

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 163 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG 716416-4134,
Trädesvägen 4 lgh 1101, 145 69 Norsborg



Marknadsvärdebedömning per 2025-02-25

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell 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 2025-02-25.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-02-20 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 förvärf av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Allmänna Villkor

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF TRÄDET I NORSBORG 716416-4134		Organisationsnummer 716416-4134	
Lägenhetsnummer 163	Skatteverkets lägenhetsnummer 1101		Ärendenummer F-1405-24-01
Adress Trädesvägen 4 lgh 1101, 145 69 Norsborg			
Kommun Botkyrka		Område Botkyrka	Andelstal 0,25758
Lägenhetsstorlek 3 rum	Boarea 78,5	Månadsavgift 6 352	
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. Inget ansvar tas för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, föreningen, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Trädesvägen 4 i Norsborg är en trevlig trea på 78,5 kvm med en månadsavgift på 6 352 kr. Den ligger i en byggnad från 1970 med åtta våningar och hiss, där stambyte, fönsterbyte och nytt värmesystem nyligen genomförts. Föreningen har 384 lägenheter och erbjuder gemensamma utrymmen som tvättstuga, motionslokal och bastu, samt parkerings- och garageplatser. Lägenheten, belägen på första våningen, har kök, badrum, vardagsrum, två sovrum, separat toalett och balkong. Området är praktiskt med närhet till skola, kollektivtrafik och livsmedelsbutik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga, motionslokal och bastu, samt parkerings- och garageplatser. Det finns 384 lägenheter och föreningen har en avgiftsnivå på 971 kr per kvadratmeter och år. Byggnaden från 1970 har åtta våningar och hiss. Stambyte, fönsterbyte och nytt värmesystem har nyligen genomförts. Föreningen har lån motsvarande 53,6% av taxeringsvärdet och ett eget kapital på 8,6%.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en tvättstuga, motionslokal och bastu. Förråd finns, men placeringen är okänd.			
Parkeringsplatser	Garageplatser	Förråd, placering	
244	87	Okänt	
Antal bostadsrättslägenheter			
384			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 244 parkeringsplatser, 87 garageplatser och 384 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
971	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 971 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 53,6% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 28 872 088 kr, motsvarande 8,6% av taxeringsvärdet, och underhållsfonden är 11 948 374 kr, vilket utgör 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, uppförd 1970 med åtta våningar och hiss. Den har en putsad fasad och en källare som grundläggning. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte är planerat till 2024. Energideklarationen för byggnaden 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 78,5	Antal Rum 3 rum
Rumsfördelning	
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u> <u>toalett</u>	<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Botkyrka med 3 rum, belägen på första våningen i en byggnad med totalt 8 våningar. Lägenheten har ett kök, badrum, vardagsrum, två sovrum och en separat toalett. Bostaden har en balkong och är i gott skick med normal standard. Golven består av klinker i kök och våtrum, samt trä i övriga rum. Normalt utrustad med standardinredning.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara i jämförbart skick, standard och värde i förhållande till liknande bostäder. Den har ett fint skick som en negativt värdepåverkande faktor och ett lågt läge i huset som en positivt värdepåverkande faktor.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 163 i HSB BRF TRÄDET I NORSBORG 716416-4134, Botkyrkas kommun.

Trädesvägen 4 lgh 1101, 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 2025-02-25

1 950 000 KRONOR

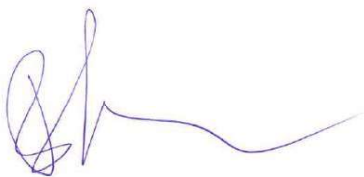
Bedömt värdeintervall

+/- 97 500

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 2025-02-25

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Allmänna villkor

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. Det gäller även funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 2 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

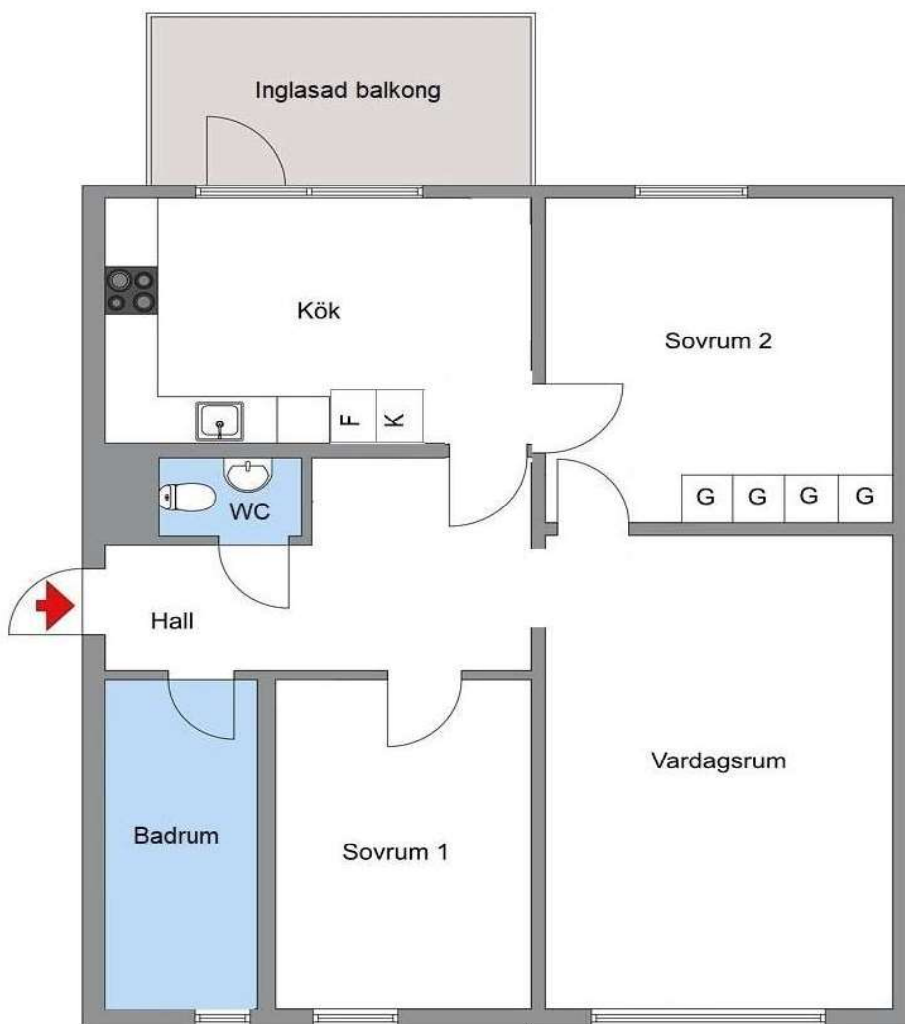
7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Bilaga 2 - Karta



Bilaga 3 - Planritning

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



Bilaga 4 - Bilder



Bilaga 5 - 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 6 - 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**Andel**
1/1**Inskrivningsdag**
2017-07-12**Akt**
D-2017-00295138:5

Botkyrka Kommun

Munkhättevägen 45
147 85 Tumba

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 målaren	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