

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Kalvsvik 11:783
Norra Läget 11, 137 68 Jordbro



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. 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 Kalvsvik 11:783			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	Ärendenummer F-2997-25-01
Adress Norra Läget 11, 137 68 Jordbro			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 224 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 480 000	Byggnadsvärde, SEK 2 546 000	Markvärde, SEK 934 000	Byggnadsår 1979
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 kedjehus beläget på Norra Läget 11 i Jordbro, med postnummer 137 68. Huset är en småhusenhet med typkoden 220, vilket indikerar att det är en bebyggd fastighet. Tomten har en storlek på 224 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1979. Enligt senaste taxeringsvärdet är fastigheten värderad till 3 480 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 546 000 SEK och markvärdet 934 000 SEK.

Kedjehus i Haninge Österhaninge med en bostadsyta på 144 kvadratmeter fördelat på två våningar och fyra rum. På markplan finns ett kök med målade väggar och trestavsparkett, samt ett vardagsrum med tapetserade väggar och samma parkettgolv. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv. Övre våningen rymmer tre sovrum med tapetserade väggar och trälaminatgolv, samt ett badrum med plastgolv. Huset har behov av ytskiktuppdateringar och badrummet på övervåningen behöver renoveras. Ett garage ingår i bostaden.

Byggnaden består av en huvudbyggnad och ett garage, båda med träfasad och trästomme. Grundläggningen är platta på mark för båda byggnaderna. Bjälklagen är av trä och yttertaken är täckta med tegelpannor. Huvudbyggnaden har treglasfönster och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en mellantomt med en trädgård, belägen i ett område med kedjehus. Tomten ligger vänd mot ett skogsparti.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med en trädgård, belägen i ett område med kedjehus. Tomten ligger vänd mot ett skogsparti.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Jordbro 15 (1978-04-14, 01-ÖSR-1972) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren ej 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 enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 647 500 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1979	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 144	Biarea, kvm 29	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum badrum	<u>Övre våningen</u> tre sovrum badrum	<u>Tillbehör</u> Garage
Beskrivning		

Kedjehus beläget i Haninge Österhaninge med en bostadsyta på 144 kvadratmeter. Huset har två våningar och består av fyra rum. Det finns behov av vissa ytskiktsuppdateringar, och badrummet på övervåningen behöver renoveras.

På markplan finns ett kök med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Vardagsrummet har tapetserade väggar och samma typ av parkettgolv. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv.

På övre våningen finns tre sovrum med tapetserade väggar och golv av trälaminat. Det finns även ett badrum med plastgolv.

Till bostaden hör ett garage.

2.12 Övriga byggnader

Garage/förråd vidbyggt huvudbyggnaden.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden består av en huvudbyggnad och ett garage, båda med träfasad och trästomme. Grundläggningen är platta på mark för båda byggnaderna. Bjälklagen är av trä och yttertaken är täckta med tegelpannor. Huvudbyggnaden har treglasfönster och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom 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>
Diskmaskin		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	Elektro Helios	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torkskåp	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick ligger något sämre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden bedöms också som något lägre än genomsnittet. Värdet på bostaden är något lägre jämfört med liknande bostäder. En av anledningarna till det lägre värdet är att badrummet på övervåningen kan behöva uppdateras, liksom några av ytskikten. Dock har bostaden ett bra läge mot ett skogsparti, vilket är en positiv aspekt.

Förutsättningar för

Haninge Kalvsvik 11:783, Norra Läget 11, 137 68 Jordbro

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

3 900 000 KRONOR

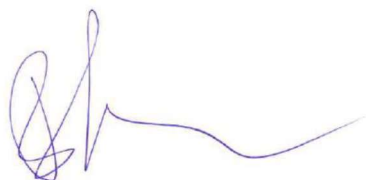
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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

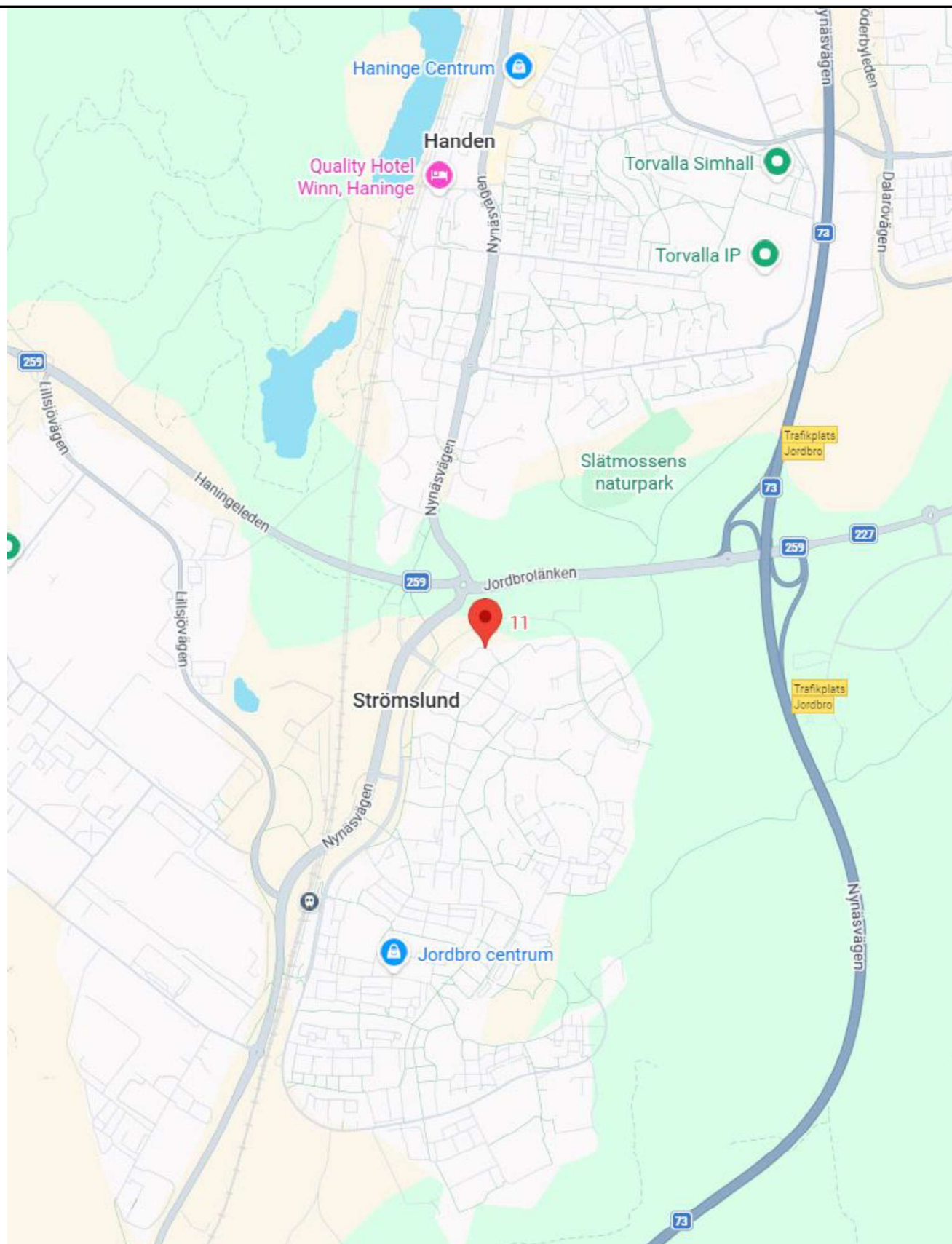
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

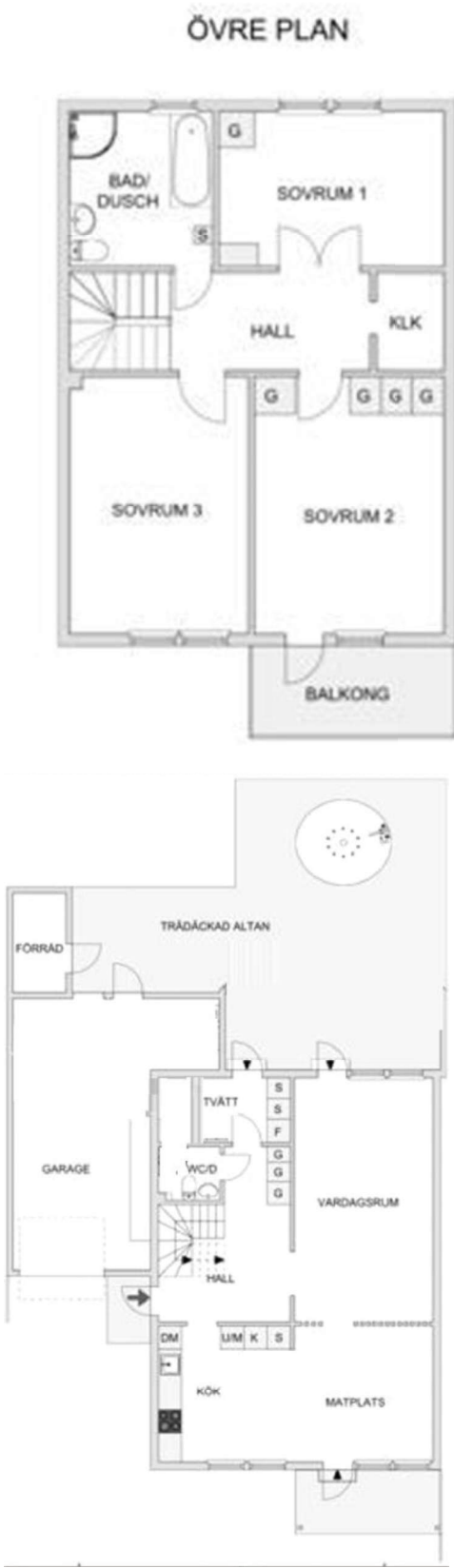
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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

Beteckning Haninge Kalvsvik 11:783	UUID 909a6a45-8f21-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010352133	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0136	Distrikt Österhaninge Socken: österhaninge	Distriktskod 212059	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-12 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-01

Adress

Adress
Norra Läget 11
137 68 Jordbro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång
D-2019-00419008:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2019-09-06
Köpeskilling: 3 700 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-12-15, 53 723 sek, beslutsnummer 12255990603	Inskrivningsdag 2025-12-17	Akt D-2025-00468543:1
Anmärkningar Avser inteckning 00/8366 Avser inteckning 01/20980		
Utmätning 2026-01-07, 15 043 sek (beslutsnummer 122627102)	2026-01-12	D-2026-00009976:1
Anmärkningar Avser inteckning 00/8366 Avser inteckning 01/20980		
Utmätning 2026-01-07, 15 043 sek (beslutsnummer 122627177)	2026-01-12	D-2026-00009974:1
Anmärkningar Avser inteckning 02/12113		
Utmätning 2026-01-14, 722 sek, (beslutsnummer 1226104782)	2026-01-16	D-2026-00016345:1

</

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Rättigheter		
Rättigheter		
Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut
Beteckning 01-ÖSR-2000.10		
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Kalvsvik 11:782,784 Last Haninge Kalvsvik 11:783,785		
Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut
Beteckning 01-ÖSR-2000.11		
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Kalvsvik 11:783,785 Last Haninge Kalvsvik 11:784		
Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut
Beteckning 01-ÖSR-2000.48		
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Kalvsvik 11:773-829 Last Haninge Kalvsvik 11:830		
Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut
Beteckning 01-ÖSR-2000.9		
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Kalvsvik 11:783 Last Haninge Kalvsvik 11:782		
Taxeringsenheter		
Småhustaxeringsenhet		
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 111275-2	Samtaxerad Nej
Typ av fastighet Fastighet		
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 480 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 546 000 SEK
därav markvärde 934 000 SEK		

Värderingsenhet småhus tomtmark 21662046 (2024)

Taxeringsvärde 934 000 SEK	Riktvärdeområde 136066	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 224 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21663046 (2024)

Taxeringsvärde 2 546 000 SEK	Bebyggelseyp Kedjehus	Total standardpoäng 38	Bostadsyta 144 kvm
Biutrymmesyta 29 kvm	Värdeyta 150 kvm	Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår
Värdeår 1979	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status Lantmäteriförrättning pågår	Ärende 25 6584	Datum 2025-09-22
Åtgärd Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1978-11-23	Akt 01-ÖSR-2000

Ursprung

Haninge Kalvsvik 11:1

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6561139.8	E (SWEREF99 TM) 679441.9
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område Total	Totalareal 224 m ²	Därav landareal 224 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
------------------------	---	--	--

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Österhaninge Kalvsvik 11:783	1983-06-15	0136-83/1

Källa: Lantmäteriet

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