

VÄRDERING & BESKRIVNING

Tyresö Stallet 10
Tranbärsvägen 26, 135 42 Tyresö



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-04

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 2025-04-04.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-03-26 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 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 Stallet 10			
Kommun		Område	Ärendenummer
Tyresö		Tyresö	F-446-25-01
Adress			
Tranbärsvägen 26, 135 42 Tyresö			
Upplåtelseform		Typkod	Tomtstorlek
Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		220	1 259 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde	Byggnadsvärde	Markvärde	Byggnadsår
4 433 000	1 957 000	2 476 000	1965
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Tranbärsvägen 26 i Tyresö ligger ett charmigt kedjehus byggt 1965. Med en tomtstorlek på 1 259 kvadratmeter erbjuder fastigheten gott om utrymme för både trädgård och utomhusaktiviteter. Taxeringsvärdet uppgår till 4 433 000 kronor, där byggnadsvärdet är 1 957 000 kronor och markvärdet 2 476 000 kronor. Detta småhus erbjuder en trevlig boendemiljö i ett lugnt område.

Enplansvilla i Tyresö med 5 rum, inklusive kök, vardagsrum, fyra sovrum, badrum, duschrum med bastu och tvättstuga. Huset har en normal standard med plastgolv i kök och våtrum samt trägolv i övriga rum. Utrustningen inkluderar en bergvärmepump, FTX-system och hushållsmaskiner som kyl/frys, spis, tvättmaskin och torktumlare, alla cirka 6 år gamla och fungerar normalt. Fastigheten har även bastu, garage, uteplats, trädgård och trädgårdsbod.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan: Fårdalaområdet (1962-01-18), Tomtindelning: Ladan (1962-12-21) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

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 och har el indragen.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 040 000 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 1965		Antal våningar 1
Boarea, kvm 122 kvm	Biarea, kvm 10 kvm	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>fyra sovrum</u> <u>duschrum samt bast</u> <u>tvättstuga</u>		<u>Tillbehör</u> <u>bastu</u> <u>garage</u> <u>uteplats</u> <u>trädgård</u> <u>Trädgårdsbod</u>
Beskrivning		

Enplansvilla i Tyresö med 5 rum, inklusive kök, vardagsrum, fyra sovrum, badrum, duschrum med bastu och tvättstuga. Huset har en normal standard med plastgolv i kök och våtrum samt trägolv i övriga rum. Utrustningen inkluderar en bergvärmepump, FTX-system och hushållsmaskiner som kyl/frys, spis, tvättmaskin och torktumlare, alla cirka 6 år gamla och fungerar normalt. Fastigheten har även bastu, garage, uteplats, trädgård och trädgårdsbod.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en friliggande villa med putsad fasad och en stomme av sten. Den har en krypgrund och bjälklag av trä. Fönstren är isolerglas och yttertakets takpapp är täckt med takpapp. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage och en trädgårdsbod

2.13 Maskiner

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Bergvärmepump	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
FTX	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl/frys	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Spis	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	6 år ca	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder i området. Skicket är något sämre och standarden något lägre än jämförbara objekt. Värdet bedöms som jämförbart, dock på den lägre sidan av skalan, med hänsyn till tidigare försäljningspriser i området. Negativa faktorer inkluderar ett något slitet skick och behov av uppdatering. Positiva faktorer inkluderar fin arkitektur, bra planlösning, en attraktiv tomt mot skog, ett gott exteriört skick och bergvärme.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Tyresö Stallet 10, Tranbärsvägen 26, 135 42 Tyresö

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

Marknadsvärde per 2025-03-26

6 500 000 KRONOR

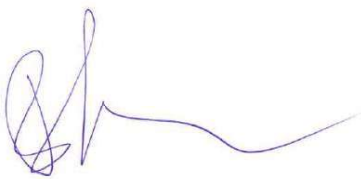
Bedömt värdeintervall

+/- 330 000

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 2025-04-04

Underskrift

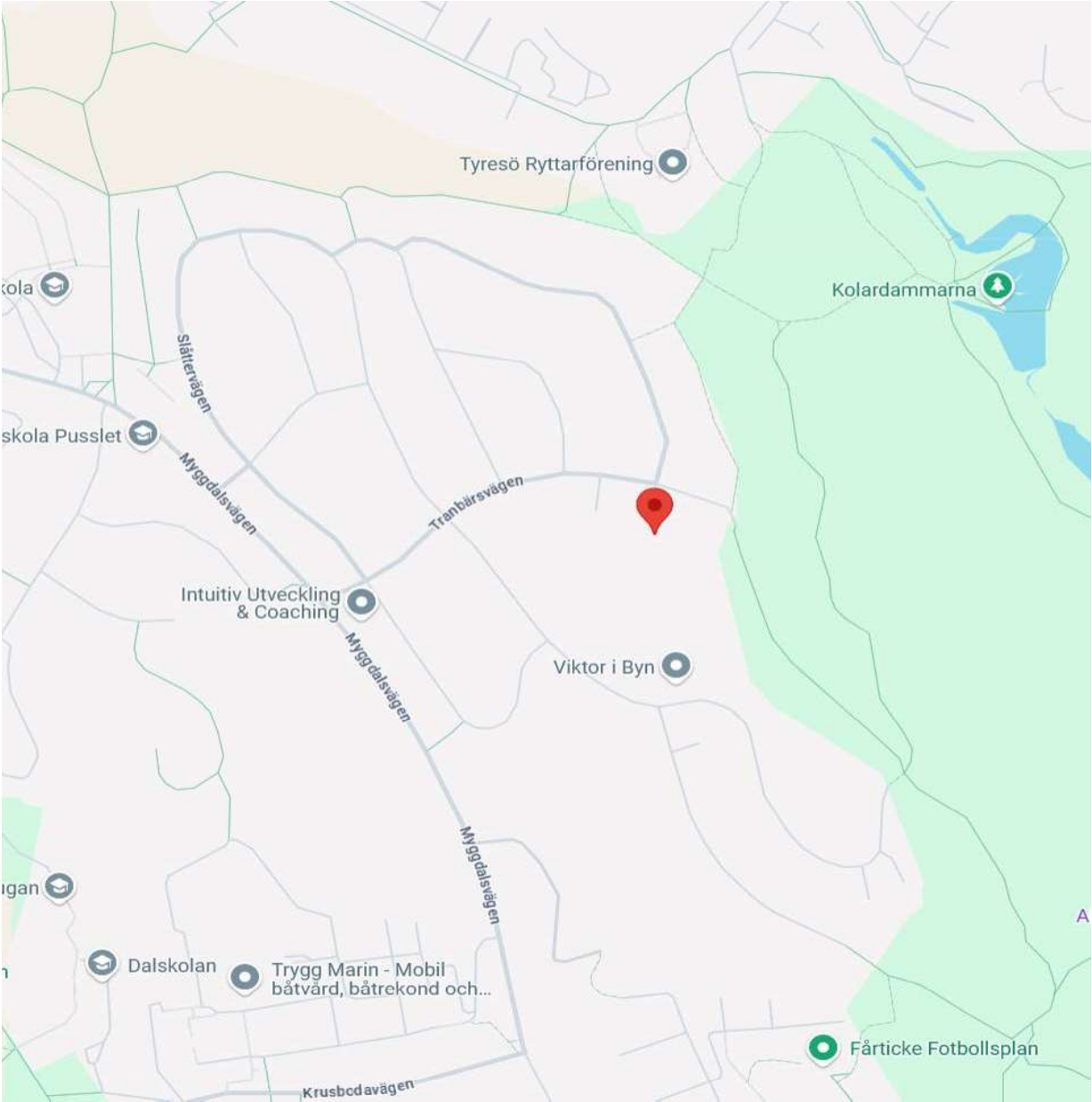


Björn Bring
Fastighetsvärderare

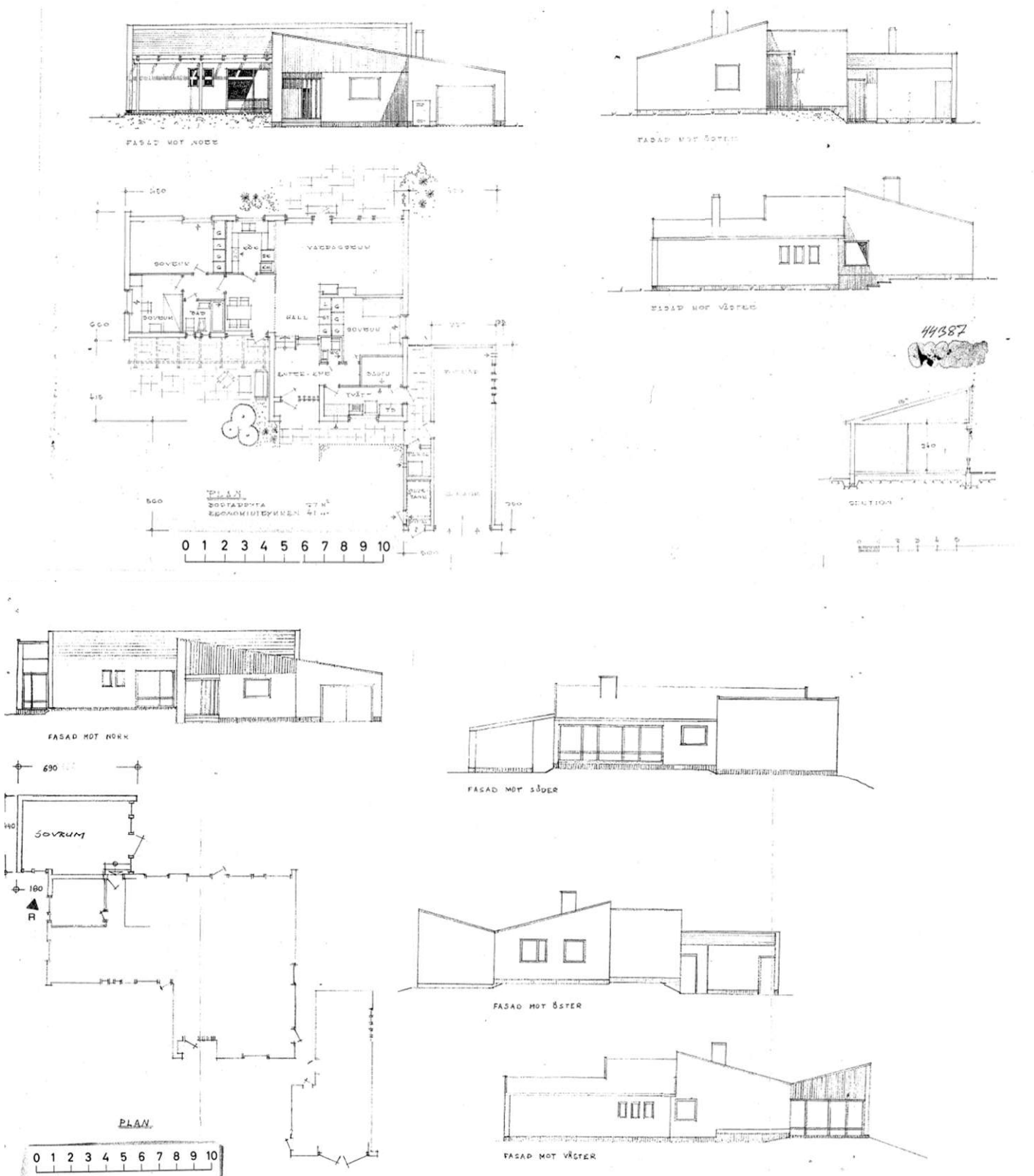
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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



038 Allmän+Taxering 2025-04-04

Fastighet**Beteckning**

Tyresö Stallet 10

UUID:

909a6a46-badc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

010428873

Län- och kommunkod

0138

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-13

Distrikt

Tyresö

Distriktskod

212078

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-03

Socken: Tyresö

Adress**Adress**Tranbärsvägen 26
135 42 Tyresö**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6571318.8

E (SWEREF 99 TM)

685547.7

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 259 kvm

1 259 kvm

Lagfart**Ägare****Andel**

/

Inskrivningsdag**Akt**

Bodelning pga. samboförhållandes upphörande: 2018-03-02

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-01-09, 1 797 422 sek jämte ränta och kostnader (01-16949-25)

Inskrivningsdag

2025-01-13

Akt

D-2025-00013026:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 12/44443

Avser inteckning 64/7836

Avser inteckning 65/6255

Avser inteckning 76/12727

Avser inteckning 76/12728

Avser inteckning 76/12729

Avser inteckning 76/12730

Avser inteckning 83/6548

Avser inteckning 87/14589

Avser inteckning d-2015-00037399:1

Avser inteckning d-2016-00312241:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 4.040.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		19.800 SEK	1964-08-26	64/7836
2		47.000 SEK	1965-06-09	65/6255
3		39.200 SEK	1976-11-10	76/12727
4		13.700 SEK	1976-11-10	76/12728
5		14.000 SEK	1976-11-10	76/12729
6		11.300 SEK	1976-11-10	76/12730
7		30.000 SEK	1983-05-11	83/6548
8		49.700 SEK	1987-03-26	87/14589
9		2.645.000 SEK	2012-12-20	12/44443
10		432.000 SEK	2015-01-30	D-2015-00037399:1
11		538.300 SEK	2016-07-04	D-2016-00312241:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM8-42/1929.2

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Färdalaområdet	1962-01-18	01-TYÖ-35/1962
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Ladan	1962-12-21	01-TYÖ-45/1962

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
125738-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.433.000 SEK	1.957.000 SEK	2.476.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
			Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 049368046.

Taxeringsvärde 2.476.000 SEK	Riktvärdeområde 0138048	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 184 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 049369046.

Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 1.957.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 122 kvm	Biutrymmesyta 10 kvm	Värdeyta 124 kvm
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-12-31	
Införd i tomtboken	1963-03-27	01-TYÖ-48/1963

Ursprung

Tyresö Bollmora 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Tyresö Stallet 10

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0138-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet