

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9610-4-17 i HSB BRF GRANEN I MÄRSTA, Sigtunas
Hugingatan 46, 195 52 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-11

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 2025-06-11

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-11 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 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF GRANEN I MÄRSTA		Organisationsnummer 714800-2186	
Lägenhetsnummer 99-9610-4-17			Ärendenummer F-432-25-01
Adress Hugingatan 46, 195 52 Märsta			
Kommun Sigtuna		Område Valsta	
Lägenhetsstorlek, antal rum 4	Boarea, kvm 89	Månadsavgift, kr 7 293	Andelstal 0,5898
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 ligger på Hugingatan 46 i Märsta, Sigtuna kommun, inom området Valsta. Det är en bostadsrätt med en boarea på 89 kvadratmeter fördelat på fyra rum, inklusive ett kök, ett vardagsrum och två sovrum. Badrummet har klinkergolv, medan de andra rummen har plast- och trägolv. Lägenheten ligger på andra våningen i en trevåningsbyggnad från 1998 utan hiss och är i normalt skick med viss slitage och låg standard. Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, cykelförråd och innergård, samt parkerings- och garageplatser. Byggnaden har genomgått renoveringar, inklusive stam- och badrumsrenovering. Den månatliga avgiften för bostaden är 7 293 kronor och lägenheten har dessutom en balkong.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstuga, cykelförråd och innergård. Det finns parkerings- och garageplatser samt flera bostads- och hyreslägenheter och lokaler. Föreningen har specifika ekonomiska uppgifter såsom avgiftsnivå, taxeringsvärde, och information om lån och eget kapital. Byggnaden, byggd 1998, har tre våningar utan hiss och har genomgått flera renoveringar och underhållsåtgärder såsom stam- och badrumsrenovering, dränering, parkeringsplatsanläggning, och fasadrenovering.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar tvättstuga, cykelförråd, och en innergård.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
169		30	
Antal bostadsrättslägenheter	Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler	
204	2	58	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 169 parkeringsplatser, 30 garageplatser, 204 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter och 58 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 983	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 191 385 000	
Totalt lån (kr) 26 203 521	% av taxeringsvärdet 14%
Eget kapital (kr) 24 570 891	% av taxeringsvärdet 13%
Underhållsfond (kr) 3 654 897	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 983 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 191 385 000 kr. Totala lånen uppgår till 26 203 521 kr, vilket motsvarar 13,69% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 24 570 891 kr, motsvarande 12,84% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 3 654 897 kr, vilket utgör 1,91% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sigtuna Valsta 4:6	
Byggår 1998	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år 211	Hiss Nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2011 Stamrenovering med renovering av badrummen. 2015 Dränering 2016 Nyanläggning p-platser, byte takfläktar och sotning, byte termostatter radiatorer 2018 Målning av balkongsidoskärmar, mjukfogar, dränering och aluminiumdörrar 2019 Relining av bottenplattor 2020 Balkongrenovering, fasader delvis omputsning Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1998 med tre våningar. Det finns ingen hiss. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och byggnaden har mekanisk ventilation. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1998, har tre våningar och saknar hiss. Stammarna renoverades 2011 tillsammans med badrummen. Dränering utfördes 2015 och 2018. År 2016 genomfördes nyanläggning av parkeringsplatser, byte av takfläktar och sotning samt byte av termostatter radiatorer. Balkongsidoskärmar målades 2018, och samma år installerades aluminiumdörrar. Relining av bottenplattor skedde 2019, och 2020 genomfördes balkongrenovering samt delvis omputsning av fasaderna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
89		4
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Valsta, Sigtuna med fyra rum belägen på andra våningen i en trevåningsbyggnad. Lägenheten har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket och övriga rum har plast- och trägolv, medan badrummet har klinkergolv. Bostaden är normalt utrustad men något sliten med en något låg standard. Det finns en balkong som tillhör lägenheten.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något sämre skick, något lägre standard och något lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9610-4-17 i HSB BRF GRANEN I MÄRSTA, Sigtunas kommun.
Hugingatan 46, 195 52 Märsta

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

Marknadsvärde per 2025-06-11

1 550 000 KRONOR

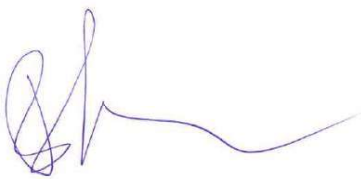
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-11

Underskrift

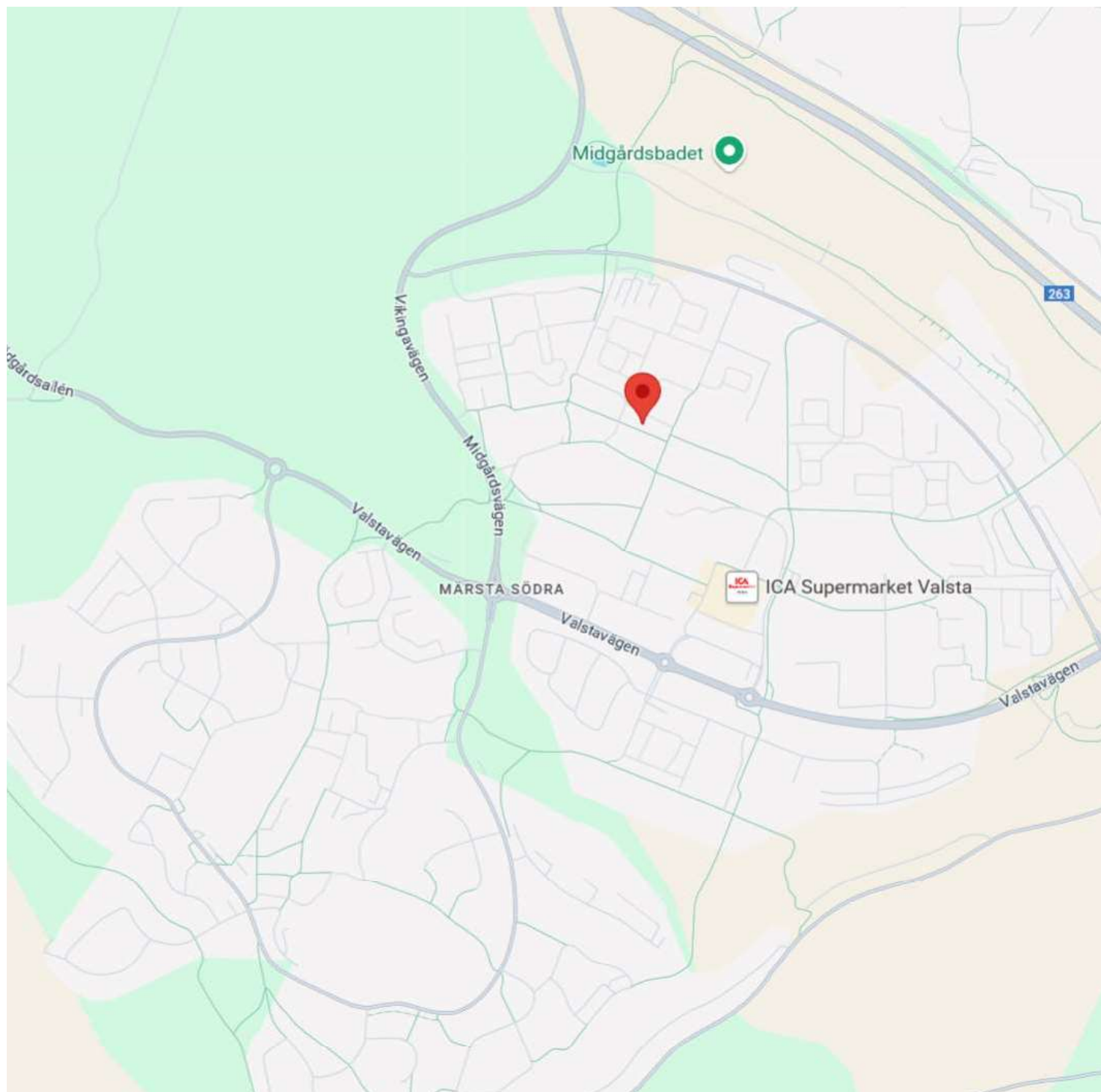


Björn Bring
Fastighetsvärderare

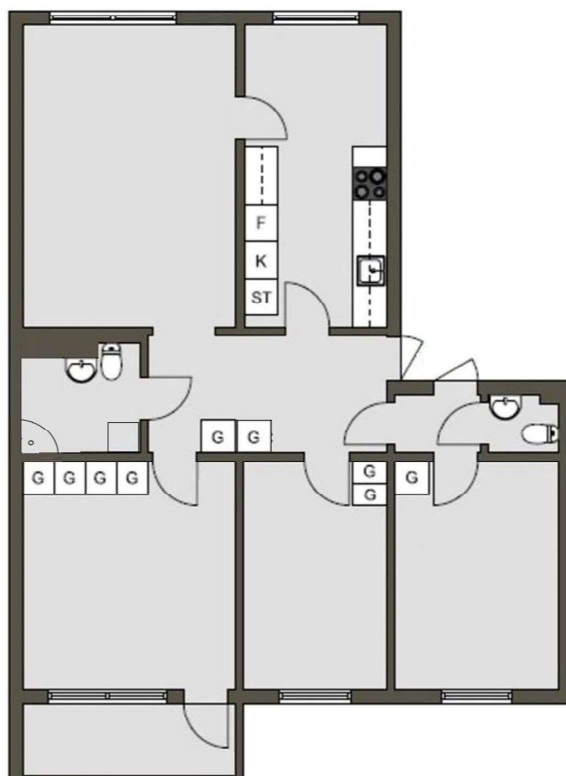
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



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



038 Allmän+Taxering 2025-06-11

Fastighet**Beteckning**
Sigtuna Valsta 4:6**UUID:**
909a6a42-806c-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
1986-05-09**Nyckel:**
010143792**Län- och kommunkod**
0191**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2012-07-11**Distrikt**
Valsta
Socken:
Husby-ärlinghundra**Distriktskod**
215084**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-06-11**Adress****Adress**Hugingatan 26-50
195 52 Märsta**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6612408.2

E (SWEREF 99 TM)

659424.8

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 0763 kvm

1 0763 kvm

Lagfart**Ägare**

714800-2186

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1969-06-11

Akt

69/745

Hsb Bostadsrättsförening Granen I Märsta

C/O Hsb Stockholm

Box 1385

171 27 Solna

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Granen i Märsta

Köp (även transportköp): 1969-05-05

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 76/1408d**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 99/5791

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 14.794.300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.123.000 SEK	1970-10-14	70/5674
2	1.784.000 SEK	1970-10-14	70/5675
3	360.000 SEK	1972-05-31	72/4561
4	31.100 SEK	1972-05-31	72/4562
5	700.000 SEK	1972-05-31	72/4563
6	900.000 SEK	1976-06-16	76/5831
7	180.000 SEK	1979-03-07	79/3243
8	18.200 SEK	1982-07-01	82/11107
9	2.198.000 SEK	2011-11-07	11/34135
10	3.500.000 SEK	2012-07-11	12/19903

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Valstaområdet del av	1968-11-15	01-HUÄ-556
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

163911-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	191.385.000 SEK	130.155.000 SEK	61.230.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Sigtuna Valsta 4:3-6

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
714800-2186 Hsb Bostadsrättsförening Granen i Märsta C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 082357045.

Taxeringsvärde 61.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0191024
Byggrätt ovan mark 18 100 kvm	Riktvärde byggrätt 3.370 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301546925.

Taxeringsvärde 230.000 SEK	Riktvärdeområde 0191024
Byggrätt ovan mark 144 kvm	Riktvärde byggrätt 1.597 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 082355045.

Taxeringsvärde 129.000.000 SEK	Bostadsyta 15 106 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 15.076.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1998	Värdeår 1970

Värderingsenhet lokaler 082356045.

Taxeringsvärde 1.155.000 SEK	Lokalyta 1 363 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 250.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1998	Värdeår 1970

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1968-11-28

Akt

01-HUÄ-564

Ursprung

Sigtuna Ekillä 6:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Husby-ärplinghundra Ekillä 6:61

Omregistreringsdatum Akt

1980-10-01

01-HAG-169

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet