

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer P282 i BRF MUNKMORA, Värmdös kommun.
Skyttev. 6, 134 37 Gustavsberg



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-24

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 2025-04-23

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-04-23 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 förvärf 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 MUNKMORA		Organisationsnummer 714000-1921	
Lägenhetsnummer P282			Ärendenummer F-916-25-01
Adress Skyttev. 6, 134 37 Gustavsberg			
Kommun Värmdö		Område Gustavsberg	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2 rok	Boarea, kvm 60	Månadsavgift, kr 4 564	Andelstal 0,3578
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 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

Bostadsrätten är belägen på Skyttev. 6 i Gustavsberg, Värmdö. Den består av 2 rum och kök över 60 kvadratmeter och har en månadskostnad på 4 564 kronor. Lägenheten ligger på första våningen av en trevåningsbyggnad från 1969, som har genomgått flera renoveringar senast 2023. Bostaden har ett kök, badrum, vardagsrum, sovrum, balkong och ett förråd. Bostadsrättsföreningen omfattar 239 lägenheter och 4 lokaler och har gemensamma förråd i källaren. Den årliga avgiften är 913 kr/m², och föreningen har ett taxeringsvärde på 259 565 000 kr, där lån utgör 13,38% och eget kapital 6,86%. Centralt belägen med närhet till skola, hållplats, livsmedelsbutik och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma förråd i källaren och består av 239 lägenheter och 4 lokaler. Avgiften är 913 kr/m² per år. Föreningen har ett taxeringsvärde på 259 565 000 kr, med lån som utgör 13,38% och eget kapital 6,86% av detta värde. Byggnaden från 1969 saknar hiss, har tre våningar och har genomgått renoveringar av bland annat avloppsstammar, fönster, tak, hissar och värmesystem senast 2023.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.			
		Förråd, placering	Källare
Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler		
239			4
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 239 bostadsrättslägenheter, 4 lokaler samt förråd belägna i källaren.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
913	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
259 565 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
34 726 995	13%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
17 803 029	7%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
18 324 163	7%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 913 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 259 565 000 kr. Totala lånen uppgår till 34 726 995 kr, vilket motsvarar 13,38% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 17 803 029 kr, motsvarande 6,86% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 18 324 163 kr, vilket utgör 7,06% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Värmdö Ösby 8:1	
Byggår 1969	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år Relining 2020	Hiss Nej
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023Slutbesiktning av hissar efter renovering (påbörjad 2022) 2023Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) 2023Genomgång av värmesystemet och energikartläggning 2022–2023Byte av samtliga hissar & Stamspolning 2020Relining av avloppsstammar 2016–2018Byte av fönster 2015–2016Takrenovering Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, byggd 1969 med tre våningar. Den har genomgått relining 2020. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Det finns ingen hiss i byggnaden. Energideklarationen är bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1969, har tre våningar och saknar hiss. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive relining av avloppsstammar 2020, fönsterbyte mellan 2016 och 2018, samt takrenovering 2015–2016. Under 2022–2023 byttes samtliga hissar och stamspolning utfördes. År 2023 genomfördes slutbesiktning av hissar, OVK och en genomgång av värmesystemet med energikartläggning.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 60		Antal Rum 2 rok
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Gustavsberg, Värmdö med 2 rum och kök. Lägenheten ligger på första våningen i en byggnad med totalt tre våningar. Bostaden har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Det finns en balkong och ett förråd som tillhör lägenheten. Köket och våtrummen har renoveringsbehov och är något sparsamt utrustade. Golven består av plast i kök och våtrum, medan övriga rum har trägolv. Lägenheten har en normal standard i övriga rum.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett betydligt lägre skick, lägre standard och lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen, främst på grund av ett generellt renoveringsbehov.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer P282 i BRF MUNKMORA, Värmdös kommun.

Skyttev. 6, 134 37 Gustavsberg

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

Marknadsvärde per 2025-04-24

1 700 000 KRONOR

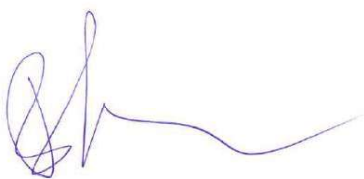
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-24

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 2025-04-24

Fastighet

Beteckning
Värmdö Ösby 8:1

UUID:
909a6a44-3f2d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010266073

Län- och kommunkod
0120

Distrikt
Gustavsberg

Distriktskod
215034

Socken: Gustavsberg

Senaste ändringen i allmänna delen
1985-03-01

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-09-23

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-23

Adress**Adress**

Skyttvägen 2-20
134 37 Gustavsberg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6581835.3	693486.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 7747 kvm	1 7747 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714000-1921	1/1	1968-10-16	68/1840

Bostadsrättsföreningen Munkmora
C/O Bonea Förvaltning AB
Fosilvägen 15
214 31 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Brf Munkmora

Köp (även transportköp): 1968-09-06
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 83/15973

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 13.513.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	5.534.000 SEK	1972-11-15	72/5204
7	274.500 SEK	1972-11-15	72/5205A
Anmärkning: Utbyte 84/15516			
8	1.608.500 SEK	1972-11-15	72/5205B
Anmärkning: Utbyte 84/15516			
9	744.500 SEK	1972-11-15	72/5206
10	2.000.000 SEK	2005-05-23	05/23449
11	3.352.000 SEK	2018-06-04	D-2018-00256108:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1921-09-19	21/45
2	Avtalsservitut kraftledning	1921-12-30	21/206
3	Avtalsservitut kraftledning	1939-11-15	39/6590
4	Avtalsservitut kopplingskiosk	1941-07-09	41/1844
5	Avtalsservitut tillträde mm	1972-03-29	72/900

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-21/45.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-21/206B.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-39/6590.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-41/1844.1
	Beskrivning: Kopplingskiosk		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-72/899.1
	Beskrivning: Värmecentral mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-72/900.1
	Beskrivning: Tillträde mm		
Ledning expr fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM4-40/797.2

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ösby 1:1 och 2:1	1968-01-17	01-GUS-19/1968
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Vågen	1968-06-04	01-GUS-24/1968

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
100569-1
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	259.565.000 SEK	174.362.000 SEK	85.203.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Värmdö Ösby 6:1, 7:1, 8:1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
714000-1921 Bostadsrättsföreningen Munkmora C/O Bonea Förvaltning AB Fosilvägen 15 214 31 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 059087043.

Taxeringsvärde 85.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0120276
Byggrätt ovan mark 20 400 kvm	Riktvärde byggrätt 4.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300973549.

Taxeringsvärde 203.000 SEK	Riktvärdeområde 0120276
Byggrätt ovan mark 127 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 059086043.

Taxeringsvärde 174.000.000 SEK	Bostadsyta 17 062 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 18.768.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969

Värderingsenhet lokaler 300964984.

Taxeringsvärde 362.000 SEK	Lokalyta 161 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 84.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1968-06-05

Akt

Införd i tomtboken

1968-07-12

01-GUS-25/1968

Ursprung

Värmdö Ösby 1:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Gustavsberg Vågen 1

Omregistreringsdatum Akt

1981-07-01

01-VÄM-3311

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet