

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9601-2-120 i HSB BRF ARENBERGA I MÄRSTA, Sigtuna.
Sätunavägen 14 D, 195 41 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-01

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-07-01

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-07-01 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF ARENBERGA I MÄRSTA		Organisationsnummer 714800-0057		
Lägenhetsnummer 99-9601-2-120	Våning 1		Ärendenummer 152618245	
Adress Sätunavägen 14 D, 195 41 Märsta				
Kommun Sigtuna		Område Husby-Ärtinghundra och Odensala		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 26,5	Månadsavgift, kr 2 789	Andelstal % 0,23312
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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Varav internetuppkoppling 190 kr/mån. Årsavgift bostad 2 599 kr/mån.				

Sammanfattning

Bostadsrätten på Sätunavägen 14 D i Märsta är belägen i Sigtuna kommun, inom området Husby-Ärtinghundra och Odensala. Lägenheten har en boarea på 26,5 kvadratmeter och består av ett rum. Månadsavgiften för bostadsrätten är 2789 kronor.

Bostaden är en sliten lägenhet med ett rum på första våningen i en fyra-våningsbyggnad. Den består av ett allrum, ett badrum och en kokvrå. Allrummet har målade väggar och trälaminat, men är i dåligt skick. Badrummet är också slitet med trasig toalett och låg standard. Kokvrån har liknande slitage. Utrustningen, inklusive kyl, keramikhäll och ugn, är över 10 år gammal. Bostaden var tom vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 23 parkeringsplatser och 81 garageplatser. Dessutom finns det 228 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 23 parkeringsplatser och 81 garageplatser. Dessutom finns det 228 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 995 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 178 316 000 kr, medan de totala skulderna är 50 978 485 kr. Föreningens eget kapital uppgår till 22 870 360 kr, och det finns en underhållsfond på 5 725 311 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1962 och har fyra våningar. Den värms med fjärrvärme och har ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Sätuna 3:186 och 3:187.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 23	Garageplatser 81		
Antal bostadsrättslägenheter 228		Antal lokaler 4	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 995	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 178 316 000	
Totala skulder (kr) 50 978 485	
Eget kapital (kr) 22 870 360	
Underhållsfond (kr) 5 725 311	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sigtuna Sätuna 3:187	
Byggår 1962	Antal våningar 4
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hsb.se/stockholm/brf/arenberga/maklarinfo/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1962 och har fyra våningar. Den värms med fjärrvärme och har ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Sätuna 3:186 och 3:187.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 26,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
			<u>Utrustning</u>
allrum			Kyl
badrum			Keramikhäll
kokvrå			Ugn
Beskrivning			
Bostaden är en lägenhet med ett rum, belägen på första våningen.			
Lägenheten är belägen i en byggnad med fyra våningar. Rumsfördelningen inkluderar ett allrum, ett badrum och en kokvrå.			
Allrummet är något slitet med målade väggar och trälaminat på golvet. Badrummet är i ett slitet skick med kaklade väggar och plastgolv, där toalettstolen är trasig och standarden bedöms som något låg. Kokvrån är också sliten, med målade väggar och trälaminat på golvet, och har en låg standard.			
Utrustning:			
- Kyl, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt			
- Keramikhäll, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt			
- Ugn, Ålder: > 10 år, Källa: Bedömt			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Den är i något sämre skick och har en något lägre standard jämfört med snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör bedöms också som något sämre. Läget anses vara jämförbart med övriga objekt, men bostadens värde ligger något lägre än genomsnittet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9601-2-120 i HSB BRF ARENBERGA I MÄRSTA, Sigtuna.

Sätunavägen 14 D, 195 41 Märsta

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

Marknadsvärde per 2026-07-01

800 000 KRONOR

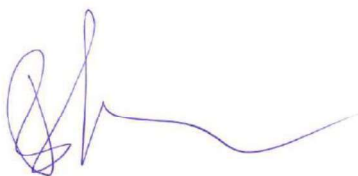
Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

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 2026-07-01

Underskrift



Björn Bring

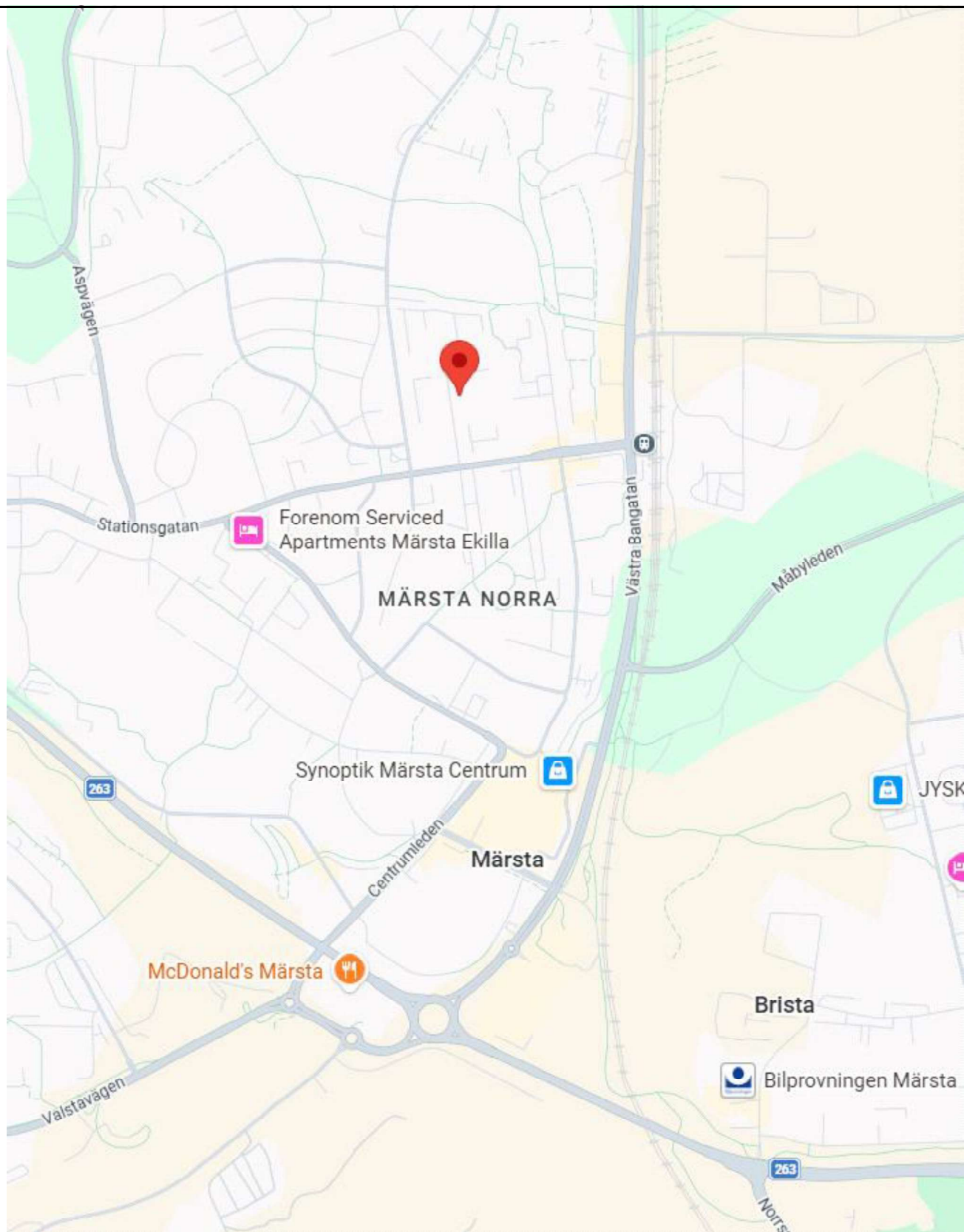
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

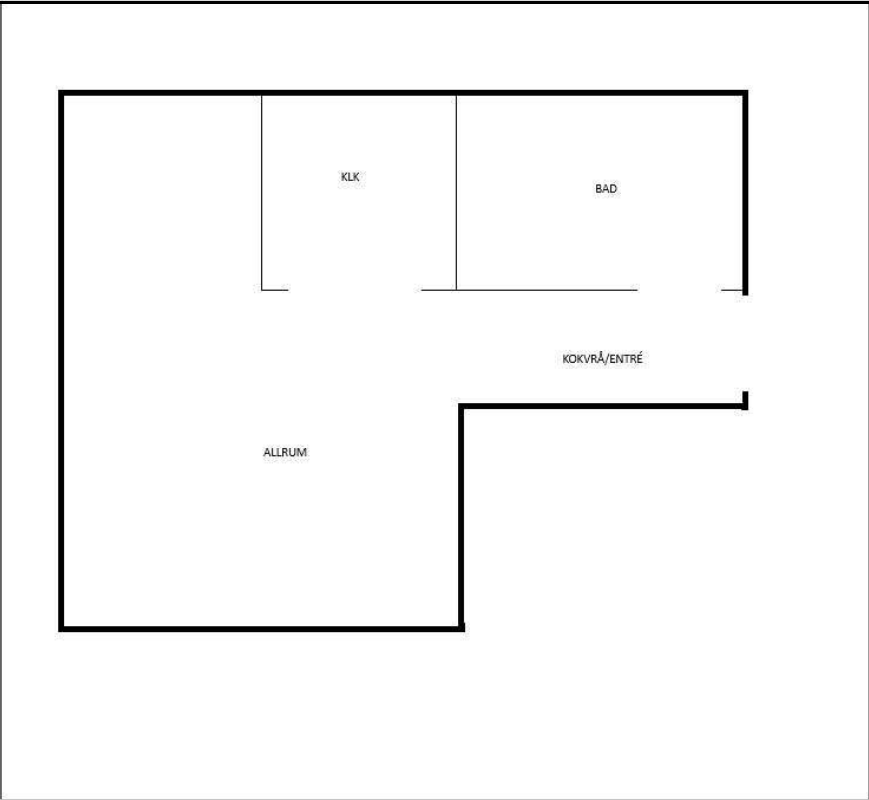
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sigtuna Sätuna 3:187	909a6a42-7d18-90ec-e040-ed8f66444c3f	010142940	2019-02-25
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0191	Husby-Ärtinghundra och Odensala Socken: husby-ärtinghundra	215086	2024-06-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-30

Adress

Adress

Sätunavägen 14 A, 14 B, 14 C, 14 D, 14 E, 16 A, 16 B, 16 C, 16 D, 16 E, 16 F, 18 A, 18 B, 18 C, 18 D
195 41 Märsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714800-0057	1/1	1962-12-12	62/1226
Hsb Bostadsrättsförening Arenberga I Märsta C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Arenberga I Märsta			

Berört fång

62/1226, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1962-11-20
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 96/4084
Namn 05/8112

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 28 687 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 000 SEK	1962-07-11	62/1958

Notera

Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Märsta 21:12, Sigtuna Sätuna 3:53
Relax 63/2231, Relax 62/4120, Nedsättning 62/4125

2	1 691 000 SEK	1962-07-11	62/1959A
---	---------------	------------	----------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Märsta 21:12, Sigtuna Sätuna 3:53 Relax 63/2232, Relax 62/4122, Nedsättning 62/4126, Utbyte 98/789			
3	309 000 SEK	1962-07-11	62/1959B
Notera Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Märsta 21:12, Sigtuna Sätuna 3:53 Relax 63/2232, Nedsättning 62/4126, Relax 62/4122, Utbyte 98/789			
4	281 000 SEK	1962-07-11	62/1960A
Notera Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Märsta 21:12, Sigtuna Sätuna 3:53 Relax 62/4123, Relax 63/2233, Nedsättning 62/4127, Utbyte 64/488			
5	529 000 SEK	1962-07-11	62/1960C
Notera Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Märsta 21:12, Sigtuna Sätuna 3:53 Innehavare: 98/792 Nordbanken Hypotek Företag, Box 14, 195 21 Märsta Nedsättning 62/4127, Relax 62/4123, Utbyte 97/8242, Utbyte 64/488, Relax 63/2233			
6	1 000 000 SEK	1962-07-11	62/1960D
Notera Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Märsta 21:12, Sigtuna Sätuna 3:53 Innehavare: 97/8244 Nordbanken Hypotek C/O Nordbanken, Box 14, 195 21 Märsta Utbyte 97/8242, Nedsättning 62/4127, Utbyte 64/488, Relax 63/2233, Relax 62/4123			
7	200 000 SEK	1962-11-28	62/4116
8	23 200 SEK	1982-07-01	82/11084
9	166 800 SEK	1982-07-01	82/11086
11	4 667 000 SEK	2016-05-16	D-2016-00216910:1
12	8 000 000 SEK	2023-03-01	D-2023-00068292:1
13	8 250 000 SEK	2023-10-30	D-2023-00343089:1
14	1 570 000 SEK	2024-06-07	D-2024-00179591:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
10	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2009-11-05	09/41945
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			

Plan Byggnadsplan Sätunaområdet del av	Datum 1962-08-02	Akt 01-HUÄ-395
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål Kraftledning expr fullbordad	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 01-IM3-54/2502.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Last Sigtuna Broby 12:8 Sigtuna Märsta 21:26,33 Sigtuna Sätuna 3:186-191,199-202,218			
Ändamål Förbud värmecentral mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM3-62/4118.1
Beskrivning Förbud värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sigtuna Sätuna 3:187			
Last Sigtuna Sätuna 3:186			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 0191IM-09/41945.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sigtuna Märsta 8:1			
Last Sigtuna Sätuna 3:187			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 163915-5	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Sigtuna Sätuna 3:186-187			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2025

178 316 000 SEK

Taxerade ägare

714800-0057

Hsb Bostadsrättsförening Arenberga I Märsta

C/O Hsb Stockholm

Box 1385

17127 Solna

132 787 000 SEK

Andel

1 / 1

45 529 000 SEK

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301536118 (2025)

Taxeringsvärde

2 529 000 SEK

Riktvärdeområde

191024

Byggrätt ovan mark

1 686 kvm

Riktvärde byggrätt

1 500 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 96814045 (2025)

Taxeringsvärde

43 000 000 SEK

Riktvärdeområde

191024

Byggrätt ovan mark

16 700 kvm

Riktvärde byggrätt

2 575 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 96813045 (2025)

Taxeringsvärde

1 787 000 SEK

Riktvärdeområde

191024

Lokalyta

1 445 kvm

Hyra

408 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1962

Tillbyggnadsår

2024

Värdeår

1962

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 96812045 (2025)

Taxeringsvärde

131 000 000 SEK

Riktvärdeområde

191024

Bostadsyta

13 421 kvm

Hyra

17 044 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1962

Tillbyggnadsår

2024

Värdeår

1962

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1962-08-30

Akt

01-HUÄ-411

Ursprung

Sigtuna Märsta 21:12

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6613581.6

E (SWEREF99 TM)

660955.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	18 248 m ²	18 248 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Husby-Ärlinghundra Sätuna 3:187	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige