

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9609-4-311 i HSB BRF TALLEN I MÄRSTA, Sigtuna kommun.
Baldergatan 13, 195 51 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-16

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 2025-06-16

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-16 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 HSB BRF TALLEN I MÄRSTA		Organisationsnummer 714800-2558	
Lägenhetsnummer 99-9609-4-311			Ärendenummer F-846-25-01
Adress Baldergatan 13, 195 51 Märsta			
Kommun Sigtuna		Område Valsta	
Lägenhetsstorlek, antal rum 4	Boarea, kvm 92	Månadsavgift, kr 6 432	Andelstal 0,28607
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

På Baldergatan 13 i Märsta ligger en rymlig bostadsrätt i området Valsta, Sigtuna kommun. Lägenheten har fyra rum och en boarea på 92 kvadratmeter, med en månadsavgift på 6 432 kronor. Den ligger på våning 2 av 3 och innehåller ett välutrustat kök, ett badrum, ett vardagsrum, tre sovrum, en separat toalett, och en balkong. Föreningen erbjuder omfattande gemensamma faciliteter och har en stabil ekonomi. Byggnaden från 1969 har nyligen genomgått renovering och energieffektivisering, inklusive installation av solceller.



Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har omfattande gemensamma utrymmen och faciliteter, inklusive en bastu, uthyrningslokal, hobbyrum, gästlägenhet, och tvättstugor. Det finns många bostadsrättslägenheter och parkeringsalternativ, inklusive parkeringsplatser och garage. Föreningen har låga lån i förhållande till sitt taxeringsvärde och ett stabilt eget kapital. Byggnaden, från 1969, har nyligen genomgått flera renoveringar och investeringar, såsom energieffektiviseringar, uppgradering av tvättstugor och installation av solceller.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen: bastu (600 kr/mån), föreningslokal för uthyrning, hobbylokal (snickarbod), gästlägenhet (300 kr/natt) samt flera gemensamma tvättstugor.			
Parkeringsplatser 323 (varav 36 besöksparkeringar)		Garageplatser 162 (varav 8 MC-platser)	
Antal bostadsrättslägenheter 406	Antal Hyresrättslägenheter 2		Antal lokaler 44
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 323 parkeringsplatser, inklusive 36 besöksparkeringar, 162 garageplatser, varav 8 är MC-platser, 406 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter och 44 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 839	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 435 805 000	
Totalt lån (kr) 100 014 053	% av taxeringsvärdet 23%
Eget kapital (kr) 42 043 587	% av taxeringsvärdet 10%
Underhållsfond (kr) 13 926 210	% av taxeringsvärdet 3%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 839 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 435 805 000 kr. Totala lånen uppgår till 100 014 053 kr, vilket motsvarar 22,95 % av taxeringsvärdet. Eget kapital är 42 043 587 kr, motsvarande 9,65 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 13 926 210 kr, vilket utgör 3,20 % av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Sigtuna Valsta 3:15	
Byggår 1969	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt	
Utförda renoveringar Underhåll och investeringar 2015-2016: - Fortsatt införande av nyckellöst passer- och bokningssystem - Upphandling av nya maskiner till alla tvättstugor - Upphandling av energitutredning - 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	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1969 med tre våningar och saknar hiss. Den värms upp med fjärrvärme genom ett vattenburet värmesystem och har mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1969, har tre våningar och saknar hiss. Under åren 2015-2023 har flera renoveringar och investeringar genomförts, inklusive installation av ett nyckellöst system, uppgradering av tvättstugor, energitutredning, samt upprustning av gårdar och entréer. Franska balkonger och parkeringsplatser renoverades 2019, och solceller samt nya parkeringshus installerades 2022-2023.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 92	Antal Rum 4
Rumsfördelning	
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>toalett</u> <u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u>	
Beskrivning Bostadsrätt i Valsta, Sigtuna med 4 rum belägen på våning 2 av 3. Lägenheten har ett välutrustat kök med kyl och frys, micro, ugn, spishäll samt diskmaskin. Funktion och ålder okänd då ägaren ej var på plats vid värderingen. Det finns även ett badrum, ett vardagsrum, tre sovrum och en separat toalett. Balkong finns. Intrycket av bostaden är gott med hög standard i köket och normal standard i övriga rum. Golven består av laminat i köket, klinker i badrummet, trä och plast i övriga rum.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms vara i något bättre skick, ha något högre standard och ha ett något högre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-9609-4-311 i HSB BRF TALLEN I MÄRSTA, Sigtuna kommun.

Baldergatan 13, 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 2025-06-16

1 700 000 KRONOR

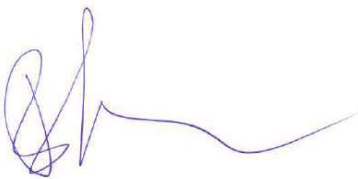
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-16

Underskrift

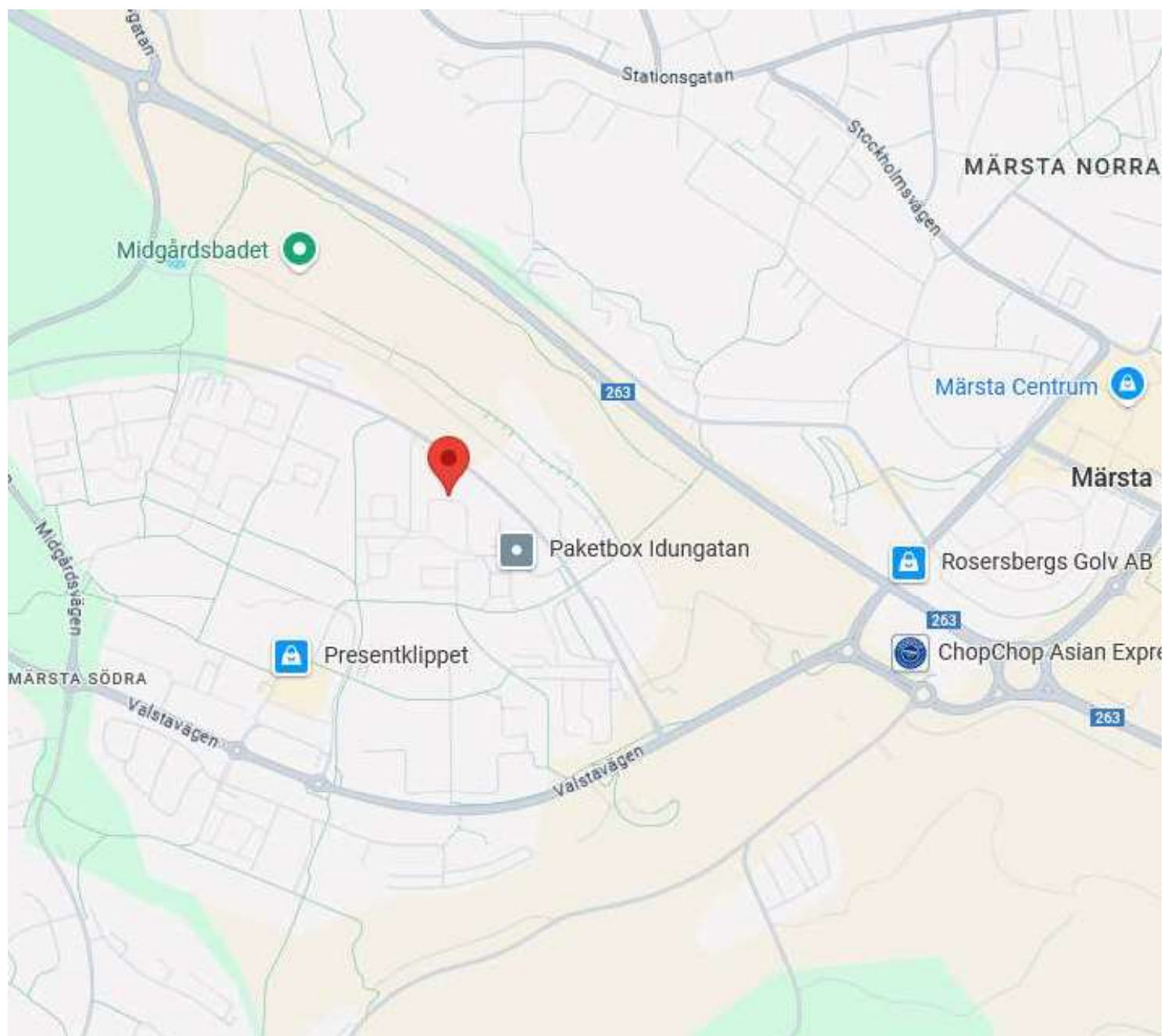


Björn Bring
Fastighetsvärderare

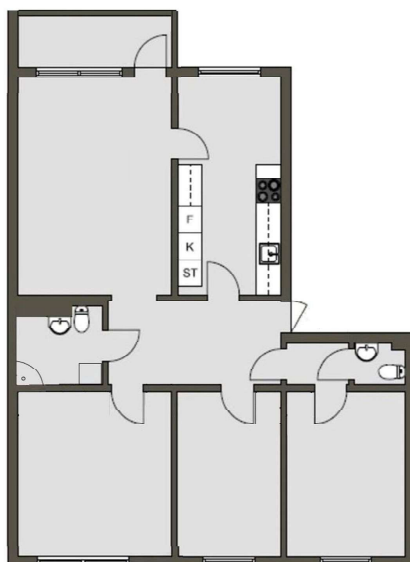
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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



038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning
Sigtuna Valsta 3:15

UUID:
909a6a42-7fca-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010143630

Län- och kommunkod
0191

Distrikt
Valsta

Distriktskod
215084

Socken:
Husby-ärlinghundra

Senaste ändringen i allmänna delen
1986-05-09

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2002-09-23

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-19

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 ägarhamn: 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**

Stadsplan: Valstaområdet del av

Datum

1967-07-14

Akt

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	Ägandetyyp
714800-2558 Hsb Bostadsrättsförening Tallen I Märsta Baldergatan 16 195 51 Märsta	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 084658045.

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

Värderingsenhet lokalmark 084659045.

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

Värderingsenhet bostäder 084656045.

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

Värderingsenhet lokaler 084657045.

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1967-08-17

Akt

01-HUÄ-550

Ursprung

Sigtuna Valsta 3:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Husby-ärplinghundra Valsta 3:15

Omregistreringsdatum Akt

1980-10-01

01-HAG-169

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet