

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231246002-0002 i RB BRF STENBOCKEN I NORSBORG,
Sankt Albans Väg 2, 145 64 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2025-07-15

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 2025-07-15

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-07-15 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 RB BRF STENBOCKEN I NORSBORG		Organisationsnummer 712800-0614	
Lägenhetsnummer 231246002-0002			Ärendenummer F-1043-25-01
Adress Sankt Albans Väg 2, 145 64 Norsborg			
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2 rum och kök	Boarea, kvm 62	Månadsavgift, kr 4 385	Andelstal 0,21449
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

Bostadsrätten på Sankt Albans Väg 2 i Norsborg, Botkyrka, är en 2-rumslägenhet med en yta på 62 kvm och en månadsavgift på 4385 kr. Den ligger på bottenvåningen och inkluderar ett kök och badrum med normal standard, en uteplats, trägolv i vardagsrummet, en sovalkov och ett sovrum. Bostadsrättsföreningen från 1977, med byggnader utan hiss och oförnyade stammar, erbjuder gemensamma utrymmen, samt parkerings- och garageplatser. Ekonomisk information om föreningen finns tillgänglig.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen erbjuder olika gemensamma utrymmen och har ett visst antal parkerings- och garageplatser samt lägenheter. Avgiften per kvadratmeter är specificerad, och det finns information om föreningens ekonomiska ställning. Byggnaden är från 1977 med tre våningar utan hiss och oförnyade stammar.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom förråd (placering okänd), övernattningslägenhet, festlokal, snickeri, väv- och keramikstuga samt bastu.			
Parkeringsplatser 187	Garageplatser 158	Förråd, placering Okänt	
Antal bostadsrättslägenheter 367	Antal Hyresrättslägenheter 0	Antal lokaler 0	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 187 parkeringsplatser, 158 garageplatser och 367 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 849	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 328 847 000	
Totalt lån (kr) 93 417 867	% av taxeringsvärdet 28%
Eget kapital (kr) 16 501 907	% av taxeringsvärdet 5%
Underhållsfond (kr) 443 187	% av taxeringsvärdet 0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 849 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 328 847 000 kr. Totala lånen uppgår till 93 417 867 kr, vilket motsvarar 28,41 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 16 501 907 kr, motsvarande 5,02 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 443 187 kr, vilket utgör 0,13 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Botkyrka Klockareberget 2	
Byggår 1977	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år Ej bytta.	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1977 med tre våningar. Det finns ingen hiss och uppvärmning sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1977 och har tre våningar. Stammarna är ej bytta och det finns ingen hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 62	Antal Rum 2 rum och kök
Rumsfördelning	
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>en sovalkov</u> <u>ett sovrum</u> <u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u>	
Beskrivning Bostadsrättslägenheten ligger på bottenvåningen och har ett kök med normal standard och neutralt intryck. Det finns en uteplats, ett badrum med normal standard, ett vardagsrum med trägolv, en sovalkov och ett sovrum. Lägenheten är normalt utrustad.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231246002-0002 i RB BRF STENBOCKEN I NORSBORG, Botkyrkas kommun.

Sankt Albans Väg 2, 145 64 Norsborg

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

Marknadsvärde per 2025-07-15

1 400 000 KRONOR

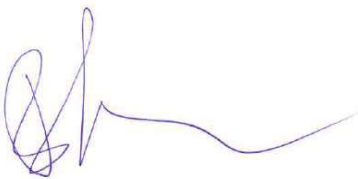
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-07-15

Underskrift

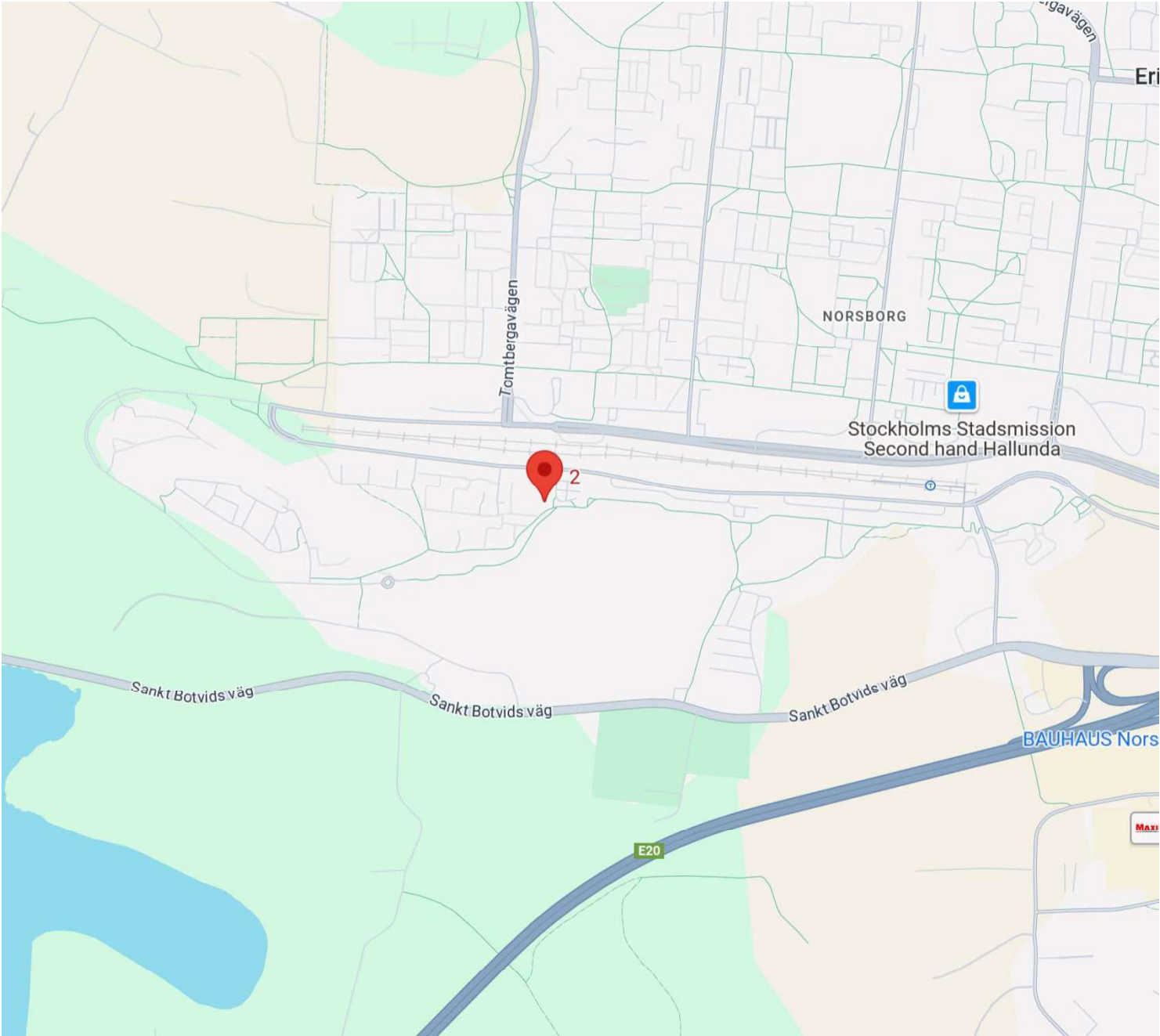


Björn Bring
Fastighetsvärderare

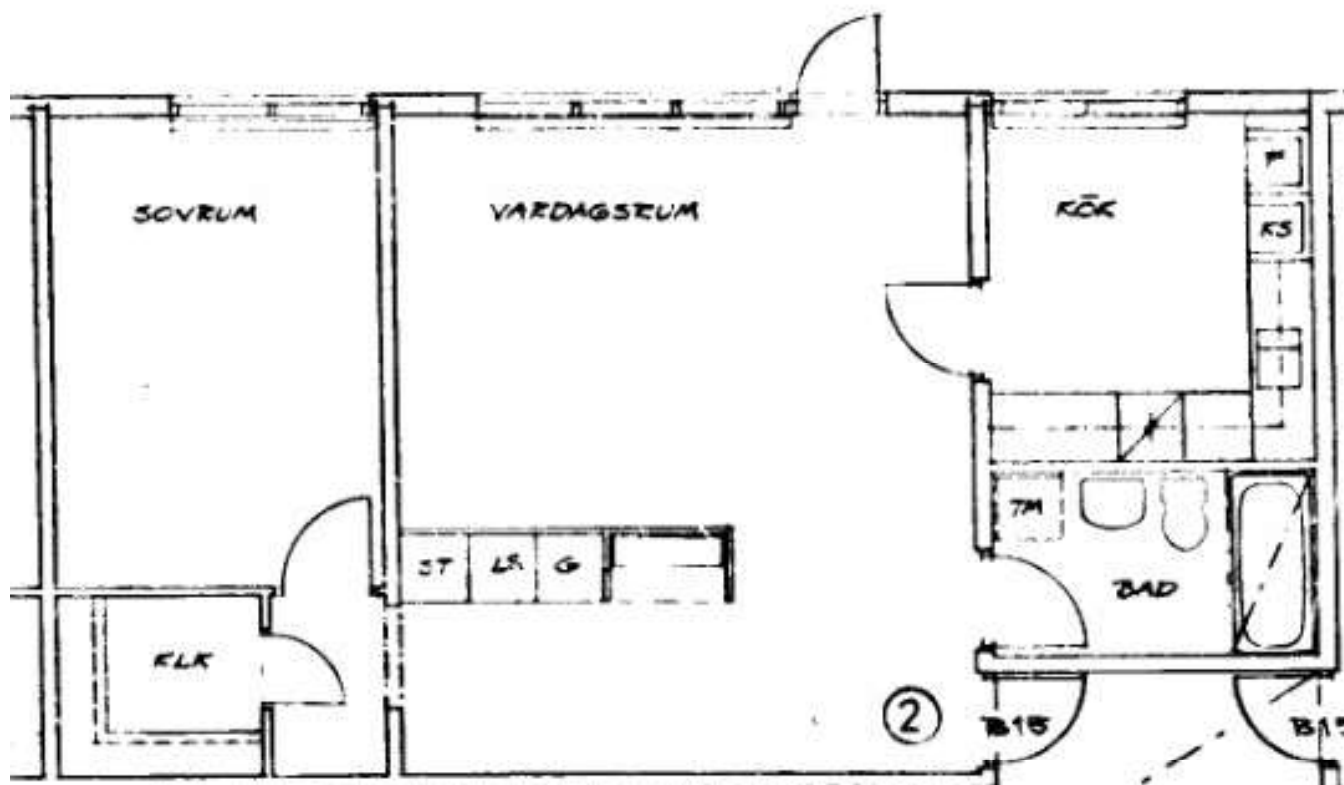
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Planritningen är numer ändrad i vardagsrum och sovrum. Uteplats finns utanför bostaden.

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 Klockareberget 2	UUID 909a6a44-5d10-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010273758	Län- och kommunkod 0127
Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090	3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.	Fastigheten är upplåten med tomträtt
Senaste ändringen i allmänna delen 2023-11-27	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-11-27	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-15	

Adress

Adress Sankt Albans Väg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 145 64 Norsborg
Skarpbrunnsvägen 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 161, 163, 165, 167, 169 145 64 Norsborg

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 712800-0614 Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken I Norsborg C/O Riksbyggen Box 9051 102 71 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Stenbocken I Norsborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1976-03-10	Akt 76/1042
Berört fång 76/1042, andel 1/1 Upplåtelse (tomträtt): 1975-12-16 Ingen köpeskilling redovisad			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1976-03-10	Akt 76/1042	Upplåtelsedag 1976-01-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 481 100 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1976-01-01	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum 2036-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	

Anmärkningar Ny avgäld 09/39319 Omprövning av avgäld 95/30 Ny avgäld 84/31777

Omprövning av avgäld 05/155 Ny avgäld 03/29555 Anm 93/4474			
Lagfart			
Ägare 212000-2882 Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 Tumba Inskrivet ägarnamn: Botkyrka Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-07-12	Akt D-2017-00295132:2
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-06-29 Köpeskilling: 56 569 000 SEK (avser även annan fastighet) Omfattar även Botkyrka Klockareberget 1, Botkyrka Trälberget 5			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 54 892 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	16 878 000 SEK	2004-10-20	04/52217
2	6 491 000 SEK	2004-10-20	04/52218
3	3 900 000 SEK	2004-10-20	04/52219
4	6 100 000 SEK	2004-10-20	04/52220A
Anmärkningar Utbyte 07/17102			
5	7 900 000 SEK	2004-10-20	04/52220B
Anmärkningar Utbyte 07/17102			
6	7 050 000 SEK	2007-04-20	07/17105
7	2 773 000 SEK	2013-11-07	13/40885
Anmärkningar Beviljad: 13/42887			
8	3 800 000 SEK	2014-05-23	14/18217
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gångväg	2015-04-01	D-2015-00128581:1
10	Avtalsservitut elledning Övrigt ändamål: elanläggning	2023-11-15	D-2023-00363999:1

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 Eriksberg 6	1974-01-23	01-BOT-2138
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser se akt 0127-p12/4		
Ändring av detaljplan Tunnelbanedepån tillägg	2011-12-15 Genomf. start: 2012-01-20 Genomf. slut: 2019-01-19 Laga kraft: 2012-01-19	0127-P12/4
Anmärkningar Ursprungliga planer se akt 01-bot-2138,01-bot-2538,01-bot-2645,01-bot-2733		

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0125-P08/1125

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Skyddsområde	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0127-11/41.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			

Beskrivning

Rätt att använda områden i berg ovan och under hallunda 4:45 som skyddszon.inom servitutsområdet får ägaren till belastad fastighet inte utan servitutshavarens medgivande schakta, spränga, borra, nedföra byggnadsdel eller utföra annat arbete eller ingrepp. inom området där skyddsområdet nåtill marknivån får ägaren till belastad fastighet inte utan servitutshavarens medgivande uppföra byggnad eller anläggning som väsentligt ökar belastningen på markytan. se servitutets utbredning, sv1 i aktbilagor ka2 och be2-be17.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Hallunda 4:45

Last
Botkyrka Eriksberg 2:1
Botkyrka Folksagan 13-20,32-46
Botkyrka Folkvisan 1-100
Botkyrka Hallunda 4:34
Botkyrka Hammerstaskolan 1
Botkyrka Klockareberget 1-2
Botkyrka Ringleken 1
Botkyrka Trälberget 4-5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg	Last	Avtalsservitut	D201500128581:1.1
Beskrivning Gångväg			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Hallunda 4:34

Last
Botkyrka Klockareberget 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning, elanläggning	Last	Avtalsservitut	D202300363999:1.1
Beskrivning Elledning, elanläggning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Tumba 8:21

Last
Botkyrka Klockareberget 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	170966-2	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet Botkyrka Klockareberget 1-2 Botkyrka Trälberget 5			

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 328 847 000 SEK	därav byggnadsvärde 265 131 000 SEK	därav markvärde 63 716 000 SEK
Taxerade ägare 712800-0614 Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken I Norsborg C/O Riksbyggen Box 9051 10271 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300707231 (2025)

Taxeringsvärde 1 528 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 1 274 kvm	Riktvärde byggrätt 1 199 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 158217046 (2025)

Taxeringsvärde 188 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 157 kvm	Riktvärde byggrätt 1 197 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 111891046 (2025)

Taxeringsvärde 32 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 18 211 kvm	Riktvärde byggrätt 1 757 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 151015046 (2025)

Taxeringsvärde 30 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Byggrätt ovan mark 17 074 kvm	Riktvärde byggrätt 1 757 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300707230 (2025)

Taxeringsvärde 3 754 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Lokalyta 2 311 kvm	Hyra 935 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1977
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 151014046 (2025)

Taxeringsvärde 377 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Lokalyta 289 kvm	Hyra 94 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1977

Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 111889046 (2025)			
Taxeringsvärde 135 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 14 628 kvm	Hyra 20 113 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1977
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 151013046 (2025)			
Taxeringsvärde 126 000 000 SEK	Riktvärdeområde 127318	Bostadsyta 13 659 kvm	Hyra 18 781 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1977
Tillhör byggnad 2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt	
Avstyckning		1974-03-14	01-BOT-2145	
Fastighetsreglering		2012-04-27	0127-11/41	

Ursprung

Botkyrka Norsborg 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6570489.9	660381.8	Karttyp

Urholkas av

Botkyrka Hallunda 4:45 område 2

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	28 090 m ²	28 090 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Botkyrka Stg:5176	1982-11-01		0127-82/15

Källa: Lantmäteriet