

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-1-63 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrka.

Trädsevägen 5, 145 69 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-20

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 2025-11-20

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-20 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF TRÄDET I NORSBORG		Organisationsnummer 716416-4134		
Lägenhetsnummer 45-2030-1-63	Våning 7		Ärendenummer F-1354-25-01	
Adress Trädsevägen 5, 145 69 Norsborg				
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 58,5	Månadsavgift, kr 5 237	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

Bostadsrätt belägen på Trädsevägen 5, 145 69 Norsborg i Botkyrka kommun. Lägenheten har två rum och en boarea på 58,5 kvm. Månadsavgiften är 5237 kr.

Denna tvåa är belägen på sjunde våningen i en åttavåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, samt ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har också målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Köket är utrustat med moderna vitvaror, inklusive en kyl/frys, diskmaskin och keramikhäll, alla med en bedömd ålder under fem år. Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux, även de under fem år gamla, finns också tillgängliga. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser och 87 garageplatser. Det finns även 384 bostadsrättslägenheter och 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 även 384 bostadsrättslägenheter och förråden är placerade intill lägenheterna.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1000 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 307 681 000 kr. Det totala lånet är 179 600 246 kr, och det egna kapitalet är 28 872 088 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 11 948 374 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1970. Den har åtta våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Stambytt 2024. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga, motionslokal och bastu. Förråd finns intill lägenheten.

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
1000	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
307 681 000	
Totalt lån (kr)	
179 600 246	
Eget kapital (kr)	
28 872 088	
Underhållsfond (kr)	
11 948 374	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 58,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum			<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Diskmaskin Keramikhäll Torktumlare Tvättmaskin
Beskrivning Lägenheten är en tvåa belägen på sjunde våningen. Inga specifika renoveringar eller övriga detaljer har angetts. Bostaden är belägen i en byggnad med åtta våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, även det i gott skick. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Sovrummet har likaså målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Utrustning: Kyl/Frys från LG, bedömd ålder under 5 år. Diskmaskin, bedömd ålder under 5 år. Keramikhäll, bedömd ålder under 5 år. Torktumlare från Electrolux, bedömd ålder under 5 år. Tvättmaskin från Electrolux, bedömd ålder under 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Bostadens skick är något bättre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden är något högre och värdet bedöms också som något högre än genomsnittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-1-63 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrka.

Trädsevägen 5, 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 2025-11-20

1 550 000 KRONOR

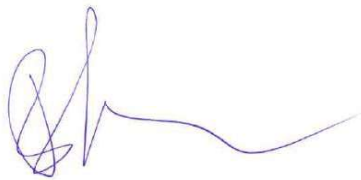
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-20

Underskrift



Björn Bring

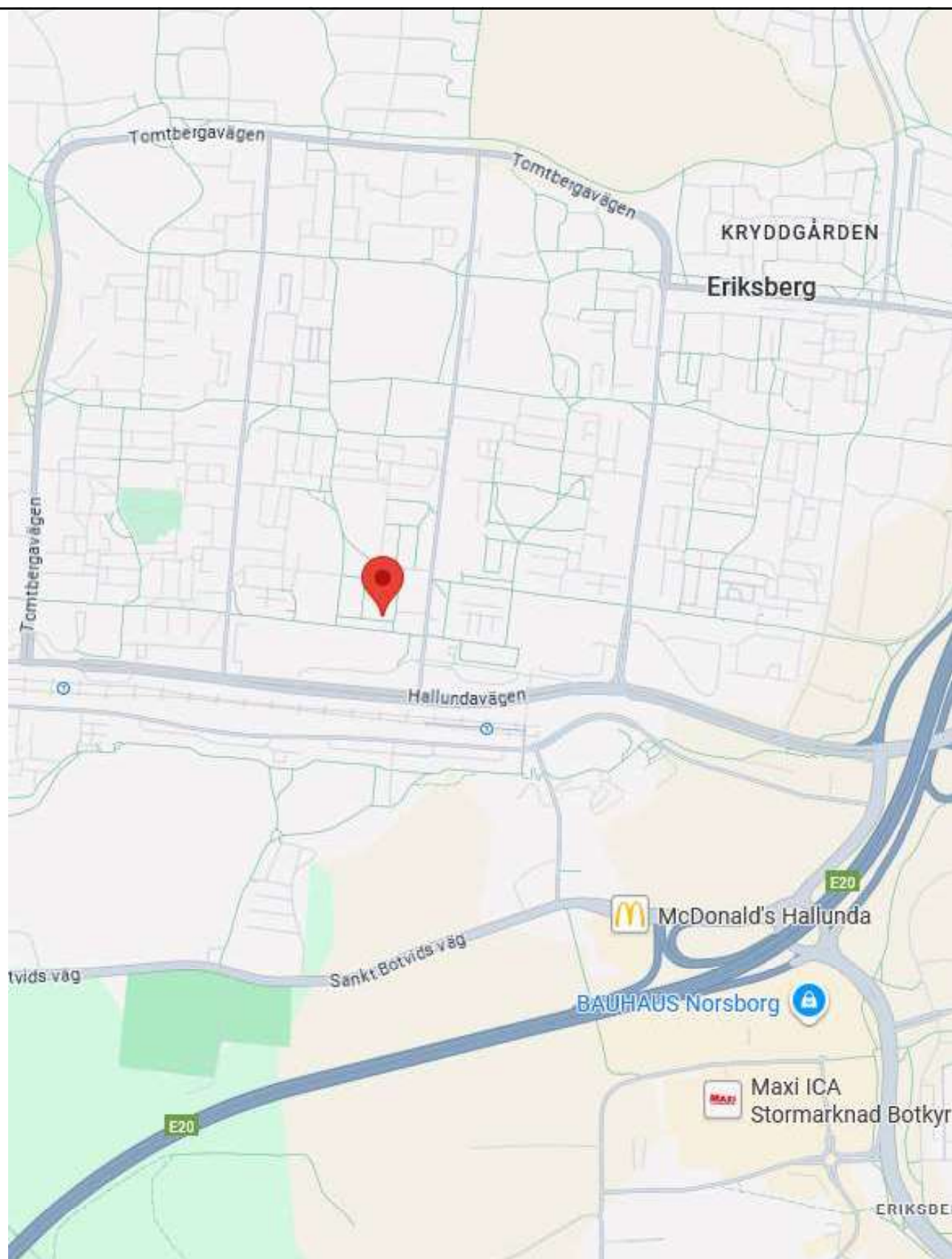
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

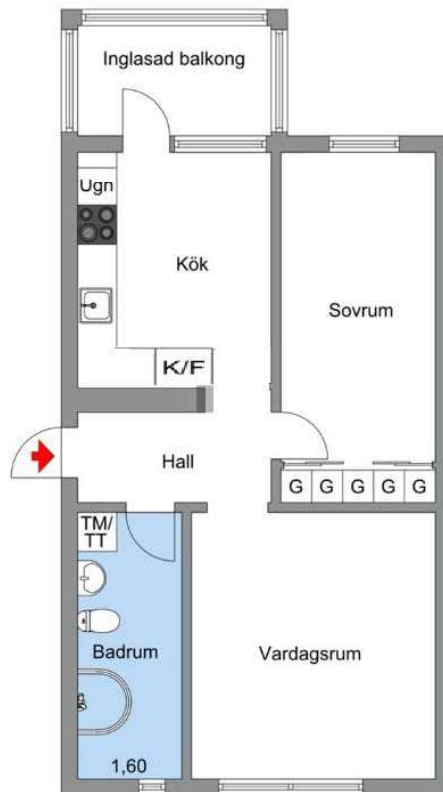
E-post: info@bringhojden.se

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 normalt 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 Vickern 4	UUID 909a6a44-7e10-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010282206	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-06
Län- och kommunkod 0127	Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-12
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-19

Adress

Adress
Trädesvägen 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15
145 69 Norsborg

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 716416-4134 Hsb Bostadsrättsförening Trädet I Norsborg Box 1084 141 22 Huddinge Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Trädet I Norsborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1977-05-25	Akt 77/1528
Berört fång 77/1528, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1977-01-01 Ingen köpeskillning redovisad			

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 96/5540

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1971-12-29	Akt 71/7	Upplåtelsedag 1970-10-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 261 000 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1972-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2032-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 91/3196
Ny avgäld mm 73/1101
Ny avgäld 00/17230

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2882 Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 Tumba Inskrivet ägarnamn: Botkyrka Kommun	1/1	2017-07-12	D-2017-00295138:6

Berört fång
D-2017-00295138:6, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-06-29
Köpeskilling: 62 988 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även
Botkyrka Hallunda 4:15-16,
Botkyrka Vickern 1-3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 51 031 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 124 000 SEK	1996-08-22	96/14577
2	56 000 SEK	1996-08-22	96/14579
3	2 201 000 SEK	1996-08-22	96/14581
4	2 500 000 SEK	1996-08-22	96/14583
5	1 200 000 SEK	2001-08-20	01/25214
6	345 000 SEK	2007-06-14	07/26896
7	2 155 000 SEK	2022-01-04	D-2022-00004608:1
8	9 950 000 SEK	2022-05-16	D-2022-00206480:1
9	2 500 000 SEK	2022-12-06	D-2022-00497599:1
10	5 000 000 SEK	2023-03-14	D-2023-00083268:1
11	7 500 000 SEK	2023-06-13	D-2023-00184323:1
12	6 250 000 SEK	2023-09-26	D-2023-00300282:1
13	6 250 000 SEK	2024-02-02	D-2024-00034605:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan Stadsplan Hallunda 2		Datum 1970-09-24	Akt 0127K-1345
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 170965-2	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Botkyrka Hallunda 4:15-16 Botkyrka Vickern 1-4			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 307 681 000 SEK	därav byggnadsvärde 242 200 000 SEK	därav markvärde 65 481 000 SEK
Taxerade ägare 716416-4134 Hsb Bostadsrättsförening Trädet I Norsborg Box 1084 14122 Huddinge		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300018615 (2025)			
Taxeringsvärde 2 281 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 1 901 kvm	Riktvärde byggrätt 1 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 94139046 (2025)			
Taxeringsvärde 15 800 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 8 825 kvm	Riktvärde byggrätt 1 790 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 151008046 (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 151010046 (2025)			
Taxeringsvärde 15 800 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 8 850 kvm	Riktvärde byggrätt 1 785 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 151012046 (2025)

Taxeringsvärde 15 800 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 8 850 kvm	Riktvärde byggrätt 1 785 SEK/kvm
Tillhör byggnad 4			

Värderingsenhet hyreshus lokal 158025046 (2025)

Taxeringsvärde 2 200 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Lokalyta 1 584 kvm	Hyra 548 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 94137046 (2025)

Taxeringsvärde 60 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 060 kvm	Hyra 8 966 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 151007046 (2025)

Taxeringsvärde 60 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 080 kvm	Hyra 8 991 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 151009046 (2025)

Taxeringsvärde 60 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 080 kvm	Hyra 8 991 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet hyreshus bostad 151011046 (2025)

Taxeringsvärde 60 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 080 kvm	Hyra 8 991 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 4			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1970-10-29	0127K-1355
Ursprung			
Botkyrka Norsborg 4:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570757.5	660966.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 397 m ²	10 397 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Botkyrka Stg:5274	1982-11-01	0127-82/15	

Källa: Lantmäteriet