

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2033-3-255 i HSB BRF TIMOTEJEN I NORSBORG, Botkyrka.
Timotejvägen 6, 145 67 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-02

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-07-02

Inspektion

Bostadsrättslägenheten 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 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRf TIMOTEJEN I NORSBORG			Organisationsnummer 716416-4167	
Lägenhetsnummer 45-2033-3-255	Våning 3		Ärendenummer F-1893-25-01	
Adress Timotejvägen 6, 145 67 Norsborg				
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 44,5	Månadsavgift, kr 4 343	Andelstal % 0,16199
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Bredband ingår i avgiften.				

Sammanfattning

Bostadsrätten på Timotejvägen 6 i Norsborg erbjuder två rum och en boarea på 44,5 kvadratmeter. Belägen i Botkyrka kommun, är lägenheten en del av ett område med goda kommunikationer och närhet till service och grönområden. Månadsavgiften för bostadsrätten är 4 343 kronor.

Bostaden är en lägenhet på tredje våningen med två rum, belägen i en åttavåningsbyggnad. Den består av ett kök, badrum, sovrum och vardagsrum. Köket är i slitet skick med låg standard och saknar kyl och frys. Badrummet är i gott skick med normal standard, men spegel och lampa är borttagna. Sovrummet och vardagsrummet har målade väggar och trälaminat på golvet. Utrustningen inkluderar en över fem år gammal elspis från Siemens. Bostaden var delvis möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 300 parkeringsplatser och 48 garageplatser. Dessutom finns det 448 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 300 parkeringsplatser och 48 garageplatser. Dessutom finns det 448 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1 037 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet uppgår till 335 093 000 kr. De totala skulderna är 222 869 303 kr, medan det egna kapitalet uppgår till 18 229 826 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 19 356 209 kr.

Klövern 4 är ett flerbostadshus från 1975 med åtta våningar och tre trapphus. Byggnaden har 112 bostadslägenheter och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och värmesystemet drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte är gjort 2025.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser	Garageplatser		
300	48		
Antal bostadsrättslägenheter		Antal lokaler	
448		2	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1037	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
335 093 000	
Totala skulder (kr)	
222 869 303	
Eget kapital (kr)	
18 229 826	
Underhållsfond (kr)	
19 356 209	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Klöver 4	
Byggår 1975	Antal våningar 8
Stammar/Bytta/installerade år 2025	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Klöver 4 är ett flerbostadshus från 1975 med åtta våningar och tre trapphus. Byggnaden har 112 bostadslägenheter och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och värmesystemet drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte är gjort 2025.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 44,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum ett sovrum vardagsrum		<u>Tillbehör</u> Balkong	<u>Utrustning</u> Elspis
Beskrivning Bostaden är en lägenhet belägen på tredje våningen. Den har två rum. Lägenheten är belägen i en byggnad med åtta våningar. Den har en rumsfördelning som inkluderar ett kök, ett badrum, ett sovrum och ett vardagsrum. Köket är i slitet skick med låg standard. Väggarna är målade och golvet är av trälaminat. Det är värt att notera att kyl och frys saknas. Badrummet har ett gott skick och en normal standard. Väggarna är kaklade och golvet är av klinker. Badrumsspegel och lampa har tagits bort. Sovrummet har målade väggar och trälaminat på golvet. Vardagsrummet har också målade väggar och trälaminat på golvet. Det finns en balkong, men golvet är ojämnt och buktar. Utrustning: - Elspis - Märke: Siemens - Ålder: >5 år - Källa: Bedömt Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick är något sämre än snittet för jämförelseobjekten, och standarden bedöms som något lägre. Egenskaper och tillbehör är däremot jämförbara med snittet, likaså läget och det övergripande värdet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2033-3-255 i HSB BRF TIMOTEJEN I NORSBORG, Botkyrka.

Timotejvägen 6, 145 67 Norsborg

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

Marknadsvärde per 2026-07-02

1 200 000 KRONOR

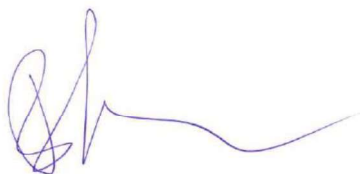
Bedömt värdeintervall

+/- 75 000

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 2026-07-02

Underskrift



Björn Bring

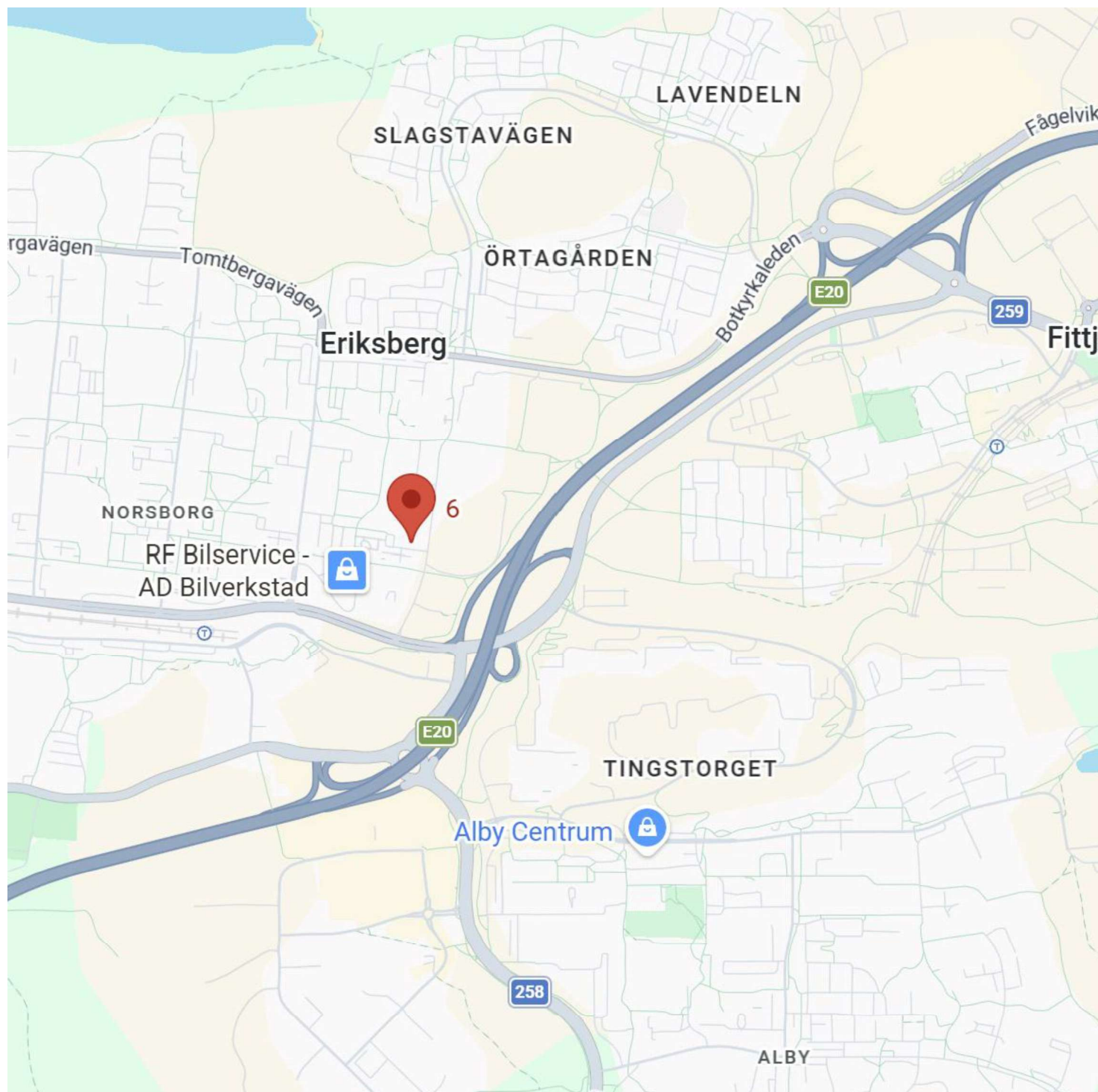
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

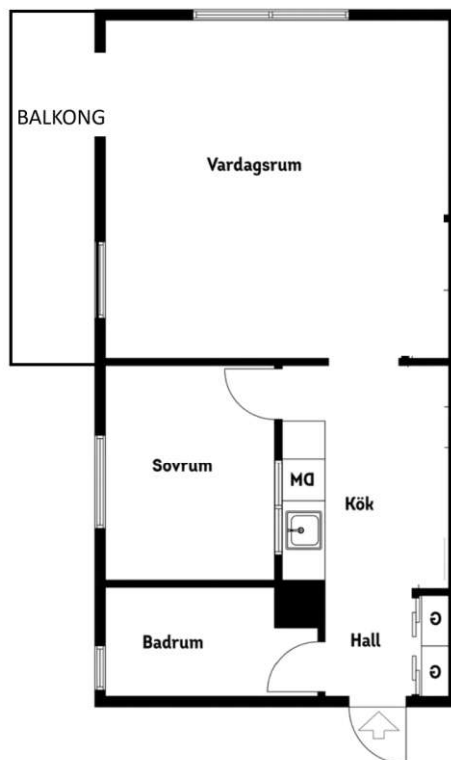
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta

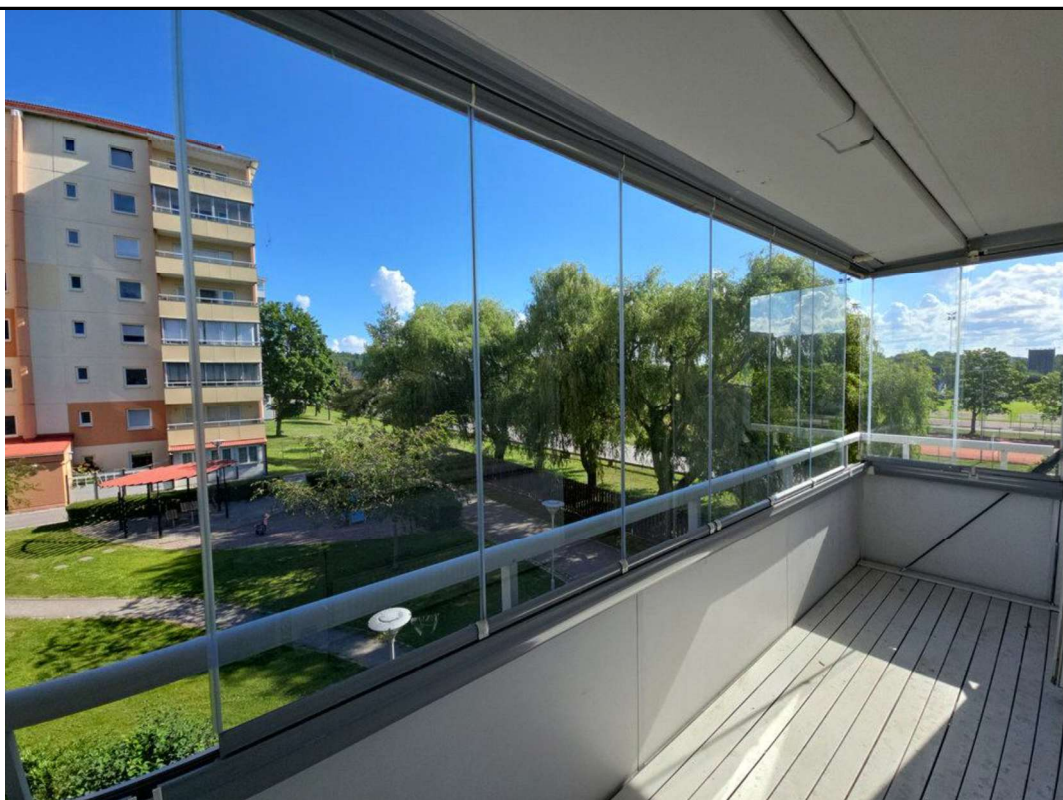


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis 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 Klövern 4	UUID 909a6a44-5d21-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010273775	Län- och kommunkod 0127
Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-26
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-25		

Adress

Adress Timotejvägen 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16 145 67 Norsborg
--

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 716416-4167 Hsb Bostadsrättsförening Timotejen I Norsborg Box 1084 141 22 Huddinge Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Timotejen I Norsborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1977-05-24	Akt 77/1533
Berört fång 77/1533, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1976-12-31 Ingen köpeskilling redovisad			
Tomträttsupplåtelse			
Inskrivningsdag 1972-11-21	Akt 72/2397	Upplåtelsedag 1972-12-31	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 261 000 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1972-12-31	
Tidigaste uppsägningsdatum 2032-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkningar Ny avgäld 92/800 Ny avgäld 12/36190 Omprövning av avgäld d-2021-00592298:1			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2882 Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 Tumba Inskrivet ägarnamn: Botkyrka Kommun	1/1	2017-07-11	D-2017-00295128:4
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-06-28 Köpeskilling: 64 988 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Omfattar även Botkyrka Hallunda 4:24-25, Botkyrka Klöver 5,9-10			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 63 840 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 034 000 SEK	1976-10-05	76/14038
2	100 000 SEK	1985-05-05	85/12738
3	1 532 000 SEK	1985-05-05	85/12740A
Anmärkningar Utbyte undefined			
4	1 432 000 SEK	1985-05-05	85/12740B
Anmärkningar Utbyte undefined			
5	645 000 SEK	1985-05-05	85/12742
6	134 200 SEK	1985-05-05	85/12744
7	4 797 000 SEK	2001-09-09	01/29400A
Anmärkningar Utbyte 05/64641			
8	2 203 000 SEK	2001-09-09	01/29400B
Anmärkningar Utbyte 05/64641			
9	3 000 000 SEK	2016-07-17	D-2016-00334892:1
10	4 500 000 SEK	2018-05-23	D-2018-00241487:1
11	3 935 800 SEK	2021-07-05	D-2021-00298176:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	6 250 000 SEK	2023-11-14	D-2023-00364475:1
13	6 250 000 SEK	2024-02-11	D-2024-00045775:1
14	14 687 000 SEK	2024-09-10	D-2024-00292165:1
15	7 340 000 SEK	2025-03-31	D-2025-00112331:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hallunda 3	1972-02-21	01-BOT-1902
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-24	0125-P08/1125

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 170961-2	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Botkyrka Hallunda 4:24-25 Botkyrka Klöver 4-5,9-10			
Taxeringsår 2022	Taxeringsvärde 335 093 000 SEK	därav byggnadsvärde 251 929 000 SEK	därav markvärde 83 164 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716416-4167 Hsb Bostadsrättsförening Timotejen I Norsborg Box 1084 14122 Huddinge	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301045204 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
60 000 SEK	127318	43 kvm	1 395 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300725697 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
504 000 SEK	127318	360 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 93133046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 000 000 SEK	127318	8 338 kvm	2 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150974046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 800 000 SEK	127318	8 740 kvm	2 380 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150976046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
21 000 000 SEK	127318	8 760 kvm	2 397 SEK/kvm
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150978046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 800 000 SEK	127318	8 688 kvm	2 394 SEK/kvm
Tillhör byggnad 4			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301045203 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
79 000 SEK	127318	68 kvm	18 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	1975	2021	1975
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300725696 (2022)			
Taxeringsvärde 850 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Lokalyta 610 kvm	Hyra 192 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 93131046 (2022)			
Taxeringsvärde 61 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 6 671 kvm	Hyra 7 738 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 150973046 (2022)			
Taxeringsvärde 63 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 6 992 kvm	Hyra 8 110 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 150975046 (2022)			
Taxeringsvärde 64 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 008 kvm	Hyra 8 129 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 3			
Värderingsenhet hyreshus bostad 150977046 (2022)			
Taxeringsvärde 63 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 6 950 kvm	Hyra 8 062 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 4			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1972-02-10

Akt

01-BOT-2552

Ursprung

Botkyrka Norsborg 4:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6570843.8

E (SWEREF99 TM)

661665.9

Karta

Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

6 942 m²

Därav landareal

6 942 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Botkyrka Stg:7029

Omregistreringsdatum

1982-11-01

Akt

0127-82/15

Källa: Lantmäteriet