

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2033-3-235 i HSB BRF TIMOTEJEN I NORSBORG,
Timotejvägen 4, 145 67 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 representant för ägaren och 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 förvärf 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 TIMOTEJEN I NORSBORG		Organisationsnummer 716416-4167	
Lägenhetsnummer 45-2033-3-235			Ärendenummer F-1842-24-01
Adress Timotejvägen 4, 145 67 NORSBORG			
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 58,5	Månadsavgift, kr 5 631	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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det 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

På Timotejvägen 4 i Norsborg, Botkyrka, finns en bostadsrätt om 58,5 kvm med en månadsavgift på 5 631 kr. Lägenheten är belägen på första våningen i en byggnad med totalt 8 våningar från 1975 med en ny tillbyggnad, och har flera våningar samt hiss. Den har 2 rum samt balkong och ett förråd intill. Köket är normalt utrustat med laminatgolv, medan badrummet har kakel och inkluderar tvättmaskin och torktumlare. Vardagsrum och sovrum har också laminatgolv, men ytskikten är något slitna och köket håller en något låg standard. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen, många bostadsrättslägenheter samt parkerings- och garageplatser och är ekonomiskt stabil med både lån och eget kapital.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder olika gemensamma utrymmen och har många bostadsrättslägenheter samt parkerings- och garageplatser. Föreningen har en avgift per kvadratmeter och är ekonomiskt stabil med både lån och eget kapital. Byggnaden är från 1975 med en ny tillbyggnad, har flera våningar och hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom bastu, cykelförråd, festlokal, gym, samlingslokal och tvättstuga i en angränsande fastighet. Förråd finns vid lägenheterna.			
Parkeringsplatser 300		Garageplatser 48	Förråd, placering Vid lägenheterna
Antal bostadsrättslägenheter 448		Antal lokaler 2	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 448 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler, 300 parkeringsplatser, 48 garageplatser och förråd placerade vid lägenheterna.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1155	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 335 093 000	
Totalt lån (kr) 151 769 672	
Eget kapital (kr) 19 532 597	
Underhållsfond (kr) 18 349 946	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1155 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 335 093 000 kr, med totala lån på 151 769 672 kr. Det egna kapitalet uppgår till 19 532 597 kr och underhållsfonden är 18 349 946 kr.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Klöver 4	
Byggår 1975 (tillbyggnadsår 2021)	Antal våningar 8
	Hiss ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med åtta våningar, ursprungligen byggt 1975 och tillbyggt 2021. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme som värmekälla med ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1975 med en tillbyggnad år 2021, har 8 våningar och är utrustad med hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
58,5		2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Botkyrka med 2 rum på första våningen av totalt 8 i byggnaden. Lägenheten har en balkong och ett förråd intill. Köket är normalt utrustat med laminatgolv, medan badrummet är välutrustat med kakel och inkluderar tvättmaskin och torktumlare. Vardagsrum och sovrum har laminatgolv. Ytskikten är något slitna och standarden är något låg i köket men normal i övriga rum.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något sämre skick, något lägre standard och något lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2033-3-235 i HSB BRF TIMOTEJEN I NORSBORG, Botkyrkas kommun.

Timotejvägen 4, 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 2025-06-27

1 400 000 KRONOR

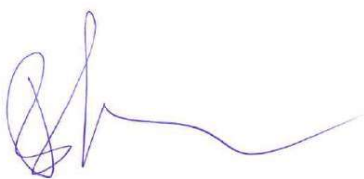
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-27

Underskrift

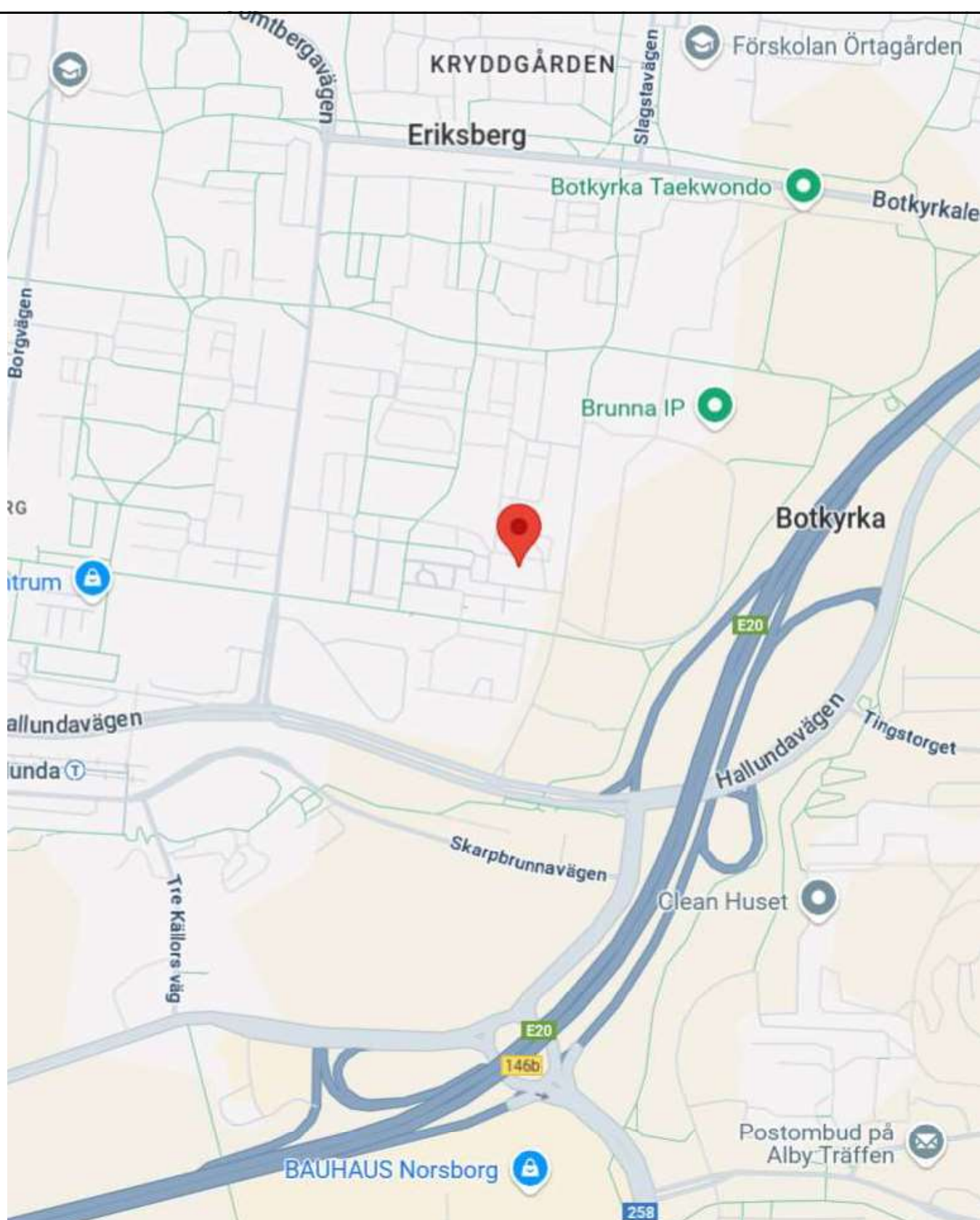


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



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 Klövern 4	UUID 909a6a44-5d21-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010273775	Län- och kommunkod 0127
Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-26
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-25		

Adress

Adress Timotejvägen 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16 145 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 1977-05-24	Akt 77/1533
Berört fång 77/1533, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1976-12-31 Ingen köpeskilling redovisad			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1972-11-21	Akt 72/2397	Upplåtelsedag 1972-12-31	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 261 000 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1972-12-31	
Tidigaste uppsägningsdatum 2032-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkningar Ny avgäld 92/800 Ny avgäld 12/36190 Omprövning av avgäld d-2021-00592298:1			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2882 Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 Tumba Inskrivet ägarnamn: Botkyrka Kommun	1/1	2017-07-11	D-2017-00295128:4
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-06-28 Köpeskilling: 64 988 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Omfattar även Botkyrka Hallunda 4:24-25, Botkyrka Klöver 5,9-10			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 63 840 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 034 000 SEK	1976-10-05	76/14038
2	100 000 SEK	1985-05-05	85/12738
3	1 532 000 SEK	1985-05-05	85/12740A
Anmärkningar Utbyte undefined			
4	1 432 000 SEK	1985-05-05	85/12740B
Anmärkningar Utbyte undefined			
5	645 000 SEK	1985-05-05	85/12742
6	134 200 SEK	1985-05-05	85/12744
7	4 797 000 SEK	2001-09-09	01/29400A
Anmärkningar Utbyte 05/64641			
8	2 203 000 SEK	2001-09-09	01/29400B
Anmärkningar Utbyte 05/64641			
9	3 000 000 SEK	2016-07-17	D-2016-00334892:1
10	4 500 000 SEK	2018-05-23	D-2018-00241487:1
11	3 935 800 SEK	2021-07-05	D-2021-00298176:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	6 250 000 SEK	2023-11-14	D-2023-00364475:1
13	6 250 000 SEK	2024-02-11	D-2024-00045775:1
14	14 687 000 SEK	2024-09-10	D-2024-00292165:1
15	7 340 000 SEK	2025-03-31	D-2025-00112331:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hallunda 3	1972-02-21	01-BOT-1902
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-24	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 2022	Taxeringsvärde 335 093 000 SEK	därav byggnadsvärde 251 929 000 SEK	därav markvärde 83 164 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716416-4167 Hsb Bostadsrättsförening Timotejen I Norsborg Box 1084 14122 Huddinge	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301045204 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
60 000 SEK	127318	43 kvm	1 395 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300725697 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
504 000 SEK	127318	360 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 93133046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 000 000 SEK	127318	8 338 kvm	2 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150974046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 800 000 SEK	127318	8 740 kvm	2 380 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150976046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
21 000 000 SEK	127318	8 760 kvm	2 397 SEK/kvm
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 150978046 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 800 000 SEK	127318	8 688 kvm	2 394 SEK/kvm
Tillhör byggnad 4			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301045203 (2022)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
79 000 SEK	127318	68 kvm	18 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	1975	2021	1975
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300725696 (2022)			
Taxeringsvärde 850 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Lokalyta 610 kvm	Hyra 192 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 93131046 (2022)			
Taxeringsvärde 61 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 6 671 kvm	Hyra 7 738 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 150973046 (2022)			
Taxeringsvärde 63 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 6 992 kvm	Hyra 8 110 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 150975046 (2022)			
Taxeringsvärde 64 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 7 008 kvm	Hyra 8 129 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 3			
Värderingsenhet hyreshus bostad 150977046 (2022)			
Taxeringsvärde 63 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 6 950 kvm	Hyra 8 062 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 4			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1972-02-10

Akt

01-BOT-2552

Ursprung

Botkyrka Norsborg 4:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6570843.8

E (SWEREF99 TM)

661665.9

Karta

Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

6 942 m²

Därav landareal

6 942 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Botkyrka Stg:7029

Omregistreringsdatum

1982-11-01

Akt

0127-82/15

Källa: Lantmäteriet