

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 51122 / 51-1202 i BRF SAILOR I GUSTAVSBERG, Värmdö.

Ursula Printz Gata 8, 134 51 Gustavsberg



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-03

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 2025-10-03

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-03 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 SAILOR I GUSTAVSBERG		Organisationsnummer 769629-5786		
Lägenhetsnummer 51122 / 51-1202	Våning 3 trappor		Ärendenummer F-1535-25-22	
Adress Ursula Printz Gata 8, 134 51 Gustavsberg				
Kommun Värmdö		Område Gustavsberg		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 65,5	Månadsavgift, kr 6 216	Andelstal 0,7689
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 Ursula Printz Gata 8 i Gustavsberg, Värmdö kommun. Lägenheten har två rum och en boarea på 65,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6 216 kronor. Fastigheten ligger i ett område med närhet till service och kommunikationer.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en sexvåningsbyggnad och är en gavellägenhet med balkong. Byggt 2017, har den två rum och är i gott skick. Köket har normal standard med trestavs parkettgolv och är utrustat med äldre vitvaror från Cylinda. Badrummet har kakelgolv och är i gott skick. Vardagsrummet och sovrummet har också trestavs parkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har tillgång till garageplatser som ingår i en samfällighet med både garage och innergård. Det finns totalt 125 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har tillgång till garageplatser som ingår i en samfällighet med både garage och innergård. Det finns totalt 125 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1139 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 223 015 000 kr. Det totala lånet är 100 587 900 kr, medan det egna kapitalet är 288 785 418 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 2 600 794 kr. Byggnaden är en hyreshusenhet med både bostäder och lokaler, uppförd 2017. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som cykelrum, barnvagnsrum och miljörum. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser Ingår i samfällighet (garage & innergård)		Garageplatser Ingår i samfällighet (garage & innergård)	
Antal bostadsrättslägenheter 125			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1139	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 223 015 000	
Totalt lån (kr) 100 587 900	
Eget kapital (kr) 288 785 418	
Underhållsfond (kr) 2 600 794	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 65,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd Balkong	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Diskmaskin Induktionshäll Ugn Inbyggd micro
Beskrivning Lägenheten är belägen på tredje våningen i en sexvåningsbyggnad och är en gavellägenhet med balkong. Den är producerad 2017 och har två rum. Köket har en normal standard och är i gott skick. Golvet är av trestavs parkett. Badrummet är också i gott skick med normal standard och har kakel på golvet. Vardagsrummet har trestavs parkettgolv och är i gott skick. Sovrummet har likaså trestavs parkettgolv och är i gott skick. Till lägenheten hör ett förråd. Balkongen är en del av lägenheten och bidrar till dess funktionalitet. Utrustning: Kyl/Frys från Cylinda, äldre än 5 år enligt ägaren Diskmaskin från Cylinda, äldre än 5 år enligt ägaren Induktionshäll från Cylinda, äldre än 5 år enligt ägaren Ugn från Cylinda, äldre än 5 år enligt ägaren Inbyggd micro från Cylinda, äldre än 5 år enligt ägaren Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick, standard och värde bedöms som jämförbara med dessa objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 51122 / 51-1202 i BRF SAILOR I GUSTAVSBERG, Värmdö.

Ursula Printz Gata 8, 134 51 Gustavsberg

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

Marknadsvärde per 2025-10-03

2 900 000 KRONOR

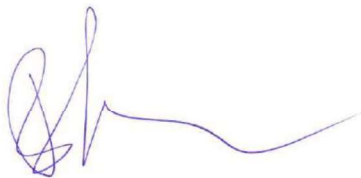
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-10-03

Underskrift



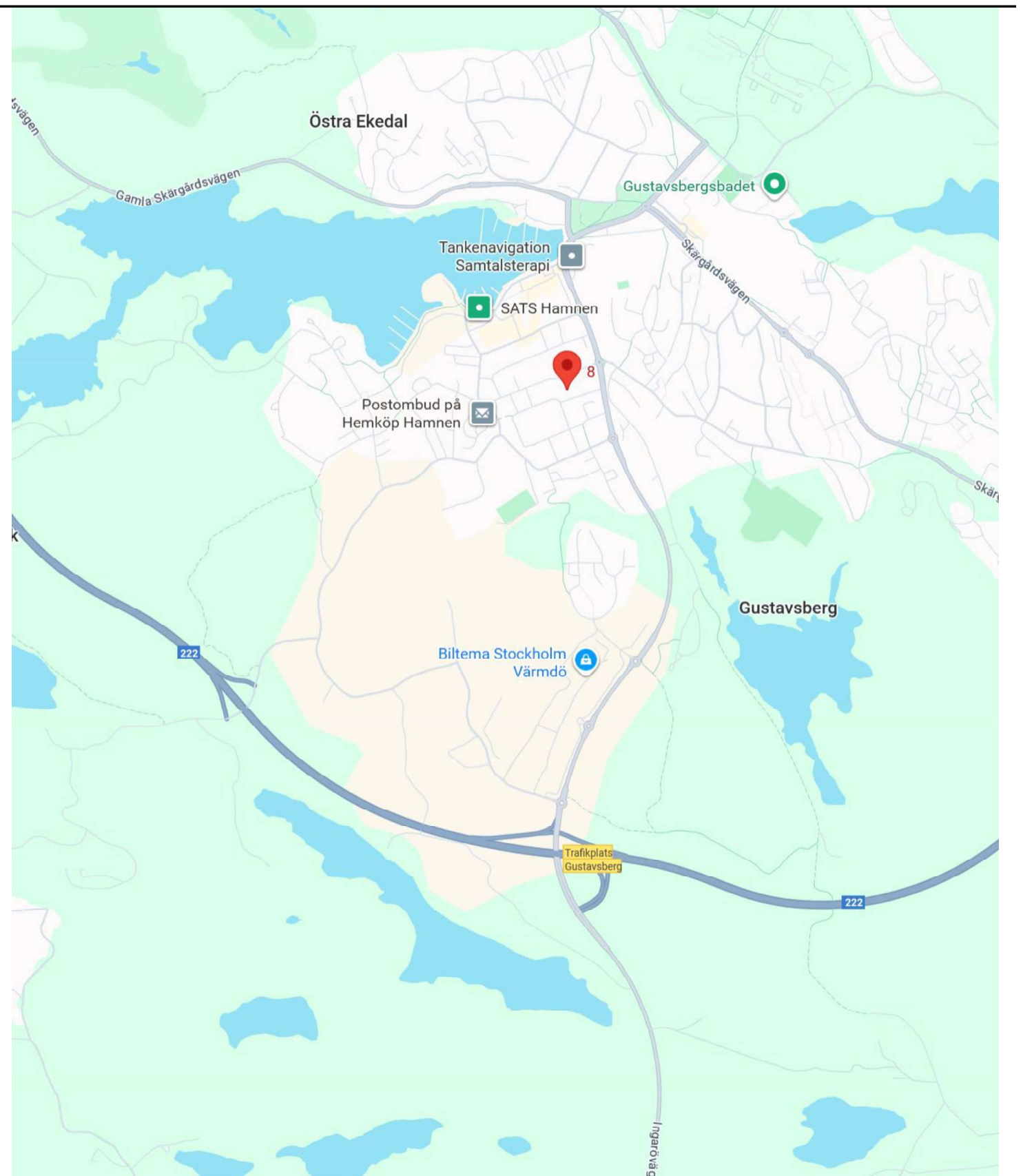
Björn Bring

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 Värmdö Gustavsberg 1:310	UUID 909a6a47-abad-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010499287	Län- och kommunkod 0120
Distrikt Gustavsberg Socken: gustavsberg	Distriktskod 215034	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-05-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-27
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-02			

Adress

Adress Gustavsbergs Allé 20, 22, 24 134 51 Gustavsberg
Ursula Printz Gata 2, 4, 6, 8 134 51 Gustavsberg

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769629-5786 Bostadsrättsföreningen Sailor I Gustavsberg C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Sailor I Gustavsberg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-11-01	Akt D-2016-00497633:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2016-10-18 Köpeskilling: 152 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 102 000 000 SEK			
Nr 4	Belopp 102 000 000 SEK	Inskrivningsdag 2016-10-21	Akt D-2016-00483016:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1966-02-23	66/1561
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 03/63987			
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1973-10-17	73/4985
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 03/63989			
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: nätstationer mm	1982-02-17	82/8466
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 03/63990			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norttälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Värmdö Gustavsberg GA:95

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Fabriksstaden,gustavsberg 1:29 m.fl.fastigheter	2011-12-14 Genomf. start: 2013-07-26 Genomf. slut: 2023-07-25 Laga kraft: 2013-07-25	0120-P13/5

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-66/1561.1
Beskrivning Ledning			

Anmärkningar

Se även(AKT 0120-83/5,85/96,90/5,92/27)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmdö Brunn 1:204

Last

Värmdö Gustavsberg 1:7,17-19,21-22,25,27-28,95,108-110,114-115,310,316, 2:1,5-6

Värmdö Lämshaga 1:16

Värmdö Mölnvik 1:1,3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-73/4985.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Älvkarleby Västanån 6:19

Last

Värmdö Gustavsberg 1:7,19,21-22,25,27-28,95,115,178-179,185,188,252,310,312,316,367,392,467, 2:1,4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Nätstationer mm	Last	Avtalsservitut	01-IM4-82/8466.2

Beskrivning

Nätstationer mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmdö Hemmesta 11:280

Last

Värmdö Gustavsberg 1:7,25,27-28,51,62-63,95,106-107,109,114-144,178-179,184-185,188,252,310,367, 2:1

Värmdö Mölnvik 1:1

Värmdö Tjustvik 1:1,5-7

Värmdö Ösby 1:65

Värmdö Östra Ekedal 1:43,52,82,110,122

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0120-06/119.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vattenfall AB

Last

Värmdö Gustavsberg 1:64,310,491, 2:1

Ändamål Ledningar	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0120-94/55.2
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Värmdö Gustavsberg 1:316			
Last Värmdö Gustavsberg 1:310, 2:1			

Ändamål Vatten och avlopp	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0120-94/99.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Värmdö Kommun			
Last Värmdö Gustavsberg 1:7,26,178,185,188,310,467,487, 2:1-2,4 Värmdö Ösby 1:1,3,32,570 Värmdö Östra Ekedal 1:43,49,54,273-274,276,283-284, S:1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 709867-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 223 015 000 SEK	därav byggnadsvärde 187 015 000 SEK	därav markvärde 36 000 000 SEK
Taxerade ägare 769629-5786 Bostadsrättsföreningen Sailor I Gustavsberg C/O Sbc Box 226 85104 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301247133 (2025)			
Taxeringsvärde 36 000 000 SEK	Riktvärdeområde 120286	Byggrätt ovan mark 9 708 kvm	Riktvärde byggrätt 3 708 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301392658 (2025)			

Taxeringsvärde 4 015 000 SEK	Riktvärdeområde 120286	Lokalyta 1 922 kvm	Hyra 584 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 2017
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301247126 (2025)			
Taxeringsvärde 183 000 000 SEK	Riktvärdeområde 120286	Bostadsyta 7 766 kvm	Hyra 15 027 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 2017
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2006-04-12	0120-06/10
Ledningsrättsåtgärd	2007-01-19	0120-06/119
Fastighetsreglering	2014-01-14	0120-13/135
Fastighetsreglering	2014-05-28	0120-14/11
Fastighetsreglering	2015-03-31	0120-15/8
Fastighetsreglering	2015-09-08	0120-14/14
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2016-10-03	0120-16/28
Fastighetsreglering	2017-05-29	0120-14/84

Ursprung
Värmdö Gustavsberg 1:112

Avskild mark
Värmdö Gustavsberg 1:491

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6580716.8	692656.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 683 m ²	5 683 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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