

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 143 i BRF BOKLOK ÄRLINGHEDEN II, Sigtuna.
Östregårds väg 5 C, 19532 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-23

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 2026-03-23

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-23 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. 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 BOKLOK ÄRLINGHEDEN II		Organisationsnummer 769619-2439		
Lägenhetsnummer 143	Våning Markplan	Ärendenummer 15262835		
Adress Östregårds väg 5 C, 19532 Märsta				
Kommun Sigtuna		Område Märsta - Ekilla		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 52	Månadsavgift, kr 3 957	Andelstal % 1,6632
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. Till lägenheten ingår en parkeringsplats samt ett uteförråd. I avgiften ingår Vatten, Värme, en parkeringsplats, sophämtning.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Östregårds väg 5 C i Märsta, Sigtuna kommun. Lägenheten ligger i området Märsta - Ekilla och har en boarea på 52 kvm. Den består av 2 rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Månadsavgiften är 3957,17 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder två rum och är i generellt gott skick. Belägen i en tvåvåningsbyggnad, har bostaden ett kök med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet, som också har målade väggar och trälaminatgolv, leder ut till en balkong med en dörr som behöver åtgärdas. Sovrummet och klädkammaren har liknande inredning med målade väggar och trälaminatgolv. Till lägenheten hör ett förråd på gården, en uteplats och en parkeringsplats. Köksutrustningen inkluderar en elspis, kyl/frys, diskmaskin och tvättmaskin, alla äldre än fem år. Vid senaste värdering var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 46 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 46 bostadsrättslägenheter och ett förråd beläget på gården. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 854 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 60 miljoner kronor. Det totala lånet uppgår till 23 859 889 kronor, medan det egna kapitalet är 43 915 570 kronor. Underhållsfonden har ett saldo på 3 772 063 kronor. Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 2009 med två våningar. Det finns ingen hiss och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. En energideklaration är bifogad i bilagorna. Förråd finns på gården. För mer information, besök föreningens hemsida.			
		Förråd, placering På gården	
Antal bostadsrättslägenheter 46			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 854	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 60 000 000	
Totalt lån (kr) 23 859 889	
Eget kapital (kr) 43 915 570	
Underhållsfond (kr) 3 772 063	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 52		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Elspis
badrum		uteplats	Kyl/Frys
vardagsrum		parkeringsplats	Diskmaskin
ett sovrum			Tvättmaskin
Klädkammare			
Beskrivning			
Lägenhet på markplan med två rum. Bostaden är i generellt gott skick.			
Lägenheten ligger i en byggnad med två våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv, samt en utgång till balkongen där balkongdörren har en defekt. Sovrummet har målade väggar och trälaminatgolv. Klädkammaren är också utrustad med målade väggar och trälaminatgolv. Till lägenheten hör ett förråd som är beläget på gården, en uteplats och en parkeringsplats.			
Utrustning:			
Elspis från Bosch, äldre än 5 år (bedömt)			
Kyl/Frys från Bosch, äldre än 5 år (bedömt)			
Diskmaskin från Cylinda, äldre än 5 år (bedömt)			
Tvättmaskin från Siemens, äldre än 5 år (bedömt)			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar i flera avseenden. Skicket, standarden, egenskaperna och tillbehören, samt läget och värdet bedöms alla vara i linje med snittet för jämförelseobjekten. Detta innebär att bostaden inte avviker nämnvärt från genomsnittet i dessa avseenden.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 143 i BRF BOKLOK ÄRLINGHEDEN II, Sigtuna.

Östregårds väg 5 C, 19532 Märsta

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

Marknadsvärde per 2026-03-23

1 550 000 KRONOR

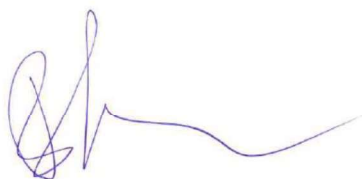
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-03-23

Underskrift



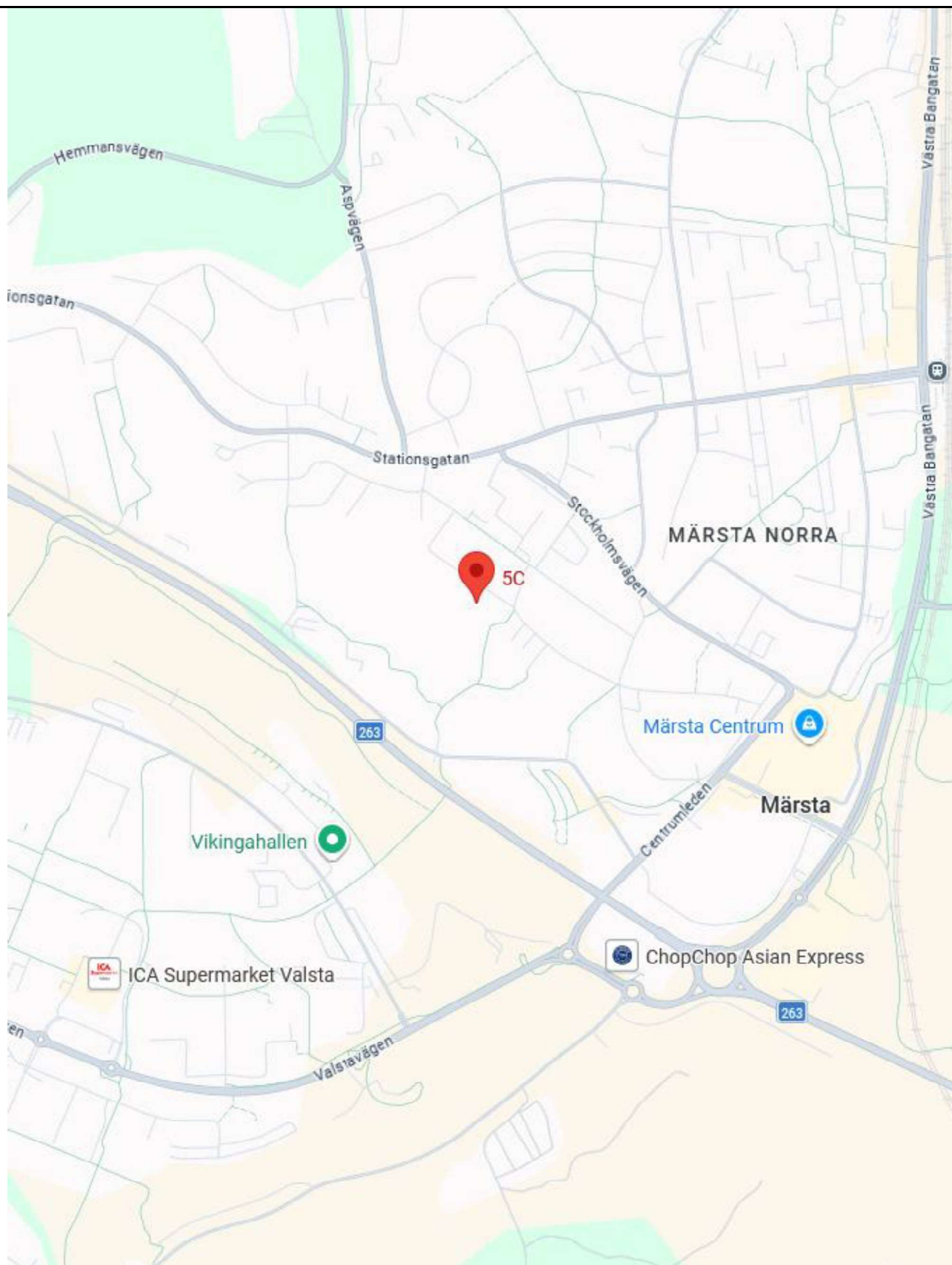
Björn Bring

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 Märsta 1:229	UUID 909a6a47-323e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010467927	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-02-03
Län- och kommunkod 0191	Distrikt Husby-Ärtinghundra och Odensala Socken: husby-ärtinghundra	Distriktskod 215086	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-20

Adress

Adress

Östregårds Väg 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 2 A, 2 B, 2 C, 2 D, 2 E, 2 F, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 3 E, 3 F, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 5 F, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E, 6 F, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 7 E, 7 F, 8 A, 8 B, 8 C, 8 D, 8 E, 8 F
195 32 Märsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769619-2439 Bostadsrättsföreningen Boklok Ärtingheden li Östregårds Väg 1-8 195 32 Märsta Inskrivet ägarnamn: Brf Boklok Ärtingheden li	1/1	2009-08-24	09/31351

Berört fång
09/31351, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2009-01-14
Köpeskilling: 12 937 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 27 118 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	27 118 000 SEK	2009-06-12	09/20625

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gång- och cykelväg	2017-01-25	D-2017-00030736:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sigtuna Märsta GA:21

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

PlanDetaljplan
Ärlingheden**Datum**2006-12-20
Genomf. start: 2007-01-17
Genomf. slut: 2012-01-16
Laga kraft: 2007-01-16**Akt**

0191-P06/1220

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Vattenledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0191-08/43.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Sätuna 3:4

Last

Sigtuna Märsta 1:229,243

Ändamål

Avlopp

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0191-08/43.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Sigtuna Sätuna 3:4

Last

Sigtuna Märsta 1:229,243

Ändamål

Fjärrvärme

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0191-08/43.3

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya fjärrvärmeledning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sigtuna Valsta 4:2

Last

Sigtuna Märsta 1:229,243

Ändamål Gång-och cykelväg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D201700030736:1.1
-------------------------------------	---------------------------------	--	--

Beskrivning

Gång-och cykelväg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Sigtuna Märsta 1:210

Last

Sigtuna Märsta 1:229

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 163250-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 60 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 50 000 000 SEK	därav markvärde 10 000 000 SEK
Taxerade ägare 769619-2439 Bostadsrättsföreningen Boklok Ärlingheden li Östregårds Väg 1-8 19532 Märsta		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300705299 (2025)

Taxeringsvärde 10 000 000 SEK	Riktvärdeområde 191024	Byggrätt ovan mark 3 907 kvm	Riktvärde byggrätt 2 560 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 300705298 (2025)

Taxeringsvärde 50 000 000 SEK	Riktvärdeområde 191024	Bostadsyta 3 126 kvm	Hyra 5 032 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2009	Tillbyggnadsår	Värdeår 2009
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1994-05-20	Akt 0191-94/13
--	----------------------------	--------------------------

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	2007-08-28	0191-07/19
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2008-09-24	0191-08/43
Fastighetsreglering	2009-07-03	0191-09/20

Ursprung

Sigtuna Märsta 1:210

Avskild mark

Sigtuna Märsta 1:243

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6612944.0	660371.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 605 m ²	11 605 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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