Upplåtelseform</b> Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek</b> 770 kvadratmeter
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 4 261 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 2 210 000	<b>Markvärde, SEK</b> 2 051 000	<b>Byggnadsår</b> 1985
<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 Hjälmvids Backe 34 i Söderby, med postnummer 136 65. Det rör sig om en friliggande småhusenhet, byggd år 1985, med en typkod på 220. Tomtens storlek uppgår till 770 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 4 261 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 210 000 SEK och markvärdet 2 051 000 SEK.

Bostaden ligger i Haninge Österhaninge och omfattar åtta rum fördelade på en våning och ett suterrängplan, med en total yta på 133 kvadratmeter. Det finns en uthyrningsdel i suterrängplanet. Huset är i gott skick men vissa ombyggnadsarbeten, som målning, behöver slutföras. På markplan finns kök, vardagsrum med terrass, badrum med golvvärme och tre sovrum. Suterrängplanet har ett vardagsrum med braskamin, två sovrum och en uthyrningsdel med kök och toalett. Det finns även en tvättstuga med bastu. Attefallshuset har ett vardagsrum, ett slitet kök och badrum samt ett sovloft.

Byggnaderna består av en huvudbyggnad, ett garage och ett gästhus. Samtliga byggnader har träfasad, stomme och bjälklag av trä. Huvudbyggnaden har en suterränggrundläggning, medan garaget och gästhuset har platta på mark. Fönstren i huvudbyggnaden och gästhuset är treglasfönster. Yttertaket på huvudbyggnaden och garaget är av betongpannor, medan gästhuset har ett plåttak. Värmekällan i huvudbyggnaden är en värmepump (luft/luft), kompletterad med en elpanna och kamin, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet i huvudbyggnaden är självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en mellantomt belägen i ett kuperat område med gräsmatta. Den har ett högt läge som erbjuder utsikt över omnejden. Omgivningen består av villor.

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

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

## **2.3 Tomtbeskrivning**

---

Tomten är en mellantomt belägen i ett kuperat område med gräsmatta. Den har ett högt läge som erbjuder utsikt över omnejden. Omgivningen består av villor.

## **2.4 Planförhållanden**

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Norra Söderby 1 (1978), Stadsplan Norra Söderby 3 (1980) 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 har kommunalt vatten och avlopp enligt fastighetsregisterutdraget. El är indraget och bedömt.

## **2.8 Pantbrev**

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 222 500 kronor

## **2.9 Energideklaration**

---

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

<b>Byggår</b> 1985	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Antal våningar</b> 1 plus suterräng
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 133	<b>Biarea, kvm</b> 31	<b>Antal Rum</b> 8
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum badrum två sovrum ett sovrum	<u>Souterrängplan</u> vardagsrum två sovrum uthyrningsdel badrum tvättstuga	<u>ATTEFALLSHUS</u> - - vardagsrum kök badrum sovloft
		<u>Tillbehör</u> garage Gästhus en trädgård
<b>Beskrivning</b>		

Bostaden är belägen i Haninge Österhaninge och består av åtta rum. Byggnaden har en våning samt ett suterrängplan. Den totala bostadsytan enligt taxering är 133 kvadratmeter. Det finns en uthyrningsdel i suterrängplanet. Bostaden är genomgående i relativt gott skick, men vissa ombyggnadsåtgärder behöver färdigställas, såsom målning på ett par ställen.

Huvudbyggnaden består av två plan: markplan och souterrängplan.

På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och trälaminatgolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande samt en utgång till terrassen. Badrummet är kaklat med klinkergolv och har elburen golvvärme. Det finns två sovrum med målade väggar och trälaminatgolv samt ett sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

Souterrängplanet innehåller ett vardagsrum med målade väggar, trälaminatgolv och en braskamin. Det finns två sovrum med trälaminatgolv. Uthyrningsdelen har trälaminatgolv och inrymmer kök, toalett och sovrum, men kunde inte besiktigas vid värderingsbesöket. Badrummet är kaklat med klinkergolv. Tvättstugan har målade väggar, klinkergolv och är utrustad med en bastu.

Attefallshuset består av flera rum med olika ytskikt och skick. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trälaminat. Köket är i slitet skick med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är något slitet och har kaklade väggar samt klinkergolv. Sovloftet har målade väggar och ett golv av trälaminat.

## 2.12 Övriga byggnader

---

Ett garage samt ett attefallshus/gästhus.

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaderna består av en huvudbyggnad, ett garage och ett gästhus. Samtliga byggnader har träfasad, stomme och bjälklag av trä. Huvudbyggnaden har en suterränggrundläggning, medan garaget och gästhuset har platta på mark. Fönstren i huvudbyggnaden och gästhuset är treglasfönster. Yttertaket på huvudbyggnaden och garaget är av betongpannor, medan gästhuset har ett plåttak. Värmekällan i huvudbyggnaden är en värmepump (luft/luft), kompletterad med en elpanna och kamin, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet i huvudbyggnaden är självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	Electrolux	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Eldspis	Electrolux	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Whirlpool	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Bosch	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elpanna			Fungerar normalt	Ägarens uppgift



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har utvärderats i relation till liknande bostäder som nyligen sålts i jämförbara områden. I jämförelse med dessa objekt bedöms bostadens skick och standard som jämförbart med genomsnittet. Däremot har bostaden ett högre värde än genomsnittet för jämförelseobjekten. Detta högre värde beror på flera faktorer, inklusive dess attraktiva och insynsskyddade läge med en vidsträckt utsikt över området. Dessutom bidrar närvaron av en uthyrningsdel, ett garage och ett gästhus positivt till bostadens värde. En faktor som dock påverkar negativt är bostadens något krystade planlösning. Sammantaget bedöms bostaden ha ett högre marknadsvärde tack vare dessa positiva egenskaper, trots vissa mindre nackdelar i planlösningen.

#### Förutsättningar för

Haninge Söderby Huvudgård 7:18, Hjälmsvids Backe 34, 136 65 Söderby

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

#### **Marknadsvärde per 2026-03-09**

6 250 000 KRONOR

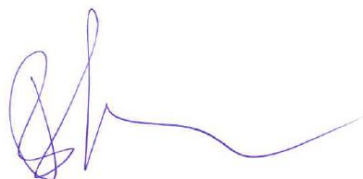
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-03-09

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

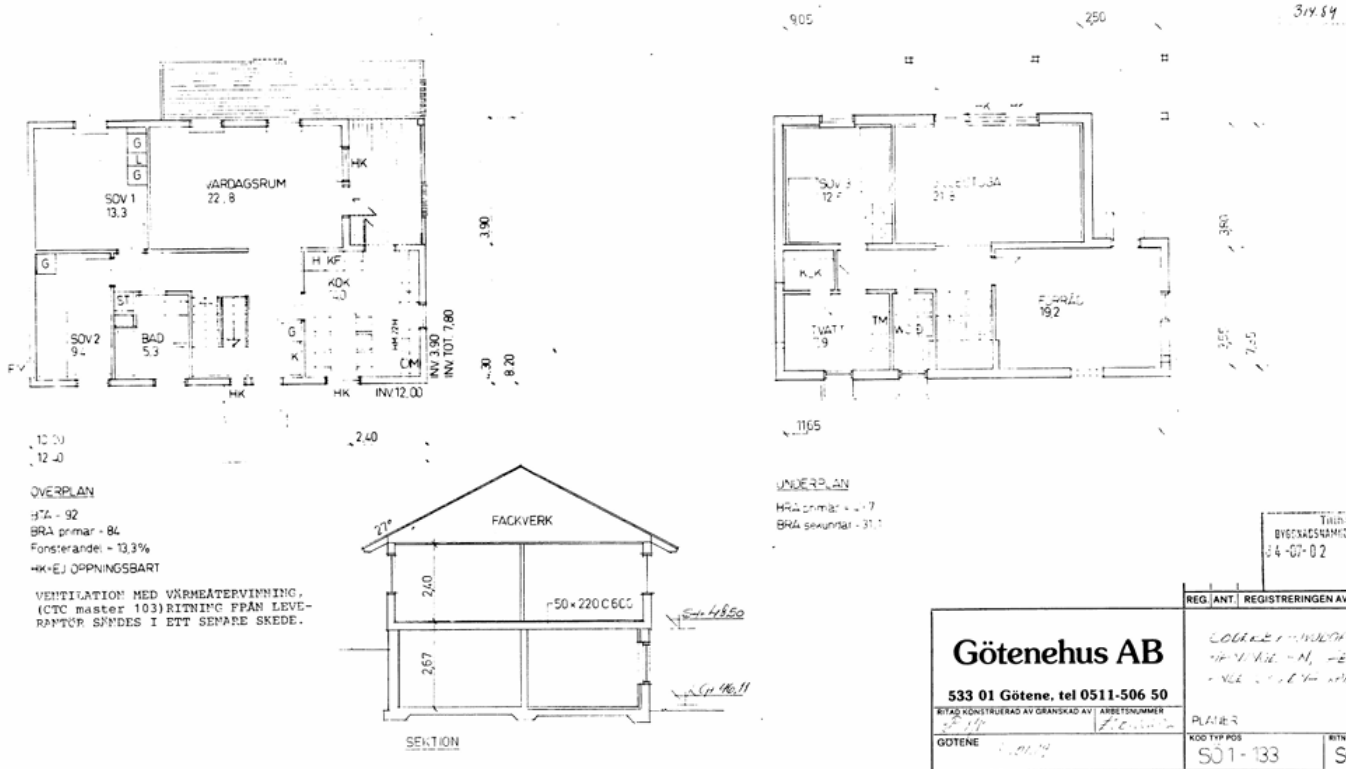
E-post: info@bringhojden.se

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

## Bilaga 1 - Karta



# Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



0

Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

## Bilaga 3 - Bilder



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

### **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>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Haninge Söderby Huvudgård 7:18	909a6a46-c6e2-90ec-e040-ed8f66444c3f	010432077	2011-02-04
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
0136	Österhaninge Socken: österhaninge	212059	2025-11-18
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2026-02-18

## Adress

### Adress

Hjälmväds Backe 34  
136 65 Söderby

## Inskrivningsinformation

Lagfart

### Berört fång

D-2016-00532421:1, andel 1/1  
Bodelning p.g.a.  
samboförhållandets upphörande:  
2016-11-02  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-14, 1 040 107 sek beslutsnummer 12255569472	2025-11-17	D-2025-00420769:1
Utmätning 2025-11-14, 1 040 107 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12255569357	2025-11-17	D-2025-00420770:1

### Anmärkningar

Avser inteckning D-2021-00002436:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11  
Totalt belopp: 3 222 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	501 200 SEK	1984-11-13	84/54201
2	179 000 SEK	1984-11-13	84/54203
3	70 000 SEK	1985-02-11	85/7260
4	180 000 SEK	1988-10-31	88/52311

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	50 000 SEK	1988-10-31	88/52313
6	25 000 SEK	1990-08-27	90/33614
7	35 000 SEK	1999-11-24	99/26684
8	759 800 SEK	2009-04-24	09/15204
9	275 000 SEK	2012-07-23	12/24413
10	300 000 SEK	2015-06-11	D-2015-00250683:1
11	847 500 SEK	2021-01-04	D-2021-00002436:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**  
Norrälje

**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Söderby Huvudgård GA:13

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Norra söderby 1	1978-11-30	01-ÖSR-2015

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan Norra söderby 3	1980-05-27 Genomf. slut: 1992-06-30	01-ÖSR-2073
------------------------------	--	-------------

### Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	111806-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 261 000 SEK	2 210 000 SEK	2 051 000 SEK

### Värderingsenhet småhus tomtmark 22749046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
2 051 000 SEK	136032	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	770 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
	Kommunalt vatten	1	

Inte strand eller strandnära mer än 150 m Kommunalt avlopp

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 22750046 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 2 210 000 SEK	<b>Bebyggelse</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 27	<b>Bostadsyta</b> 133 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 31 kvm	<b>Värdeyta</b> 139 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1985	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1985	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

#### Allmänna delen

##### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1983-07-11	0136-83/37

##### Ursprung

Haninge Söderby Huvudgård 7:5

##### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6565465.0	680955.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

##### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	770 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet

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