# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 9983 (I32R) i BRF BOKLOK TOMTBERGET, Botkyrka.
Noras väg 18E, 145 70 Norsborg

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-03

# 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 2025-09-03

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-03 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 undersökningav lägenheten 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

## 2.1 Grunduppgifter

| Bostadsrättsförening | | | | Organisationsnummer |
|---|---|---|---|---|
| BRF BOKLOK TOMTBERGET | | | | 7696258321 |
| **Lägenhetsnummer** | **Våning** | | | **Ärendenummer** |
| 9983 (I32R) | Övre våningen | | | F-1726-25-01 |
| **Adress** | | | | |
| Noras väg 18E, 145 70 Norsborg | | | | |
| **Kommun** | | **Område** | | |
| Botkyrka | | Botkyrka | | |
| **Antal rum enligt register** | | **Boarea, kvm** | **Månadsavgift, kr** | **Andelstal** |
| 3 | | 69 | 4 456 | 1,3349 |
| **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

Bostadsrätten är belägen på Noras väg 18E i Norsborg, Botkyrka kommun. Lägenheten har tre rum och en boarea på 69 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4456 kronor.

Lägenheten ligger på övre våningen i en tvåvåningsbyggnad och består av tre rum: ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket har en något sliten yta med normal standard och trälaminatgolv. Badrummet är i normalt skick med plastgolv. Vardagsrummet och sovrummen har också trälaminatgolv och är i normalt skick. Det finns ett förråd och en balkong till lägenheten. Utrustningen inkluderar en äldre tvättmaskin och torktumlare, samt en diskmaskin, ugn, keramikhäll och kyl/frys som är över fem år gamla. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har totalt 68 parkeringsplatser och ett förrådshus beläget på gården. Föreningen består av 66 bostadsrättslägenheter.

**Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)**

| Skola | Hållplats | Livsmedelsbutik | Affärscentrum |
|---|---|---|---|
| G | G | G | 2 km |

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

**Allmänt**

Bostadsrättsföreningen har totalt 68 parkeringsplatser och ett förrådshus beläget på gården. Föreningen består av 66 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 775 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet för föreningen är 50 130 000 kr. De totala lånen uppgår till 52 267 380 kr, vilket motsvarar cirka 104,3% av taxeringsvärdet. Föreningens egna kapital är 82 846 320 kr, vilket utgör cirka 165,3% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 1 032 784 kr, motsvarande cirka 2,1% av taxeringsvärdet.

Byggnaden är en kombination av småhusenhet och hyreshusenhet, uppförd mellan 2013 och 2014. Den består av två våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.

Bostadsrättsföreningen har ett förrådshus på gården. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.

| **Parkeringsplatser** | **Förråd, placering** |
|---|---|
| 68 | Förrådshus på gården |

| **Antal bostadsrättslägenheter** |
|---|
| 66 |

**Kommentar**

| **Vi har tagit del av:** | **Lägenhetsregister** | **Årsredovisning** | **Stadgar** |
|---|---|---|---|
| | **Ja** | **Ja** | **Ja** |

# Ekonomi

| **Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)** | **Avser** |
|---|---|
| 775 | Denna lägenhet |
| **Taxeringsvärde (kr)** | |
| 50 130 000 | |
| **Totalt lån (kr)** | **% av taxeringsvärdet** |
| 52 267 380 | 104% |
| **Eget kapital (kr)** | **% av taxeringsvärdet** |
| 82 846 320 | 165% |
| **Underhållsfond (kr)** | **% av taxeringsvärdet** |
| 1 032 784 | 2% |

**Kommentar**

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 775 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet för föreningen är 50 130 000 kr. De totala lånen uppgår till 52 267 380 kr, vilket motsvarar cirka 104,3% av taxeringsvärdet. Föreningens egna kapital är 82 846 320 kr, vilket utgör cirka 165,3% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 1 032 784 kr, motsvarande cirka 2,1% av taxeringsvärdet.

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

| | |
|---|---|
| **Fastighet**<br>Botkyrka Tornet 9 | |
| **Byggår**<br>2013–2014 | **Antal våningar**<br>2 |
| | **Hiss**<br>nej |
| **Övrigt**<br><br>För mer information se föreningens hemsida: https://www.tomtberget.se/?page_id=815 | |
| **Utförda renoveringar**<br>Utförda renoveringar i föreningen:<br>Enligt årsredovisningen 2024:<br><br>2024 - OVK<br>2024 - Stamspolning<br>2021- Installation av 8 laddstationer för att kunna ladda elbil.<br>2021 - Stamspolning<br>2021 - OVK<br>2020 - Markskötsel<br>2020 - Rensning av tak och rännor<br>2020 - Skadedjursbekämpning<br>2020 - Utökning av p-platser<br>2020 - Kontroll och åtgärd av golvvärme för radhusen<br>2020 - Brunnsilar (Bytta och rensade)<br>2020 - Ommålning av p-platser<br><br>Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning. | |
| **Byggnadsteknisk beskrivning**<br>Byggnaden är en kombination av småhusenhet och hyreshusenhet, uppförd mellan 2013 och 2014. Den består av två våningar och saknar hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet system, och ventilationen är mekanisk. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden. | |
| **Energideklaration**<br>Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration | |

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

| Boarea, kvm | | Antal rum enligt lägenhetsregister | |
|---|---|---|---|
| 69 | | 3 | |

**Rumsfördelning**

| | Tillbehör | Utrustning |
|---|---|---|
| kök | ett förråd | Tvättmaskin |
| badrum | Balkong | Torktumlare |
| vardagsrum | | Diskmaskin |
| två sovrum | | Ugn |
| | | Keramikhäll |
| | | Kyl/Frys |

**Beskrivning**

Lägenheten är belägen på övre våningen i en byggnad med två våningar. Den består av tre rum, inklusive ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum.

Köket har en något sliten yta med normal standard. Golvet är av trälaminat och köket är normalt utrustat.

Badrummet har en normal skick med något låg standard. Golvet är av plast och badrummet är normalt utrustat.

Vardagsrummet har en normal skick och standard. Golvet är av trälaminat.

De två sovrummen har också en normal skick och standard med trälaminatgolv.

Till lägenheten hör ett förråd. Det finns även en balkong.
Utrustning:
Tvättmaskin, äldre än 10 år

Torktumlare, äldre än 10 år

Diskmaskin, Electrolux, äldre än 5 år

Ugn, äldre än 5 år

Keramikhäll, äldre än 5 år

Kyl/Frys, äldre än 5 år

Källa: Bedömning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

# 3. Slutlig värdebedömning

**Värdebedömning**

Bostaden har jämförts med liknande objekt i likvärdiga lägen. Skicket bedöms som något sämre och standarden som något lägre än jämförbara bostäder. Värdet anses dock vara jämförbart. Negativa faktorer inkluderar behov av uppdatering av vitvaror och en plastmatta i badrummet som sänker intrycket. Positiva faktorer är en bra planlösning och balkong.

**Förutsättningar för**

Bostadsrättslägenhet nummer 9983 (I32R) i BRF BOKLOK TOMTBERGET, Botkyrka.

**Noras väg 18E, 145 70 Norsborg**

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

## Marknadsvärde per 2025-09-03

2 000 000 KRONOR

**Bedömt värdeintervall**

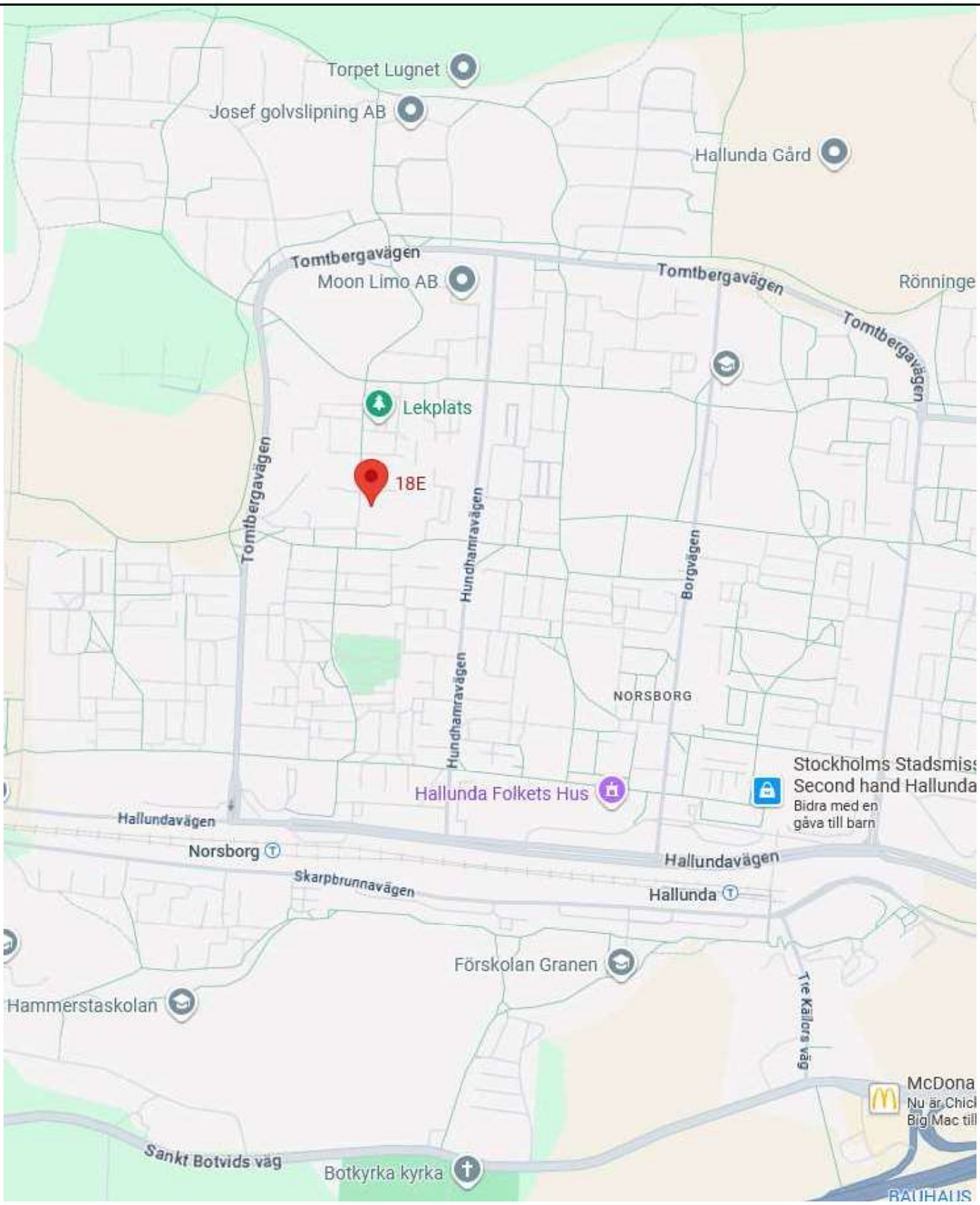
+/- 200 000

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.

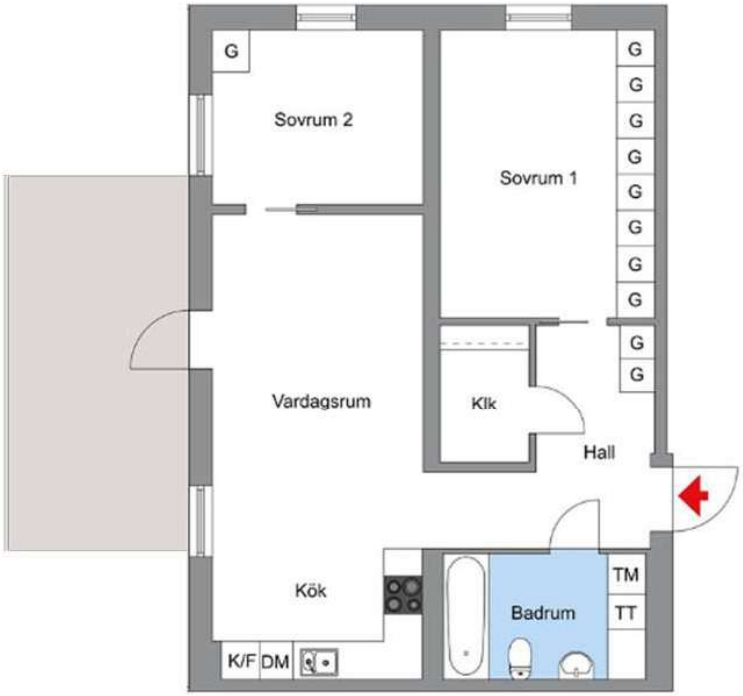
Stockholm 2025-09-03
Underskrift

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

## 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

## Beteckningar

| Beteckning | UUID | Fastighetsnyckel | Län- och kommunkod |
|---|---|---|---|
| Botkyrka Tornet 9 | da24dc68-e9f9-74ba-e040-ed8f5e446cdf | 010522795 | 0127 |

| Distrikt | Distriktskod | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen |
|---|---|---|---|
| Botkyrka | 212090 | 2025-07-18 | 2014-04-30 |

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-09-02

## Adress

**Adress**

Noras Väg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 A, 18 B, 18 C, 18 D, 18 E, 18 F, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 A, 36 B, 36 C, 36 D, 36 E, 36 F
145 70 Norsborg

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 769625-8321<br>Bostadsrättsföreningen Boklok Tomtberget<br>Box 226, Kundnr: 3443<br>851 04 Sundsvall<br>Inskrivet ägarnamn: Brf Boklok Tomtberget | 1/1 | 2013-11-11 | 13/41285 |

**Berört fång**
Köp (inklusive transportköp): 2013-09-09
Köpeskilling: 22 540 000 SEK (avser även annan fastighet)

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 26 265 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 1 | 9 750 000 SEK | 2013-12-02 | 13/44352 |
| 2 | 16 515 000 SEK | 2014-04-30 | 14/14965 |

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**
Norrtälje

**Telefonnummer**
0771-63 63 63

**E-mail**
fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

### Plan

| Plan | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Detaljplan<br>Tornet 4 m m | 2012-05-31<br>Genomf. start: 2012-06-30<br>Genomf. slut: 2017-06-29<br>Laga kraft: 2012-06-29 | 0127-P12/9 |

### Naturvårdsbestämmelser

| Bestämmelse | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Vattenskyddsområde<br>Östra mälaren | 2008-11-25<br>Laga kraft: 2008-11-25 | 0125-P08/1125 |

## Rättigheter

### Rättigheter

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|---|---|---|---|
| Vatten | Last | Ledningsrätt | 01-BOT-2665.1 |

**Bildningsåtgärd**
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**
Stockholms Vatten-Och Avloppsverk

**Last**
Botkyrka Alby 15:32
Botkyrka Hallunda 4:21,34
Botkyrka Klövern 2,7-8,11
Botkyrka Kornet 2,7-8,14
Botkyrka Tornet 6-7,9

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|---|---|---|---|
| Vatten och avlopp | Last | Ledningsrätt | 0127-12/42.1 |

**Bildningsåtgärd**
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**
Botkyrka Kommun

**Last**
Botkyrka Tornet 9

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|---|---|---|---|
| Vatten | Last | Ledningsrätt | 0127-2023/43.1 |

**Bildningsåtgärd**
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**
Stockholm Vatten AB

**Last**
Botkyrka Alby 15:32
Botkyrka Brunnaskolan 1
Botkyrka Diligensen 1
Botkyrka Fittja 17:1,28
Botkyrka Fittjaskolan 1
Botkyrka Hallunda 4:34
Botkyrka Kornet 1
Botkyrka Postängen 1
Botkyrka Tornet 6-9
Botkyrka Åkermarken 2

## Taxeringsenheter

### Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|---|---|---|---|
| Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230) | 736002-2 | Nej | Fastighet |

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|---|---|---|---|
| 2024 | 35 136 000 SEK | 22 480 000 SEK | 12 656 000 SEK |

| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form |
|---|---|---|
| 769625-8321<br>Bostadsrättsföreningen Boklok Tomtberget<br>Box 226, Kundnr: 3443<br>85104 Sundsvall | 1 / 1 | Bostadsrättsföreningar |

**Värderingsenhet småhus tomtmark 301231031 (2024)**

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättliga förhållanden | Tomtareal |
|---|---|---|---|
| 12 656 000 SEK | 127004 | Kan bilda självständig fastighet | 170 kvm |

| Strand | Vatten och avlopp | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp | 16 | |

**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301231042 (2024)**

| Taxeringsvärde | Bebyggelsetyp | Total standardpoäng | Bostadsyta |
|---|---|---|---|
| 22 480 000 SEK | Radhus | 27 | 108 kvm |

| Biutrymmesyta | Värdeyta | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 108 kvm | 2014 | |
| **Värdeår** | **Under byggnad** | **Antal lika** | **Justeringsorsak** |
| 2014 | Nej | 16 | |

### Hyreshustaxeringsenhet

| **Typkod** | **Taxeringsenhetsnummer** | **Samtaxerad** | **Typ av fastighet** |
|---|---|---|---|
| Hyreshusenhet, bostäder (320) | 730860-2 | Nej | Fastighet |
| **Taxeringsår** | **Taxeringsvärde** | **därav byggnadsvärde** | **därav markvärde** |
| 2025 | 15 027 000 SEK | 13 200 000 SEK | 1 827 000 SEK |

| **Taxerade ägare** | **Andel** | **Juridisk form** |
|---|---|---|
| 769625-8321<br>Bostadsrättsföreningen Boklok Tomtberget<br>Box 226, Kundnr: 3443<br>85104 Sundsvall | 1 / 1 | Bostadsrättsföreningar |

#### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301118299 (2025)

| **Taxeringsvärde** | **Riktvärdeområde** | **Byggrätt ovan mark** | **Riktvärde byggrätt** |
|---|---|---|---|
| 1 827 000 SEK | 127318 | 1 015 kvm | 1 800 SEK/kvm |
| **Tillhör byggnad** | | | |
| 1 | | | |

#### Värderingsenhet hyreshus bostad 301092139 (2025)

| **Taxeringsvärde** | **Riktvärdeområde** | **Bostadsyta** | **Hyra** |
|---|---|---|---|
| 13 200 000 SEK | 127318 | 812 kvm | 1 477 000 SEK/år |
| **Under uppförande** | **Nybyggnadsår** | **Tillbyggnadsår** | **Värdeår** |
| Nej | 2013 | | 2013 |
| **Tillhör byggnad** | | | |
| 1 | | | |

## Allmänna delen

### Åtgärd

| **Fastighetsrättsliga åtgärder** | **Datum** | **Akt** |
|---|---|---|
| Avstyckning Ledningsrättsåtgärd | 2013-04-15 | 0127-12/42 |
| Ledningsrättsåtgärd | 2025-07-18 | 0127-2023/43 |

### Ursprung

Botkyrka Hallunda 4:34

### Läge, Karta

| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) | Karta |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Markområde | 6571129.0 | 660569.3 | Karttyp |

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|
| Total | 8 334 $m^2$ | 8 334 $m^2$ | 0 $m^2$ |

Källa: Lantmäteriet

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