VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 202302002-0136 i RB BRF MÄRSTAHUS NR 2, Sigtuna.
Heimdalsgatan 26 LGH 1001, 195 50 Märsta

Marknadsvärdebedömning per 2025-08-13

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 2025-08-13

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-08-13 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 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	
RB BRF MÄRSTAHUS NR 2			714800-2228	
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**	
202302002-0136			F-1426-25-01	
Adress				
Heimdalsgatan 26 LGH 1001, 195 50 Märsta				
Kommun		**Område**		
Sigtuna		Valsta		
Antal rum enligt register		**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
3		75	6 179	0,56911
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, specifikt i området Valsta. Lägenheten har tre rum och en boarea på 75 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6179 kronor.

Lägenheten ligger på första våningen i en byggnad med fyra våningar och består av tre rum: ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket har en neutral inredning men är något slitet med plastgolv och standardutrustning. Badrummet har låg standard och är i behov av renovering, med plastgolv och begränsad utrustning. Vardagsrummet behöver också renoveras och har trägolv. Sovrummen är neutralt inredda men något slitna. Lägenheten har tillgång till ett förråd och en balkong. Utrustningen inkluderar en diskmaskin från Electrolux, en kyl/frys från Whirlpool och en elspis från Gorenje, alla över fem år gamla, med frysen över tio år gammal. Sammanfattningsvis har lägenheten potential men kräver viss renovering, särskilt i badrummet och vad gäller ytskikt i övriga rum.

Bostadsrättsföreningen har 104 parkeringsplatser och 93 garageplatser tillgängliga. Det finns totalt 188 bostadsrättslägenheter samt 4 lokaler inom föreningen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 104 parkeringsplatser och 93 garageplatser tillgängliga. Det finns totalt 188 bostadsrättslägenheter samt 4 lokaler inom föreningen.

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, vilket motsvarar cirka 25,3 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 52 129 112 kr, motsvarande cirka 25,8 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 4 016 044 kr, vilket utgör ungefär 2 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört år 1969.

Bostadsrättsföreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen för medlemmarna. Det finns tre tvättstugor belägna på adresserna HG 8, HG 22 och HG 36. Dessa kan bokas via föreningens hemsida eller på bokningstavlor vid expeditionen och utanför tvättstugorna. Dessutom har de gamla soprummen omvandlats till barnvagns- och rullatorförråd för medlemmarnas bekvämlighet.

Parkeringsplatser	Garageplatser
104	93

Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler
188	4

Kommentar

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
989	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
202 064 000	
Totalt lån (kr)	**% av taxeringsvärdet**
51 199 115	25%
Eget kapital (kr)	**% av taxeringsvärdet**
52 129 112	26%
Underhållsfond (kr)	**% av taxeringsvärdet**
4 016 044	2%

Kommentar

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, vilket motsvarar cirka 25,3 % av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 52 129 112 kr, motsvarande cirka 25,8 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 4 016 044 kr, vilket utgör ungefär 2 % av taxeringsvärdet. Detta ger en översikt över föreningens ekonomiska ställning och förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

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/	

Utförda renoveringar

2011: Relining.
2016: Renovering av parkeringshuset och parkeringsdäcket.
2020: Förbättring av trapphusbelysningen.
2021: Byte av fönster i lägenheterna. Kontroll av samtliga stuprör och hängrännor har ägt rum och åtgärdades under hösten.
2022: Utebelysningen byttes ut till led. Färdigställt resterande fönsterbyte samt balkongdörrar.
I januari dränerades huset HG 36-40.
2023: Säkerhet och belysning prioriterades samt stamspolning.

Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett flerbostadshus med både bostäder och lokaler, uppfört år 1969.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
75		3	

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	Balkong	Diskmaskin
badrum	ett förråd	Kyl/Frys
vardagsrum		Frys
två sovrum		Elspis

Beskrivning

Denna lägenhet är belägen på första våningen i en byggnad med totalt fyra våningar. Bostaden består av tre rum, inklusive ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum.

Köket har en neutral inredning men är något slitet med plastgolv och normal utrustning. Badrummet är i behov av renovering och har en något låg standard med plastgolv och sparsam utrustning. Vardagsrummet är också i behov av renovering och har trägolv. Sovrummen har en neutral inredning men är något slitna.

Lägenheten har tillgång till ett förråd och balkong. Bland utrustningen finns en diskmaskin från Electrolux, en kyl/frys från Whirlpool och en elspis från Gorenje, alla med en ålder på över fem år. Frysen är över tio år gammal.

Sammanfattningsvis är detta en lägenhet med potential men som kräver viss renovering, särskilt i badrummet och vad gäller ytskikt i övriga rum.

2.6 Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i motsvarande områden. Den bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard jämfört med dessa. Värdet är något lägre på grund av ett betydande renoveringsbehov, vilket påverkar priset negativt.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 202302002-0136 i RB BRF MÄRSTAHUS NR 2, Sigtuna.

Heimdalsgatan 26 LGH 1001, 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 2025-08-13

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.

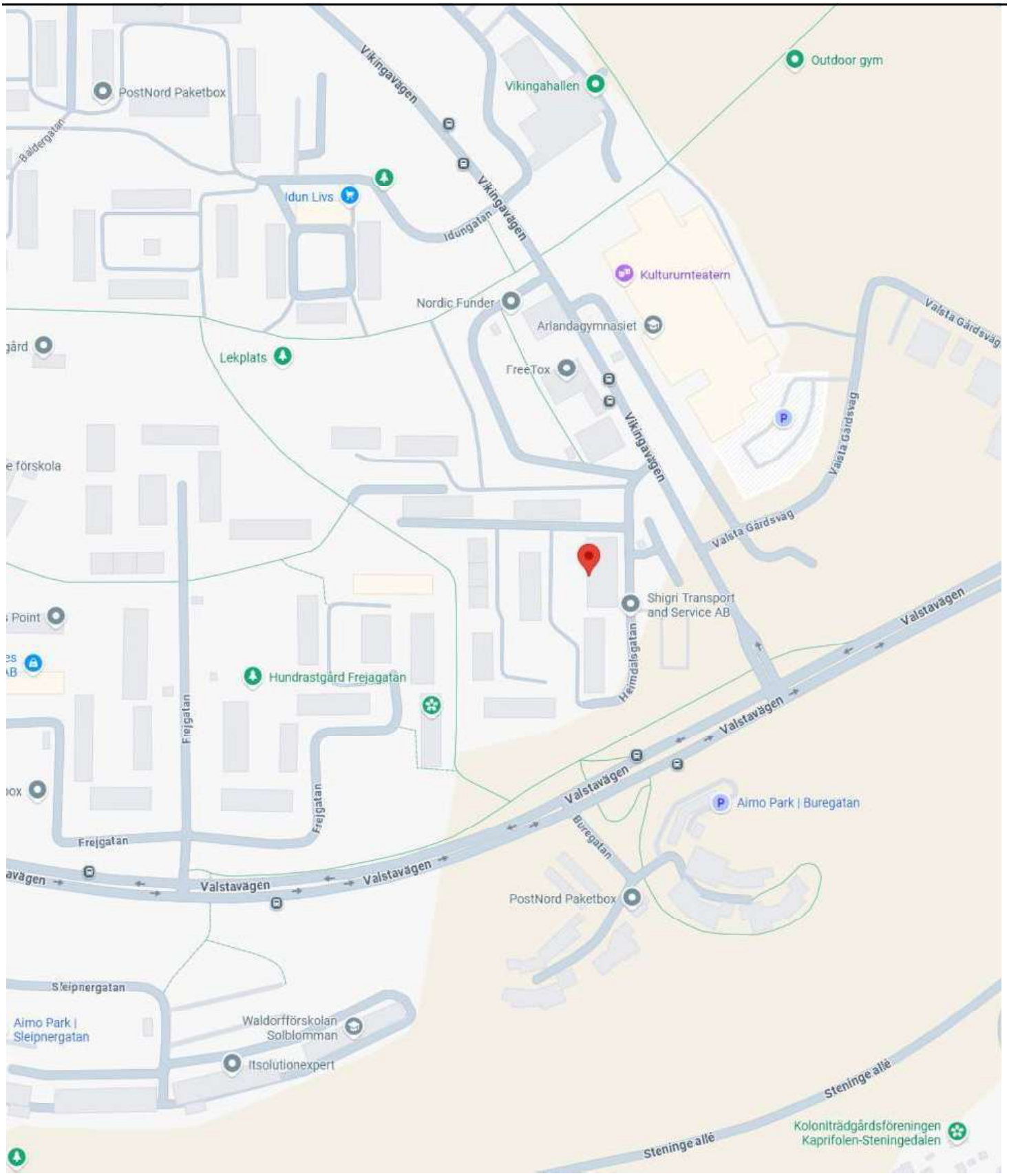
Stockholm 2025-08-13
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare

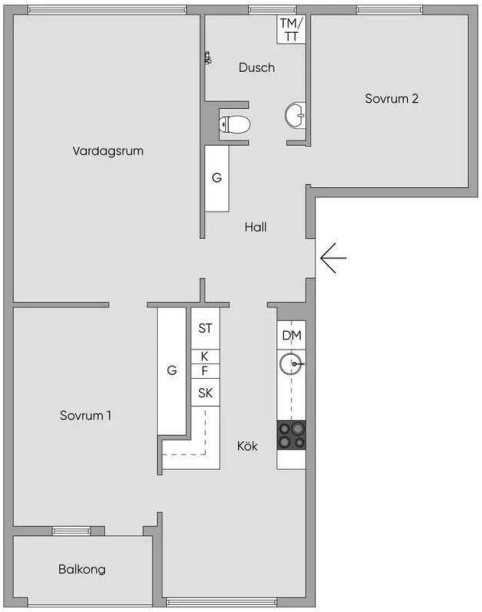
Telefon: 070-428 98 19

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 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 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	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 010 000 SEK	1985-01-14	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	Datum	Akt
Stadsplan Del av valstaområdet	1967-01-04	01-HUÄ-532
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	163918-5	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Sigtuna Valsta 3:25-26

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	202 064 000 SEK	160 998 000 SEK	41 066 000 SEK

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

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301728052 (2025)

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

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67716045 (2025)

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

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 245941045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 998 000 SEK	191024	1 856 kvm	588 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2021	1989

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 67714045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
158 000 000 SEK	191024	12 788 kvm	17 583 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2021	1989

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

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

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