VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9609-6-122 i HSB BRF TALLEN I MÄRSTA, Sigtuna.
Baldergatan 40, 195 51 Märsta

Marknadsvärdebedömning per 2025-09-03

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 2025-09-03

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-03 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 undersökningav 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening				Organisationsnummer
HSB BRF TALLEN I MÄRSTA				714800-2558
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
99-9609-6-122	3			F-1530-25-01
Adress				
Baldergatan 40, 195 51 Märsta				
Kommun		**Område**		
Sigtuna		Valsta		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
4		84	6 143	0,27251
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Baldergatan 40 i Märsta, Sigtuna kommun, ligger i det trevliga området Valsta. Lägenheten har fyra rum och en boarea på 84 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6143 kronor.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en trevåningsbyggnad och består av fyra rum. Köket har trälaminatgolv och är utrustat med moderna vitvaror, inklusive kyl och frys från Samsung, keramikhäll, inbyggd mikrovågsugn, ugn, samt en diskmaskin, alla under fem år gamla. Badrummet har klinkergolv och standardutrustning. Vardagsrummet och de tre sovrummen har trälaminatgolv. Toaletten har kakelgolv. Det finns även en balkong och ett tillhörande förråd. En tvättmaskin från LG, under fem år gammal, ingår också. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har totalt 323 parkeringsplatser, inklusive 36 besöksparkeringar. Det finns också 162 garageplatser, varav 8 är avsedda för motorcyklar. Föreningen består av 406 bostadsrättslägenheter och 2 hyresrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 323 parkeringsplatser, inklusive 36 besöksparkeringar. Det finns också 162 garageplatser, varav 8 är avsedda för motorcyklar. Föreningen består av 406 bostadsrättslägenheter och 2 hyresrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 839 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 435 805 000 kr. Det totala lånet är 100 014 053 kr, vilket motsvarar cirka 22,95 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 42 043 587 kr, vilket är ungefär 9,65 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 13 926 210 kr, motsvarande cirka 3,20 % av taxeringsvärdet.

Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1969 med tre våningar. Det finns ingen hiss i byggnaden. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen:
- Bastu, tillgång för 600 kr/mån
- Föreningslokal att hyra
- Hobbylokal (snickarbod)
- Gästlägenhet som kan hyras för 300 kr/natt

Parkeringsplatser	**Garageplatser**
323 (varav 36 besöksparkeringar)	162 (varav 8 MC-platser)

Antal bostadsrättslägenheter	**Antal Hyresrättslägenheter**
406	2

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
839	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
435 805 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
100 014 053	23%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
42 043 587	10%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
13 926 210	3%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 839 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 435 805 000 kr. Det totala lånet är 100 014 053 kr, vilket motsvarar cirka 22,95 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 42 043 587 kr, vilket är ungefär 9,65 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 13 926 210 kr, motsvarande cirka 3,20 % av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sigtuna Valsta 3:15	
Byggår 1969	**Antal våningar** 3
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://brftallen.se/	
Utförda renoveringar Underhåll och investeringar 2015-2016: - Fortsatt införande av nyckellöst passer- och bokningssystem - Upphandling av nya maskiner till alla tvättstugor - Upphandling av energiutredning - Upprustning av gårdar och planteringar - Renovering av entrépartier 2018 - Renovering av franska balkongerna 2019 - Renovering av p-platserna 2019 - Driftsättning av solceller samt nya parkeringshus 2022-2023 Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1969 med tre våningar. Det finns ingen hiss i byggnaden. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
84		4	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Kyl
badrum	Balkong	Frys
vardagsrum		Keramikhäll
toalett		Inbyggd micro
tre sovrum		Ugn
		Tvättmaskin
		Diskmaskin

Beskrivning

Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt tre våningar. Den består av fyra rum fördelade enligt följande:

Köket är i gott skick med normal standard och har ett golv av trälaminat. Det är välutrustat med moderna faciliteter.

Badrummet är också i gott skick med normal standard och har klinkergolv. Utrustningen är av standardkvalitet.

Vardagsrummet har en normal standard och golvet är av trälaminat.

Toaletten har kakelgolv och är i normalt skick.

Det finns tre sovrum, alla med trälaminatgolv och i normalt skick.

Till lägenheten hör även ett förråd. Det finns en balkong tillgänglig.
Utrustning:
Kyl från Samsung, under 5 år gammal.
Frys från Samsung, under 5 år gammal.
Keramikhäll, under 5 år gammal.
Inbyggd micro, under 5 år gammal.
Ugn, under 5 år gammal.
Tvättmaskin från LG, under 5 år gammal.
Diskmaskin, under 5 år gammal.

Källa: Bedömning.

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som jämförbart med andra objekt, medan standarden anses något högre. Värdet är i linje med liknande bostäder. Positiva faktorer inkluderar en balkong samt fint skick i kök och badrum.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9609-6-122 i HSB BRF TALLEN I MÄRSTA, Sigtuna.

Baldergatan 40, 195 51 Märsta

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

Marknadsvärde per 2025-09-03

1 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

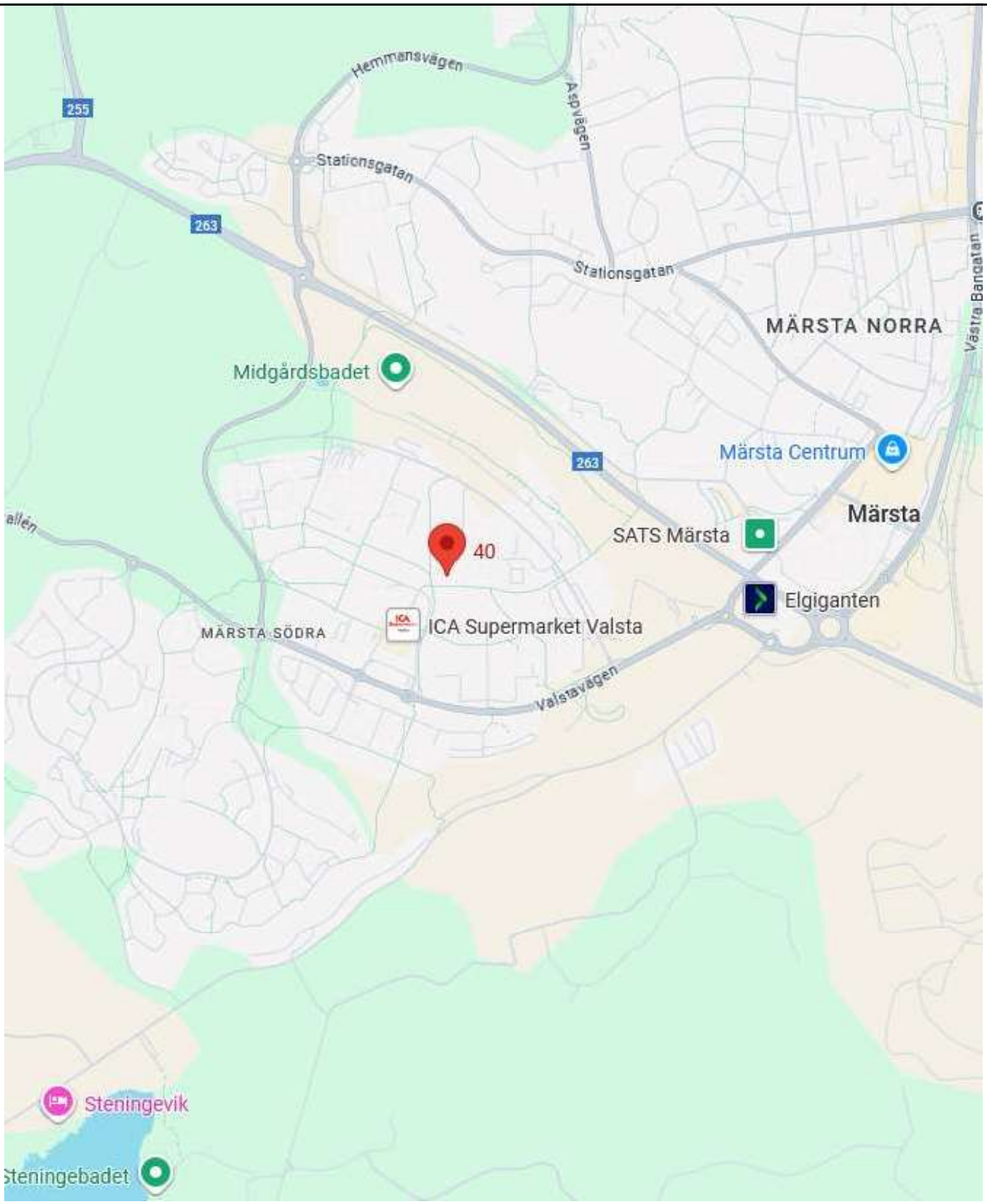
+/- 200 000

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.

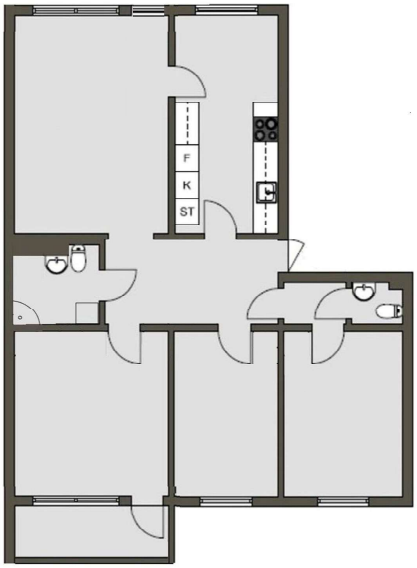
Stockholm 2025-09-03
Underskrift

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Sigtuna Valsta 3:15	909a6a42-7fca-90ec-e040-ed8f66444c3f	1986-05-09
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010143630	0191	2002-09-23
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Valsta	215084	2025-03-19
Socken:		
Husby-ärlinghundra		

Adress

Adress

Idungatan 21-43
195 51 Märsta

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6612270.9	659810.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0767 kvm	1 0767 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714800-2558	1/1	1968-01-17	68/70

Hsb Bostadsrättsförening Tallen I Märsta

Baldergatan 16
195 51 Märsta

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Tallen i Märsta

Köp (även transportköp): 1967-12-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 74/2113a
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 97/1449

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 9.363.400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.330.000 SEK	1970-05-06	70/2378
2	1.850.000 SEK	1970-05-06	70/2379
3	685.000 SEK	1970-05-06	70/2380
4	95.000 SEK	1974-12-18	74/9575
5	1.105.000 SEK	1976-06-16	76/5836
6	280.000 SEK	1979-03-07	79/3244
7	18.400 SEK	1982-07-01	82/11087

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Valstaområdet del av	1967-07-14	01-HUÄ-541

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

163908-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	435.805.000 SEK	300.474.000 SEK	135.331.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Sigtuna Valsta 3:9-16

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
714800-2558 Hsb Bostadsrättsförening Tallen I Märsta Baldergatan 16 195 51 Märsta	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 084658045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
135.000.000 SEK	0191024
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
39 822 kvm	3.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 084659045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
331.000 SEK	0191024
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
207 kvm	1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 084656045.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
297.000.000 SEK	31 858 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	35.005.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1969	2021	1969

Värderingsenhet lokaler 084657045.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
3.474.000 SEK	2 697 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	772.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1969	2021	1969

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1967-08-17	01-HUÄ-550

Ursprung

Sigtuna Valsta 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Husby-ärlinghundra Valsta 3:15	1980-10-01	01-HAG-169

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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