

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-3-267 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrkas
Vickervägen 3, 145 69 NORSBORG



Marknadsvärdebedömning per 2025-07-08

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 2025-07-08

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-07-08 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren.

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		Organisationsnummer	
HSB BRF TRÄDET I NORSBORG		716416-4134	
Lägenhetsnummer			Ärendenummer
45-2030-3-267			F-608-25-01
Adress			
Vickervägen 3, 145 69 NORSBORG			
Kommun		Område	
Botkyrka		Botkyrka	
Lägenhetsstorlek, antal rum	Boarea, kvm	Månadsavgift, kr	Andelstal
3	78,5	6 542	0,2862
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

Bostaden är en bostadsrätt på Vickervägen 3 i Norsborg, Botkyrka. Den har tre rum, inklusive två sovrum, och en boarea på 78,5 kvadratmeter med en månadsavgift på 6 542 kronor. Lägenheten ligger på våning 5 i en åttavåningsbyggnad med hiss. Köket och sovrummen har plastgolv, vardagsrummet har trägolv, och badrummet har klinkergolv. Bostadsrättsföreningen tillhandahåller gemensamma utrymmen som tvättstuga, motionslokal, bastu samt förråd intill lägenheterna. Det finns 244 parkeringsplatser och 87 garageplatser tillgängliga. Byggnaden har genomgått omfattande renoveringar mellan 2022 och 2024, inklusive stambyte, fönsterbyte och ett nytt värmesystem. Föreningens lån utgör 53,6% av dess taxeringsvärde på 335 miljoner kronor.



Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 384 lägenheter med gemensamma utrymmen som tvättstuga, motionslokal och bastu. Det finns gott om parkeringsmöjligheter med 244 parkeringsplatser och 87 garageplatser. Byggnaden från 1970 har åtta våningar och hiss, och renoveringar som stambyte och fönsterbyte har nyligen genomförts. Föreningen har också genomfört installationsarbeten för ett nytt värmesystem. Ekonomin visar en avgiftsnivå på 1000 kr/kvm/år, och föreningen har lån som utgör 53,6% av taxeringsvärdet.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen som inkluderar en tvättstuga, motionslokal och bastu. Förråd finns intill lägenheten.			
Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering	
244	87	Intill lägenheten	
Antal bostadsrättslägenheter			
384			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser, 87 garageplatser och förråd intill lägenheterna. Totalt finns det 384 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1000	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
335 169 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
179 600 246	54%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
28 872 088	9%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
11 948 374	4%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1000 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 335 169 000 kr. Totala lånen uppgår till 179 600 246 kr, vilket motsvarar cirka 53,6% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 28 872 088 kr, motsvarande cirka 8,6% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 11 948 374 kr, vilket utgör cirka 3,6% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet	
Botkyrka Vickern 3	
Byggår	Antal våningar
1970	8
Stammar/Bytta/installerade år	Hiss
2024	Ja
Övrigt	
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 en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, byggd 1970 med åtta våningar. Den är utrustad med hiss och har fjärrvärme som värmekälla med ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt och ett stambyte planeras för 2024. En energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar	
Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1970, har åtta våningar och är utrustad med hiss. Stambyte och fönsterbyte genomfördes mellan 2022 och 2024, tillsammans med installation av ett nytt värmesystem. Under 2023 slutfördes fönsterbytet och golvvård utfördes i färdiga portar. År 2024 avslutades stambytet och växter återplanterades i föreningens gårdar.	
Energideklaration	
Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
78,5		3
Rumsfördelning		
<u>Kök</u> <u>Badrum</u> <u>Vardagsrum</u> <u>två sovrum</u> <u>toalett</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt belägen i Botkyrka med tre rum, inklusive två sovrum, kök och vardagsrum. Lägenheten ligger på våning 5 av totalt 8 våningar i byggnaden. Köket är normalt utrustat och har plastgolv, medan badrummet har klinkergolv och är i gott skick. Vardagsrummet har trägolv. Det finns en balkong samt ett förråd intill lägenheten. Ytskikten är något slitna, och standarden i köket är låg medan den i badrummet är normal. Plastgolv finns i sovrum och kök, och trägolv i vardagsrum.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett jämförbart skick och värde i förhållande till liknande bostäder, men standarden anses något lägre. Den har behov av uppdatering, bortsett från badrummet, men kompenseras av ett högt läge som är positivt värdepåverkande.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2030-3-267 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG, Botkyrkas kommun.

Vickervägen 3, 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 2025-07-08

1 850 000 KRONOR

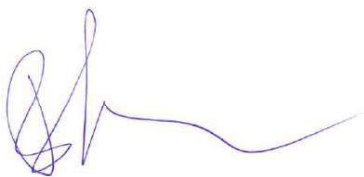
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-07-08

Underskrift

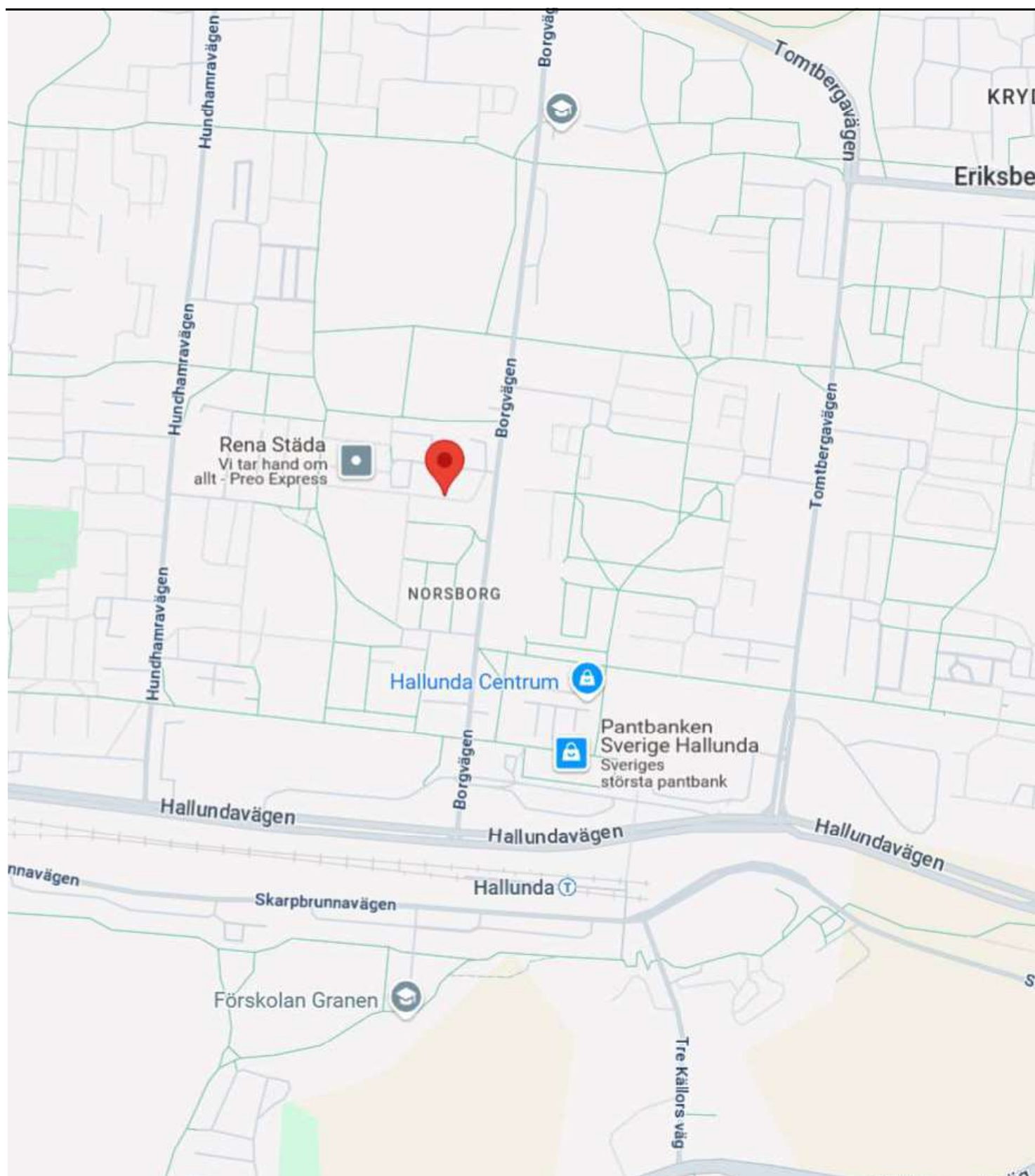


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

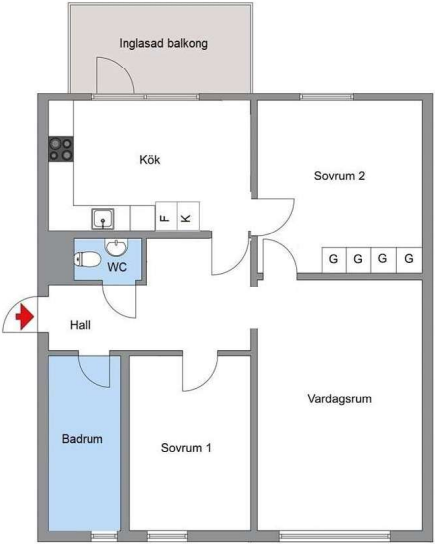
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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



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 Botkyrka Kommun Munkhättevägen 45 147 85 Tumba	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-07-12	Akt D-2017-00295138:5
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 mälaren	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