

VÄRDERING & BESKRIVNING

Botkyrka Norrbyvret 1:7
Trekantsvägen 3, 147 63 Uttran



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-11

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 2026-05-11.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-11 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Botkyrka Norrbyvret 1:7			
Kommun Botkyrka		Område Grödinge	Ärendenummer F-501-26-01
Adress Trekantsvägen 3, 147 63 Uttran			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1671 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 6 381 000	Byggnadsvärde, SEK 1 729 000	Markvärde, SEK 4 652 000	Byggnadsår 1925
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.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Trekantsvägen 3 i Uttran och omfattar en tomtstorlek på 1671 kvadratmeter. Det är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Byggnaden uppfördes år 1925. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 6 381 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 1 729 000 SEK och markvärdet 4 652 000 SEK.

Villan i Botkyrka Grödinge har fyra rum och är fördelad på två våningar samt en källare. Den totala ytan är 171 kvadratmeter, varav 122 är boarea. Interiören är sliten och behöver renoveras.

Källaren innehåller ett pannrum, förråd, garage och en toalett i normalt skick. Övre våningen har två sovrum och en utriven toalett. På markplan finns ett slitet kök, ett sovrum, en tvättstuga och ett badrum, alla med låg standard. Vardagsrummet har en braskamin.

Bostaden har även en altan och två terrasser.

Byggnaden är en villa med en träfasad och en stomme av trä. Den har en grundläggning bestående av både kryppgrund och källare. Bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällorna inkluderar en kamin och en vedpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet bygger på självdrag. Underhållsstatusen är generellt sliten.

Tomten är en sjötomt med en trädgård och gräsmatta. Den ligger i ett område med villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 3 km	Hållplats 2 km	Livsmedelsbutik 4 km	Affärscentrum 4 km
----------------------	--------------------------	--------------------------------	------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en sjötomt med en trädgård och gräsmatta. Den ligger i ett område med villor.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Nybyggnadsförbud enl 110 § byggnadslagen (1970-05-27, 01-A:B-1017); Detaljplan Norrbyvret (1995-10-17, 0127-P95/1017/1); Ändring av detaljplan Uttran (2003-06-10, 0127-P03/0610) 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

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunens avloppssystem. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 500 000 kronor

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1925	Tillbyggnadsår 1970	Antal våningar 2 + källare
Boarea, kvm enligt taxering 122	Biarea, kvm 49	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Källarplan</u> pannrum förråd garage toalett	<u>Övre våningen</u> två sovrum toalett	<u>Markplan</u> kök ett sovrum tvättstuga badrum vardagsrum
		<u>Tillbehör</u> Altan Terrass
Beskrivning		

Villan är belägen i Botkyrka Grödinge och har fyra rum. Byggnaden består av två våningar samt en källare. Den taxerade boarean är 122 kvadratmeter och biarean är 49 kvadratmeter. Interiören är generellt sliten och har behov av renovering.

På källarplanet finns ett pannrum med målade väggar och betonggolv. Ett förråd har målade väggar och golv av trä laminat. Garaget har målade väggar och betonggolv. Toaletten på detta plan är i normalt skick med kaklade väggar och plastgolv.

På övre våningen finns två sovrum med målade väggar och golv av trä laminat. Toaletten på denna våning är helt utrivnen.

På markplan finns ett kök med målade väggar och trä laminatgolv. Köket är i slitet skick och har något låg standard. Ett sovrum har tapetserade väggar och trä laminatgolv. Tvättstugan har våtrumstapet och plastgolv, och är i slitet skick med låg standard. Badrummet har liknande materialval som tvättstugan, med våtrumstapet och plastgolv, och är också i slitet skick med låg standard. Vardagsrummet har målade väggar och trä laminatgolv samt en braskamin.

Tillbehören till bostaden inkluderar en altan och två terrasser.

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

Övriga byggnader

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med en träfasad och en stomme av trä. Den har en grundläggning bestående av både krypgrund och källare. Bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällorna inkluderar en kamin och en vedpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet bygger på självdrag. Underhållsstatusen är generellt sliten.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Elspis		10-20 år	Bedömt
Diskmaskin	Bosch	10-20 år	Bedömt
Kyl/Frys	Electrolux	10-20 år	Bedömt
Tvättmaskin	LG	5-10 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard i förhållande till snittet av dessa objekt. Värdet bedöms också som lägre jämfört med genomsnittet. Detta beror främst på ett generellt behov av renovering, vilket påverkar värderingen negativt. Dock har bostadens sjötomt en starkt positiv inverkan på värdet. Det finns ett renoveringsbehov och en potential i fastigheten som gör att osäkerhetsspannet är större än normalt.

Förutsättningar för

Botkyrka Norrbyvret 1:7, Trekantsvägen 3, 147 63 Uttran

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

Marknadsvärde per 2026-05-11

7 500 000 KRONOR

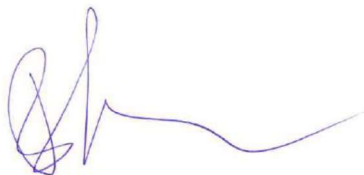
Bedömt värdeintervall

+/- 750 000

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 2026-05-11

Underskrift



Björn Bring

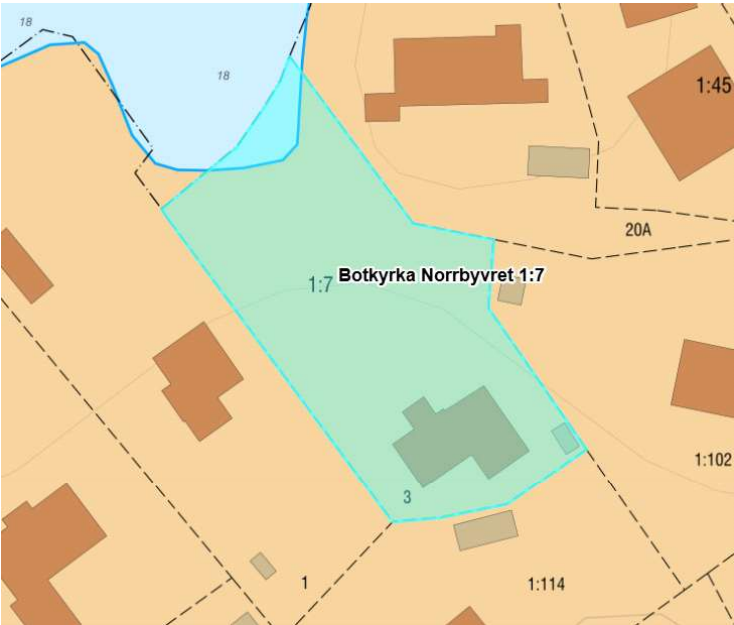
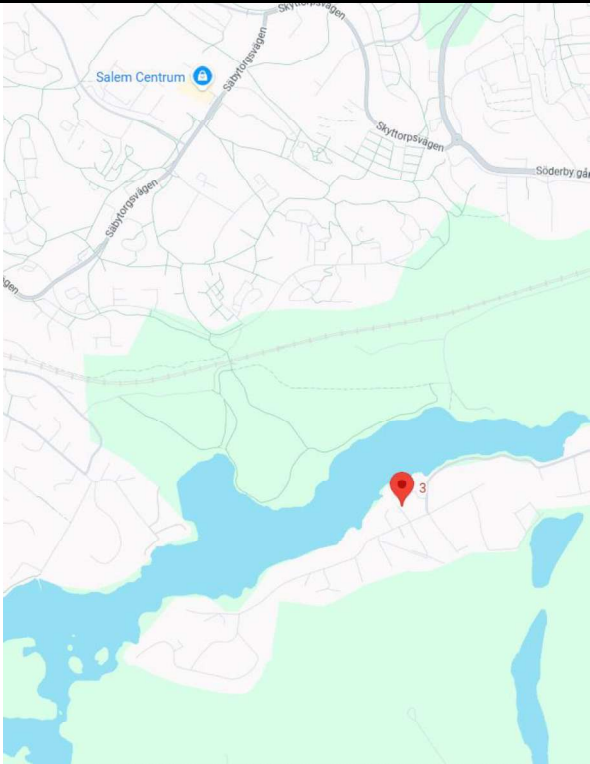
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

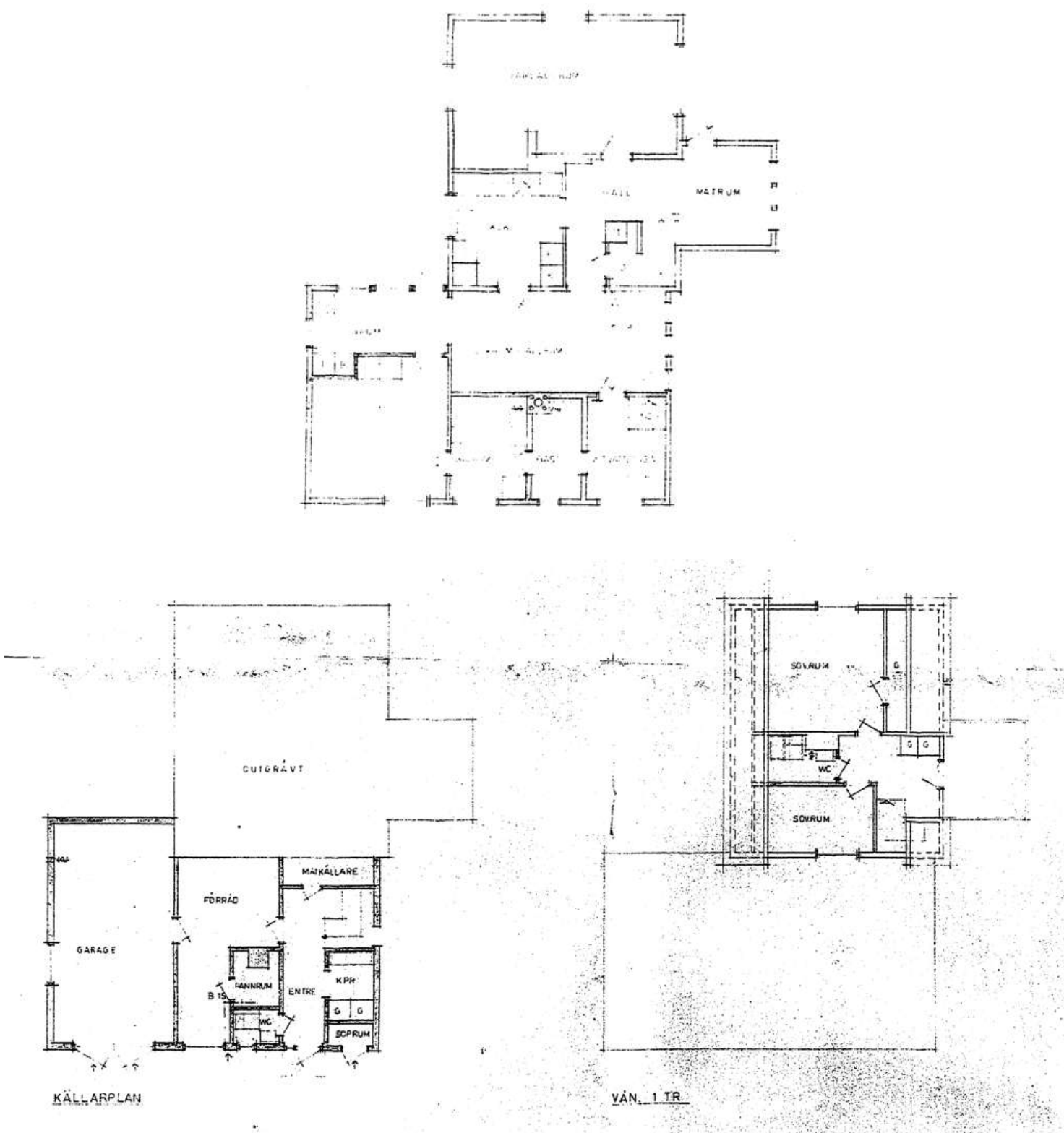
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta

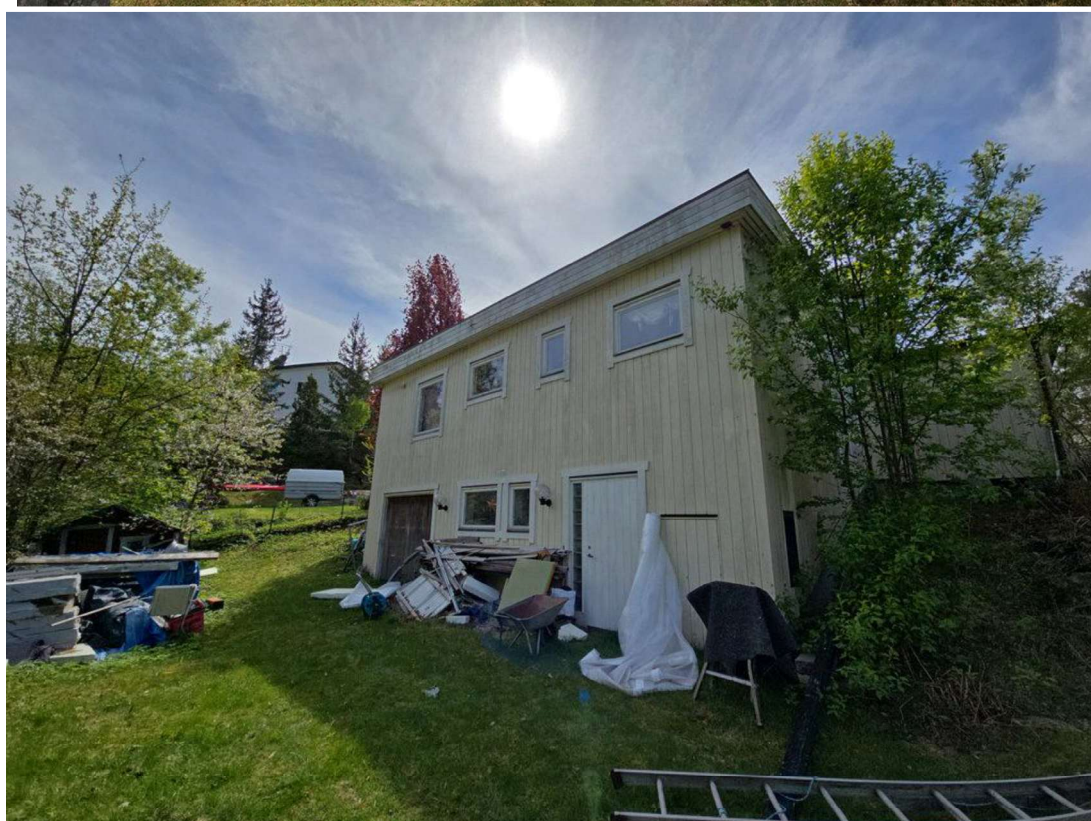


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Villan var vid värderingstillfället belamrad med lösöre. Tomten var också belamrad med diverse lösöre vid samma tidpunkt.

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 Norrbyvret 1:7	UUID 909a6a44-61e1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010274991	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-10-23
Län- och kommunkod 0127	Distrikt Grödinge Socken: grödinge	Distriktskod 212057	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-28

Adress

Adress
Trekantsvägen 3
147 63 Uttran

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-03-20, 3 746 275 sek, beslutsnummer 1226819249	Inskrivningsdag 2026-03-26	Akt D-2026-00109519:1
Anmärkningar Avser inteckning 08/6629		
Utmätning 2026-03-20, 3 744 827 sek, beslutsnummer 1226819231	2026-03-26	D-2026-00109977:1

Innehåll

Anmärkningar

Avser inteckning 08/6629

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 3 500 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		3 400 000 SEK	2008-02-08	08/6629
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	100 000 SEK	2008-02-08	08/6630

Anmärkningar

Ny handling utfärdad 12/5481

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gångväg, brygga, båtplats, tillträde	2008-04-22	08/17987

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Botkyrka Norrbyvret GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Nybyggnadsförbud Enl 110 § byggnadslagen	1970-05-27	01-A:B-1017
Detaljplan Norrbyvret	1995-10-17 Genomf. start: 1995-11-15 Genomf. slut: 2009-12-31 Laga kraft: 1995-11-14	0127-P95/1017/1
Anmärkningar Ändrade bestämmelser se akt(0127-P03/0610)		
Ändring av detaljplan Uttran	2003-06-10 Laga kraft: 2003-07-08	0127-P03/0610

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Kommunen har övertagit huvudmannskapet för allmänna platser.		

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg och vändplats	Förmån	Officialservitut	0127-06/45.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att använda område x för väg och vändplats			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Botkyrka Norrbyvret 1:7			
Last Botkyrka Norrbyvret 1:114			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning och avlopp	Last	Officialservitut	0127-06/45.2
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten-och avloppsledningar inom område y			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Botkyrka Norrbyvret 1:114			
Last Botkyrka Norrbyvret 1:7			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg,brygga,båtplats,tillträde	Last	Avtalsservitut	0127IM-08/17987.1
Beskrivning Gångväg,brygga,båtplats,tillträde			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Botkyrka Norrbyvret 1:114			
Last Botkyrka Norrbyvret 1:7			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	167446-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	6 381 000 SEK	1 729 000 SEK	4 652 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 145148046 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
4 652 000 SEK	127202	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1671 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand	Enskilt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 145149046 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 729 000 SEK	Friliggande	26	122 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
49 kvm	131 kvm	1925	1970
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1944	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1919-07-24	01-GRÖ-AVS47
Anläggningsåtgärd	2004-02-12	0127-03/55
Fastighetsreglering	2007-03-14	0127-06/45
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2008-11-20	0127-08/35

Ursprung

Botkyrka Norrbyvret 1:1

Avskild mark

Botkyrka Norrbyvret 1:9-10,33,45,102,114

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6564381.3	658772.0

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 671 m ²	1 671 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Grödinge Norrbyvret 1:7	1982-11-01		0127-82/15

Källa: Lantmäteriet

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