

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 202302002-0135 i RB BRF MÄRSTAHUS NR 2, Sigtuna.

Heimdalsgatan 26, 195 50 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-15

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 2025-10-15

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-15 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 undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv 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 RB BRF MÄRSTAHUS NR 2		Organisationsnummer 714800-2228		
Lägenhetsnummer 202302002-0135	Våning Bottenvåning		Ärendenummer F-1988-25-01	
Adress Heimdalsgatan 26, 195 50 Märsta				
Kommun Sigtuna		Område Valsta		
Antal rum enligt register 1		Boarea, kvm 43	Månadsavgift, kr 3 806	Andelstal 0,35351
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 är belägen på Heimdalsgatan 26 i Märsta, inom Sigtuna kommun och området Valsta. Lägenheten består av ett rum och har en boarea på 43 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3806 kronor.

Lägenheten är en enrummare belägen på bottenvåningen i en fyra våningsbyggnad. Den har en sovalkov och ett separat kök, där köket är i slitet skick med laminatgolv. Badrummet är i normalt skick och har klinkergolv. Allrummet är också i slitet skick med laminatgolv, och väggarna behöver målas. Lägenheten har en liten uteplats och tillgång till ett förråd. Golven i hela lägenheten är generellt slitna laminatgolv. Utrustningen i köket, inklusive kyl/frys, keramikhäll, diskmaskin och ugn, är bedömt äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 104 parkeringsplatser och 93 garageplatser. Det finns 188 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 104 parkeringsplatser och 93 garageplatser. Det finns 188 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 989 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 202 064 000 kr. Det totala lånet är 51 199 115 kr, medan det egna kapitalet ligger på 52 129 112 kr. Underhållsfonden uppgår till 4 016 044 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1969 med både bostäder och lokaler. Den har fyra våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte i form av relining genomfördes 2011. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har tre tvättstugor på adresserna HG 8, HG 22 och HG 36. Tvättstugorna kan bokas via hemsidan eller på bokningstavlor. Det finns även barnvagns- och rullatorförråd i de omgjorda soprummen. För mer information, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 104	Garageplatser 93	
Antal bostadsrättslägenheter 188		Antal lokaler 4
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 989	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 202 064 000	
Totalt lån (kr) 51 199 115	
Eget kapital (kr) 52 129 112	
Underhållsfond (kr) 4 016 044	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sigtuna Valsta 3:26	
Byggår 1969	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år Relining 2011	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.heimdalsgatan.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1969 med både bostäder och lokaler. Den har fyra våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Ett stambyte i form av relining genomfördes 2011. 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 43		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> uteplats	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		ett förråd	Keramikhäll
allrum			Diskmaskin
			Ugn
Beskrivning			
Lägenheten är en enrummare belägen på bottenvåningen i en byggnad med fyra våningar. Den har en sovalkov och ett separat kök.			
Köket är i slitet skick och har laminatgolv. Det finns ingen specifik information om utrustning eller inredning i köket.			
Badrummet är i normalt skick och har klinkergolv. Det finns ingen ytterligare information om badrummets utrustning eller inredning.			
Allrummet är i slitet skick och har laminatgolv. Väggarna i vardagsrummet behöver målas.			
Lägenheten har en liten uteplats och det finns även tillgång till ett förråd. Golven i lägenheten är generellt slitna laminatgolv.			
Utrustning:			
Kyl/Frys, äldre än 10 år (bedömning)			
Keramikhäll, äldre än 10 år (bedömning)			
Diskmaskin, äldre än 10 år (bedömning)			
Ugn, äldre än 10 år (bedömning)			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick, standard och värde bedöms som jämförbart med dessa objekt. Negativa faktorer inkluderar slitna golv och läget längst ned i huset mot parkeringen. Positiva faktorer är en uteplats och ett badrum i gott skick.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 202302002-0135 i RB BRF MÄRSTAHUS NR 2, Sigtuna.

Heimdalsgatan 26, 195 50 Märsta

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

Marknadsvärde per 2025-10-15

950 000 KRONOR

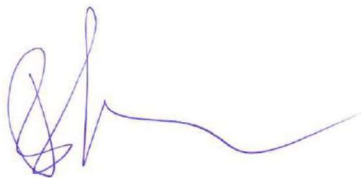
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-15

Underskrift



Björn Bring

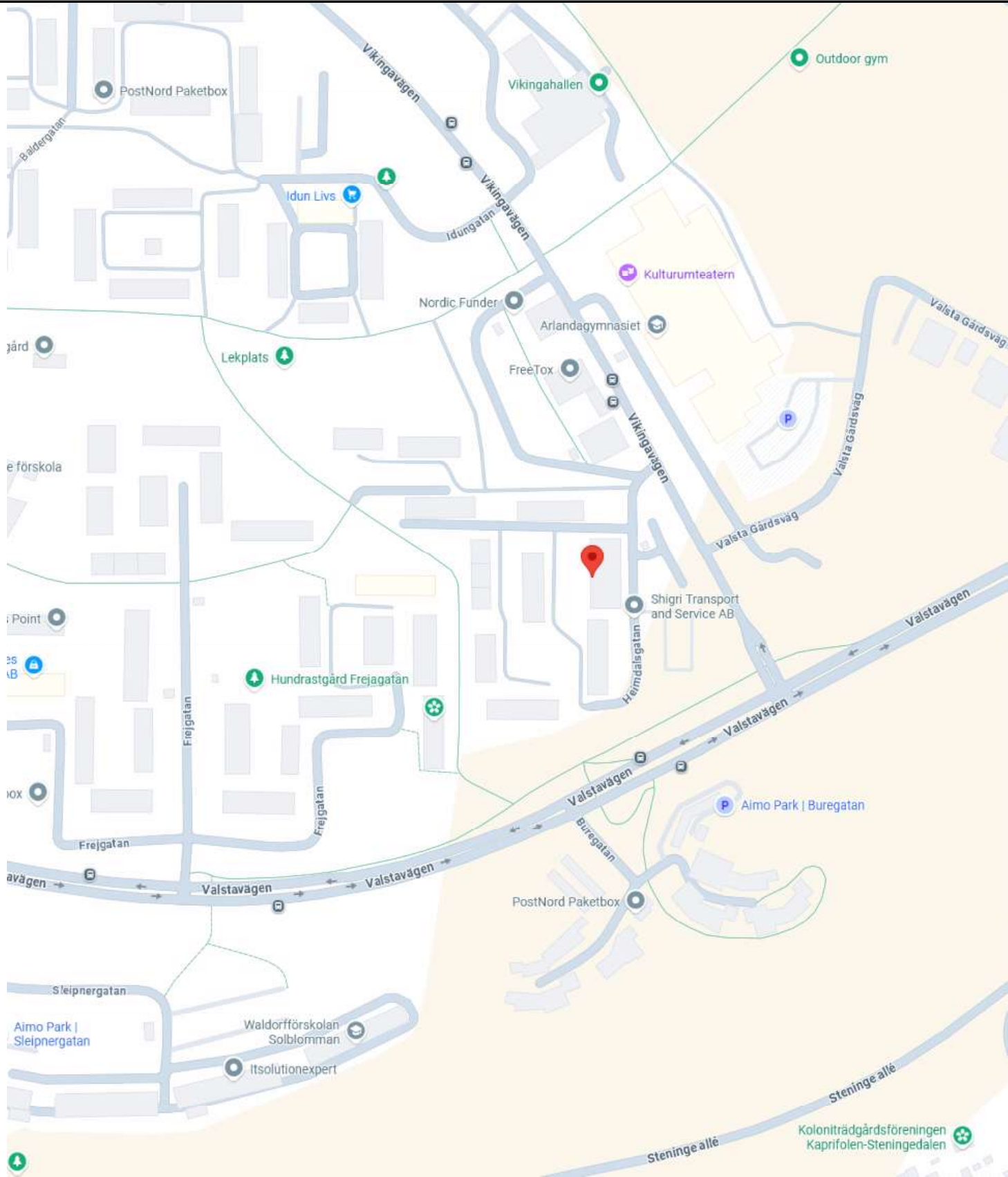
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

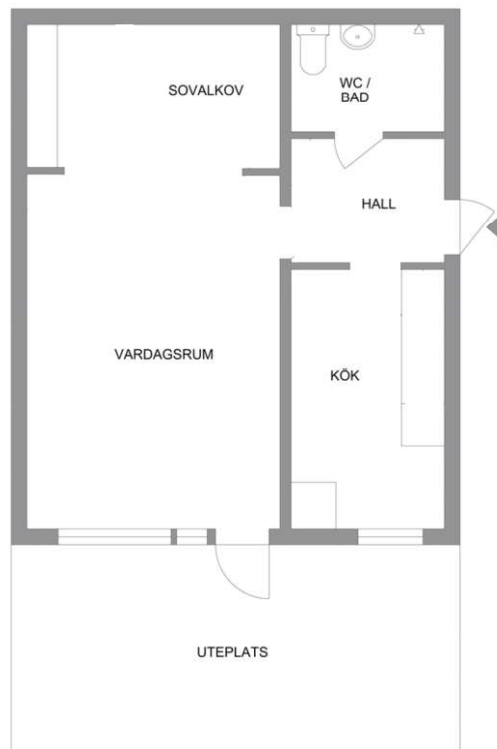
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

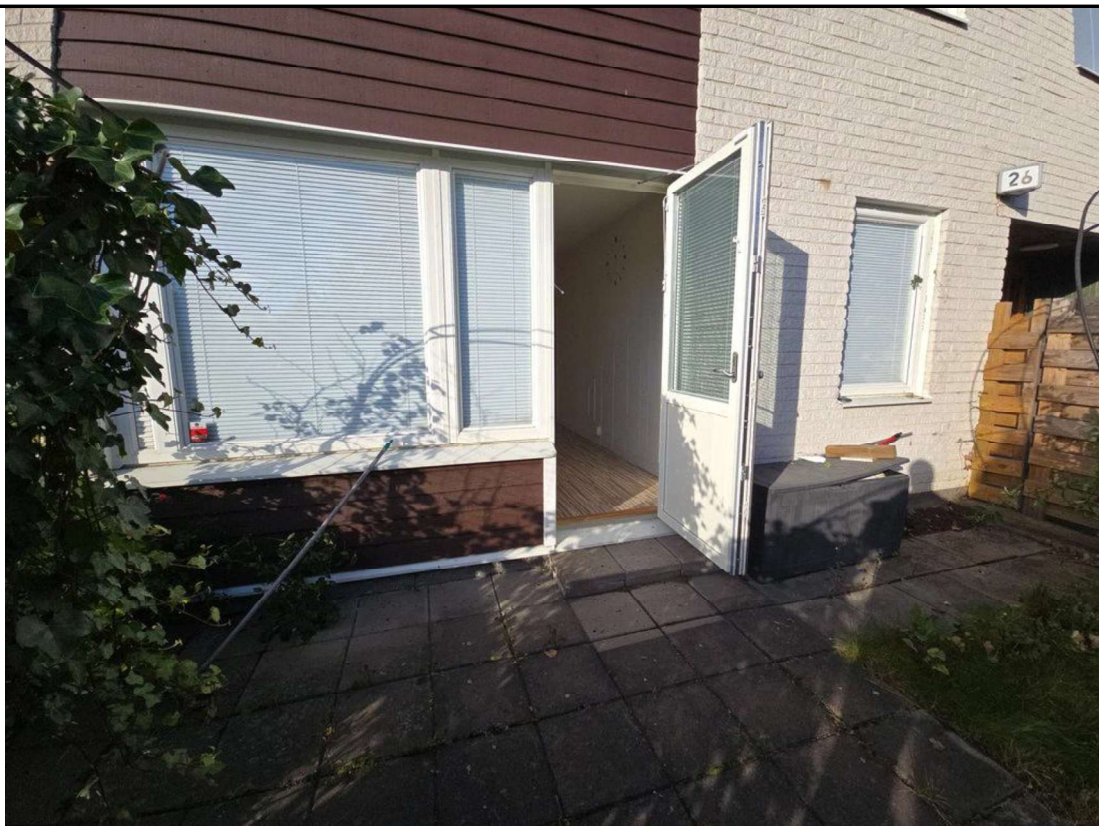


Bilaga 2 - Planritning



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 Valsta 3:26	UUID 909a6a42-7fd5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010143641	Län- och kommunkod 0191
Distrikt Valsta Socken: husby-ärlinghundra	Distriktskod 215084	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-05-09	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-06-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-18			

Adress

Adress Heimdalsgatan 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 52, 54, 56 195 50 Märsta
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 714800-2228 Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 C/O Riksbyggen Box 1914 751 49 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Märstahus Nr 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1969-05-21	Akt 69/652
Berört fång 69/652, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1969-05-05 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 96/17143			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9 Totalt belopp: 16 840 000 SEK			
Nr 1	Belopp 2 010 000 SEK	Inskrivningsdag 1985-01-14	Akt 85/1410A
Anmärkningar Sammanföring 96/17123, Utbyte 96/17124			
2	2 547 000 SEK	1985-01-14	85/1410B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Sammanföring 96/17123, Utbyte 96/17124			
3	566 000 SEK	1985-01-14	85/1412A
Anmärkningar Utbyte 12/16350			
4	1 392 000 SEK	1985-01-14	85/1412B
Anmärkningar Utbyte 12/16350			
5	1 853 000 SEK	1996-11-22	96/17130
6	445 100 SEK	1996-11-22	96/17132
7	3 701 900 SEK	2011-05-13	11/13948
8	3 540 000 SEK	2016-05-03	D-2016-00193241:1A
Anmärkningar Utbyte undefined			
9	785 000 SEK	2016-05-03	D-2016-00193241:1B
Anmärkningar Utbyte undefined			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Stadsplan Del av valstaområdet	Datum 1967-01-04	Akt 01-HUÅ-532
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 163918-5	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Sigtuna Valsta 3:25-26			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 202 064 000 SEK	därav byggnadsvärde 160 998 000 SEK	därav markvärde 41 066 000 SEK

Taxerade ägare 714800-2228 Riksbyggen Bostadsrättsförening Märstahus Nr 2 C/O Riksbyggen Box 1914 75149 Uppsala	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
---	-----------------------	--

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301728052 (2025)

Taxeringsvärde 66 000 SEK	Riktvärdeområde 191024	Byggrätt ovan mark 44 kvm	Riktvärde byggrätt 1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67716045 (2025)

Taxeringsvärde 41 000 000 SEK	Riktvärdeområde 191024	Byggrätt ovan mark 15 985 kvm	Riktvärde byggrätt 2 565 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 245941045 (2025)

Taxeringsvärde 2 998 000 SEK	Riktvärdeområde 191024	Lokalyta 1 856 kvm	Hyra 588 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1989
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 67714045 (2025)

Taxeringsvärde 158 000 000 SEK	Riktvärdeområde 191024	Bostadsyta 12 788 kvm	Hyra 17 583 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1989
Tillhör byggnad 1			

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1967-08-17	01-HUÅ-551

Ursprung
Sigtuna Valsta 3:1

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6612063.6	660111.9	Karttyp
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 185 m ²	8 185 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Husby-Ärlinghundra Valsta 3:26	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet