VÄRDERING & BESKRIVNING

Tyresö Hanviken 2:28
Fyndvägen 6, 135 55 Tyresö



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-08

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-08.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-06-01 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning			
Tyresö Hanviken 2:28			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Tyresö	Tyresö		F-541-26-01
Adress			
Fyndvägen 6, 135 55 Tyresö			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	1333 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
4 001 000	1 336 000	2 665 000	1958
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. För tillbyggnaden har beviljat bygglov förevisats. Något startbesked eller slutbesked har dock inte förevisats. Tillbyggnaden bedöms därför inte vara fullt avslutad enligt PBL:s byggprocess vid värdetidpunkten. Värderingen utgår från befintligt skick och från att en normalt informerad köpare känner till att bygglov finns men att startbesked och slutbesked saknas. Värdebedömningen har belastats med avdrag för kostnader och risker hänförliga till slutförandet av renoveringen, kompletterande teknisk prövning, kontrollansvarig, konstruktions- och relationshandlingar, eventuell byggsanktionsavgift samt osäkerhet avseende slutbesked. Värderaren har inte prövat om slutbesked kan erhållas och lämnar ingen garanti för att byggnadsnämnden kommer att godta utfört arbete utan krav på ytterligare åtgärder.

Sammanfattning

Fastigheten belägen på Fyndvägen 6 i Tyresö är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 1333 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1958. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 4 001 000 SEK, där byggnadsvärdet uppgår till 1 336 000 SEK och markvärdet till 2 665 000 SEK.

Villan i Tyresö har sju rum fördelade på två våningar, med en boarea på 70 kvadratmeter och en biarea på 33 kvadratmeter. Huset har en tillbyggnad med en övervåning, men saknar start- och slutbesked. Renovering krävs, även om vissa delar är i gott skick. Det rapporteras att villan sålts som 137 kvadratmeter under 2025, vilket kan inkludera tillbyggnaden, men detta är inte bekräftat.

Byggnationen består av en villa, ett poolhus och en bastubyggnad. Villan har en putsad fasad och en stomme av trä, tegel och betong. Fönstren är treglasfönster, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är av typen självdragsventilation. Värmekällan i villan är en luft/luft-värmepump, och det finns även en elpanna. Underhållsstatusen för villan är att den är under renovering och att underhållet har varit eftersatt. Poolhuset har en träfasad och en stomme av trä. Bjälklaget i poolhuset är också av trä, och taket är täckt med takpapp. Fönstren i poolhuset är likaså treglasfönster.

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med villor. Den har soldäck med pool, gräsmatta och träd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med villor. Den har soldäck med pool, gräsmatta och träd.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Kumla trädgårdsstad skogsäng mm (1954-06-12, 01-TYE-1394) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Enligt fastighetsregisterutdraget är både vatten och avlopp kommunalt. När det gäller el, är det noterat att elförsörjningen för tillfället är avstängd.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 698 000 kronor

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	Tillbyggnadsår	Antal våningar
1958	Uppgift saknas	2
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
70	33	7

Rumsfördelning

Markplan	Övre våningen (Tillbyggnaden)	Tillbehör
kök	vardagsrum	Pool
vardagsrum	tre sovrum	
toalett	badrum	
ett sovrum		
ett sovrum		
pannrum		
uterum		

Beskrivning

Bostaden är en villa belägen i Tyresö, med totalt sju rum fördelade på två våningar. Den boarea som anges enligt taxering är 70 kvadratmeter, medan biarea uppgår till 33 kvadratmeter. Huset har genomgått en tillbyggnad med en övervåning, för vilken bygglov har erhållits, men varken start- eller slutbesked har utfärdats. Bostaden kräver renovering för att kunna användas, även om vissa delar är i gott skick. Enligt uppgifter har villan sålts som 137 kvadratmeter under 2025, vilket kan stämma med tillbyggnaden inräknad, men detta är ej bekräftat.

Bostaden är belägen på markplan och har en rumsfördelning som inkluderar ett kök, ett vardagsrum, två sovrum, ett toalettutrymme, ett pannrum och ett uterum. Köket har normal standard men saknar vitvaror. Vardagsrummet är slitet med en borttagen braskamin. Toaletten har visst renoveringsbehov och saknar handfat. Det första sovrummet är något slitet och har använts som klädkammare, medan det andra sovrummet tidigare var en del av garaget. Pannrummet är också något slitet. Uterummet har visst renoveringsbehov. På övre våningen, som är en tillbyggnad, finns ett vardagsrum och tre sovrum, alla med renoveringsbehov. Badrummet på denna våning är under renovering och saknar en del inredning. Väggarna i bostaden är målade och golven varierar mellan klinker och trälaminat.

På tomten finns ett soldäck med pool som förefaller vara i tveksamt tekniskt skick med kraftigt eftersatt underhåll.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

Poolhus, bastu (ej färdigbyggd) samt lekstuga.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnationen består av en villa, ett poolhus och en bastubyggnad. Villan har en putsad fasad och en stomme av trä, tegel och betong. Fönstren är treglasfönster, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är av typen självdragsventilation. Värmekällan i villan är en luft/luft-värmepump, och det finns även en elpanna. Underhållsstatusen för villan är att den är under renovering och att underhållet har varit eftersatt. Poolhuset har en träfasad och en stomme av trä. Bjälklaget i poolhuset är också av trä, och taket är täckt med takpapp. Fönstren i poolhuset är likaså treglasfönster.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Panna		> 20 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump	Panasonic	10-20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande objekt som sålts i området. Jämförelsen visar att bostadens skick och standard ligger under snittet för dessa objekt, vilket resulterar i ett lägre värde. En särskild faktor som påverkar värdet negativt är att tillbyggnaden har beviljat bygglov, men saknar både start- och slutbesked, vilket innebär att den inte anses vara fullt avslutad enligt gällande bygglagstiftning. Detta medför avdrag för kostnader och risker kopplade till ytterligare teknisk prövning och osäkerhet kring slutbesked. Dessutom finns ett stort renoveringsbehov som ytterligare påverkar värdet negativt. Den oklara statusen av byggnaden ökar osäkerheten i värderingen.

Förutsättningar för

Tyresö Hanviken 2:28, Fyndvägen 6, 135 55 Tyresö

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

Marknadsvärde per 2026-06-01

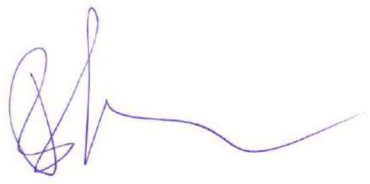
4 250 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 400 000

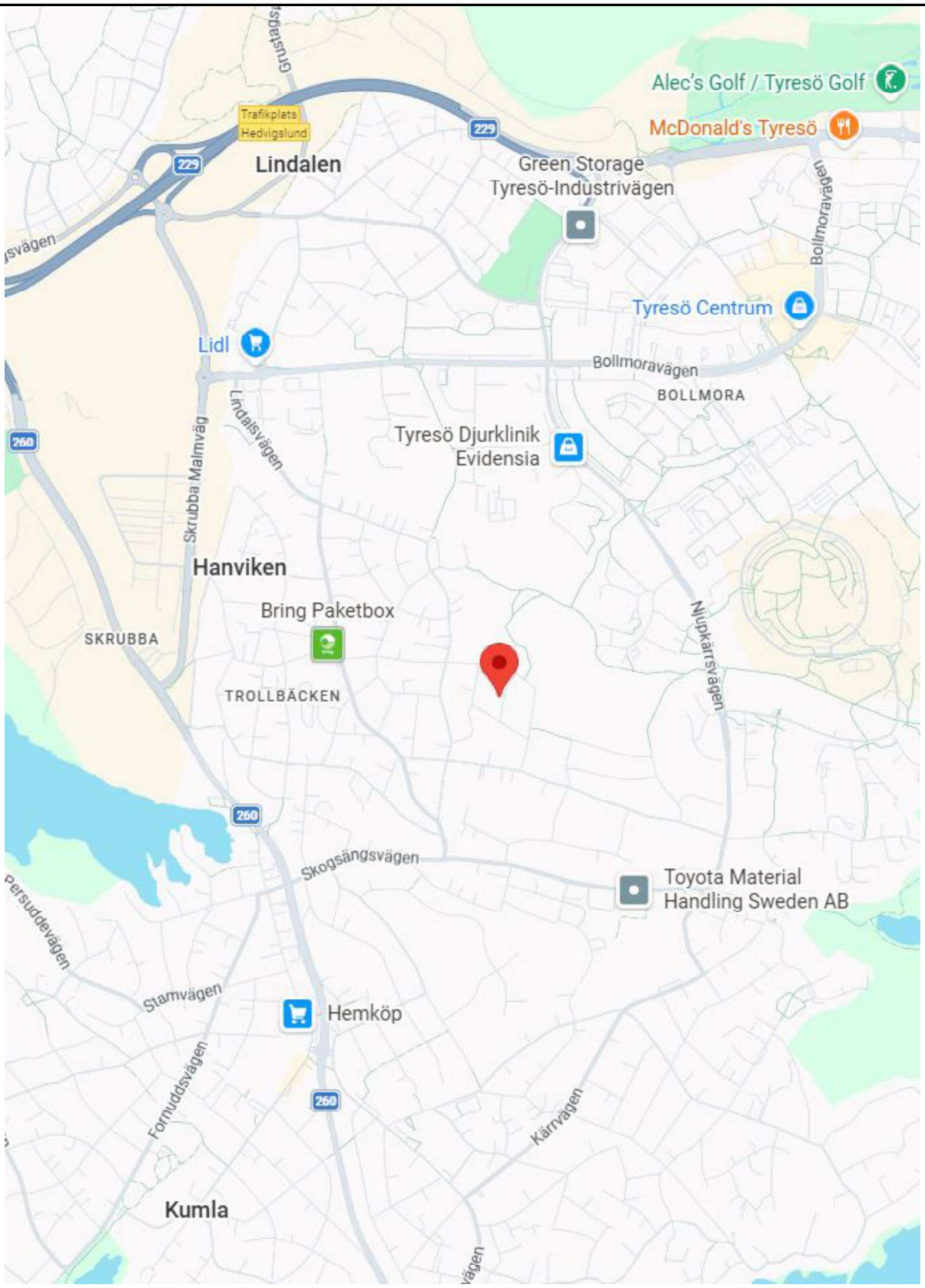
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-06-08
Underskrift

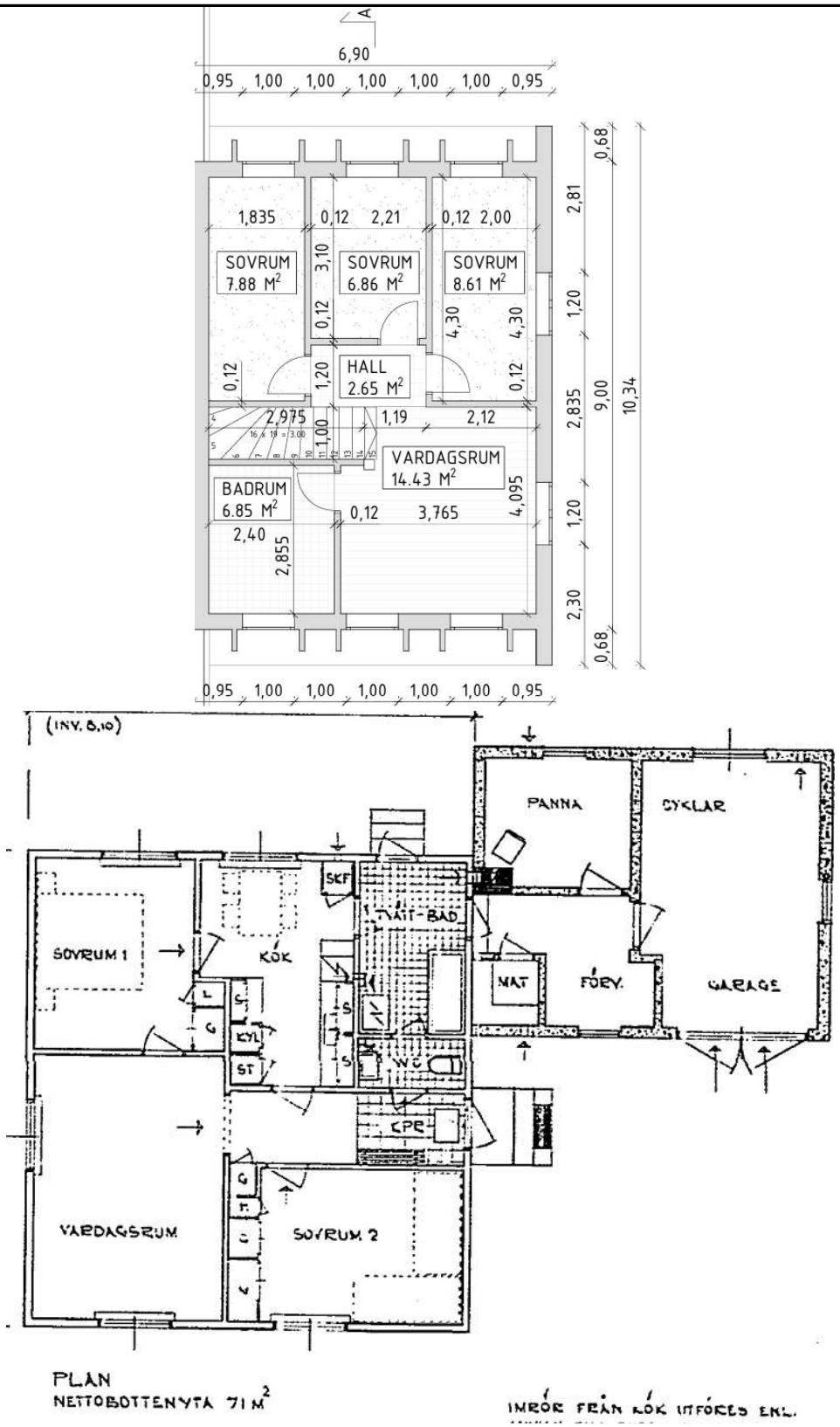


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



(Tillbyggd övervåning överst, nedre plan nederst)

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Byggnaden, en villa med ett poolhus, var delvis möblerad vid värderingstillfället. Tomten var belamrad med diverse lösöre.

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
Tyresö Hanviken 2:28

UUID
909a6a46-a71f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010423820

Senaste ändringen i allmänna delen
1985-03-28

Län- och kommunkod
0138

Distrikt
Tyresö
Socken: tyresö

Distriktskod
212078

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-01

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-07

Adress

Adress

Fyndvägen 6
135 55 Tyresö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll
Betalningssäkring verkställd 2025-05-13 för 657 670 sek

Inskrivningsdag
2025-05-14

Akt
D-2025-00167565:1

Anmärkningar
Avser inteckning D-2020-00089641:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-26 8 040 838 sek, beslutsnummer 12252797423.	2025-05-27	D-2025-00186648:1
Utmätning 2025-05-26, 8 040 838 sek (beslutsnummer 12252799882)	2025-05-28	D-2025-00188316:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2020-00089641:1

Utmätning 2025-10-14, 1 592 680 sek, 12255057494	2025-10-16	D-2025-00374818:1
Utmätning 2025-10-24, 1 621 052 sek, beslutsnummer 122552952318	2026-03-31	D-2026-00116848:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2020-00089641:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 3 698 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	7 600 SEK	1958-04-30	58/2709
3	3 600 SEK	1958-04-30	58/2711
4	16 300 SEK	1958-05-21	58/3185
5	22 000 SEK	1958-05-21	58/3186
6	3 000 SEK	1962-09-12	62/6735
7	15 000 SEK	1978-03-01	78/2327
8	27 000 SEK	1981-05-20	81/9318
9	65 500 SEK	1983-06-15	83/8110
10	20 000 SEK	1986-07-07	86/34571
11	70 000 SEK	1989-10-17	89/48194
12	250 000 SEK	2009-08-03	09/31192
13	1 900 000 SEK	2013-09-11	13/31950
14	90 000 SEK	2013-11-15	13/42057
15	448 000 SEK	2015-08-24	D-2015-00365421:1
16	260 000 SEK	2017-12-05	D-2017-00672353:1
17	500 000 SEK	2020-03-06	D-2020-00089641:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa	1958-04-30	58/2708

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Kumla trädgårdsstad skogsäng mm	1954-06-12	01-TYE-1394

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM8-58/2708.1

Beskrivning

Villa

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Tyresö Kumla 3:1264

Last

Tyresö Hanviken 2:28

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	138043-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 001 000 SEK	1 336 000 SEK	2 665 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 73073046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 665 000 SEK	138011	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1333 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 73074046 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 336 000 SEK	Friliggande	25	70 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
33 kvm	77 kvm	1958	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1958	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1956-01-26	01-TYE-1463

Ursprung

Tyresö Hanviken 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570462.0	683243.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 333 m^2	1 333 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Tyresö Hanvikens Egnahemsområde 2:28	1983-06-15	0138-83/1

Källa: Lantmäteriet

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