VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2278-1-38 i HSB BRF TRÄDGÅRDEN NR 278 I TYRESÖ, Tyresö.
Kanelgränd 54, 135 36 Tyresö

Marknadsvärdebedömning per 2025-08-14

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens 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 2025-08-14

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-08-14 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 bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökningav lägenheten 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 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening				Organisationsnummer
HSB BRF TRÄDGÅRDEN NR 278 I TYRESÖ				7164186947
Lägenhetsnummer				**Ärendenummer**
99-2278-1-38				F-2205-24-01
Adress				
Kanelgränd 54, 135 36 Tyresö				
Kommun		**Område**		
Tyresö		Tyresö		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
4		96	7 425	1,07202
Kommentar				
Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen.				

2.2 Sammanfattning

På Kanelgränd 54 i Tyresö finns denna rymliga bostadsrätt med fyra rum och en boarea på 96 kvm. Lägenheten har en månadsavgift på 7425 kr.

Lägenheten är en markplansbostad i två våningar med fyra rum. På nedre våningen finns ett något slitet kök med plastgolv och standardutrustning, inklusive kyl och frys från Elektro Helios samt en diskmaskin från Bosch. Här finns också en sliten toalett med plastgolv och ett något slitet vardagsrum med trägolv. Övervåningen rymmer ett badrum med renoveringsbehov och plastgolv, samt tre slitna sovrum med plastgolv och en klädkammare. Tvättmaskin och torktumlare från Samsung ingår. Till lägenheten hör en uteplats.

Bostadsrättsföreningen har 60 parkeringsplatser, 39 garageplatser, 124 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 928 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 136 039 000 kr. Totala lånen uppgår till 57 839 931 kr, vilket motsvarar 42,52% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 12 078 911 kr, motsvarande 8,88% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 4 686 969 kr, vilket utgör 3,45% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1986 med en tillbyggnad från 2021 och har två våningar. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Föreningen har trevliga faciliteter som gym och bastu samt en stor gemensamhetslokal på 119 kvm att disponera genom bokning på Kanelgränd 51. Föreningen har 6 stycken välutrustade tvättstugor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 60 parkeringsplatser, 39 garageplatser, 124 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 928 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 136 039 000 kr. Totala lånen uppgår till 57 839 931 kr, vilket motsvarar 42,52% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 12 078 911 kr, motsvarande 8,88% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 4 686 969 kr, vilket utgör 3,45% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1986 med en tillbyggnad från 2021 och har två våningar. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Föreningen har trevliga faciliteter som gym och bastu samt en stor gemensamhetslokal på 119 kvm att disponera genom bokning på Kanelgränd 51. Föreningen har 6 stycken välutrustade tvättstugor.

Parkeringsplatser	Garageplatser
60	39

Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler
124	1

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 60 parkeringsplatser, 39 garageplatser, 124 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
928	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
136 039 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
57 839 931	43%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
12 078 911	9%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
4 686 969	3%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 928 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 136 039 000 kr. Totala lånen uppgår till 57 839 931 kr, vilket motsvarar 42,52% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 12 078 911 kr, motsvarande 8,88% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 4 686 969 kr, vilket utgör 3,45% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Tyresö Kanelen 1	
Byggår 1986 (tillbyggnadsår 2021)	**Antal våningar** 2
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brf-tradgarden.se/	
Utförda renoveringar Föreningens hissar renoverades 2017 OVK är gjord och godkänd 2015 Radonmätning är godkänd 2014 Fläktar har installerats på ställen efter behov. Ytterdörar till bostadsrätterna med separat entré byttes 2018. Underhåll av taken 2023 Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1986 med en tillbyggnad från 2021 och har två våningar. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		**Antal rum enligt lägenhetsregister**	
96		4	

Rumsfördelning

Markplan	Övervåningen	Tillbehör	Utrustning
kök	badrum	uteplats	Kyl
toalett	tre sovrum		Frys
vardagsrum	klädkammare		Diskmaskin
			Elspis
			Tvättmaskin
			Torktumlare

Beskrivning

Lägenhet på markplan med två våningar och fyra rum. På markplan finns ett något slitet kök med plastgolv och normal utrustning, en sliten toalett med plastgolv samt ett något slitet vardagsrum med trägolv. Övervåningen består av ett badrum med renoveringsbehov och plastgolv, tre slitna sovrum med plastgolv samt en klädkammare. Till lägenheten hör en uteplats. Utrustningen inkluderar kyl och frys från Elektro Helios, diskmaskin från Bosch, samt tvättmaskin och torktumlare från Samsung.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett sämre skick och lägre standard jämfört med liknande bostäder, vilket resulterar i ett lägre värde. Renoveringsbehovet påverkar värdet negativt, men den bra planlösningen och uteplatsen är positiva faktorer.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2278-1-38 i HSB BRF TRÄDGÅRDEN NR 278 I TYRESÖ, Tyresö.

Kanelgränd 54, 135 36 Tyresö

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

Marknadsvärde per 2025-08-14

2 600 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

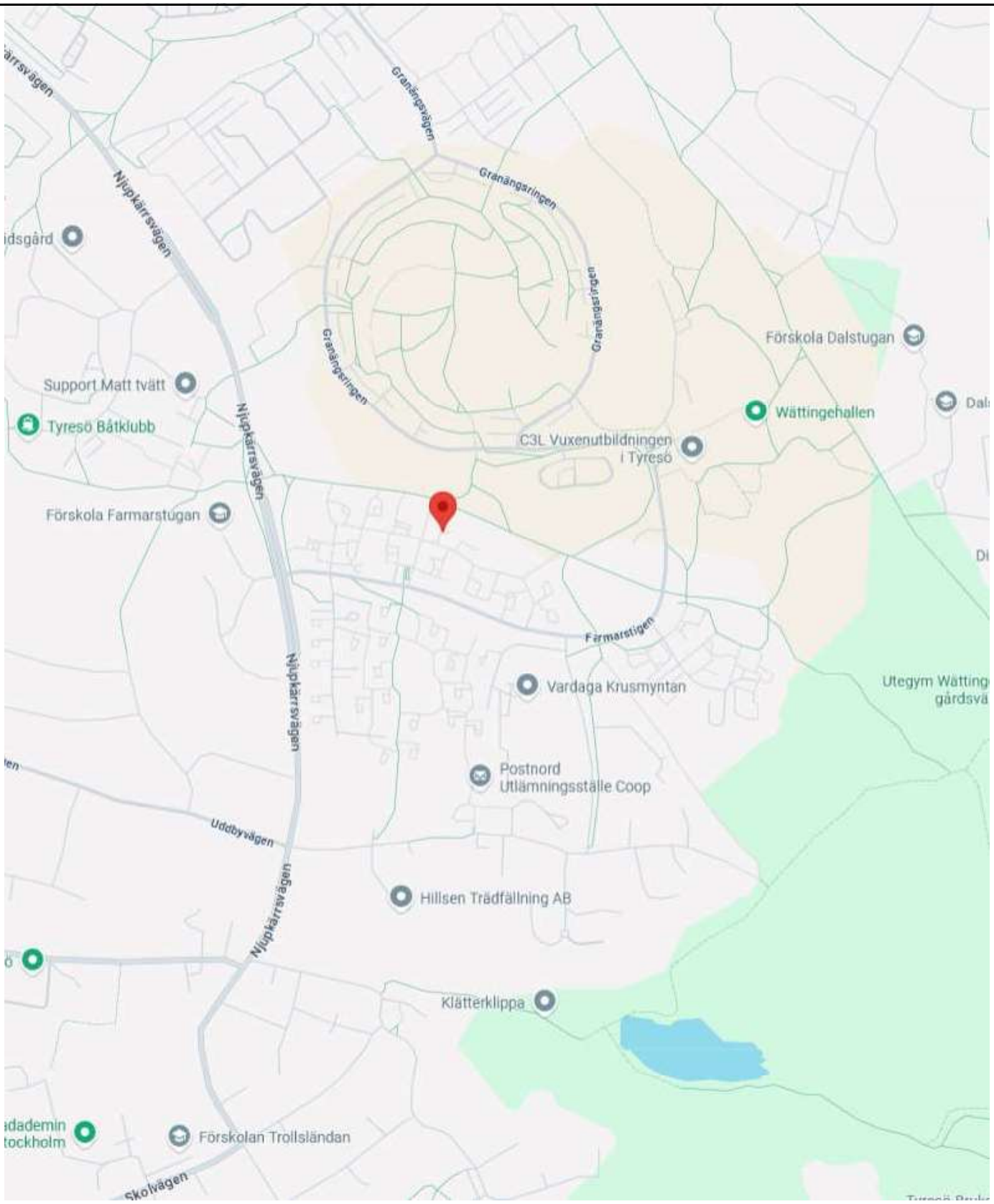
+/- 200 000

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.

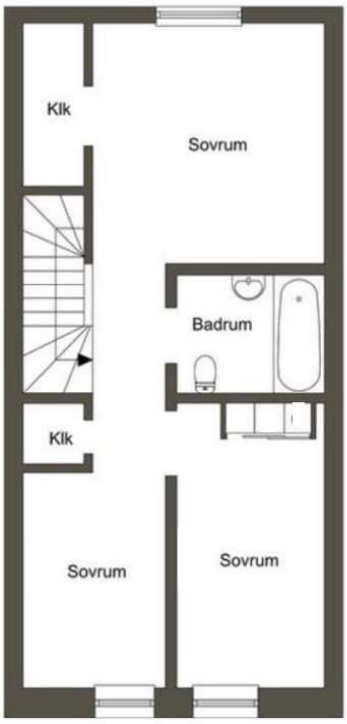
Stockholm 2025-08-14
Underskrift

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

Bilaga 1 - Karta

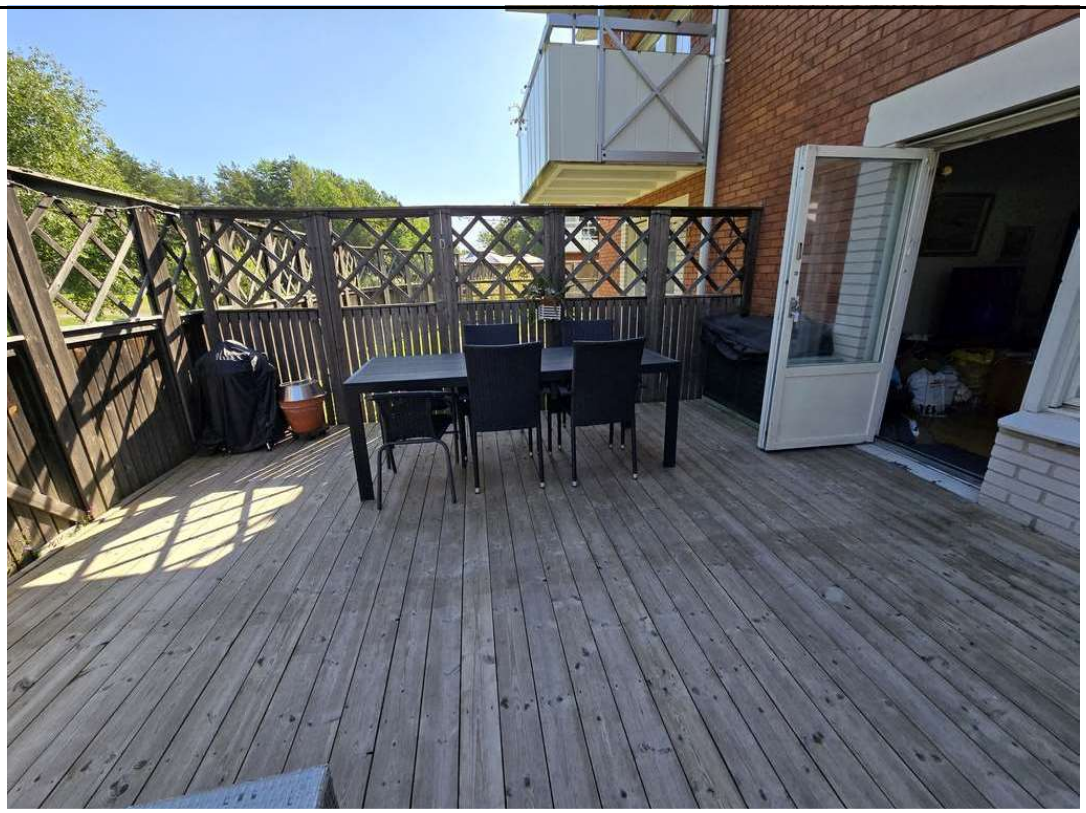


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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 Kanelen 1

UUID
909a6a46-b392-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010427007

Län- och kommunkod
0138

Distrikt
Tyresö
Socken: tyresö

Distriktskod
212078

Senaste ändringen i allmänna delen
1986-05-09

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-09-11

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-08-13

Adress

Adress

Kanelgränd 1-58, 60, 62, 64
135 36 Tyresö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
716418-6947
Hsb Bostadsrättsförening
Trädgården Nr 278 I Tyresö
C/O Hsb Stockholm
Hsb Stockholm Box: 1385
171 27 Solna
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf
Trädgården Nr 278 I Tyresö

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1985-01-24

Akt
85/4690

Berört fång
85/4690, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 1984-12-27
Köpeskilling: 1 775 000 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 66 048 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	46 701 000 SEK	1988-01-26	88/3134
3	19 347 000 SEK	1988-01-26	88/3136

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa	1954-05-26	54/2596

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Östra farmarstigen,etapp 2	1983-01-04 Genomf. slut: 1992-06-30	0138-P83/0104

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM8-54/2596.1

Beskrivning
Villa

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last
Tyresö Kanelen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utfartsförbud	Last	Officialservitut	0138-83/32.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Tyresö Näsby 4:1469

Last
Tyresö Kanelen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0138-83/32.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Tyresö Kommun

Last
Tyresö Kanelen 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	100927-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	136 039 000 SEK	101 891 000 SEK	34 148 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716418-6947 Hsb Bostadsrättsförening Trädgården Nr 278 I Tyresö C/O Hsb Stockholm Hsb Stockholm Box: 1385 17127 Solna	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 77837046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 148 000 SEK	138310	1 264 kvm	1 699 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 1547046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
32 000 000 SEK	138310	10 711 kvm	2 988 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 1546046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 891 000 SEK	138310	1 054 kvm	307 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1986	2021	1986

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 1545046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
100 000 000 SEK	138310	8 569 kvm	11 782 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1986	2021	1986

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1928-09-26	01-TYE-AVS488
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1983-10-12	0138-83/32
Fastighetsreglering	1986-05-09	0138-86/9

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1983-10-12	0138-83/32

Ursprung

Tyresö Näsby 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6570462.6	684288.3	Karttyp

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	24 709 m^2	24 709 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Tyresö Näsby 4:720	1983-10-12	0138-83/32
A-Tyresö Näsby 4:720	1983-06-15	0138-83/1

Källa: Lantmäteriet

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