

VÄRDERING & BESKRIVNING

Danderyd Klingstabacken 8
Edsviksvägen 36 B 182 33 Danderyd



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-09

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 2026-02-09.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-02-03 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 Danderyd Klingstaben 8			
Kommun Danderyd	Område Danderyd	Ärendenummer F-2116-25-01	
Adress Edsviksvägen 36 B 182 33 Danderyd			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1106 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 12 000 000	Byggnadsvärde, SEK 5 400 000	Markvärde, SEK 6 600 000	Byggnadsår 1972
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 belägen på Edsviksvägen 36 B i Danderyd och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 1106 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1972. Taxeringsvärdet för fastigheten är 12 000 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 5 400 000 SEK och markvärdet 6 600 000 SEK.

Bostaden ligger i Danderyd och omfattar 11 rum på totalt 204 kvadratmeter. Den består av en våning och ett suterrängplan. Skicket och standarden bedöms som goda, men bostaden har stått utan underhållsvärme, vilket kan ha påverkat ledningarna. Bergvärmepumpen är ur funktion. Det finns ett ärende hos kommunen angående antalet lägenheter, där max två är tillåtna men tre finns, vilket kan kräva förändringar.

På övre våningen finns ett vardagsrum med öppen spis, kök, fyra sovrum, samt badrum och toalett med kakel och klinker. På suterrängplan finns två lägenheter: den första med två sovrum, vardagsrum och kök, och den andra med ett sovrum, vardagsrum och kök. Båda har badrum med kakel och klinker. Sällskapsdelen inkluderar ett badrum, vardagsrum med öppen spis, biorum och pannrum.

Huvudbyggnaden har en putsad fasad och är grundlagd på suterräng. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är av plåt. Byggnaden använder bergvärme och en värmepump (luft/luft) som värmekällor, men bergvärmepumpen är trasig. Värmesystemet utgörs av ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Byggnaden har stått kall en period under vintertid, men inga skador har observerats vid värderingsbesöket. Vid besöket var det inte minusgrader inomhus. (Källa: Bedömt)

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och pooldeck. Det finns en altan vid övervåningen. Omgivningen består av villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och pooldeck. Det finns en altan vid övervåningen. Omgivningen består av villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Klingsta (1929), genomförandetid utgången 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 till fastigheten, vilket innebär att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 17 390 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1972		Antal våningar En plus sutterräng	
Boarea, kvm enligt taxering 204	Biarea, kvm 101	Antal Rum 11	
Rumsfördelning			
<u>Övre våningen</u>	<u>Sutterrängplan lgh 1</u>	<u>Sutterrängplan lgh 2</u>	<u>Sutterrängplan, sällskapsdel</u>
vardagsrum	två sovrum	ett sovrum	badrum
kök	vardagsrum	vardagsrum	vardagsrum
två sovrum	kök	kök	biorum
toalett	badrum	badrum	pannrum
badrum			
två sovrum			
Beskrivning			

Bostaden är belägen i Danderyd och består av 11 rum med en total yta på 204 kvadratmeter enligt taxering. Byggnaden har en våning samt sutterrängplan. Generellt bedöms skicket som gott och standarden som god. Bostaden har stått utan underhållsvärme under en period, vilket kan ha påverkat ledningarna. Bergvärmepumpen var ur funktion vid senaste besöket. Det finns även ett pågående ärende hos Danderyds kommun angående antalet lägenheter i byggnaden, där maxantalet ska vara två, men det finns tre. Detta kan kräva att ägaren monterar ned ett kök och öppnar upp mellan lägenheterna på sutterrängplan för att följa kommunens krav.

På övre våningen finns ett vardagsrum med målade väggar och plankgolv samt en öppen spis. Köket har också målade väggar och plankgolv. Två sovrum på denna våning har målade väggar och plankgolv. Toaletten och badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Det finns också två sovrum med målade väggar och heltäckningsmatta.

På sutterrängplan i lägenhet 1 finns två sovrum, ett vardagsrum och ett kök, alla med målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv.

I lägenhet 2 på samma plan finns ett sovrum, ett vardagsrum och ett kök, även dessa med målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv.

Sällskapsdelen på sutterrängplan inkluderar ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv, ett vardagsrum med målade väggar, klinkergolv och en öppen spis, ett biorum med målade väggar och heltäckningsmatta samt ett pannrum med målade väggar och betonggolv.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Huvudbyggnaden har en putsad fasad och är grundlagd på suterräng. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är av plåt. Byggnaden använder bergvärme och en värmepump (luft/luft) som värmekällor, men bergvärmepumpen är trasig. Värmesystemet utgörs av ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Byggnaden har stått kall en period under vintertid, men inga skador har observerats vid värderingsbesöket. Vid besöket var det inte minusgrader inomhus. (Källa: Bedömt)

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
3 torktumlare	5-10 år	Bedömt
3 tvättmaskiner	5-10 år	Bedömt
3 diskmaskiner	5-10 år	Bedömt
3 ugnar	5-10 år	Bedömt
3 induktionshällar	5-10 år	Bedömt
3 ugnar	5-10 år	Bedömt
3 induktionshällar	5-10 år	Bedömt
2 st inbyggda microvåg	5-10 år	Bedömt
Bergvärmepump	5-10 år	Bedömt
Luftvärmepump	5-10 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är något sämre än snittet för jämförelseobjekten. Standardmässigt är bostaden jämförbar med andra liknande objekt. Värdet på bostaden bedöms vara något lägre än genomsnittet för jämförbara bostäder. Detta beror främst på osäkerheter kring den tekniska statusen samt ett eventuellt föreläggande om ändring av inredningen, vilket ökar osäkerheten och sänker värdet något. I övrigt ett trevligt hus med goda egenskaper och funktionalitet.

Förutsättningar för

Danderyd Klingstabacken 8, Edsviksvägen 36 B 182 33 Danderyd

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

Marknadsvärde per 2026-02-03

18 000 000 KRONOR

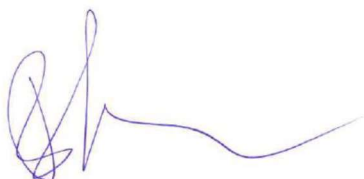
Bedömt värdeintervall

+/- 750 000

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 2026-02-09

Underskrift



Björn Bring

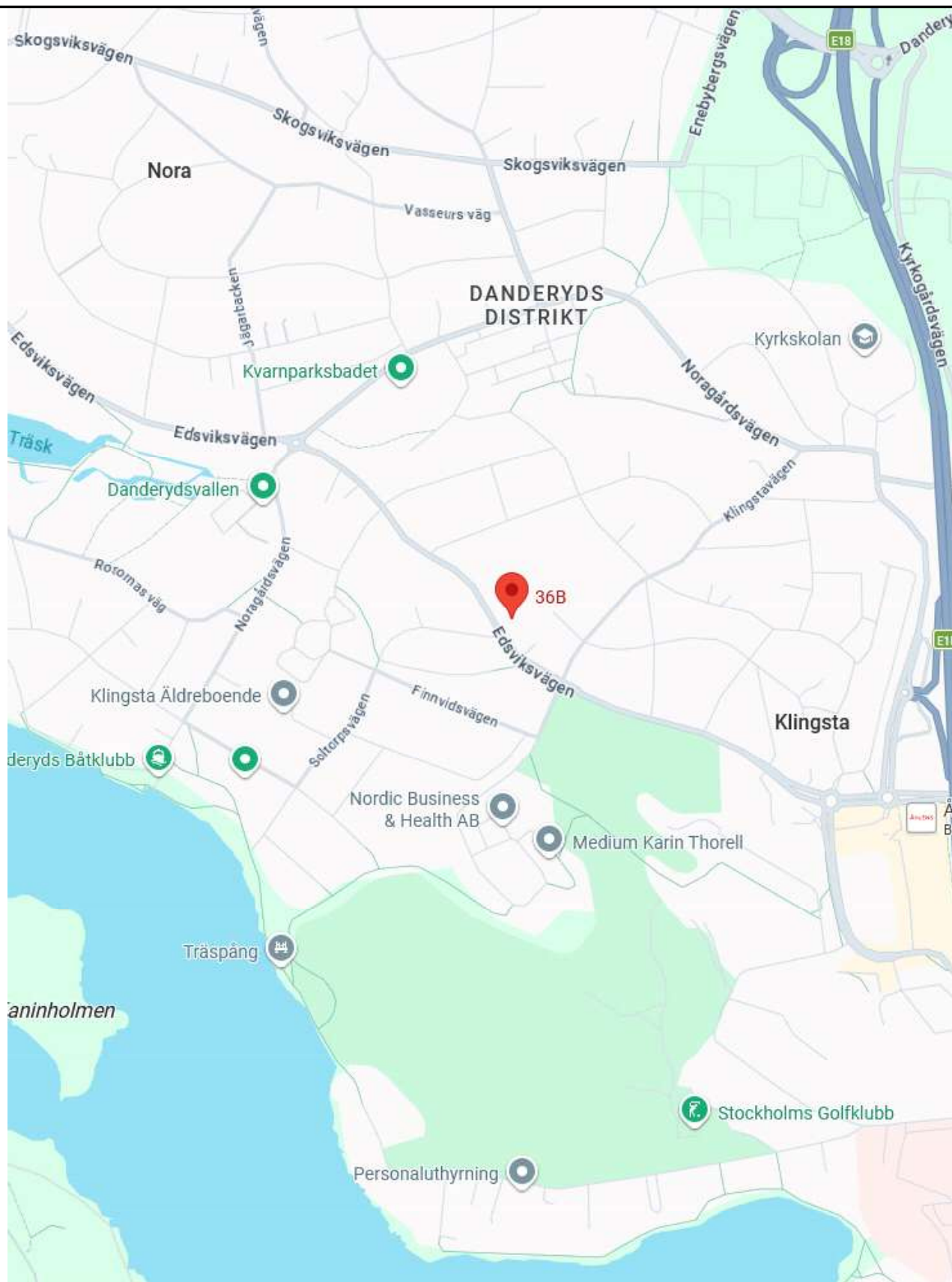
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

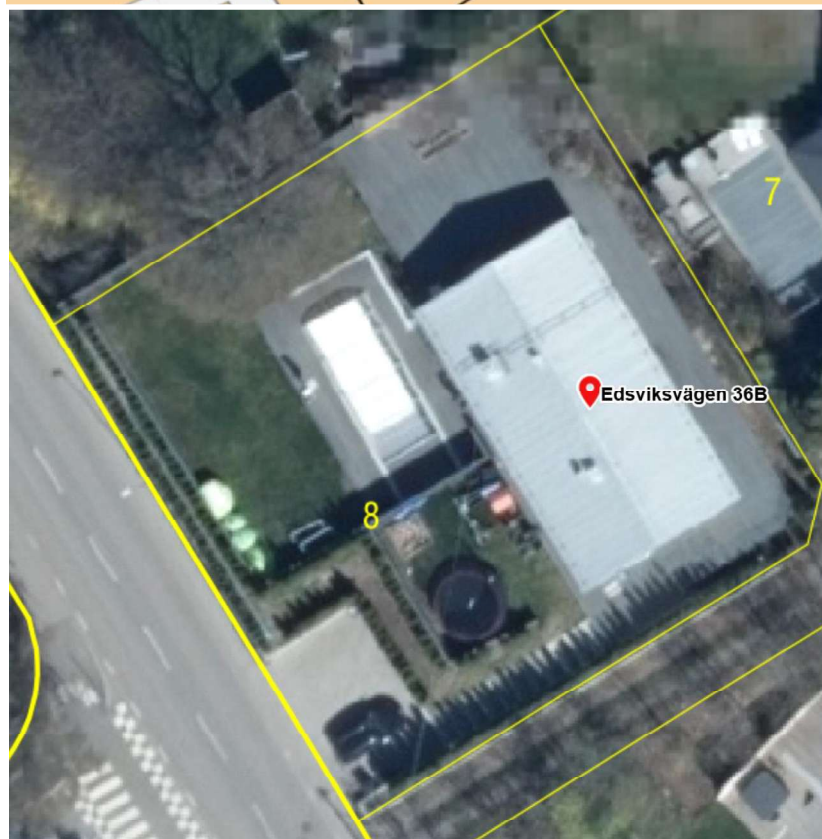
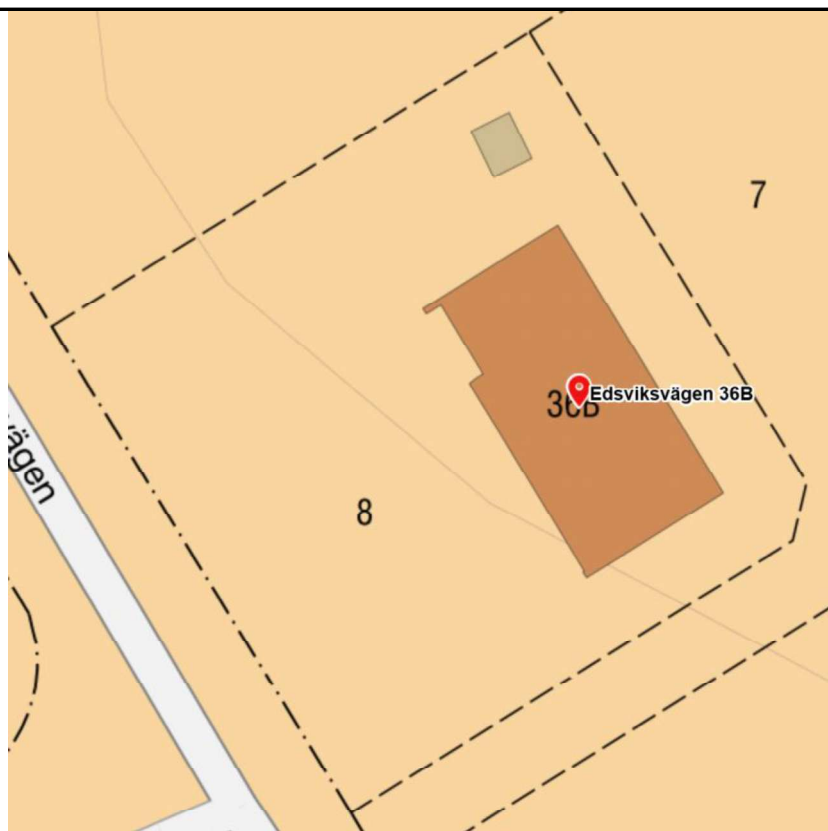
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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 Danderyd Klingstabacken 8	UUID 909a6a43-9895-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010223425	Senaste ändringen i allmänna delen 1983-02-23
Län- och kommunkod 0162	Distrikt Danderyd	Distriktskod 215030	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-02

Adress

Adress
Edsviksvägen 36 B
182 33 Danderyd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång D-2022-00507972:1, andel 1/2 Gåva: 2021-10-26 Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång D-2015-00301009:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2015-07-09 Köpeskillning: 7 400 000 SEK (avser hela fastigheten)
---	---

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-05, 17 924 026 sek, 12254629855	2025-09-10	D-2025-00321822:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 17 390 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	115 000 SEK	1970-05-06	70/4438
3	100 000 SEK	1971-04-21	71/4062
4	300 000 SEK	1981-09-01	81/24998
5	33 200 SEK	1984-03-09	84/11246

Anmärkningar

Innehavare: 84/11247 Bofab, Box 16166, 103 24 Stockholm

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	14 300 SEK	1984-03-09	84/11248
7	170 000 SEK	1984-03-09	84/11250
8	1 867 500 SEK	2001-11-08	01/33090
9	400 000 SEK	2011-02-23	11/5354
10	400 000 SEK	2014-05-28	14/16061
11	2 890 000 SEK	2015-07-10	D-2015-00301009:2
12	2 500 000 SEK	2015-09-21	D-2015-00414400:1
13	6 000 000 SEK	2018-02-23	D-2018-00088822:1
14	2 600 000 SEK	2018-02-23	D-2018-00088828:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa	1926-10-18	26/42

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Norrälje
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Klingsta	1929-09-19	01-DAS-184/1949

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning expr fullbordad	Last	Officialservitut	01-IM4-20/28.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Danderyd Berghällen 1-4
Danderyd Björkdungen 2-8
Danderyd Bågen 9
Danderyd Danderyd 2:1, 3:29,32,42,97,140,143,146,151,162,198
Danderyd Dungen 1-7,9-16
Danderyd Ekoxen 1-3,6
Danderyd Enbusken 1-6
Danderyd Flugan 1-7,9-10
Danderyd Gläntan 1-6

Danderyd Granbacken 1-5
Danderyd Gränsskillnaden 6-12
Danderyd Karlshäll 1-7
Danderyd Klingstabacken 1-3,5-13
Danderyd Myran 1,3-5,7-8
Danderyd Mälden 1-5,7-9
Danderyd Nyckelpigan 1-6
Danderyd Ollonborren 1-8
Danderyd Postiljonen 6,10
Danderyd Råsteningen 1-7
Danderyd Sjöängen 1-3
Danderyd Skuggan 1-13
Danderyd Soltorpet 2-23,25-36,59-60
Danderyd Sporren 3,11
Danderyd Stenen 8,10-20
Danderyd Stenröset 1-10
Danderyd Svärdet 2-4,6-7,25-27,31
Danderyd Tordyveln 1-3
Danderyd Trollsländan 1-7,9-18
Danderyd Utkiken 4,6-12
Danderyd Visiret 1
Danderyd Åkern 1-7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM4-26/42.1

Beskrivning

Villa

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

För Ej Angiven Fastighet

Last

Danderyd Klingstabacken 7-8

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	104504-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	12 000 000 SEK	5 400 000 SEK	6 600 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 8556045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
6 600 000 SEK	162104	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1106 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8557045 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
----------------	----------------	---------------------	------------

5 400 000 SEK	Friliggande	35	204 kvm
Biutrymmesyta 101 kvm	Värdeyta 224 kvm	Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår
Värdeår 1972	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Åtgärd	Datum	Akt
Avstyckning	1969-11-20	0162-MDA-23/1969

Ursprung

Danderyd Klingstabacken 7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6588647.7	671729.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 106 m ²	1 106 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Danderyd Stg:1874a	1981-07-01	01-DAR-1459

Källa: Lantmäteriet

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