

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2033-4-425 i HSB BRF TIMOTEJEN I NORSBORG, Botkyrka.
Timotejvägen 15, 145 67 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-04

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 2026-06-04

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-06-04 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 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 45-2033-4-425	Våning 1			Ärendenummer F-2397-25-01	
Adress Timotejvägen 15, 145 67 Norsborg					
Kommun Botkyrka			Område Botkyrka		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 58,5	Månadsavgift, kr 5 670	Andelstal % 0,21598	
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. Bredband ingår i avgiften.					

Sammanfattning

Bostadsrätten på Timotejvägen 15, belägen i Botkyrka, omfattar två rum och har en boarea på 58,5 kvadratmeter. Månadsavgiften för lägenheten är 5 670 kronor.

Lägenheten är en två-rumslägenhet på första våningen i en åttavåningsbyggnad. Den består av ett kök, badrum, vardagsrum och sovrum. Köket är slitet med låg standard, medan badrummet har normal standard och är kaklat. Vardagsrummet och sovrummet är också slitna med tapetserade väggar och trälaminat på golvet. Uteplats och förråd ingår. Utrustningen inkluderar äldre vitvaror från Bosch och Electrolux, alla över fem år gamla.

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 300 214 000 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 5 är ett flerbostadshus från 1975 med åtta våningar och tre trapphus. Byggnaden har 128 bostadslägenheter och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och värms upp med fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Tomträtten är upplåten.

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) 1037	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 300 214 000	
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 5	
Byggår 1975	Antal våningar 8
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/sodertorn/brf/timotejen/	
Byggnadsteknisk beskrivning Klöver 5 är ett flerbostadshus från 1975 med åtta våningar och tre trapphus. Byggnaden har 128 bostadslägenheter och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och värms upp med fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Tomträtten är upplåten.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 58,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		uteplats	Diskmaskin
vardagsrum			Elspis
ett sovrum			Tvättmaskin
			Torktumlare
Beskrivning			
Bostaden är en lägenhet med två rum belägen på första våningen. Lägenheten är belägen i en byggnad med åtta våningar. Den har en rumsfördelning som inkluderar ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Köket är något slitet och har en något låg standard. Väggarna är målade och golvet är belagt med trälaminat. Badrummet har en normal standard och är kaklat, med klinker på golvet. Vardagsrummet är också något slitet, med tapetserade väggar och trälaminat på golvet. Det har utgång till en uteplats. Sovrummet är i liknande skick som de övriga rummen, med tapetserade väggar och trälaminat på golvet. Till lägenheten hör ett förråd och en uteplats. Utrustning som finns till bostaden: - Kyl/Frys: Bosch, > 10 år, Källa: Bedömt - Diskmaskin: Bosch, > 5 år, Källa: Bedömt - Elspis: Bosch, > 5 år, Källa: Bedömt - Tvättmaskin: Electrolux, > 5 år, Källa: Bedömt - Torktumlare: Electrolux, > 5 år, Källa: Bedömt			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick, standard, egenskaper och tillbehör, samt läge och värde är i linje med snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2033-4-425 i HSB BRF TIMOTEJEN I NORSBORG, Botkyrka.

Timotejvägen 15, 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 2026-06-04

1 400 000 KRONOR

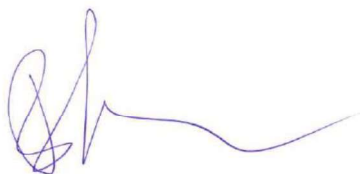
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-06-04

Underskrift



Björn Bring

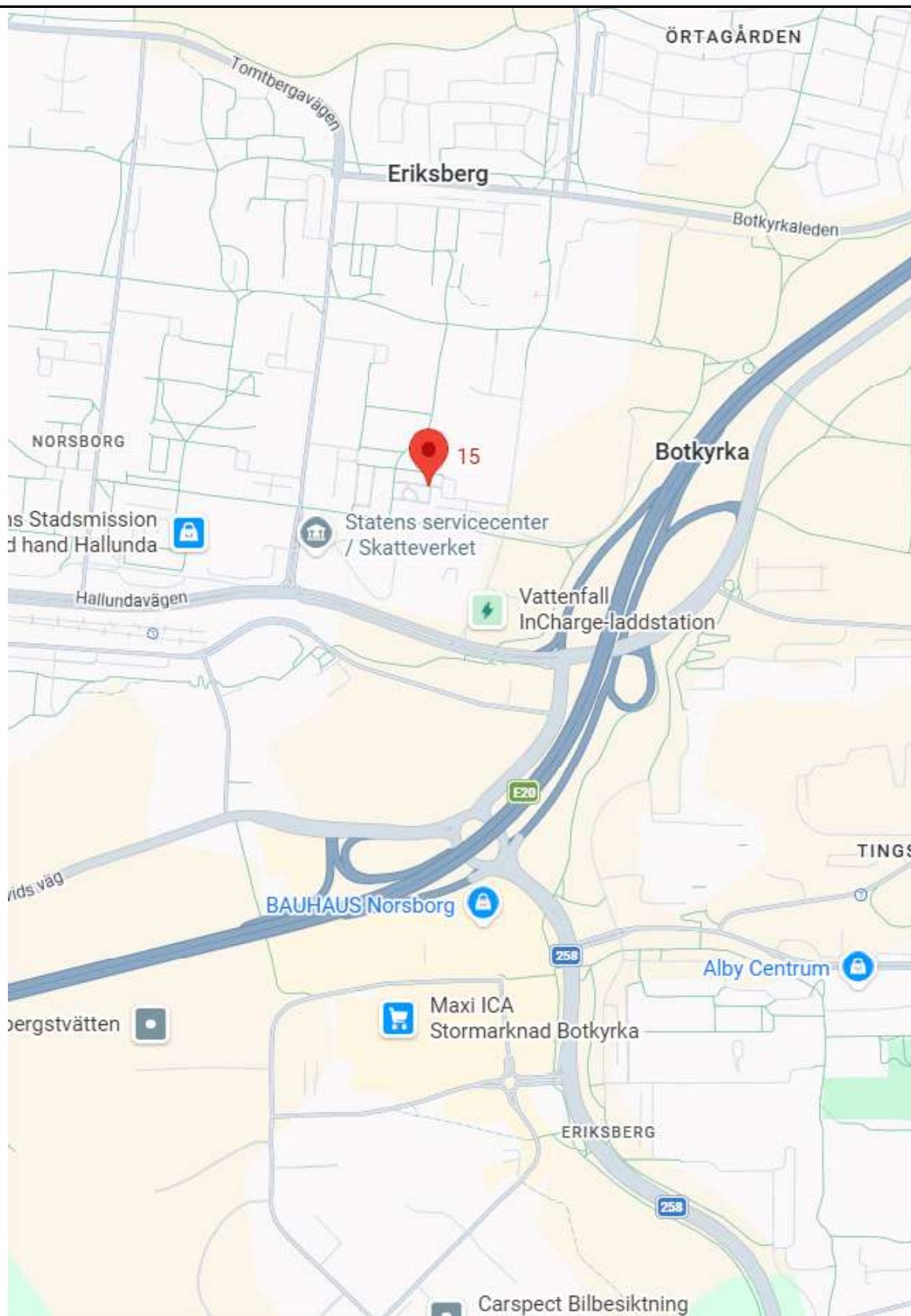
Fastighetsvärderare

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

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 Klöver 5	UUID 909a6a44-5d22-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010273776	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-27
Län- och kommunkod 0127	Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-08
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-03

Adress

Adress
Timotejvägen 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15
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 1977-05-25	Akt 77/1533
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
77/1533, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1977-01-01
Ingen köpeskilling redovisad

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1972-11-22	Akt 72/2395	Upplåtelsedag 1973-01-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 267 910 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2023-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2033-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ändring 73/1119
Ny avgäld 12/36192
Ny avgäld 92/803
Ny avgäld d-2025-00301115:2

Lagfart

Ägare

212000-2882
Botkyrka Kommun
Munkhättevägen 45
147 85 Tumba
Inskrivet ägarnamn: Botkyrka
Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2017-07-12

Akt

D-2017-
00295128:5

Berört fång

D-2017-00295128:5, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-06-29
Köpeskilling: 64 988 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även

Botkyrka Hallunda 4:24-25,
Botkyrka Klövern 4,9-10

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 68 319 250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 804 000 SEK	1976-06-16	76/9202
2	91 000 SEK	1985-05-06	85/12748
3	2 868 000 SEK	1985-05-06	85/12750
4	608 000 SEK	1985-05-06	85/12752
5	131 200 SEK	1985-05-06	85/12754
6	4 797 000 SEK	2001-09-10	01/29405A
Notera Utbyte 05/64642			
7	2 203 000 SEK	2001-09-10	01/29405B
Notera Utbyte 05/64642			
8	6 000 000 SEK	2019-07-31	D-2019-00339052:1
9	5 935 800 SEK	2021-06-02	D-2021-00234938:1
10	6 250 000 SEK	2023-11-15	D-2023-00364476:1
11	6 250 000 SEK	2024-02-12	D-2024-00045776:1
12	9 144 250 SEK	2024-06-04	D-2024-00173518:1
13	9 917 000 SEK	2025-01-07	D-2025-00004578:1
14	7 320 000 SEK	2025-04-01	D-2025-00112328:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Hallunda 3

Datum

1972-02-21

Akt

01-BOT-1902

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-11-25

Akt

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

2025

Taxeringsvärde

300 214 000 SEK

därav byggnadsvärde

236 890 000 SEK

därav markvärde

63 324 000 SEK

Taxerade ägare

716416-4167
Hsb Bostadsrättsförening Timotejen I Norsborg
Box 1084
14122 Huddinge

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkommun 301045204 (2025)

Taxeringsvärde

182 000 SEK

Riktvärdeområde

127318

Byggrätt ovan mark

152 kvm

Riktvärde byggrätt

1 197 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokalkommun 300725697 (2025)

Taxeringsvärde

942 000 SEK

Riktvärdeområde

127318

Byggrätt ovan mark

785 kvm

Riktvärde byggrätt

1 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 93133046 (2025)

Taxeringsvärde

15 800 000 SEK

Riktvärdeområde

127318

Byggrätt ovan mark

8 830 kvm

Riktvärde byggrätt

1 789 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150974046 (2025)

Taxeringsvärde

15 800 000 SEK

Riktvärdeområde

127318

Byggrätt ovan mark

8 850 kvm

Riktvärde byggrätt

1 785 SEK/kvm

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150976046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
14 800 000 SEK	127318	8 240 kvm	1 796 SEK/kvm

Tillhör byggnad
3

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150978046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
15 800 000 SEK	127318	8 830 kvm	1 789 SEK/kvm

Tillhör byggnad
4

Värderingsenhet hyreshus lokal 301045203 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
132 000 SEK	127318	127 kvm	33 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2021	1975

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300725696 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
758 000 SEK	127318	654 kvm	189 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2021	1975

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostad 93131046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
60 000 000 SEK	127318	7 064 kvm	8 971 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2021	1975

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 150973046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
60 000 000 SEK	127318	7 080 kvm	8 991 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2021	1975

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostad 150975046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
56 000 000 SEK	127318	6 592 kvm	8 371 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1975	2021	1975

Tillhör byggnad

Värderingsenhet hyreshus bostad 150977046 (2025)

Taxeringsvärde 60 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 064 kvm	Hyra 8 971 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 4			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-02-10	01-BOT-2552

Ursprung

Botkyrka Norsborg 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570776.0	661583.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 374 m ²	9 374 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Botkyrka Stg:7027	1982-11-01	0127-82/15

Källa: Lantmäteriet