

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2038-1-277 i HSB BRF TRE KÄLLOR I NORSBORG,
Tre Källors väg 19 lgh 1203, 145 65 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-27

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 2025-06-27

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-27 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 förvärfv 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 TRE KÄLLOR I NORSBORG		Organisationsnummer 716420-0649	
Lägenhetsnummer 45-2038-1-277			Ärendenummer F-1885-24-01
Adress Tre Källors väg 19 lgh 1203, 145 65 Norsborg			
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka	
Lägenhetsstorlek, antal rum 4	Boarea, kvm 98	Månadsavgift, kr 8 809	Andelstal 0,40923
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Denna bostadsrätt på Tre Källors väg 19 i Norsborg, Botkyrka, har fyra rum med en boyta på 98 kvadratmeter och en månadsavgift på 8809 kronor. Lägenheten är belägen på tredje av fyra våningar och inkluderar tre sovrum, kök med balkong, badrum, separat toalett, klädkammare och eventuellt förråd. Inredningen är något sliten och det finns ett behov av renovering, speciellt i våtrummen. Köket är sparsamt utrustat och saknar kyl/frys. Vardagsrummet har trägolv, medan de andra rummen har plastgolv. Bostadsrättsföreningen Tre Källor erbjuder faciliteter som pool, bastu, gym, gästlägenhet och tvättstugor, tillsammans med 208 parkeringsplatser och 44 garageplatser. Föreningen har 291 bostadsrättslägenheter, en hyreslägenhet och 13 lokaler. Byggnaden, uppförd 1991, har åtta våningar och en hiss. Föreningens ekonomiska ställning inkluderar ett taxeringsvärde på 323,34 miljoner kronor, lån på 204,94 miljoner kronor och ett eget kapital på 91,44 miljoner kronor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 1 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen Tre Källor erbjuder gemensamma faciliteter som pool, bastu, gym, gästlägenhet och tvättstugor. Det finns 208 parkeringsplatser, 44 garageplatser, 291 bostadsrättslägenheter, en hyreslägenhet och 13 lokaler. Årsavgiften är 1079 kr per kvadratmeter. Föreningen har ett taxeringsvärde på 323,34 miljoner kr, lån på 204,94 miljoner kr och eget kapital på 91,44 miljoner kr. Byggnaden har åtta våningar och en hiss, och byggdes 1991.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen Tre Källor erbjuder gemensamma utrymmen som inkluderar en poolanläggning med bastu och solarium, ett gym, en gästlägenhet samt fem välutrustade tvättstugor. Förråd finns tillgängliga.			
Parkeringsplatser 208		Garageplatser 44	
Antal bostadsrättslägenheter 291		Antal Hyresrättslägenheter 1	Antal lokaler 13
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 208 parkeringsplatser, 44 garageplatser, 291 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 13 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1079	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 323 340 000	
Totalt lån (kr) 204 943 100	% av taxeringsvärdet 63%
Eget kapital (kr) 91 437 928	% av taxeringsvärdet 28%
Underhållsfond (kr) 381 001	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1079 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 323 340 000 kr. Totala lånen uppgår till 204 943 100 kr, vilket motsvarar 63,38% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 91 437 928 kr, motsvarande 28,28% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 381 001 kr, vilket utgör 0,12% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Hagstugan 1 (Tomträtt)	
Byggår 1991	Antal våningar 4
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 1991, med fyra våningar och hiss. Den värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem och har mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1991 och har åtta våningar. Det finns hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 98	Antal Rum 4
Rumsfördelning	
<u>Kök</u> <u>Badrum</u> <u>Vardagsrum</u> <u>klädkammare</u> <u>toalett</u> <u>tre sovrum</u> <u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>	
Beskrivning Bostadsrätt i Botkyrka med 4 rum belägen på våning 3 av 4. Lägenheten har tre sovrum, ett kök med balkong, ett badrum och en separat toalett. Det finns även en klädkammare och eventuellt förråd. Ytskikten är något slitna och det finns renoveringsbehov, särskilt i våtrummen. Köket är sparsamt utrustat och saknar kyl/frys. Vardagsrummet har trägolv medan övriga rum har plastgolv. Maskinutrustningen fungerar, men standarden är något låg.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha sämre skick, lägre standard och lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2038-1-277 i HSB BRF TRE KÄLLOR I NORSBORG, Botkyrkas kommun.

Tre Källors väg 19 lgh 1203, 145 65 Norsborg

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

Marknadsvärde per 2025-06-27

1 500 000 KRONOR

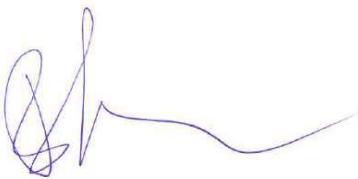
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-27

Underskrift

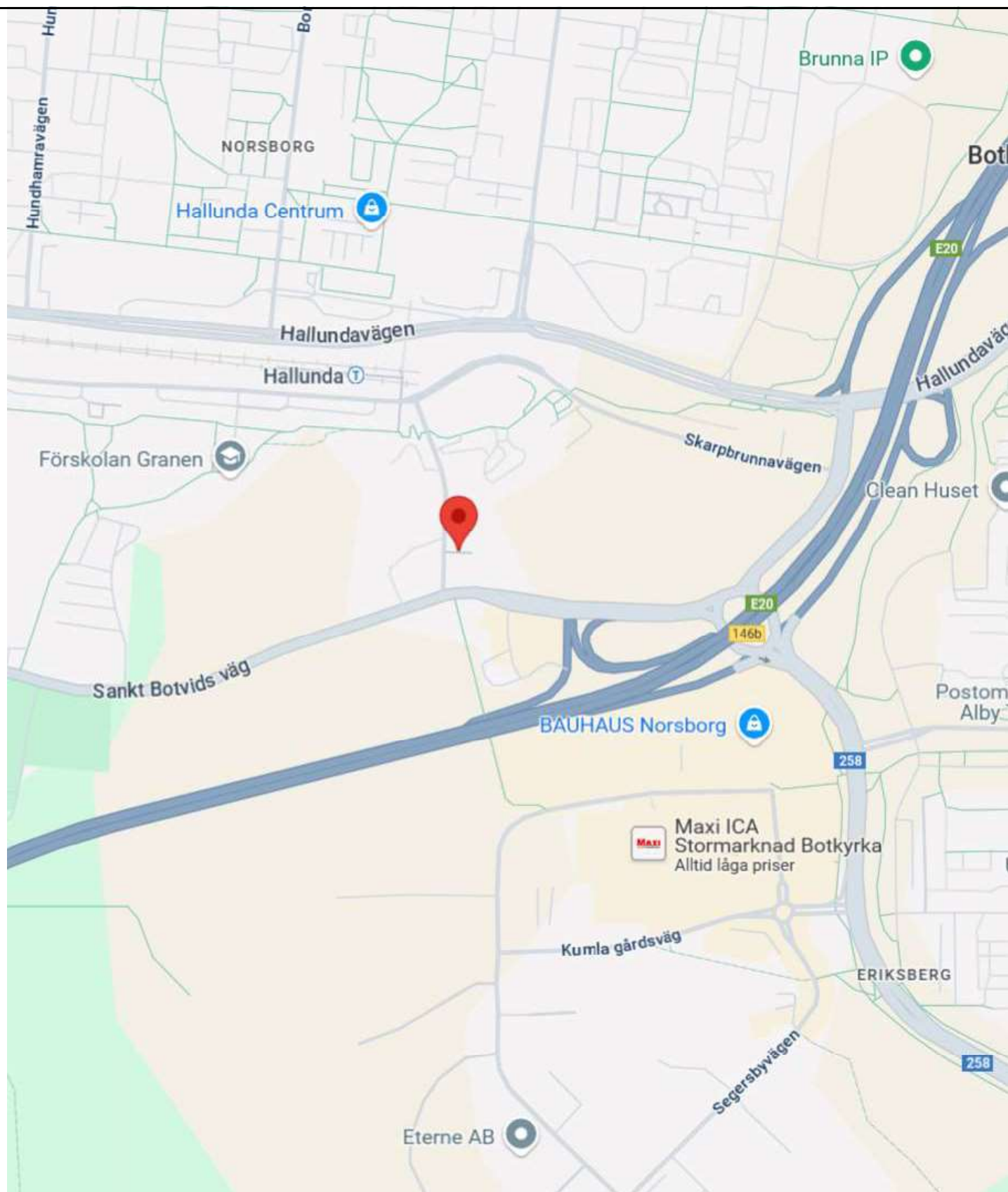


Björn Bring
Fastighetsvärderare

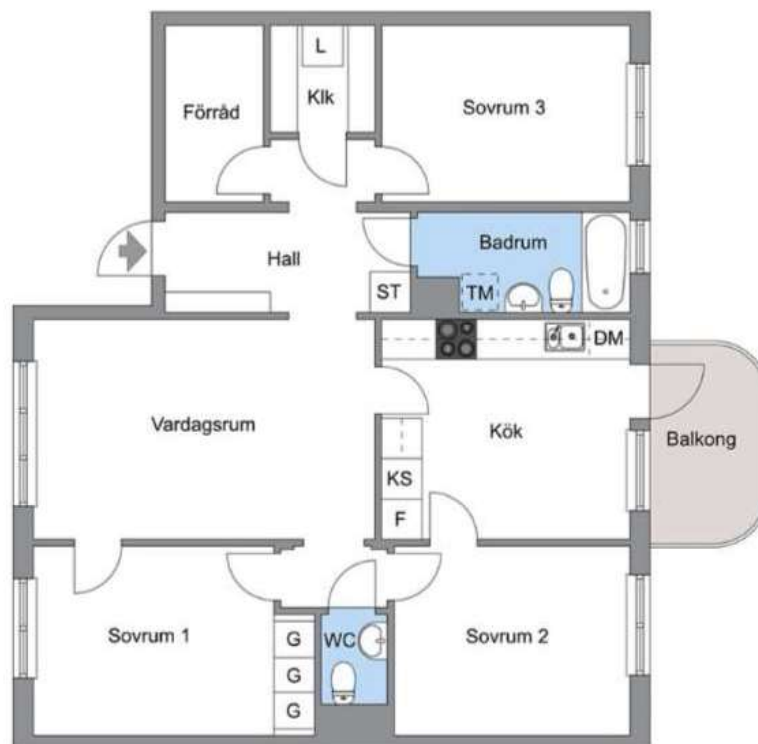
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

0

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 Hagstugan 1	UUID 909a6a44-56ed-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010272187	Län- och kommunkod 0127
Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-05
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-10-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-26		

Adress

Adress Skarpbrunnsvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19 145 65 Norsborg
Tre Källors Väg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 145 65 Norsborg

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 716420-0649 Hsb Brf Tre Källor I Norsborg Box 1084 141 22 Huddinge Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Tre Källor I Norsborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-08-21	Akt 91/21855
Berört fång 91/21855, andel 1/1 Upplåtelse (tomträtt): 1991-08-07 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 04/52470			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1991-08-21	Akt 91/21854	Upplåtelsedag 1991-03-31	Ändamål Bostäder
Avgäld 1 429 308 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2021-03-31	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum 2051-03-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	
Anmärkningar Ny avgäld 99/15686 Ny avgäld 10/12339			

Lagfart			
Ägare 212000-2882 Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 Tumba Inskrivet ägarnamn: Botkyrka Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1972-12-19	Akt 72/2677
Berört fång 72/2677, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1972-11-29 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 90/26404			

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 332 758 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	170 000 000 SEK	1992-02-17	92/3956
Anmärkningar Beviljad: 92/4464			
2	60 625 000 SEK	1992-02-17	92/3957A
Anmärkningar Beviljad: 92/4465 Utbyte 93/13523			
3	4 658 000 SEK	1992-02-17	92/3957B
Anmärkningar Beviljad: 92/4465 Utbyte 93/13523			
4	14 717 000 SEK	1992-02-17	92/3957C
Anmärkningar Beviljad: 92/4465 Utbyte 93/13523			
5	82 758 000 SEK	1993-06-06	93/9179

Ajourförande inskrivningsmyndighet	
Myndighet	Kontorbeteckning

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Hagstugan på eriksbergsåsen	1989-06-21 Genomf. start: 1989-07-21 Genomf. slut: 1999-07-20	0127-P89/0621
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-24	0125-P08/1125

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialservitut	01-BOT-2701.3
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Anmärkningar			
Kopia se stockholms akt 0180-a129/1981			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Stockholm Ladugårdsgärdet 1:29			
Last			
Botkyrka Alby 15:7,32,38			
Botkyrka Albyberget 5,13			
Botkyrka Byamannen 2			
Botkyrka Eriksberg 2:1,118			
Botkyrka Fittja 17:1			
Botkyrka Hagstugan 1			
Botkyrka Hallunda 4:34,45			
Botkyrka Kornet 15			
Botkyrka Nämndemannen 1,24,82-90			
Botkyrka Skattebonden 2			
Botkyrka Synemannen 1			
Botkyrka Trälberget 1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

- Förmån**
Botkyrka Eriksberg 2:1
- Last**
Botkyrka Hagstugan 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0127-90/82.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

- Last**
Botkyrka Hagstugan 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tunnelbana	Last	Officialservitut	0180-A129/1981.2

- Anmärkningar
- Se även(akt 0127-9

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

- Förmån**
Stockholm Ladugårdsgärdet 1:29
- Last**
Botkyrka Alby 15:7,32,38
Botkyrka Albyberget 5,13
Botkyrka Byamannen 2
Botkyrka Eriksberg 2:1,118
Botkyrka Fittja 17:1
Botkyrka Hagstugan 1
Botkyrka Hallunda 4:34,45
Botkyrka Nämndemannen 1,24,82-90
Botkyrka Stora Fjällshagen 1
Botkyrka Synemannen 1
Botkyrka Trälberget 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 161685-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2022	Taxeringsvärde 323 340 000 SEK	därav byggnadsvärde 250 000 000 SEK	därav markvärde 73 340 000 SEK
Taxerade ägare 716420-0649 Hsb Brf Tre Källor I Norsborg Box 1084 14122 Huddinge		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 132562046 (2022)

Taxeringsvärde 3 340 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 2 386 kvm	Riktvärde byggrätt 1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 132561046 (2022)

Taxeringsvärde 70 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 29 330 kvm	Riktvärde byggrätt 2 387 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 132560046 (2022)

Taxeringsvärde 7 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Lokalyta 2 346 kvm	Hyra 1 416 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1991
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 132559046 (2022)

Taxeringsvärde 243 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 23 385 kvm	Hyra 27 828 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1991
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1928-07-14	01-BOT-142

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1991-02-08	0127-90/82

Ursprung
Botkyrka Kumla 1:2

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6570435.6	661337.9	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	35 296 m ²	35 296 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Botkyrka Eriksberg 2:15	1991-02-20	0127-90/82
A-Botkyrka Stg:68	1982-11-01	0127-82/15
A-Botkyrka Kumla 1:7	1967-01-17	

Källa: Lantmäteriet