VÄRDERING & BESKRIVNING

Botkyrka Lindhov 15:20
Näsby Gård 1, 145 65 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-03

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 2026-07-03.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-07-02 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 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Botkyrka Lindhov 15:20			
Kommun Botkyrka	**Område** Botkyrka		**Ärendenummer** F-704-26-01
Adress Näsby Gård 1, 145 65 Norsborg			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 2658 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 313 000	**Byggnadsvärde, SEK** 1 290 000	**Markvärde, SEK** 2 023 000	**Byggnadsår** 1960
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 Näsby Gård 1 i Norsborg är en friliggande småhusenhet med en tomt om 2 658 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 1960. Taxeringsvärdet uppgår till 3 313 000 SEK, varav 1 290 000 SEK avser byggnadsvärde och 2 023 000 SEK markvärde.

Villa i Botkyrka med 5 rum i två våningar, 108 kvm boarea och 20 kvm biarea. Fastigheten är i mycket slitet skick med eftersatt underhåll och kräver total renovering både invändigt och utvändigt. På entréplanet finns ett mycket slitet kök, vardagsrum, badrum med renoveringsbehov, två sovrum samt pannrum och förråd. Övre våningen rymmer två slitna sovrum och en toalett som också behöver renoveras.

Byggnaden är en villa med träfasad, trästomme och träbjälklag. Den har krypgrund, tvåglasfönster och yttertak av plåt. Värmekällan är braskamin, eventuellt elpanna, och byggnaden har vattenburet värmesystem samt självdragsventilation. Underhållet är mycket eftersatt och en genomgående renovering behövs.

Källa: Bedömt.

Tomten är en stor mellantomt i kuperat läge med lantlig omgivning. Den har vildvuxen vegetation. På tomten finns bland annat en lekplatsställning och en villahusvagn. Intill ligger en villa samt en kriminalvårdsanstalt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
3 km	1,3 km	3 km	3 km

Tomtbeskrivning

Tomten är en stor mellantomt i kuperat läge med lantlig omgivning. Den har vildvuxen vegetation. På tomten finns bland annat en lekplatsställning och en villahusvagn. Intill ligger en villa samt en kriminalvårdsanstalt.

Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 kommunalt avlopp. Elen är avstängd.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 5500000 kronor.

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).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1960	Uppgift saknas	2
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
108	20	5

Rumsfördelning

Markplan	Övre våningen
kök	två sovrum
vardagsrum	toalett
badrum	
ett sovrum	
pannrum	
förråd	
ett sovrum	

Beskrivning

Villa i Botkyrka med 5 rum, fördelad på 2 våningar. Boarea enligt taxering är 108 kvm och biarea 20 kvm. Huset är i mycket slitet skick och har eftersatt underhåll, vilket innebär att total renovering behövs både invändigt och utvändigt.

På markplan finns ett smutsigt och slitet kök med mycket låg standard, målade väggar och trälaminatgolv. Köket har enbart ugn och bedöms ha renoveringsbehov. Vardagsrummet har målade väggar och trestavsparkett. Det finns ett slitet badrum med något låg standard, kaklade väggar och klinkergolv samt renoveringsbehov. På samma våning finns ett sovrum med målade väggar och trestavsparkett, ett pannrum och ett förråd. Det finns också ett sovrum med tapetserade väggar och plastgolv. På övre våningen finns två smutsiga och slitna sovrum med målade väggar och plastgolv. Där finns även en sliten toalett med låg standard, målade väggar och plastgolv samt renoveringsbehov.

Areauppgifterna är hämtade från taxeringsuppgifterna i fastighetsregisterutdraget om inget annat anges. De kontrolleras inte genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.

Övriga byggnader

Ett skjul och en större villahusvagn står på tomten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med träfasad, trästomme och träbjälklag. Den har krypgrund, tvåglasfönster och yttertak av plåt. Värmekällan är braskamin, eventuellt elpanna, och byggnaden har vattenburet värmesystem samt självdragsventilation. Underhållet är mycket eftersatt och en genomgående renovering behövs.

Källa: Bedömt.

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha ett sämre skick, lägre standard och ett lägre värde än jämförelseobjektens snitt. Det mycket stora renoveringsbehovet bedöms sänka värdet avsevärt, och byggnadens tekniska skick bedöms som osäkert vilket motiverar ett större osäkerhetsspann än normalt.

Förutsättningar för

Botkyrka Lindhov 15:20, Näsby Gård 1, 145 65 Norsborg

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

Marknadsvärde per 2026-07-03

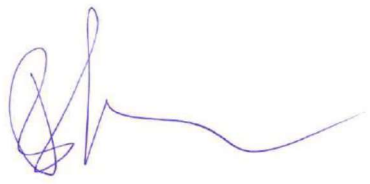
2 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

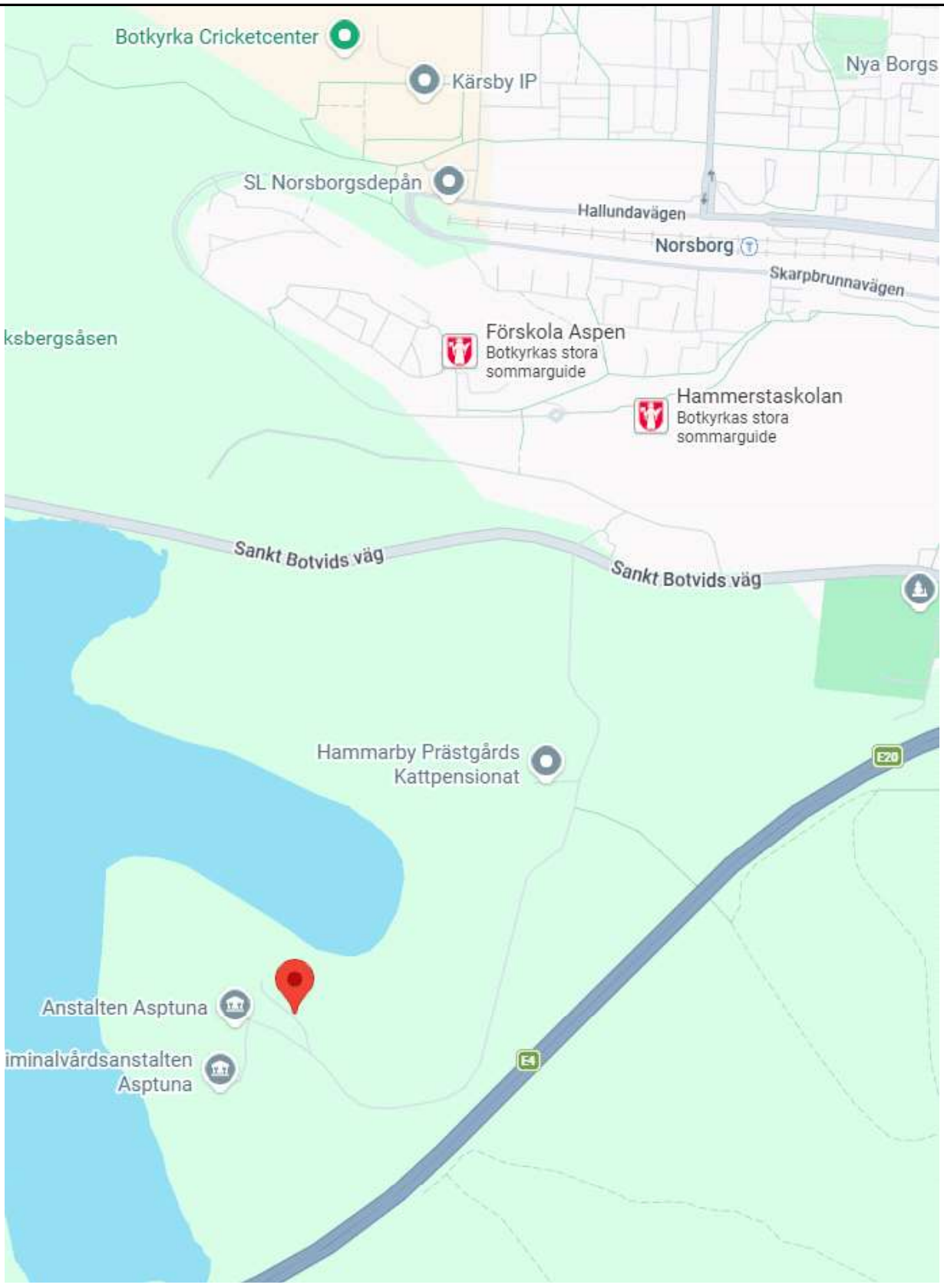
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-07-03
Underskrift

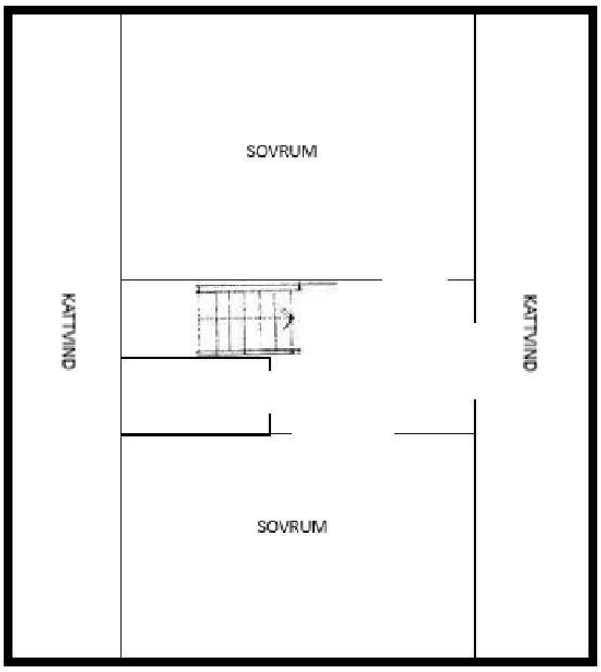


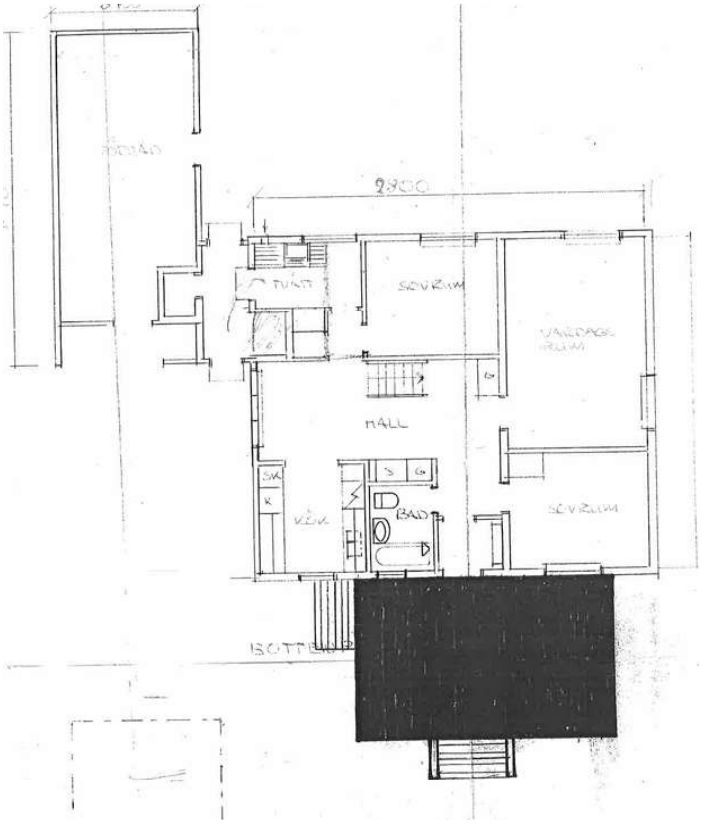
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Övre plan överst. Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre och tomten var belamrad med diverse lösöre.

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 Lindhov 15:20

UUID
909a6a47-3d23-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010470733

Senaste ändringen i allmänna delen
2006-01-25

Län- och kommunkod
0127

Distrikt
Botkyrka

Distriktskod
212090

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2021-01-15

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-25

Adress

Adress

Näsby Gård 1
145 65 Norsborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 5 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	412 500 SEK	1995-12-05	95/19152
2	337 500 SEK	1995-12-05	95/19154
3	350 000 SEK	2006-01-18	06/2449
4	200 000 SEK	2014-11-07	D-2014-00458546:2
5	200 000 SEK	2015-02-23	D-2015-00070057:1
6	400 000 SEK	2016-04-08	D-2016-00150592:1
7	900 000 SEK	2016-05-09	D-2016-00199535:1
8	436 000 SEK	2017-09-06	D-2017-00464582:1
9	589 000 SEK	2017-12-15	D-2017-00693656:1
10	1 675 000 SEK	2020-12-17	D-2020-00534934:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Botkyrka Eriksberg GA:4
Botkyrka Lindhov GA:6

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål
Avlopp

Rättsförhållande
Förmån

Rättighetstyp
Officialservitut

Beteckning
0127-95/60.3

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Lindhov 15:20

Last
Botkyrka Lindhov 15:19

Ändamål
Vattenledning

Rättsförhållande
Förmån

Rättighetstyp
Officialservitut

Beteckning
0127-95/60.4

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Lindhov 15:20

Last
Botkyrka Lindhov 15:19

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
170565-2

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
3 313 000 SEK

därav byggnadsvärde
1 290 000 SEK

därav markvärde
2 023 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 152520046 (2024)

Taxeringsvärde
2 023 000 SEK

Riktvärdeområde
127500

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
2658 kvm

Strand

Vatten och avlopp

Antal lika

Justeringsorsak

Strandnära högst 75 m utan egen strand	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 152521046 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 290 000 SEK	Friliggande	23	108 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
20 kvm	112 kvm	1960	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1960	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1995-11-06	0127-95/60
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2006-01-25	0127-05/13

Ursprung

Botkyrka Lindhov 15:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6569473.7	659816.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 658 m^2	2 658 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

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