

VÄRDERING & BESKRIVNING

Tyresö Linde 7:151
Lyckogången 7, 135 54 Tyresö



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-19

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 2026-02-19.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-02-19 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 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 Tyresö Linde 7:151			
Kommun Tyresö	Område Tyresö	Ärendenummer F-2518-25-01	
Adress Lyckogången 7, 135 54 Tyresö			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 133 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 839 000	Byggnadsvärde, SEK 1 214 000	Markvärde, SEK 1 625 000	Byggnadsår 1976
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 Lyckogången 7 i Tyresö, med postnummer 135 54. Det är en småhusenhet som är bebyggd och har en typkod på 220. Tomtstorleken är 133 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1976. Taxeringsvärdet för fastigheten är 2 839 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 214 000 SEK och markvärdet 1 625 000 SEK.

Radhus med äganderätt i Tyresö, Tyresö, med en bostadsyta på 48 kvadratmeter. Bostaden har 2 till 3 rum på en våning, inklusive kök, vardagsrum, ett sovrum, ett kombinerat förråd/sovrum och ett badrum. Köket och badrummet kan behöva uppdateras och vissa reparationer är nödvändiga. Bostaden har stått utan värme under en längre tid, vilket kan påverka vattenledningarna. Interiören har målade väggar och plankgolv i de flesta rum, medan förrådet/sovrummet har parkettgolv och ett trasigt fönster. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. En friggebod fungerar som förrådsbyggnad.

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 yttertak är täckt med takpapp. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet är luftburet. Huset har stått kallt under en längre tid. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med radhus. Den omges av ett plankstängsel.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 5 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med radhus. Den omges av ett plankstängsel.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Gudö å, Linde 7:1 m.fl. (1976), 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/EI

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunala avloppssystem. För närvarande är elen avstängd, vilket indikerar att fastigheten inte har tillgång till elektricitet just nu.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 048 700 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 1976		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 48		Antal Rum 2 till 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum ett sovrum Förråd/Sovrum badrum		<u>Tillbehör</u> En förrådsbyggnad
Beskrivning		

Radhus med äganderätt beläget i Tyresö, Tyresö. Bostaden har 2 till 3 rum och är i en våning. Den taxerade bostadsytan är 48 kvadratmeter. Köket och badrummet kan behöva lättare uppdateringar och vissa reparationer är nödvändiga. Bostaden har stått utan värme under en längre tid, vilket kan innebära risk för skador på vattenledningar i kök och badrum.

Bostaden är belägen på markplan och har en rumsfördelning som inkluderar kök, vardagsrum, ett sovrum, ett kombinerat förråd/sovrum och ett badrum. Köket har målade väggar och plankgolv. Vardagsrummet är utrustat med målade väggar och plankgolv. Sovrummet har också målade väggar och plankgolv. Förrådet/sovrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, men det finns ett trasigt fönster. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv.

Till bostaden hör en förrådsbyggnad i form av en friggebod.

2.12 Övriga byggnader

En sliten mindre förrådsbyggnad med fasad i trä och takpapp på taket.

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 takpapp. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet är luftburet. Huset har stått kallt under en längre tid. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	Samsung	5-10 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin		5-10 år	Okänt	Bedömt
Ugn		5-10 år	Okänt	Bedömt
Keramikhäll		5-10 år	Okänt	Bedömt
Varmvattenberedare	Nibe	5-10 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump	Canvac	10-20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt som sålts i jämförbara lägen och bedöms utifrån flera faktorer. I förhållande till snittet för jämförelseobjekten bedöms bostadens skick som sämre. Standarden anses vara något lägre och värdet bedöms också som något lägre än snittet. Anledningen till det lägre värdet är att bostaden har ett visst behov av uppfräschning och reparationer. Det har även stått utan värme under vintertid, vilket medför en viss risk för skador.

Förutsättningar för

Tyresö Linde 7:151, Lyckogången 7, 135 54 Tyresö

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

Marknadsvärde per 2026-02-19

2 750 000 KRONOR

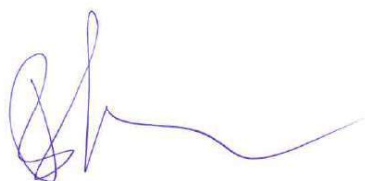
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-19

Underskrift



Björn Bring

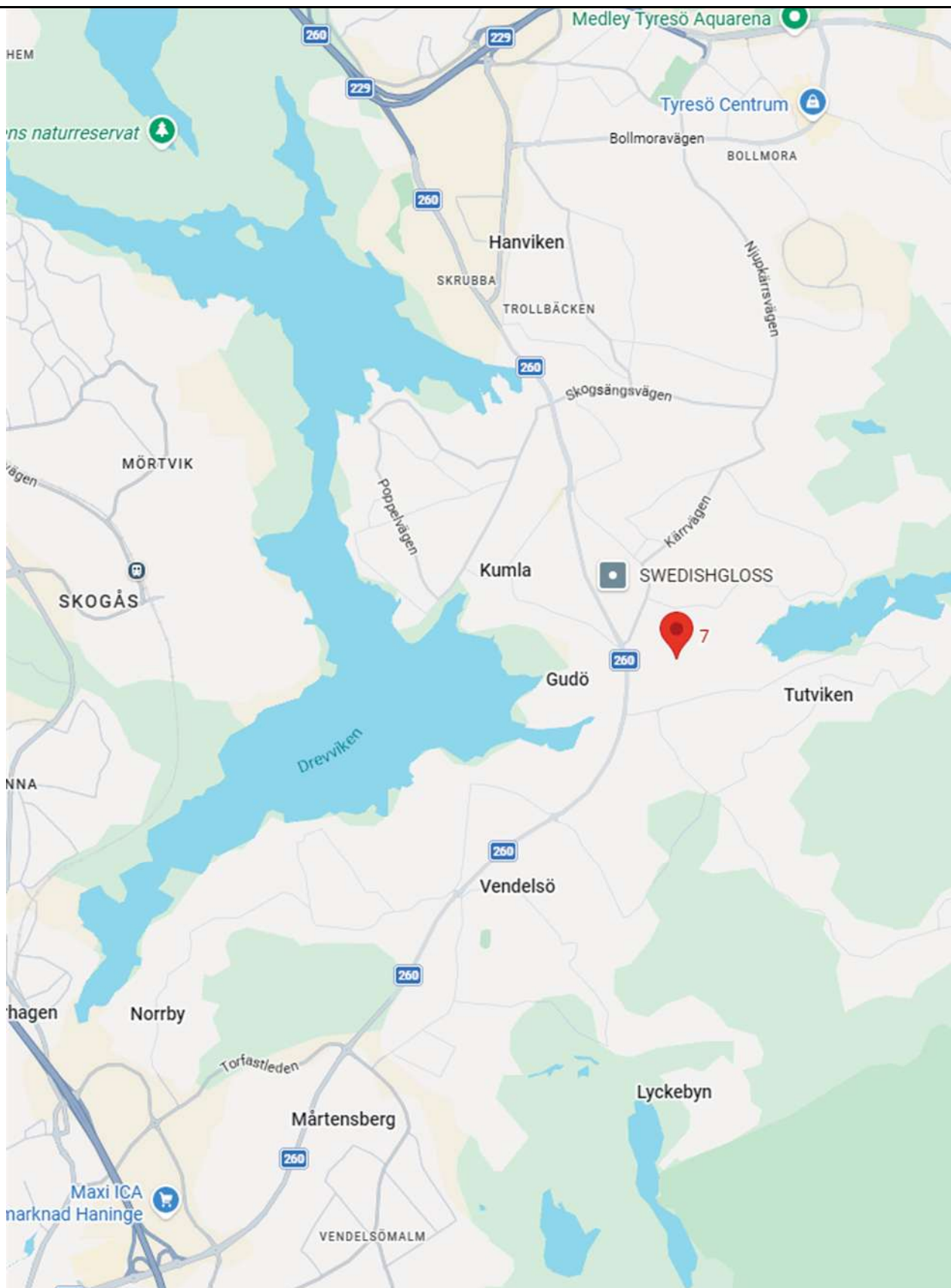
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

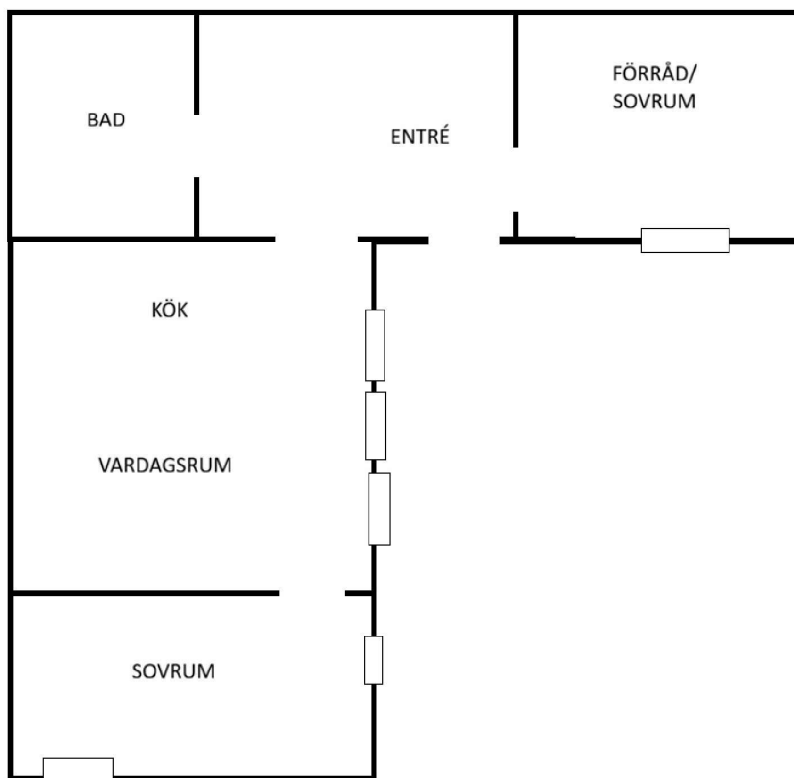
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad och delvis belamrad med lösöre. Tomten var relativt 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

Beteckningar

Beteckning Tyresö Linde 7:151	UUID 909a6a46-b066-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010426195	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0138	Distrikt Tyresö Socken: tyresö	Distriktskod 212078	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-27 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress
Lyckogången 7
135 54 Tyresö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-09, 76.173 sek jämte ränta och kostnader mål nr t 2025-10-24 5113-25 nacka tingsrätt		D-2025-00386621:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 2 048 700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	104 300 SEK	1978-03-01	78/2761
2	64 000 SEK	1987-03-20	87/13361
3	60 000 SEK	1987-03-20	87/13363
4	1 403 700 SEK	2008-06-25	08/29367
5	46 700 SEK	2008-11-27	08/52580
6	370 000 SEK	2016-02-05	D-2016-00052793:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet **Kontorbeteckning**

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Tyresö Linde GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Gudö å,linde 7:1 mfl

Datum

1976-07-15

Akt

01-TYE-2704

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

137397-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

2 839 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 214 000 SEK

därav markvärde

1 625 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 71837046 (2024)

Taxeringsvärde

1 625 000 SEK

Riktvärdeområde

138020

Fastighetsrättsliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

133 kvm

Strand

Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 71838046 (2024)

Taxeringsvärde

1 214 000 SEK

Bebyggelseyp

Radhus

Total standardpoäng

32

Bostadsyta

48 kvm

Biutrymmesyta

Värdeyta

48 kvm

Nybyggnadsår

1976

Tillbyggnadsår

Värdeår

1976

Under byggnad

Nej


Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt	
Avstyckning		1975-09-04	01-TYE-2666	
Ursprung				
Tyresö Linde 7:1				
Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)		
1	Markområde	6568241.1	683471.4	
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Total	133 m ²	133 m ²	0 m ²	
Tidigare beteckningar				
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt	
A-Tyresö Linde 7:151	1983-06-15		0138-83/1	

Källa: Lantmäteriet

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