

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 18 i BRF SKYTTE NR 1, Sigtuna.
Rosersbergsvägen 31 Bv, 195 71 Rosersberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-10

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 2026-02-10

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF SKYTTE NR 1		Organisationsnummer 714800-1626		
Lägenhetsnummer 18	Våning Markplan	Ärendenummer F-2319-25-01		
Adress Rosersbergsvägen 31 Bv, 195 71 Rosersberg				
Kommun Sigtuna		Område Norrunda-Skånela		
Antal rum enligt register 1 rum och kokskåp	Antal rum, aktuell planlösning 1	Boarea, kvm 23	Månadsavgift, kr 2 304	Andelstal 0,5544
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. Årsavgift 25 253 kr + TV/bredband 2 400 kr = 27 653 kr/år ÷ 12 = 2 304 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Rosersbergsvägen 31 Bv, 195 71 Rosersberg i Sigtuna kommun, område Norrunda-Skånela. Lägenheten består av 1 rum och kokskåp med en boarea på 23 kvm. Månadsavgiften är 2304 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder ett rum med en praktisk kokvrå. Bostaden ligger i en trevåningsbyggnad och har ett allrum med målade väggar och laminatgolv. Kokvrån är utrustad med en äldre Cylinda kyl/frys och en Severin elspis, båda bedömda till att vara över fem år gamla. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Lägenheten var vid värderingstillfället normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen består av 74 bostadsrättslägenheter och 13 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 5 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 74 bostadsrättslägenheter och 13 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1202 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 59 150 000 kr. Det totala lånet är 33 723 203 kr, medan det egna kapitalet är negativt och uppgår till -11 055 421 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 984 462 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1957. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmekällan är bergvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Antal bostadsrättslägenheter 74		Antal lokaler 13	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1202	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 59 150 000	
Totalt lån (kr) 33 723 203	
Eget kapital (kr) -11 055 421	
Underhållsfond (kr) 984 462	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sigtuna Rosersberg 10:130	
Byggår 1957	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://skytten1.bostadsratterna.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1957. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmekällan är bergvärme 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 23		Antal rum enligt lägenhetsregister 1 rum och kokskåp	Antal rum enligt aktuell planlösning 1
Rumsfördelning			
Kokvrå		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Elspis
allrum			
Beskrivning Lägenhet på markplan med ett rum. Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Den har en kokvrå med målade väggar och laminatgolv, i normalt skick. Badrummet är också i normalt skick och har kaklade väggar samt klinkergolv. Allrummet har målade väggar och laminatgolv, även det i normalt skick. Till bostaden hör ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys: Cylinda, äldre än 5 år (bedömt) Elspis: Severin, äldre än 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande områden och bedöms som jämförbar gällande skick, standard, egenskaper och tillbehör, läge samt värde i förhållande till genomsnittet av de jämförda objekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 18 i BRF SKYTTEEN NR 1, Sigtuna.

Rosersbergsvägen 31 Bv, 195 71 Rosersberg

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

Marknadsvärde per 2026-02-10

1 050 000 KRONOR

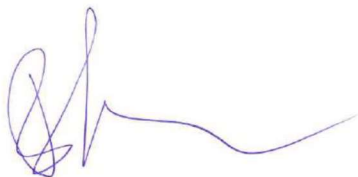
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-10

Underskrift



Björn Bring

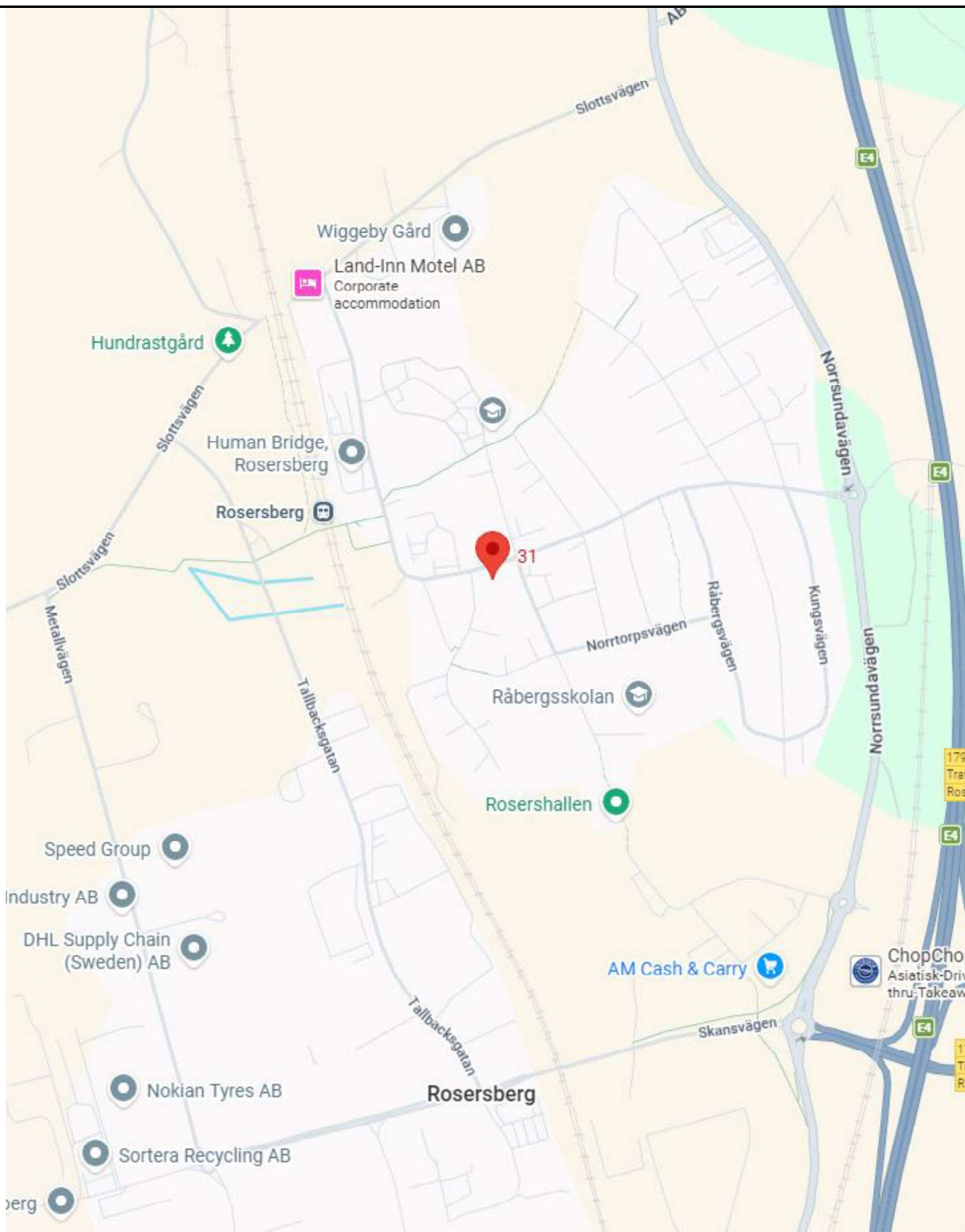
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

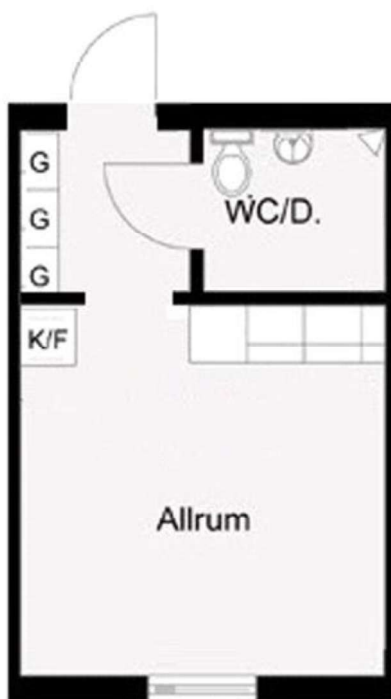
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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 Rosersberg 10:130	UUID 909a6a42-75dc-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010141088	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-03-03
Län- och kommunkod 0191	Distrikt Norrunda-Skånela Socken: norrunda	Distriktskod 215063	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-02-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-10

Adress

Adress

Åkervägen 1, 3
195 71 Rosersberg

Nyborgsvägen 7, 9, 11, 13
195 71 Rosersberg

Rosersbergsvägen 27, 29, 31
195 71 Rosersberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714800-1626 Bostadsrättsföreningen Skytten Nr 1 C/O Sbc, Sbc Id 2559, Box 5 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Skytten Nr 1	1/1	1955-10-26	55/518

Berört fång	Berört fång
57/345 Ingen köpeskilling redovisad	55/518 Köp (inklusive transportköp): 1955-05-31 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 85/18125

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 24
Totalt belopp: 33 200 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2 000 SEK	1945-10-24	45/1783

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:131			
Sammanläggning			
3	2 000 SEK	1945-10-24	45/1784
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:132			
Sammanläggning			
4	2 000 SEK	1945-10-24	45/1785
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:133			
Sammanläggning			
5	2 000 SEK	1945-10-24	45/1787
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:138			
Sammanläggning			
6	2 000 SEK	1945-10-24	45/1788
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:139			
Sammanläggning			
7	2 000 SEK	1945-10-24	45/1789
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:140			
Sammanläggning			
8	2 500 SEK	1946-12-18	46/2149
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:131			
Sammanläggning			
9	1 500 SEK	1946-12-18	46/2150
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:132			
Sammanläggning			
10	1 500 SEK	1946-12-18	46/2151
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:133			
Sammanläggning			
11	1 500 SEK	1946-12-18	46/2152
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:138			
Sammanläggning			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	1 500 SEK	1946-12-18	46/2153
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:139			
Sammanläggning			
13	2 500 SEK	1946-12-18	46/2154
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:140			
Sammanläggning			
14	57 000 SEK	1954-07-07	54/1632
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:131-133,138-140			
15	420 000 SEK	1955-08-10	55/1477A
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:131-133,138-140			
Utbyte 57/1833			
16	80 000 SEK	1955-08-10	55/1477B
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:131-133,138-140			
Utbyte 57/1833			
17	500 000 SEK	1955-08-10	55/1478
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Vallstanäs 2:131-133,138-140			
18	700 000 SEK	1986-04-25	86/9552
19	400 000 SEK	1986-04-25	86/9554
20	1 902 000 SEK	1986-04-25	86/9556
21	343 000 SEK	1997-10-01	97/12282
22	10 657 000 SEK	2004-01-26	04/2810
23	844 000 SEK	2006-07-19	06/31378
25	12 274 000 SEK	2019-08-14	D-2019-00356085:1
26	5 000 000 SEK	2020-01-22	D-2020-00027448:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa och årlig avgäld	1947-01-15	47/129
24	Avtalsservitut Övrigt ändamål: drift,underhåll och nyttjande av område för allmän samfärdsel	2010-12-10	10/43369

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Del av rosersbergs samhälle	1958-09-08	01-NOR-230

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Byggnadsplan Rosersbergs samhälle	1961-09-19	01-NOR-245
--------------------------------------	------------	------------

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Byggnadsplan Rosersbergs samhälle	1965-10-25	01-NOR-289
--------------------------------------	------------	------------

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Nybyggnadsförbud Enf 110 § byggnadslagen	1968-02-22	01-A:B-894
---	------------	------------

Stadsplan Rosersbergs samhälle	1982-07-08 Genomf. slut: 1992-06-30	0191-P82/0708
-----------------------------------	--	---------------

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-43/249.1

Beskrivning

Vattenledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Rosersberg 10:1-53,55-125,130,133,135,139,144,189,193,196,232-233,262, 11:6

Last

Sigtuna Rosersberg 10:54,259

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-43/250.1

Beskrivning

Vattentäkt

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sigtuna Rosersberg 10:1-17,19-125,130,135,144,189,193,196,232-233,262, 11:6

Last

Sigtuna Rosersberg 10:18,264

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-43/42.1

Beskrivning

Vattentäkt

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Rosersberg 10:1-55,57-125,130,135,144,189,193,196,232-233,262, 11:6

Last

Sigtuna Rosersberg 10:56

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-44/1012.1

Beskrivning

Vattentäkt

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Rosersberg 10:1-58,60-125,130,135,144,189,193,196,232-233,262, 11:6

Last

Sigtuna Rosersberg 10:59

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-44/1013.1

Beskrivning

Vattentäkt

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Rosersberg 10:1-25,27-125,130,135,144,189,193,196,232-233,262, 11:6

Last

Sigtuna Rosersberg 10:26

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Villa och årlig avgäld	Last	Avtalsservitut	01-IM3-47/129.1

Beskrivning

Villa och årlig avgäld

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Rosersberg 10:262

Last

Sigtuna Rosersberg 10:130

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vägslänt	Last	Officialservitut	0191-82/59.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Rosersberg 10:262

Last

Sigtuna Rosersberg 10:102,105,130,277,279-280

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Drift,underhåll och nyttjande av område för allmän samfärdsel	Last	Avtalsservitut	0191IM-10/43369.1

Beskrivning

Drift,underhåll och nyttjande av område för allmän samfärdsel

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sigtuna Rosersberg 10:262

Last

Sigtuna Rosersberg 10:130

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	170412-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	59 150 000 SEK	44 358 000 SEK	14 792 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
714800-1626 Bostadsrättsföreningen Skytten Nr 1 C/O Sbc, Sbc Id 2559, Box 5 85102 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 75422045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 192 000 SEK	191018	852 kvm	1 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 75421045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
13 600 000 SEK	191018	5 265 kvm	2 583 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 75420045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
3 358 000 SEK	191018	1 050 kvm	736 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	2016	1968
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 75419045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
----------------	-----------------	------------	------

41 000 000 SEK	191018	4 214 kvm	5 351 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	2016	1968
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Avstyckning	1957-06-19	01-NOR-229
Fastighetsreglering	1982-12-17	0191-82/59

Ursprung

Sigtuna Vallstanäs 2:16,131-133,138-140

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6608364.1	662974.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 744 m ²	11 744 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Norrsunda Vallstanäs 2:186	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet

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