

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-2-162 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrka.
Trädesvägen 4, 145 69 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-29

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 2026-04-29

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-29 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 undersökning av lägenheten 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 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF TRÄDET I NORSBORG		Organisationsnummer 716416-4134		
Lägenhetsnummer 45-2030-2-162	Våning Markplan	Ärendenummer F-2044-25-01		
Adress Trädesvägen 4, 145 69 Norsborg				
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka		
Antal rum enligt register 2	Antal rum, aktuell planlösning 2,5	Boarea, kvm 58,5	Månadsavgift, kr 5 268	Andelstal % 0,20034
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

Bostadsrätt belägen på Trädesvägen 4, 145 69 Norsborg i Botkyrka kommun. Lägenheten har 2,5 rum enligt aktuell planlösning och en boarea på 58,5 kvm. Månadsavgiften är 5268 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder 2,5 rum och är belägen i en byggnad med åtta våningar. Lägenheten har elburen golvvärme i badrum, kök och entré, men dess funktionalitet är osäker. Köket är välhållet med målade väggar och klinkergolv, och har utgång till både balkong och uteplats. Badrummet är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv. Sovrummet, vardagsrummet och sovalkoven har alla målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustningen inkluderar moderna vitvaror från Cylinda, Electrolux och Elektro Helios, alla under fem år gamla. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser, 87 garageplatser samt förråd placerade intill lägenheterna. Föreningen består av totalt 384 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt			
Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser, 87 garageplatser samt förråd placerade intill lägenheterna. Föreningen består av totalt 384 bostadsrättslägenheter.			
Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 970 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 335 169 000 kr. De totala skulderna är 217 887 233 kr, medan det egna kapitalet ligger på 24 532 095 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 13 567 349 kr.			
Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1971 med åtta våningar. Den har hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.			
Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering	
244	87	Intill lägenheten	
Antal bostadsrättslägenheter			
384			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
970	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
335 169 000	
Totala skulder (kr)	
217 887 233	
Eget kapital (kr)	
24 532 095	
Underhållsfond (kr)	
13 567 349	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Vickern 3	
Byggår 1971	Antal våningar 8
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfradet.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1971 med åtta våningar. Den har hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 58,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	Antal rum enligt aktuell planlösning 2,5
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Tvättmaskin
badrum			Torktumlare
ett sovrum			Diskmaskin
vardagsrum			Kyl
sovalkov			Frys
			Keramikhäll
			Ugn
Beskrivning			
Lägenhet på markplan med 2,5 rum. Det finns elburen golvvärme i badrum, kök samt entré, men det är oklart om den fungerar.			
Lägenheten ligger i en byggnad med åtta våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och klinkergolv. Det finns en utgång till balkong och uteplats från köket. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv och är i gott skick. Ett sovrum har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Vardagsrummet har också målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Sovalkoven har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Till lägenheten hör även ett förråd.			
Utrustning:			
Tvättmaskin, Cylinda, under 5 år			
Torktumlare, Cylinda, under 5 år			
Diskmaskin, Electrolux, under 5 år			
Kyl, Elektro Helios, under 5 år			
Frys, Elektro Helios, under 5 år			
Keramikhäll, under 5 år			
Ugn, under 5 år			
Källa: Bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som något bättre än jämförelseobjektens snitt, och standarden är något högre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, medan läget är något sämre. Sammantaget bedöms bostadens värde som jämförbart med snittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-2-162 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrka.

Trädesvägen 4, 145 69 Norsborg

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

Marknadsvärde per 2026-04-29

1 400 000 KRONOR

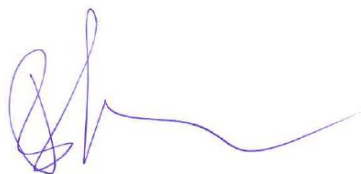
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2026-04-29

Underskrift



Björn Bring

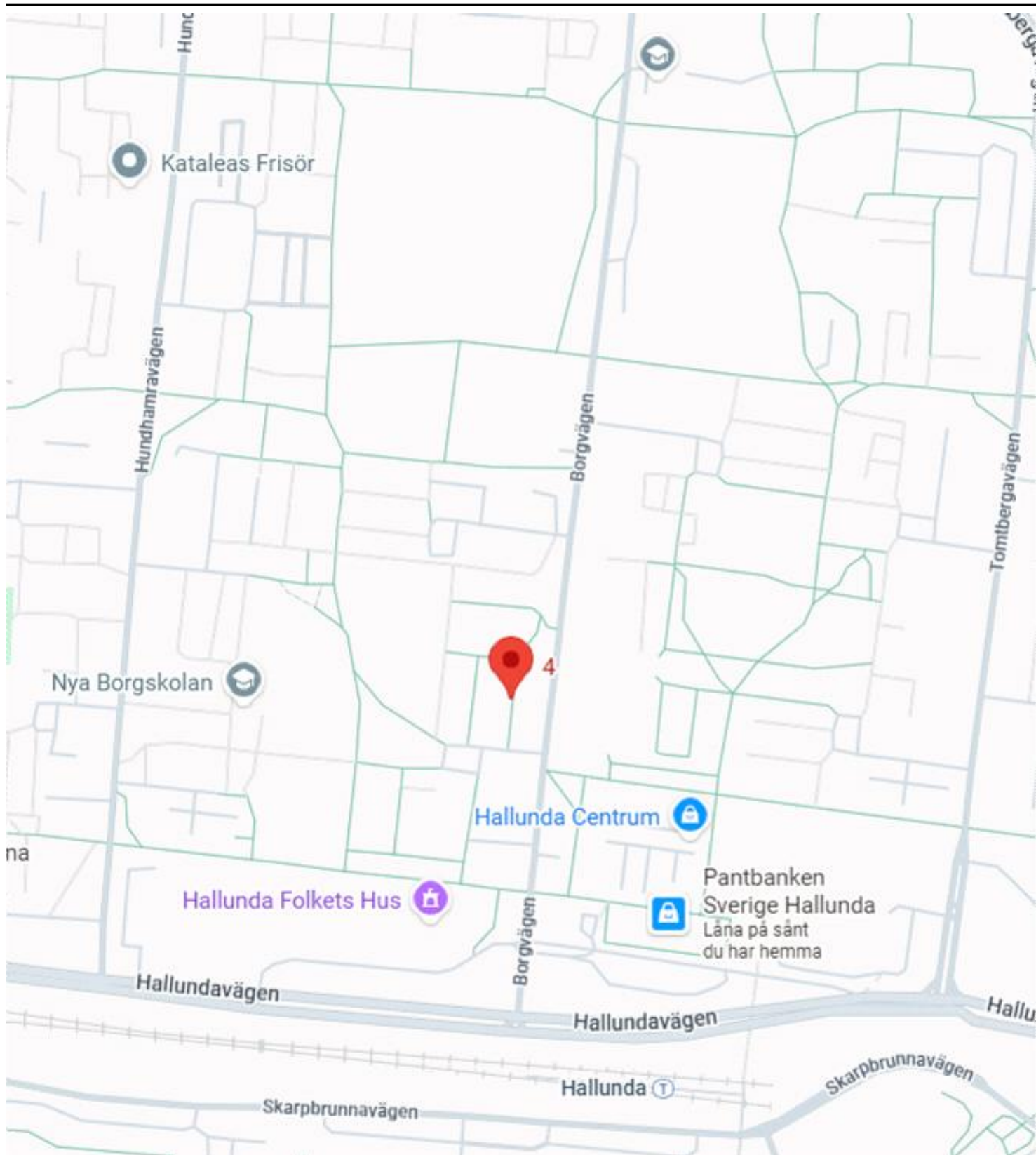
Fastighetsvärderare

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



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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



Fastighet

Beteckning Botkyrka Vickern 3	UUID: 909a6a44-7e0f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-06
Nyckel: 010282205	Län- och kommunkod 0127	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-12
Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-20

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Trädesvägen 2-6, 10-16
145 69 Norsborg

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6570866.6	E (SWEREF 99 TM) 660993.6
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 6 330 kvm	Därav landareal 6 330 kvm	Därav vattenareal
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Tomträttsinnehav

Innehavare 716416-4134 Hsb Bostadsrättsförening Trädet I Norsborg Box 1084 141 22 Huddinge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1977-05-25	Akt 77/1528
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Köp (även transportköp): 1977-01-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 96/5539

Tomträttsupplåtelse**Inskrivningsdag**

1971-12-29

Akt

71/5

Upplåtelsedag

1970-07-01

Ändamål

Bostadsbebyggelse

Avgäld

261.000 SEK

Avgäldsperiod

10 år

Perioddatum från

1972-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum

2032-01-01

Efterföljande uppsägningsperiod

40 år

Inskränkningar

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 00/17229, ny avgäld 91/3195, ny avgäld 73/1099, ny avgäld 10/36454, omprövning av avgäld d-2021-00003142:1

Lagfart**Ägare**

212000-2882

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2017-07-12

Akt

D-2017-00295138:5

Botkyrka Kommun

Munkhättevägen 45

147 85 Tumba

Köp (även transportköp): 2017-06-29

Köpeskilling: 62.988.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Omfattar botkyrka vickern 4, botkyrka vickern 1, botkyrka hallunda 4:16, botkyrka hallunda 4:15, botkyrka vickern 2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 47.387.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	102.000 SEK	1996-06-25	96/11392
2	4.799.000 SEK	1996-06-25	96/11394
3	1.371.000 SEK	1996-06-25	96/11396
4	250.000 SEK	1996-06-25	96/11398A
Anmärkning: Utbyte d-2022-00119249:1 påverkar inteckning 96/11398B			
5	2.250.000 SEK	1996-06-25	96/11398B
Anmärkning: Utbyte d-2022-00119249:1 påverkar inteckning 96/11398A			
6	300.000 SEK	2007-06-14	07/26894
7	1.235.000 SEK	2007-06-14	07/26895
8	2.155.000 SEK	2022-01-04	D-2022-00004607:1
9	9.925.000 SEK	2022-07-22	D-2022-00310724:1
10	5.000.000 SEK	2023-03-14	D-2023-00083267:1
11	7.500.000 SEK	2023-06-13	D-2023-00184324:1
12	6.250.000 SEK	2023-09-26	D-2023-00300281:1
13	6.250.000 SEK	2024-02-02	D-2024-00034604:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Hallunda 2	1970-09-24	0127K-1345
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0125-P08/1125

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

170965-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2022	335.169.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Botkyrka Hallunda 4:15, 4:16

Botkyrka Vickern 1-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716416-4134 Hsb Bostadsrättsförening Trädet I Norsborg Box 1084 141 22 Huddinge	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1970-10-29

Akt

0127K-1355

Ursprung

Botkyrka Norsborg 4:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Botkyrka Stg 5272

Omregistreringsdatum Akt

1982-11-01

0127-82/15

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet