

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Söderby Huvudgård 2:416
Järnåldersringen 386, 136 65 Söderby



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-26

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 2026-03-26.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-26 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 Haninge Söderby Huvudgård 2:416			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	Ärendenummer F-2695-25-01
Adress Järnåldersringen 386, 136 65 Söderby			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 167 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 711 000	Byggnadsvärde, SEK 1 340 000	Markvärde, SEK 1 371 000	Byggnadsår 1984
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 ett radhus beläget på Järnåldersringen 386 i Söderby, med postnummer 136 65. Det är en småhusenhet med en typkod på 220, vilket indikerar att det är en bebyggd enhet. Tomtstorleken är 167 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1984. Det totala taxeringsvärdet för fastigheten är 2 711 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 340 000 SEK och markvärdet 1 371 000 SEK.

Bostaden ligger i Haninge Österhaninge och består av två rum på en våning med en yta av 64 kvadratmeter. Skicket är normalt med visst slitage, och badrummet har äldre standard. På markplan finns ett sovrum med målade väggar och plankgolv, samt ett vardagsrum med målade väggar och parkettgolv. Badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Köket har tapetserade väggar, trälaminatgolv och en utgång till uterum och altan. Det finns ett externt förråd i en gemensam byggnad och en trädgård i söderläge.

Byggnaden är en huvudbyggnad med en träfasad och en stomme av trä. Den är grundlagd med platta på mark och har träbjälklag. Fönstren är treglasfönster och yttertakets tak är täckt med betongpannor. Värmekällan utgörs av en elpanna som är kopplad till ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en mellantomt belägen i sydöstläge. Den omges av radhus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i sydöstra läge. Den omges av radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Norra söderby 1 (1978-11-30, 01-ÖSR-2015) 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, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunens avloppssystem. El är indraget i fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 464 900 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 1984		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 64	Biarea, kvm 20	Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> ett sovrum vardagsrum badrum kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd en trädgård Altan
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Haninge Österhaninge och består av två rum. Byggnaden har en våning och bostadsytan enligt taxering är 64 kvadratmeter. Skicket är normalt med visst slitage och badrummet har en äldre standard.

På markplan finns ett sovrum med målade väggar och plankgolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Köket har tapetserade väggar och golv av trälaminat, samt en utgång till uterum och altan.

Bostaden har ett externt förråd i områdets gemensamma byggnad. Det finns en trädgård i söderläge. Dessutom finns en altan samt ett uterum.

2.12 Övriga byggnader

Ett liutet förrådsskjul med träfasad och plåttak står i trädgården.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en huvudbyggnad med en träfasad och en stomme av trä. Den är grundlagd med platta på mark och har träbjälklag. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan utgörs av en elpanna som är kopplad till ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. 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/Frys	Siemens	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Keramikhäll	Bosch	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn		0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Electrolux	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Electrolux	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. När det gäller bostadens skick bedöms den som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden på bostaden är också något lägre jämfört med genomsnittet. Däremot är bostadens värde i förhållande till jämförelseobjektens snitt jämförbart.

Förutsättningar för

Haninge Söderby Huvudgård 2:416, Järnåldersringen 386, 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 2026-03-26

2 750 000 KRONOR

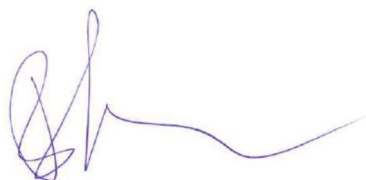
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2026-03-26

Underskrift



Björn Bring

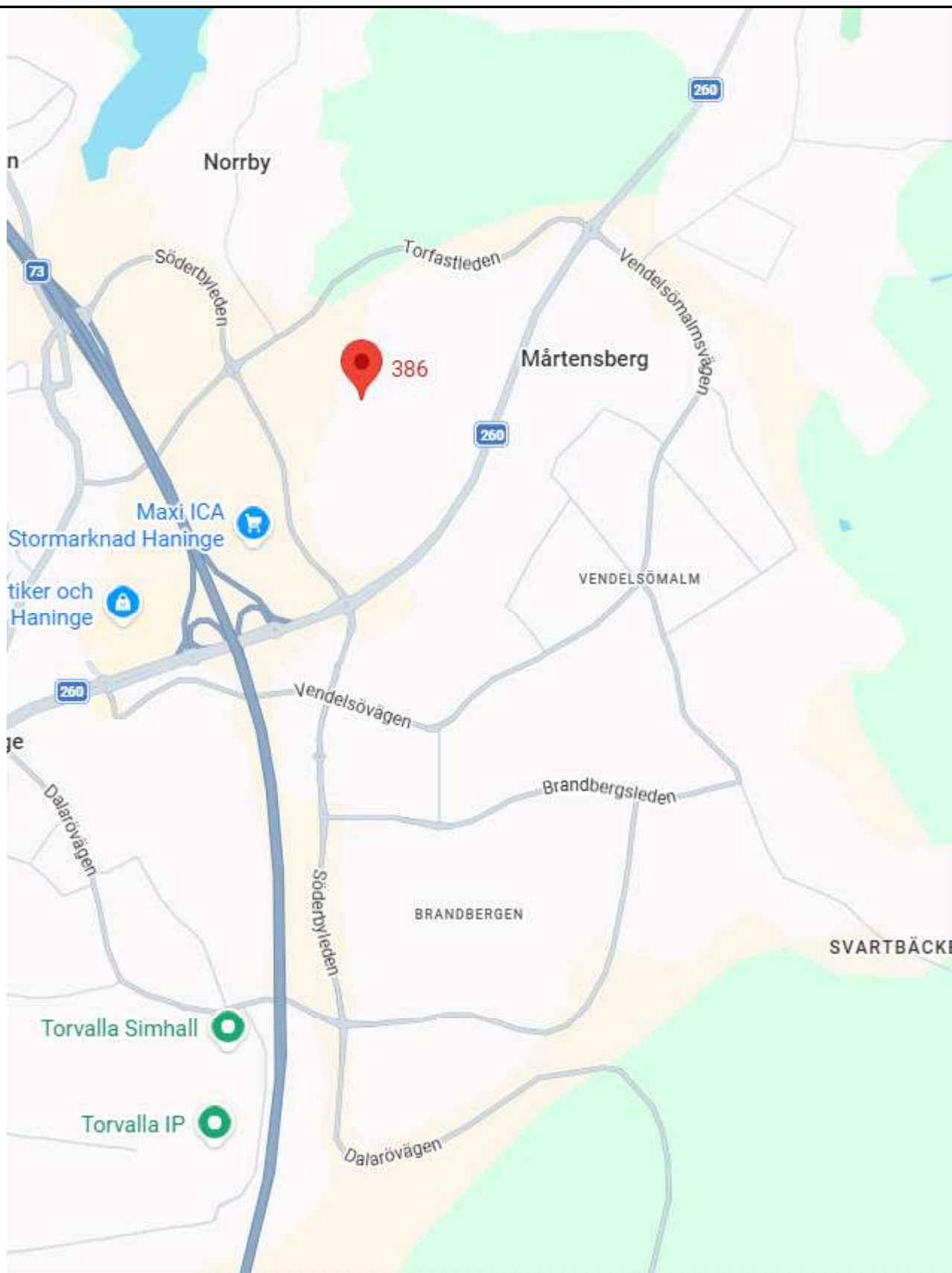
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

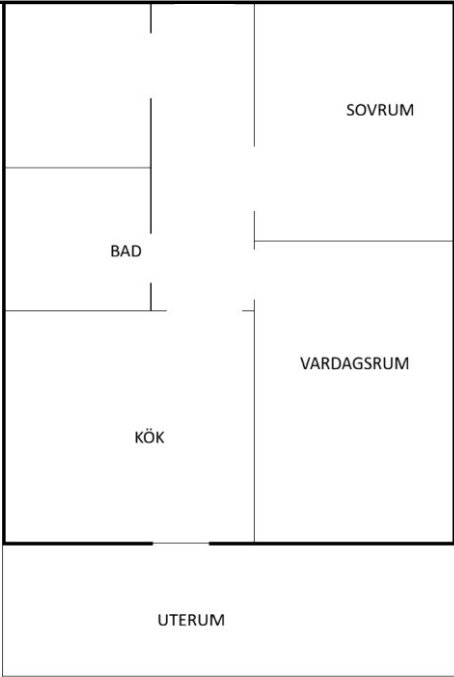
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



TRÄDGÅRD

0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



0

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

Beteckning Haninge Söderby Huvudgård 2:416	UUID 909a6a47-6d13-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010483140	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-11-13
Län- och kommunkod 0136	Distrikt Österhaninge Socken: österhaninge	Distriktskod 212059	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-05

Adress

Adress

Järnåldersringen 386
136 65 Söderby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

04/43085, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2004-08-20
Köpeskilling: 1 195 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-11-03, 1 744 674, sek, 12255407738
Utmätning 2025-11-03, 1 744 674, sek, 12255408622

Inskrivningsdag

2025-11-05
2025-11-05

Akt

D-2025-00403615:1
D-2025-00403613:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2017-00008482:1
Avser inteckning D-2017-00224391:1

Utmätning 2025-11-03, 1 744 674, sek, 12255408739

2025-11-05

D-2025-00403614:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2021-00238959:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 2 464 900 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	637 500 SEK	2001-06-06	01/13184
2	112 500 SEK	2001-06-06	01/13185
3	143 400 SEK	2001-06-06	01/13186
4	186 600 SEK	2004-09-02	04/43086
5	67 500 SEK	2006-07-10	06/36465
6	165 000 SEK	2011-07-27	11/25360
7	150 000 SEK	2017-01-09	D-2017-00008482:1
8	96 400 SEK	2017-06-01	D-2017-00224391:1
9	906 000 SEK	2021-06-03	D-2021-00238959:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Söderby Huvudgård GA:15,27

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Norra söderby 1

Datum

1978-11-30

Akt

01-ÖSR-2015

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	144412-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 711 000 SEK	1 340 000 SEK	1 371 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 166891046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 371 000 SEK	136032	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	167 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
	Kommunalt vatten	1	

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 166893046 (2024)

Taxeringsvärde 1 340 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 64 kvm
Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 68 kvm	Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår
Värdeår 1984	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2001-02-02	0136-00/98
Fastighetsreglering	2002-09-17	0136-02/73
Anläggningsåtgärd	2018-11-13	0136K-2018/61

Ursprung

Haninge Söderby Huvudgård 2:349

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6565056.2	680746.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	167 m ²	167 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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