VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Kalvsvik 11:801
Norra Läget 29, 137 68 Jordbro

Marknadsvärdebedömning per 2026-04-20

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 2026-04-20.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-20 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 jämställas 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 11:801			
Kommun Haninge	**Område** Österhaninge		**Ärendenummer** F-170-26-01
Adress Norra Läget 29, 137 68 Jordbro			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 277 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 211 000	**Byggnadsvärde, SEK** 2 231 000	**Markvärde, SEK** 980 000	**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 29 i Jordbro, med en tomtstorlek på 277 kvadratmeter. Huset är en småhusenhet, bebyggd, med typkoden 220. Byggnadsåret är 1979. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 3 211 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 231 000 SEK och markvärdet 980 000 SEK.

Villan i Haninge Österhaninge har sex rum fördelade på tre våningar med en boyta på 168 kvadratmeter. Fastigheten kräver omfattande renovering, inklusive kök och våtrum, och det finns fuktskador, särskilt i det övre badrummets tak. På markplan finns ett kök utan vitvaror som behöver totalrenoveras, samt en tvättstuga och ett badrum som också kräver renovering. Matsalen och vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv, men alla ytskikt behöver uppdateras. Första våningen har fyra sovrum med trälaminatgolv och målade väggar, där ytskikten behöver renoveras. Badrummet på denna våning har plastväggar och plastgolv med fuktskador och bör totalrenoveras. Vindsplanet har ett allrum som också behöver renoveras. Till fastigheten hör ett garage och ett förråd som erbjuder extra förvaringsutrymme och parkeringsmöjligheter.

Byggnaden är en villa eller ett kedjehus med träfasad och en grundläggning av platta på mark. Stommen och bjälklaget är av trä, och huset har tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är fjärrvärme, vilket är vanligt i området, men detta är inte bekräftat. Värmesystemet är vattenburet, men det saknas radiatorer i delar av huset. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Byggnaden har ett genomgående eftersatt underhåll och renoveringsbehov.

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

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
G	G	G	2 km

2.3 Tomtbeskrivning

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

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

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, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. 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: 930 300 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	Tillbyggnadsår	Antal våningar
1979	1990	3
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
168	0	6

Rumsfördelning

Markplan	Första våningen	Vindsplan	Tillbehör
kök	fyra sovrum	allrum	garage
tvättstuga	badrum		ett förråd
badrum			
matsal			
vardagsrum			

Beskrivning

Villan är belägen i Haninge Österhaninge och har sex rum fördelade på tre våningar. Den totala boytan enligt taxering är 168 kvadratmeter. Fastigheten har ett genomgående renoveringsbehov, inklusive kök och våtrum. Det finns tecken på fuktskador, särskilt i taket på det övre badrummet.

På markplan finns ett kök som bör totalrenoveras. Väggarna är målade och golvet består av trälaminat. Det saknas vitvaror. Tvättstugan behöver renovering av alla ytskikt och har plastgolv. Badrummet kan behöva viss renovering, med kaklade väggar och klinkergolv. Matsalen och vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och båda rummen behöver renovering av alla ytskikt.

På första våningen finns fyra sovrum med målade väggar och trälaminatgolv, där alla ytskikt behöver renoveras. Badrummet på denna våning bör totalrenoveras och har plastväggar och plastgolv, med tecken på fuktskador.

På vindsplanet finns ett allrum som är i behov av renovering. Alla ytskikt bör renoveras. Väggarna är målade och golvet består av trälaminat.

Till bostaden hör ett garage och ett förråd. Dessa tillbehör erbjuder extra förvaringsutrymme och parkeringsmöjligheter.

2.12 Övriga byggnader

Ett vidbyggt garage hör till fastigheten.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa eller ett kedjehus med träfasad och en grundläggning av platta på mark. Stommen och bjälklaget är av trä, och huset har tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är fjärrvärme, vilket är vanligt i området, men detta är inte bekräftat. Värmesystemet är vattenburet, men det saknas radiatorer i delar av huset. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Byggnaden har ett genomgående eftersatt underhåll och renoveringsbehov.

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden anses vara sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden bedöms också vara lägre än snittet. När det gäller bostadens värde, anses det vara något lägre i förhållande till de andra objekten. En av de främsta anledningarna till det lägre värdet är det totala interiöra renoveringsbehovet, vilket påverkar värdet negativt. Dock är huset större än de andra i området och har en inredd vind, vilket bidrar positivt till bostadens värde.

Förutsättningar för

Haninge Kalvsvik 11:801, Norra Läget 29, 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 2026-04-20

3 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

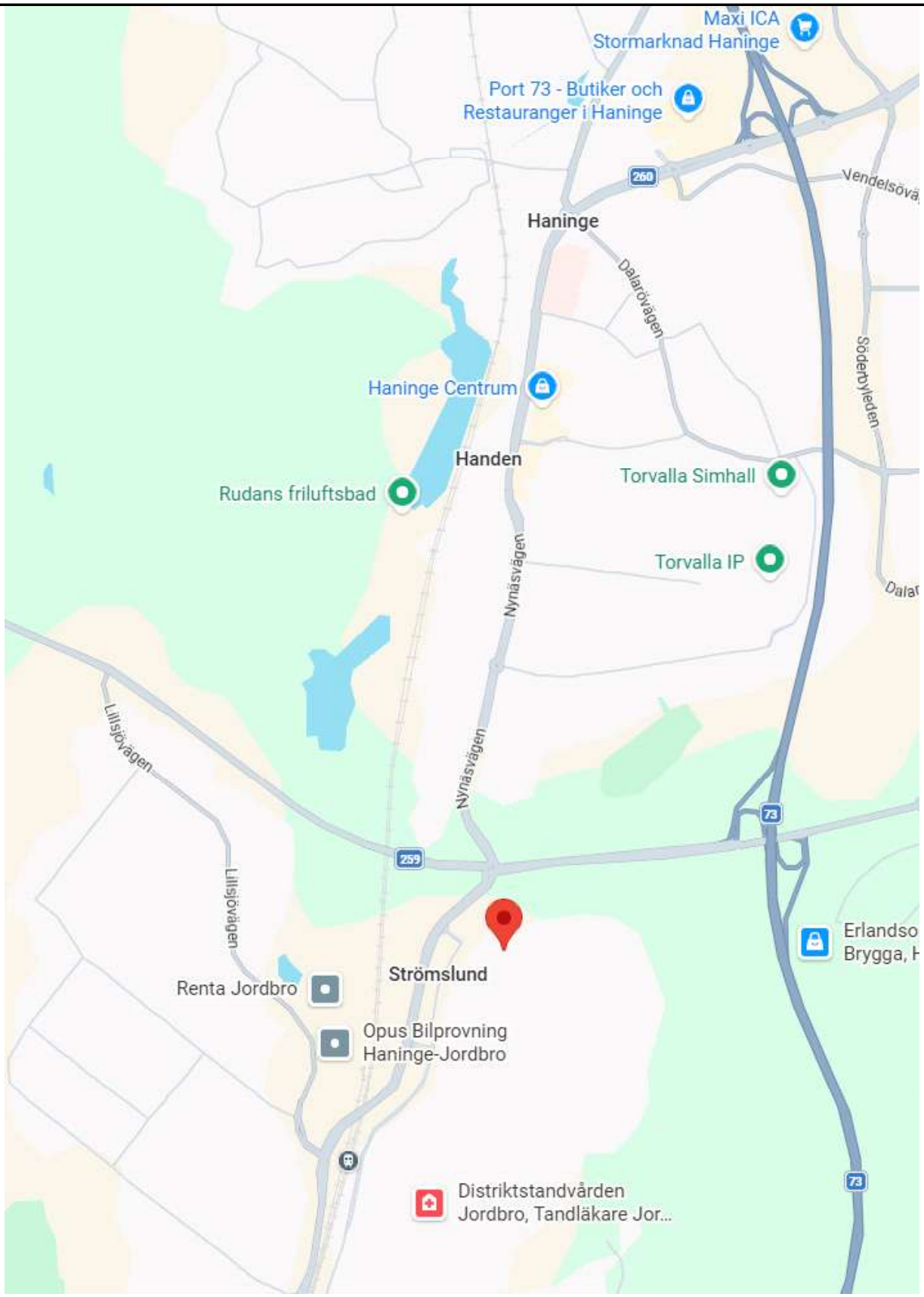
+/- 400 000

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 2026-04-20
Underskrift

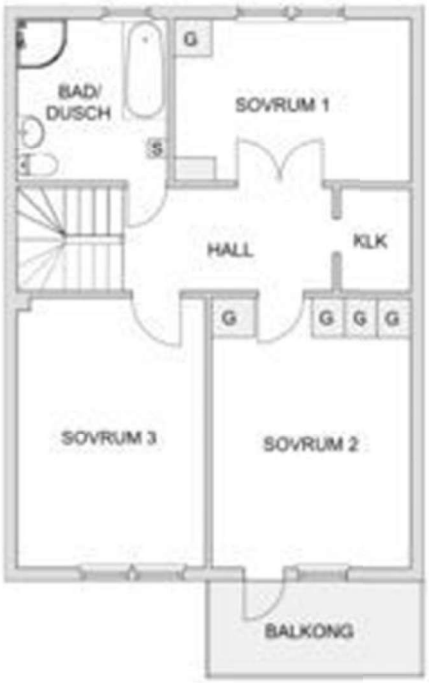
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta

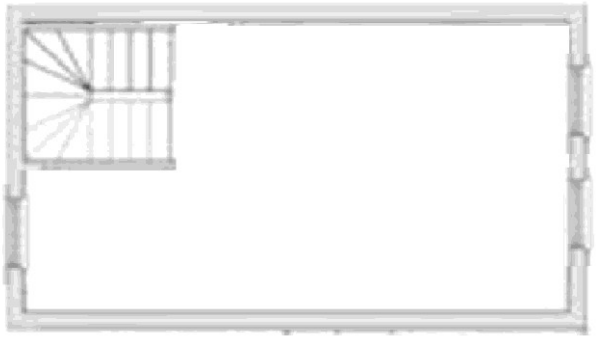


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

ÖVRE PLAN



Vindsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Byggnaden, som är en villa eller ett kedjehus, var vid värderingstillfället tom på möbler. Tomten var 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

FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Haninge Kalvsvik 11:801	909a6a45-8f33-90ec-e040-ed8f66444c3f	010352151	-
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0136	Österhaninge Socken: österhaninge	212059	2026-04-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-21

Adress

Adress

Norra Läget 29
137 68 Jordbro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-10, 1 120 308 sek, beslutsnummer 12253673011	2025-06-11	D-2025-00206431:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Avser inteckning 81/4054 Avser inteckning 81/6628 Avser inteckning 81/13803		
Utmätning 2025-06-10, 1 120 308 sek, beslutsnummer 12253673953	2025-06-11	D-2025-00206453:1
Utmätning 2025-06-10, 1 120 308 sek, beslutsnummer 12253673540	2025-06-11	D-2025-00206454:1
Anmärkningar Avser inteckning 90/10667 Avser inteckning 90/20377 Avser inteckning 91/39156		
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-12-18	D-2025-00470031:1
Utmätning 2026-04-10, 724 sek, beslutsnummer 12262104131	2026-04-13	D-2026-00135214:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 930 300 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		303 100 SEK	1981-04-22	81/4053
2		108 200 SEK	1981-04-22	81/4054
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	19 000 SEK	1981-06-03	81/6628
Anmärkningar Innehavare: 81/6629 AB Svenska Kedjehus,Box 30094,Stockholm, ,				
4		100 000 SEK	1981-12-09	81/13803
5		100 000 SEK	1990-03-26	90/10667
6		100 000 SEK	1990-06-01	90/20377
7		200 000 SEK	1991-08-02	91/39156

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Kalvsvik GA:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Jordbro 15	1978-04-14	01-ÖSR-1972

Plan	Datum	Akt

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde dagvattenavrinning	Last	Officialservitut	01-ÖSR-2000.23

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Haninge Kalvsvik 11:802

Last
Haninge Kalvsvik 11:801,803

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde dagvattenavrinning	Förmån	Officialservitut	01-ÖSR-2000.24

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Haninge Kalvsvik 11:801,803

Last
Haninge Kalvsvik 11:802

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde dagvattenavrinning	Förmån	Officialservitut	01-ÖSR-2000.48

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Haninge Kalvsvik 11:773-829

Last
Haninge Kalvsvik 11:830

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	137197-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 211 000 SEK	2 231 000 SEK	980 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 71440046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
980 000 SEK	136066	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	277 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 71441046 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 231 000 SEK	Kedjehus	28	168 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	168 kvm	1979	1990

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1981	Nej	1	

Allmänna delen

Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	25 6584	2025-09-22

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1978-11-23	01-ÖSR-2000

Ursprung

Haninge Kalvsvik 11:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6561042.0	679421.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	277 m^2	277 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Österhaninge Kalvsvik 11:801	1983-06-15	0136-83/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige