

VÄRDERING & BESKRIVNING

Botkyrka Diligensen 55
Postängsvägen 182, 145 52 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-06

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 först 2025-01-24 och uppdaterades 2026-02-06.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2024-12-11 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. 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 Botkyrka Diligensen 55			
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka	Ärendenummer F-2595-24-01
Adress Postängsvägen 182, 145 52 Norsborg			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 214 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 232 000	Byggnadsvärde, SEK 2 115 000	Markvärde, SEK 1 117 000	Byggnadsår 1973
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. Observera att fastighetsutdraget anger att det är en tomträtt, men att detta enligt kommunen inte stämmer då tomten friköpts i januari 2018. Fastigheten är alltså friköpt från Botkyrka kommun men tomträtten är fortfarande registrerad i fastighetsregistret. Ägaren har inte sökt lagfart och betalat för den. Lagfartskostnaden är 1,5 % på friköpet, 330 000 kr, dvs 4 950 kr.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett kedjehus beläget på Postängsvägen 182 i Norsborg, med en tomtstorlek på 214 kvadratmeter. Huset är en småhusenhet, bebyggd med typkod 220. Byggnadsåret är 1973. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 3 232 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 115 000 SEK och markvärdet 1 117 000 SEK.

Kedjehuset i Botkyrka har fem rum fördelade på två våningar med en total yta av 146 kvadratmeter. På markplan finns ett kök med målade väggar och klinkergolv, ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv, samt ett vardagsrum med parkettgolv. Det finns även ett förråd på denna våning. Övre våningen rymmer fyra sovrum med målade väggar och trägolv, en tvättstuga med plastgolv, ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv, samt ett förråd. Bostaden är i något slitet skick och standarden bedöms som något låg.

Byggnaden har en fasad av betong. Den har en grundläggning med platta på mark och en stomme av betong. Bjälklaget är också av betong och fönstren är tvåglasfönster. Värmesystemet är ett vattenburet värmesystem. Källa: värderingsbesiktning och ägaren.

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med kedjehus.

Observera att fastighetsutdraget anger att det är en tomträtt, men att detta enligt kommunen inte stämmer då tomten friköpts i januari 2018. Fastigheten är alltså friköpt från Botkyrka kommun men tomträtten är fortfarande registrerad i fastighetsregistret. Ägaren har inte sökt lagfart och betalat för den. Lagfartskostnaden är 1,5 % på friköpet, 330 000 kr, dvs 4 950 kr.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med kedjehus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Krögaren, Diligensen och Postängen (1999), Vattenskyddsområde Östra Mälaren (2008) 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. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 300 000 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		Antal våningar
1973		2
Boarea, kvm enligt taxering	Biarea, kvm	Antal Rum
146	25	5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	
kök	fyra sovrum	
badrum	tvättstuga	
vardagsrum	badrum	
förråd	förråd	
Beskrivning		

Kedjehus beläget i Botkyrka, Botkyrka. Bostaden har fem rum fördelade på två våningar och en total yta på 146 kvadratmeter enligt taxering. Skicket är något slitet och standarden bedöms som något låg.

På markplan finns ett kök med något slitna målade väggar och klinkergolv. Badrummet på samma våning har kaklade väggar och klinkergolv, även det något slitet. Vardagsrummet har parkettgolv i trestavsutförande och är i något slitet skick. Det finns också ett förråd på markplan.

På övre våningen finns fyra sovrum med målade väggar och golv av trälaminat, i normalt skick. Tvättstugan har plastgolv. Det finns ytterligare ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Ett förråd finns även på denna våning.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en huvudbyggnad med en fasad av betong. Den har en grundläggning med platta på mark och en stomme av betong. Bjälklaget är också av betong och fönstren är tvåglasfönster. Värmesystemet är ett vattenburet värmesystem. Informationen kommer från en värderingsbesiktning och ägaren.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Elspis	5-10 år	Bedömt
Kyl	5-10 år	Bedömt
Frys	5-10 år	Bedömt
Diskmaskin	5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	5-10 år	Bedömt
Torktumlare	5-10 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Vid en jämförelse med liknande bostäder som nyligen sålts i likvärdiga områden, bedöms denna bostad på följande sätt: Skicket på bostaden är något lägre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden på bostaden anses dock vara jämförbar med snittet, vilket innebär att den uppfyller de förväntningar som finns för bostäder i detta segment. När det gäller bostadens värde är det jämförbart med genomsnittet för liknande objekt.

Förutsättningar för

Botkyrka Diligensen 55, Postängsvägen 182, 145 52 Norsborg

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

Marknadsvärde per 2026-02-06

3 550 000 KRONOR

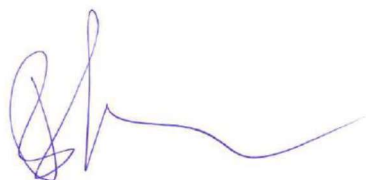
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-06

Underskrift



Björn Bring

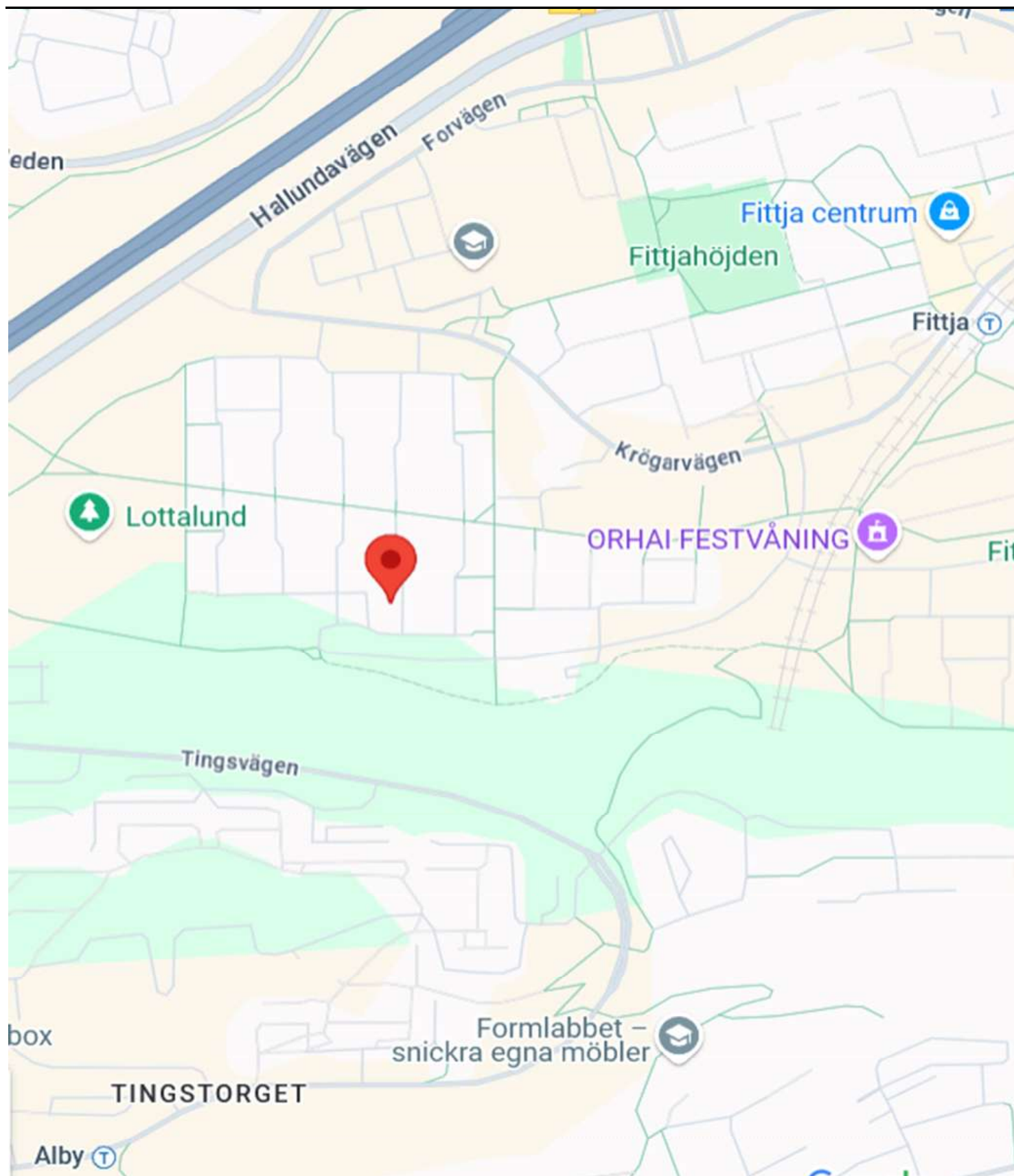
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

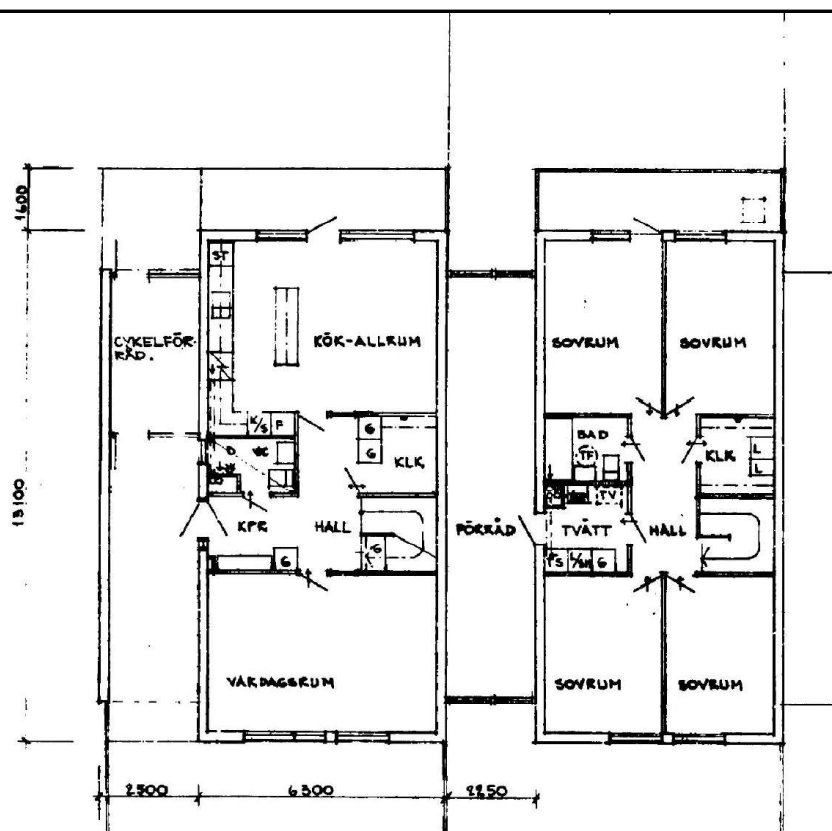
E-post: info@bringhojden.se

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 Botkyrka Diligensen 55	UUID 909a6a44-54e6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010271668	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-10-19
Län- och kommunkod 0127	Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-16
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-05

Adress

Adress
Postängsvägen 182
145 52 Norsborg

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1974-03-20	Akt 74/595	Upplåtelsedag 1974-01-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 6 000 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1974-01-01	

tt eller
is

Kina

Berört fång

D-2018-00756778:2, andel 1/6

Gåva: 2018-12-12

Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Förbehåll om överlåtelse d-2018-00756778:5

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2022-06-14 812 230 sek jämte ränta och kostnader 12223418919

Inskrivningsdag

2022-06-15

Akt

D-2022-00255207:1

Utmätning 2022-06-14, 812.230 sek jämte ränta och kostnader /beslutsnr 12223419677)

2022-06-16

D-2022-00256617:1

Anmärkningar

Avser inteckning 74/6698

Avser inteckning 74/6699

Avser inteckning 74/6700

Avser inteckning 74/6701

Avser inteckning 79/24982

Avser inteckning 00/16417

Utmätning 2026-01-14, 1 102 286 kronor, beslutsnummer 1226105441

2026-01-15

D-2026-00014691:1

Utmätning 2026-01-14, 1 102 286 kronor, beslutsnummer 1226104584

2026-01-15

D-2026-00014692:1

Anmärkningar

Avser inteckning 74/6698

Avser inteckning 74/6699

Avser inteckning 74/6700

Avser inteckning 74/6701

Avser inteckning 79/24982

Avser inteckning 00/16417

Förordnande att hela fastigheten ska säljas

2024-07-03

D-2024-00213126:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 300 000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

150 000 SEK

1974-05-29

74/6698

2

25 000 SEK

1974-05-29

74/6699

3

25 000 SEK

1974-05-29

74/6700

4

5 000 SEK

1974-05-29

74/6701

5

15 000 SEK

1979-09-26

79/24982

6

80 000 SEK

2000-09-04

00/16417

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Botkyrka Fittja GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Krögaren,diligensen och postängen,kv:en

Datum

1999-10-12

Genomf. start: 1999-11-10

Genomf. slut: 2014-12-31

Laga kraft: 1999-11-09

Akt

0127-P99/1012/1

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde

Östra mälaren

Datum

2008-11-25

Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0125-P08/1125

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

148810-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

3 232 000 SEK

därav byggnadsvärde

2 115 000 SEK

därav markvärde

1 117 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 104735046 (2024)**Taxeringsvärde**

1 117 000 SEK

Riktvärdeområde

127600

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

214 kvm

Strand**Vatten och avlopp****Antal lika****Justeringsorsak**

Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 104736046 (2024)			
Taxeringsvärde 2 115 000 SEK	Bebyggelseyp Kedjehus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 146 kvm
Biutrymmesyta 25 kvm	Värdeyta 151 kvm	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår
Värdeår 1973	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1973-06-28	01-BOT-2076
Anläggningsåtgärd		2020-10-19	0127-2019/29
Ursprung			
Botkyrka Diligensen 1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6570800.4	662568.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	214 m ²	214 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
A-Botkyrka Stg:8719		1982-11-01	0127-82/15

Källa: Lantmäteriet