

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer E-1010 i BRF FABRIKSHUSET, Värmdö.  
Stig Lindbergs gata 17A, 13452 Gustavsberg



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 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

<b>Bostadsrättsförening</b> BRF FABRIKSHUSET		<b>Organisationsnummer</b> 769628-1034		
<b>Lägenhetsnummer</b> E-1010	<b>Våning</b> Markplan	<b>Ärendenummer</b> F-2628-25-01		
<b>Adress</b> Stig Lindbergs gata 17A, 13452 Gustavsberg				
<b>Kommun</b> Värmdö		<b>Område</b> Gustavsberg		
<b>Antal rum enligt register</b> 2 rok	<b>Antal rum, aktuell planlösning</b> 2 rok + sovloft	<b>Boarea, kvm</b> 41	<b>Månadsavgift, kr</b> 5 150	<b>Andelstal %</b> 0,3114
<b>Kommentar</b> 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. Vad som ingår i månadsavgiften Kallvatten, värme. Gemensamt el-avtal där varje medlem betalar för förbrukning samt förbrukning av varmvatten.				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten ligger på Stig Lindbergs gata 17A i Gustavsberg, Värmdö kommun. Lägenheten har en boarea på 41 kvm och består av 2 rum och kök enligt aktuell planlösning, med ett extra sovloft. Månadsavgiften är 5149,92 kr.

Denna markplanslägenhet erbjuder två rum och kök samt ett praktiskt sovloft. Lägenheten är i gott skick och ligger i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och ett golv av enstavs parkett, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet, som också har målade väggar och parkettgolv, leder ut till en liten uteplats. Sovloftet har liknande inredning med målade väggar och parkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd.

Utrustningen i köket och tvättstugan består av vitvaror från Cylinda, som är äldre än fem år, inklusive kyl/frys, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, ugn, induktionshäll, tvättmaskin och torktumlare. Vid senaste värdering var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 250 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> Bostadsrättsföreningen har 250 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.  Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1507 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 426 204 000 kr. Det totala lånet är 171 999 998 kr, medan det egna kapitalet är 551 979 933 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 705 264 kr.  Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 2019 med sju våningar. Den använder fjärrvärme och värmepump-frånluft (el) som värmekälla och har ett ventilationssystem med återvinning. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.  Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 250		<b>Antal lokaler</b> 5	
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b> 1507	<b>Avser</b> Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 426 204 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 171 999 998	
<b>Eget kapital (kr)</b> 551 979 933	
<b>Underhållsfond (kr)</b> 705 264	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Värmdö Gustavsberg 1:466	
<b>Byggår</b> 2017	<b>Antal våningar</b> 7
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="https://hemsida.nabo.se/brf-fabrikshuset">hemsida.nabo.se/brf-fabrikshuset</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 2019 med sju våningar. Den använder fjärrvärme och värmepump-frånluft (el) som värmekälla och har ett ventilationssystem med återvinning. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

<b>Boarea, kvm</b> 41		<b>Antal rum enligt lägenhetsregister</b> 2 rok	<b>Antal rum enligt aktuell planlösning</b> 2 rok + sovloft
<b>Rumsfördelning</b>			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		En liten uteplats	Diskmaskin
vardagsrum			Inbyggd micro
sovloft			Ugn
			Induktionshäll
			Tvättmaskin
			Torktumlare
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenhet på markplan med 2 rum och kök samt ett sovloft. Bostaden är i generellt gott skick.</p> <p>Lägenheten är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och golvet är av enstavs parkett. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och enstavs parkettgolv, samt en utgång till en liten uteplats. Sovloftet har målade väggar och enstavs parkettgolv. Till lägenheten hör även ett förråd.</p> <p>Utrustning:            Kyl/Frys, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift            Diskmaskin, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift            Inbyggd micro, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift            Ugn, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift            Induktionshäll, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift            Tvättmaskin, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift            Torktumlare, Cylinda, äldre än 5 år, enligt ägarens uppgift</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms vara i jämförbart skick, standard och med liknande egenskaper och tillbehör som snittet av jämförelseobjekten. Läget och värdet är också i linje med dessa. Det bör noteras att avgiften har höjts jämfört med tidigare försäljningar i föreningen, vilket sänker värdet något. Dock har en stigande marknad de senaste månaderna haft en positiv inverkan på värdet.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer E-1010 i BRF FABRIKSHUSET, Värmdö.

**Stig Lindbergs gata 17A, 13452 Gustavsberg**

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**

2 050 000 KRONOR

**Bedömt värdeintervall**

+/- 150 000

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

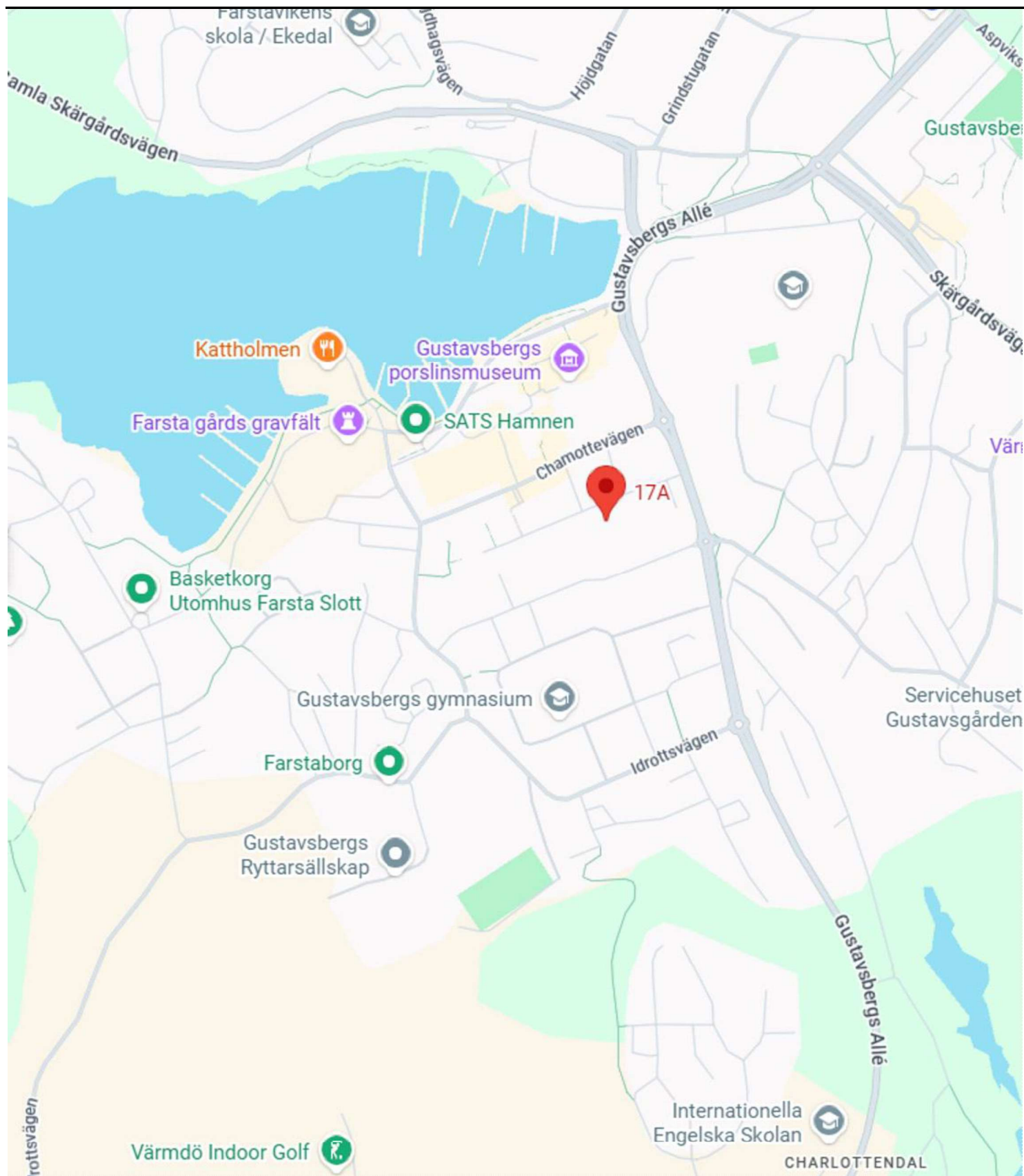
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

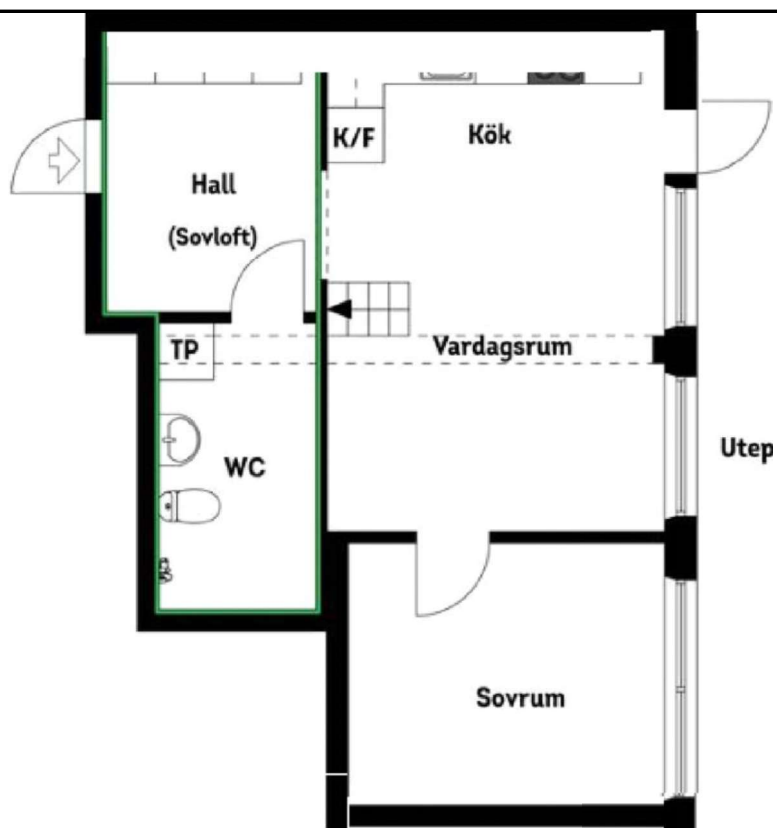
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## 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

<b>Beteckning</b> Värmdö Gustavsberg 1:466	<b>UUID</b> f6be9917-53f4-36fe-e043-7e44ed8fb3e5	<b>Fastighetsnyckel</b> 010525397	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-05-31
<b>Län- och kommunkod</b> 0120	<b>Distrikt</b> Gustavsberg Socken: gustavsberg	<b>Distriktskod</b> 215034	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-05-13
<b>3D-information</b> Fastigheten innehåller 3D-utrymme.			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-26

## Adress

### Adress

Stig Lindbergs Gata 15, 17 A, 17 B, 19 A, 19 B, 21  
134 52 Gustavsberg

Wilhelm Kåges Gata 96  
134 52 Gustavsberg

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769628-1034 Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset C/O Brf Fabrikshuset Nabo 26470 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset	1/1	2015-08-28	D-2015-00376219:1

### Berört fång

D-2015-00376219:1, andel 1/1  
Fusion: 2015-07-31  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att ta bort uppförda sopmoleker senast inom tre månader från det beslutet vunnit laga kraft.	2020-06-05	D-2020-00227486:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7  
Totalt belopp: 188 171 600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	46 800 000 SEK	2014-06-03	14/19539
2	23 600 000 SEK	2017-03-09	D-2017-00102930:1
3	24 700 000 SEK	2017-05-11	D-2017-00194191:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	31 500 000 SEK	2017-08-22	D-2017-00348020:1
5	22 000 000 SEK	2018-03-02	D-2018-00103990:1
6	21 400 000 SEK	2019-01-02	D-2019-00008451:1
9	18 171 600 SEK	2025-05-05	D-2025-00152692:1

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gång- och cykeltrafik	2020-03-25	D-2020-00118018:1
8	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gång- och cykeltrafik	2021-05-12	D-2021-00203893:1

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

##### Myndighet

Lantmäteriet

##### Telefonnummer

0771-63 63 63

##### Kontorbeteckning

Norrtälje

##### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

##### Gemensamhetsanläggningar

Värmdö Gustavsberg GA:62,96

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

##### Plan

##### Plan

Detaljplan  
Fabriksstaden,gustavsberg 1:29 m.fl.fastigheter

##### Datum

2011-12-14  
Genomf. start: 2013-07-26  
Genomf. slut: 2023-07-25  
Laga kraft: 2013-07-25

##### Akt

0120-P13/5

#### Rättigheter

##### Rättigheter

##### Ändamål

Gång- och cykeltrafik

##### Rättsförhållande

Last

##### Rättighetstyp

Avtalsservitut

##### Beteckning

D202000118018:1.1

##### Beskrivning

Gång- och cykeltrafik

##### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Värmdö Gustavsberg 1:486

##### Last

Värmdö Gustavsberg 1:466

##### Ändamål

Gång- och cykeltrafik

##### Rättsförhållande

Last

##### Rättighetstyp

Avtalsservitut

##### Beteckning

D202100203893:1.1

**Beskrivning**

Gång- och cykeltrafik

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Värmdö Gustavsberg 1:477

**Last**

Värmdö Gustavsberg 1:466

**Taxeringsenheter**

## Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	730596-1	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	426 204 000 SEK	355 200 000 SEK	71 004 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
769628-1034 Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset C/O Brf Fabrikshuset Nabo 26470 Box 843 85123 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301461775 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
1 004 000 SEK	120286	558 kvm	1 799 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301205141 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
70 000 000 SEK	120286	18 556 kvm	3 772 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus lokal 301461773 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
5 200 000 SEK	120286	465 kvm	767 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	2017		2017
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus bostad 301205139 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
350 000 000 SEK	120286	14 845 kvm	28 725 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	2017		2017
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

## Allmänna delen

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-04-14	0120-14/12
Fastighetsreglering	2014-07-15	0120-14/13
Anläggningsåtgärd	2015-09-28	0120-15/62
Anläggningsåtgärd	2017-08-16	0120-16/41

### Ursprung

Värmdö Gustavsberg 1:29

### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6580762.9	692512.2
2	3D-utrymme	6580791.3	692484.1

### Anmärkningar

Ändamål: byggnad

Storlek: utbredning i horisontalplanet ca 108 m<sup>2</sup>

Höjd: höjdläge mellan ca+22,6 och ca+37,4 i rh00

Urholkar fastighet: värmdö gustavsberg 2:1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 953 m <sup>2</sup>	3 953 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet

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