

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-4-316 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrka.

Vickervägen 14, 145 69 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-17

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 2025-10-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-17 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 45-2030-4-316	Våning 5		Ärendenummer F-1332-25-01	
Adress Vickervägen 14, 145 69 Norsborg				
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 58,5	Månadsavgift, kr 5 216	Andelstal 0,22896
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 Vickervägen 14 i Norsborg, Botkyrka kommun. Lägenheten har två rum och en boarea på 58,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5 216 kronor.

Lägenheten ligger på femte våningen i en åttavåningsbyggnad och består av två rum och kök. Köket har plastgolv och är i mycket dåligt skick, med slitna och smutsiga ytor samt obrukbara vitvaror. Badrummet är helkaklat men behöver renoveras och saneras för att kunna användas. Vardagsrummet har parkettgolv som är slitet och i behov av renovering, och det finns en inglasad balkong. Sovrummet har plastgolv och är också i behov av renovering. Lägenheten är överlag i stort behov av total sanering och renovering för att bli beboelig. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser och 87 garageplatser. Det finns 384 bostadsrättslägenheter i föreningen. Förråden är placerade intill lägenheterna.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser och 87 garageplatser. Det finns 384 bostadsrättslägenheter i föreningen. Förråden är placerade intill lägenheterna. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1000 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 335 169 000 kr. Det totala lånet är 179 600 246 kr, och det egna kapitalet är 28 872 088 kr. Underhållsfonden uppgår till 11 948 374 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus från 1970 med både bostäder och lokaler. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: tvättstuga, motionslokal och bastu. Förråd finns intill lägenheten. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 244	Garageplatser 87	Förråd, placering Intill lägenheten	
Antal bostadsrättslägenheter 384			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1000	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 335 169 000	
Totalt lån (kr) 179 600 246	
Eget kapital (kr) 28 872 088	
Underhållsfond (kr) 11 948 374	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Botkyrka Vickern 3	
Byggår	Antal våningar
1970	8
Stammar/Bytta/installerade år	Hiss
2024	Ja
Övrigt	
För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfrtradet.se/	
Utförda renoveringar	
Senaste renoveringarna:	
2022-2024 Stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem	
2023 Fortsatt stambyte, fönsterbyte färdigställt, golvvård i färdiga portar	
2024 Avslutning av stambyte, återplantering av växter i föreningens gårdar	
Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning	
Byggnaden är ett flerbostadshus från 1970 med både bostäder och lokaler. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration	
Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
58,5		2	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u>	
badrum		Balkong	
vardagsrum		ett förråd	
ett sovrum			
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på femte våningen i en byggnad med totalt åtta våningar. Den består av två rum och kök.			
Köket har en äldre standard med plastgolv. Det är i ett totalt förstört skick och är både smutsigt och slitet. Inga vitvaror är i brukbart skick.			
Badrummet är helkaklat och har ett renoveringsbehov. Det är smutsigt och slitet men kan eventuellt användas efter sanering.			
Vardagsrummet har parkettgolv i trestavsutförande, men golvet är i dåligt skick och behöver renoveras. Rummet är smutsigt och slitet. Det finns en inglasad balkong i anslutning till vardagsrummet.			
Sovrummet har plastgolv och är i behov av renovering. Det är smutsigt och slitet.			
Lägenheten är i stort behov av en total sanering och renovering för att bli beboelig.			
Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Skicket anses vara betydligt sämre än jämförbara objekt, standarden är lägre, och värdet bedöms också som lägre. Det finns särskilda värdepåverkande faktorer negativt, såsom behov av sanering i hela bostaden samt en total renovering utöver ytskikten i badrummet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-4-316 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrka.

Vickervägen 14, 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 2025-10-17

1 200 000 KRONOR

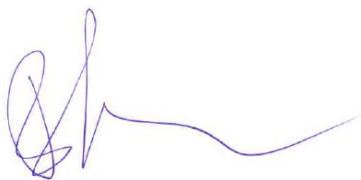
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-17

Underskrift



Björn Bring

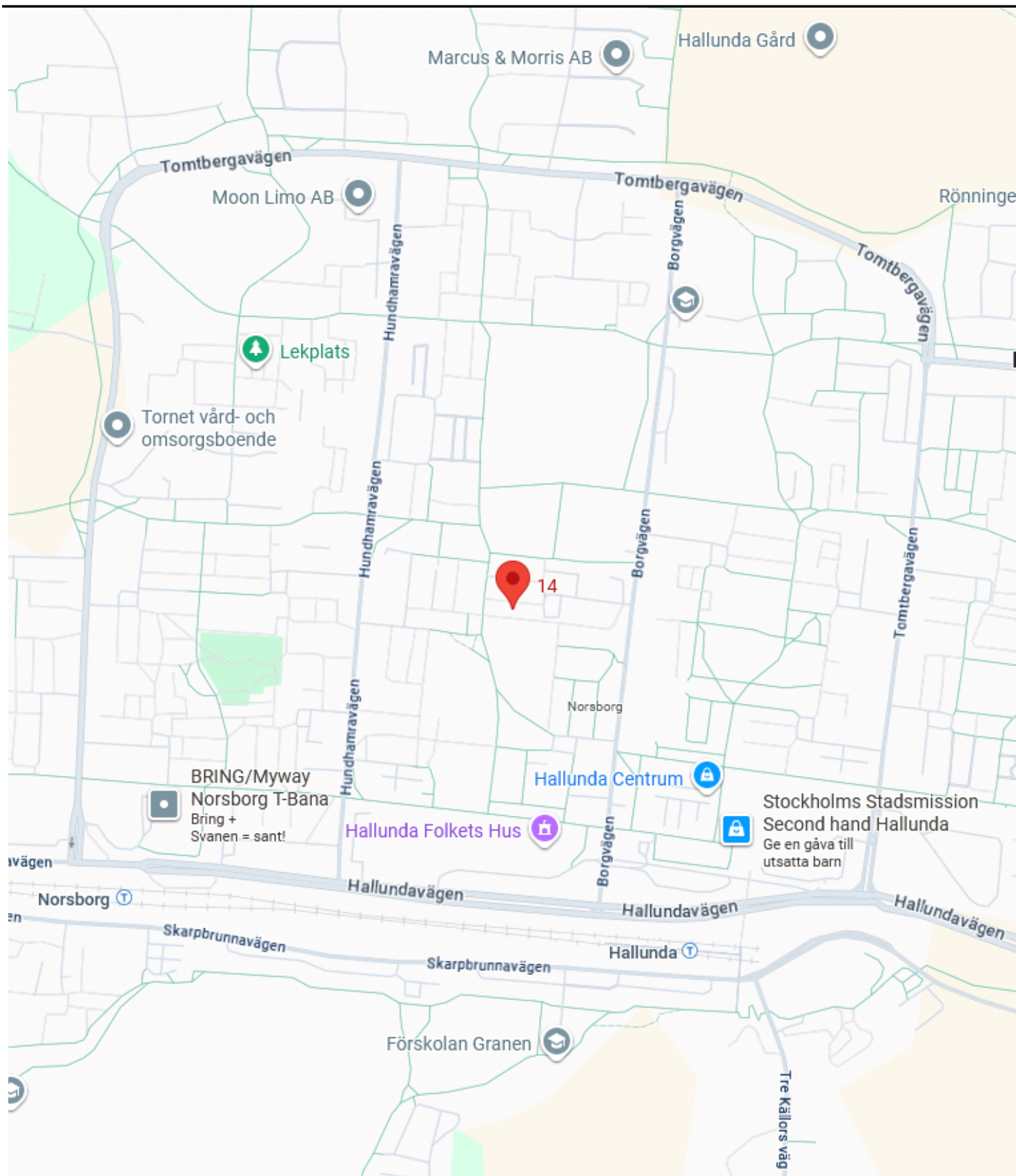
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

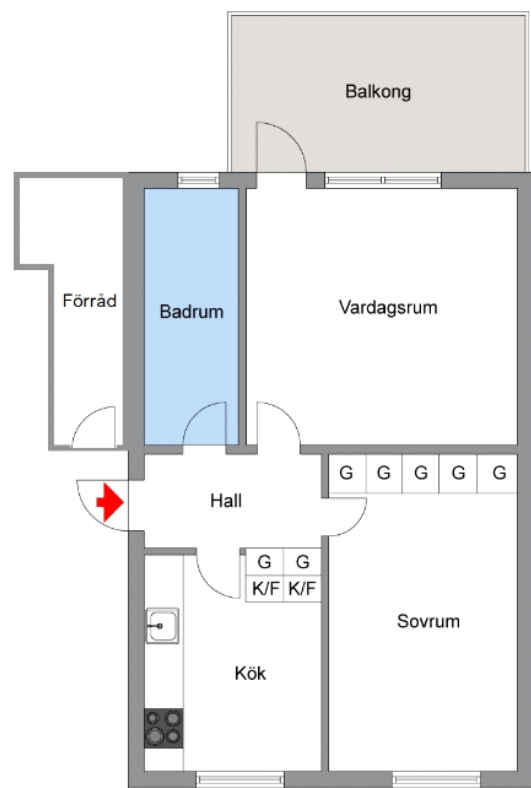
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med 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



036 Allmän 2025-02-21

Fastighet

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

Adress

Adress
Trädesvägen 2-6, 10-16
145 69 Norsborg

Läge, karta

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

Areal

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

Tomträttsinnehav

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

2022

Taxeringsvärde

335.169.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Botkyrka Hallunda 4:15, 4:16

Botkyrka Vickern 1-4

Taxerad Ägare

716416-4134

Hsb

Bostadsrättsförening

Trädet I

Norsborg

Box 1084

141 22 Huddinge

Andel

1/1

Juridisk form

Bostadsrättsförening

Ägandetyyp

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