VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer B222 i BRF SÖDERGATAN, Sigtuna.
Södergatan 15 B, 195 47 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-18

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 2026-08-18

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-08-18 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 jämställas 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			Organisationsnummer	
BRF SÖDERGATAN			716421-0820	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
B222	2		F-2381-25-01	
Adress				
Södergatan 15 B, 195 47 Märsta				
Kommun		**Område**		
Sigtuna		Märsta Norra		
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
3 rum och kök	3	81,9	7 018	0,4685
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. Bredband/TV 2 820 kr/år (235 kr/mån) tillkommer. Kapitalavgiftsandel 0,4734 %.				

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Södergatan 15 B i Märsta, Sigtuna kommun. Den omfattar 3 rum och kök med en boarea på 81,9 kvadratmeter. Månadsavgiften för bostadsrätten är 7018,33 kronor. Bostaden ligger i området Märsta Norra.

Bostaden är en sliten lägenhet med tre rum på andra våningen i en sexvåningsbyggnad. Köket och badrummet har låg standard, med plastgolv och målade väggar. Vardagsrummet och sovrummen är också slitna. Utrustningen inkluderar en över fem år gammal kyl och frys från Siemens samt en över tio år gammal elspis från Electrolux. Bostaden var tom vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 224 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 15 lokaler. Dessutom finns det 213 garageplatser och 76 förråd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen har 224 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 15 lokaler. Dessutom finns det 213 garageplatser och 76 förråd.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1022 kr per kvadratmeter och år. Taxeringsvärdet uppgår till 354 123 000 kr, medan de totala skulderna är 165 848 743 kr. Föreningens eget kapital är 120 753 535 kr och det finns en underhållsfond på 9 713 105 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört mellan 1991 och 1993, med sex våningar och ett underliggande garage. Den rymmer 225 bostäder och 15 lokaler, samt erbjuder 213 garageplatser. Huset är utrustat med hiss och har fjärrvärme som värmekälla, med ett vattenburet värmesystem och FTX-ventilation. Energideklarationen är giltig till den 20 november 2028.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: Tvättstugor och 76 förråd. Mer information finns på föreningens hemsida.

	Garageplatser	**Förråd, placering**
	213	76 förråd
Antal bostadsrättslägenheter	**Antal hyresrättslägenheter**	**Antal lokaler**
224	1	15

Kommentar

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister**	**Årsredovisning**	**Stadgar**
	Ja	**Ja**	**Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
1022	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
354 123 000	
Totala skulder (kr)	
165 848 743	
Eget kapital (kr)	
120 753 535	
Underhållsfond (kr)	
9 713 105	

Kommentar

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet
Sigtuna Sätuna 3:259

Byggår	**Antal våningar**
1992 / 1993	6
	Hiss
	Ja

Övrigt
För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfsodergatan.se/

Byggnadsteknisk beskrivning
Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört mellan 1991 och 1993, med sex våningar och ett underliggande garage. Den rymmer 225 bostäder och 15 lokaler, samt erbjuder 213 garageplatser. Huset är utrustat med hiss och har fjärrvärme som värmekälla, med ett vattenburet värmesystem och FTX-ventilation. Energideklarationen är giltig till den 20 november 2028.

Energideklaration
Ja (Energideklarations-ID 894034, giltig till 2028-11-20)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		**Antal rum enligt lägenhetsregister**	
81,9		3 rum och kök	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Kyl
badrum		Frys
vardagsrum		Elspis
två sovrum		
två stora klädkammare		

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet med tre rum, belägen på andra våningen.

Lägenheten är belägen i en byggnad med sex våningar. Köket är i slitet skick med något låg standard. Väggarna är målade och golvet är av plast. Badrummet är mycket slitet och har låg standard, med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet är också slitet, med målade väggar och ett trestavs parkettgolv som delvis är förstört. Det finns två sovrum, båda i slitet skick med målade väggar och plastgolv. Dessutom finns två stora klädkammare med målade väggar och plastgolv.

Utrustning i bostaden:

- Kyl: Siemens, >5 år, Källa: Bedömt
- Frys: Siemens, >5 år, Källa: Bedömt
- Elspis: Electrolux, >10 år, Källa: Bedömt

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bedömningen visar att bostadens skick och standard är sämre och lägre än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är dock jämförbara, liksom läget. Sammanfattningsvis bedöms bostadens värde vara lägre än genomsnittet för de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer B222 i BRF SÖDERGATAN, Sigtuna.

Södergatan 15 B, 195 47 Märsta

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

Marknadsvärde per 2026-08-18

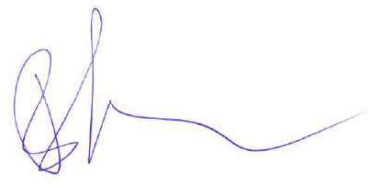
1 450 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

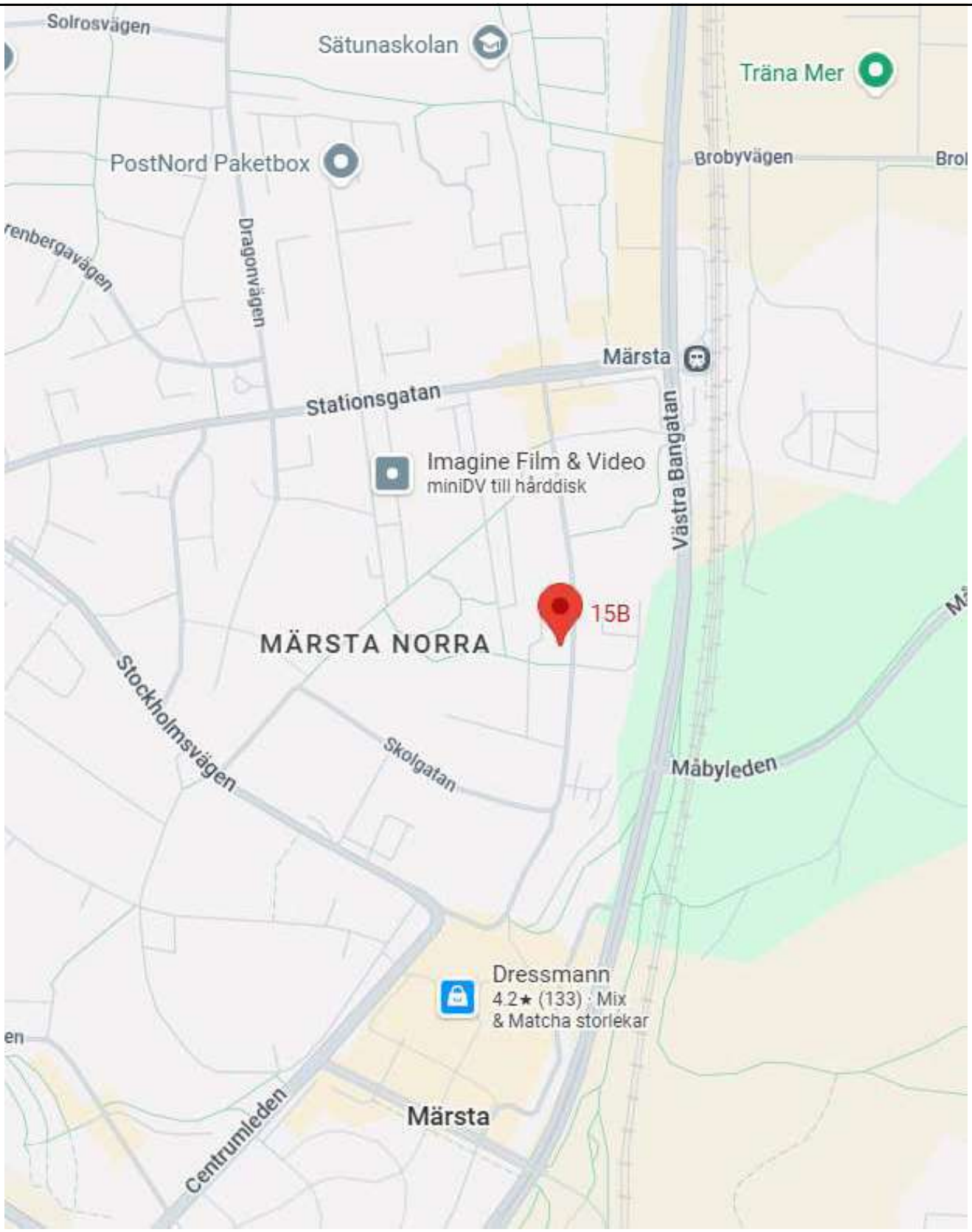
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-18
Underskrift

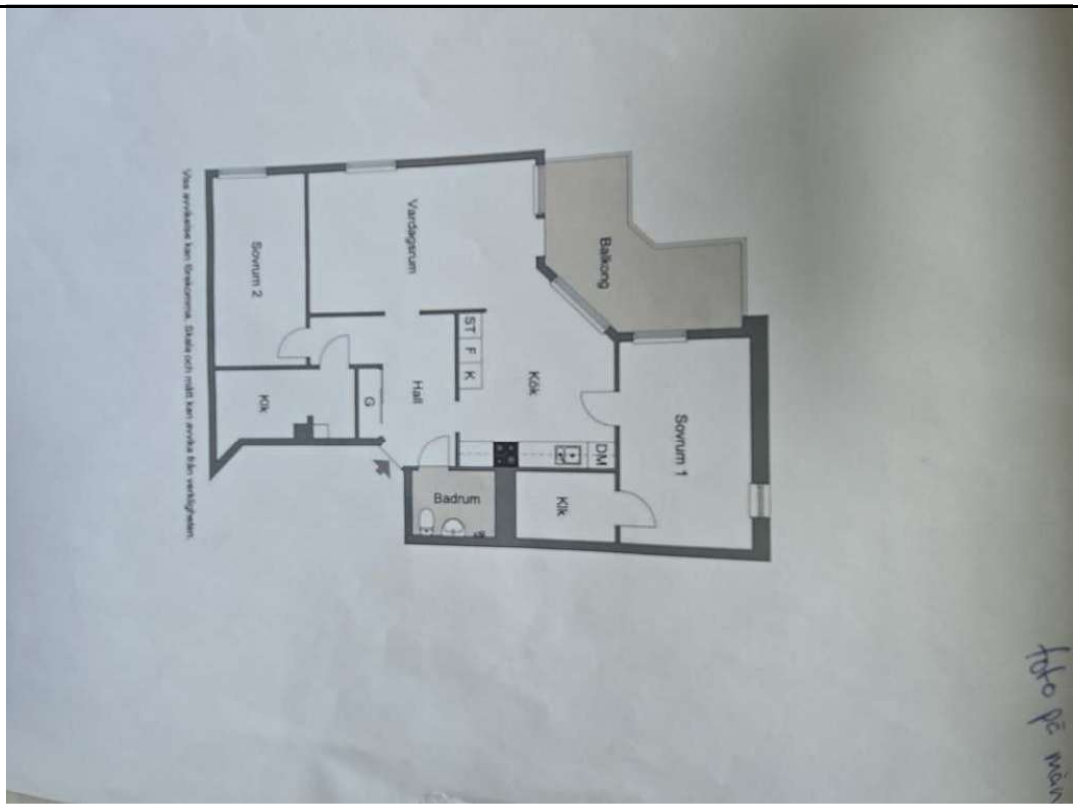


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



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
Sigtuna Sätuna 3:259

UUID
909a6a47-166d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010460663

Senaste ändringen i allmänna delen
2022-09-26

Län- och kommunkod
0191

Distrikt
Husby-Ärlinghundra och Odensala
Socken: husby-ärlinghundra

Distriktskod
215086

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2013-08-22

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-17

Adress

Adress

Södergatan 15 A, 15 B, 15 C, 17 A, 17 B
195 47 Märsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
716421-0820
Bostadsrättsförening Södergatan
C/O Sbc
Box5 Sbcid 3398
851 02 Sundsvall
Inskrivet ägarnamn: Sbc:s Bostadsrättsförening Södergatan

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1991-04-19

Akt
91/7251

Berört fång
91/7251, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 1991-02-19
Köpeskilling: 7 460 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Namn 92/12537

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 45 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	27 940 000 SEK	2001-08-31	01/23831

Notera

Innehavare: 01/23832 Handelsbanken, Box 144, 195 23 Märsta

2	5 258 000 SEK	2005-03-01	05/7923

Notera

Innehavare: 05/7924 Handelsbanken, Box 144, 195 23 Märsta

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	4 302 000 SEK	2007-04-04	07/13004
4	7 500 000 SEK	2013-08-22	13/26591

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sigtuna Sätuna GA:7

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Södergatan	1990-05-31 Genomf. start: 1990-06-01 Genomf. slut: 1997-05-31	0191-P90/0531

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	164025-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Sigtuna Sätuna 3:258-261

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	354 123 000 SEK	287 200 000 SEK	66 923 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716421-0820 Bostadsrättsförening Södergatan C/O Sbc Box5 Sbcid 3398 85102 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 113911045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 096 000 SEK	191026	1 707 kvm	2 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 113912045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 027 000 SEK	191026	428 kvm	2 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 74170045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
50 000 000 SEK	191026	18 163 kvm	2 753 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 74171045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 800 000 SEK	191026	4 238 kvm	2 784 SEK/kvm

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus lokal 74169045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
18 000 000 SEK	191026	3 988 kvm	2 932 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992		1992

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 113480045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
5 200 000 SEK	191026	997 kvm	851 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1993	2014	1993

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostad 74168045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
214 000 000 SEK	191026	14 517 kvm	22 736 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992		1992

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 74172045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
50 000 000 SEK	191026	3 421 kvm	5 358 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1993	2014	1993

Tillhör byggnad
2

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1991-02-05	0191-91/5

Ursprung

Sigtuna Sätuna 3:257

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6613126.3	661168.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 419 m^2	4 419 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige