

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 61202 i BRF PRUNUS, Värmdö.
Maja Snis gata 5, 134 50 Gustavsberg



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-17

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 2025-09-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-09-17 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 PRUNUS		Organisationsnummer 769625-6382		
Lägenhetsnummer 61202	Våning 3	Ärendenummer F-1289-25-01		
Adress Maja Snis gata 5, 134 50 Gustavsberg				
Kommun Värmdö		Område Gustavsberg		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 55	Månadsavgift, kr 4 061	Andelstal 0,6944
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 Maja Snis gata 5 i Gustavsberg, Värmdö kommun. Lägenheten har två rum och en boarea på 55 kvadratmeter. Månadsavgiften är 4061 kronor. Fastigheten ligger i ett område med närhet till lokala bekvämligheter och kommunikationer.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en femvåningsbyggnad och består av två rum. Den har en genomgående god standard med trestavs parkettgolv i både vardagsrum och sovrum. Köket är i gott skick med normal utrustning och badrummet har klinkergolv. Till lägenheten hör ett förråd och en balkong. Utrustningen i köket och tvättstugan, inklusive tvättmaskin, diskmaskin, kyl, frys och induktionshäll, är från Electrolux och över fem år gammal. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 93 parkeringsplatser, varav 83 är i garage. Av dessa garageplatser är 19 utrustade med laddstolpar för elbilar. Det finns även 7 platser för motorcyklar. Föreningen har 117 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har totalt 93 parkeringsplatser, varav 83 är i garage. Av dessa garageplatser är 19 utrustade med laddstolpar för elbilar. Det finns även 7 platser för motorcyklar. Föreningen har 117 bostadsrättslägenheter.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 886 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Taxeringsvärdet för föreningen är 245 200 000 kr. Det totala lånet uppgår till 77 435 135 kr, vilket motsvarar cirka 31,6 % av taxeringsvärdet. Föreningens egna kapital är 265 443 244 kr, vilket utgör ungefär 108,3 % av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är på 1 751 800 kr, motsvarande cirka 0,7 % av taxeringsvärdet.</p> <p>Byggnaden är en hyreshusenhet från 2015 med både bostäder och lokaler. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Uppvärmningen sker via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har ett styrelserum och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. För mer information, besök föreningens hemsida.</p>			
Parkeringsplatser		Garageplatser	
garage, varav 19 med laddstolpar, samt 7 mc		83 (ingår i ovan)	
Antal bostadsrättslägenheter			
117			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
886	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
245 200 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
77 435 135	32%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
265 443 244	108%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
1 751 800	1%
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	
55		2	
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Tvättmaskin
badrum		Balkong	Diskmaskin
vardagsrum			Kyl
ett sovrum			Frys
			Induktionshäll
Beskrivning			
<p>Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt fem våningar. Den består av två rum och har en genomgående god standard.</p> <p>Köket är i gott skick och har en normal standard. Golvet är av trestavs parkett och köket är normalt utrustat.</p> <p>Badrummet är också i gott skick med klinkergolv och har en normal utrustningsnivå.</p> <p>Vardagsrummet har trestavs parkettgolv och är i gott skick.</p> <p>Sovrummet har likaså trestavs parkettgolv och är i gott skick.</p> <p>Till lägenheten hör även ett förråd och det finns en balkong.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Tvättmaskin från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägaren.</p> <p>Diskmaskin från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägaren.</p> <p>Kyl från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägaren.</p> <p>Frys från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägaren.</p> <p>Induktionshäll från Electrolux, äldre än 5 år enligt ägaren.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Vid bedömning av bostadens skick, standard och värde i förhållande till dessa objekt, anses den vara jämförbar. Detta innebär att bostaden håller en likvärdig nivå av underhåll, utrustning och marknadsvärde som de jämförda bostäderna.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 61202 i BRF PRUNUS, Värmdö.

Maja Snis gata 5, 134 50 Gustavsberg

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

Marknadsvärde per 2025-09-17

2 500 000 KRONOR

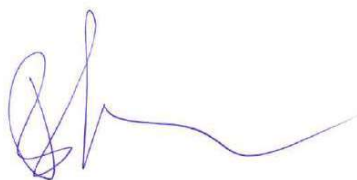
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-09-17

Underskrift



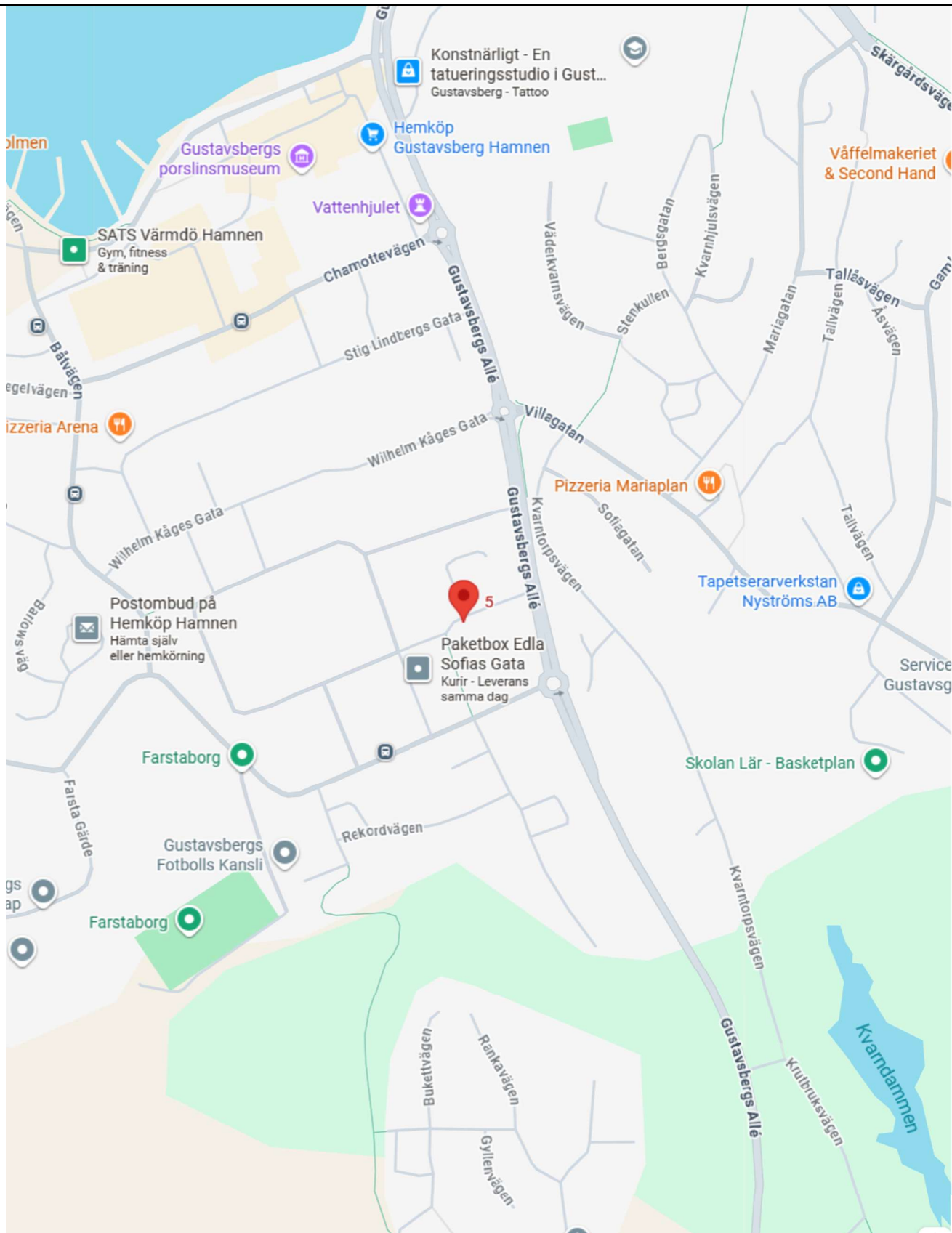
Björn Bring

Fastighetsvärderare

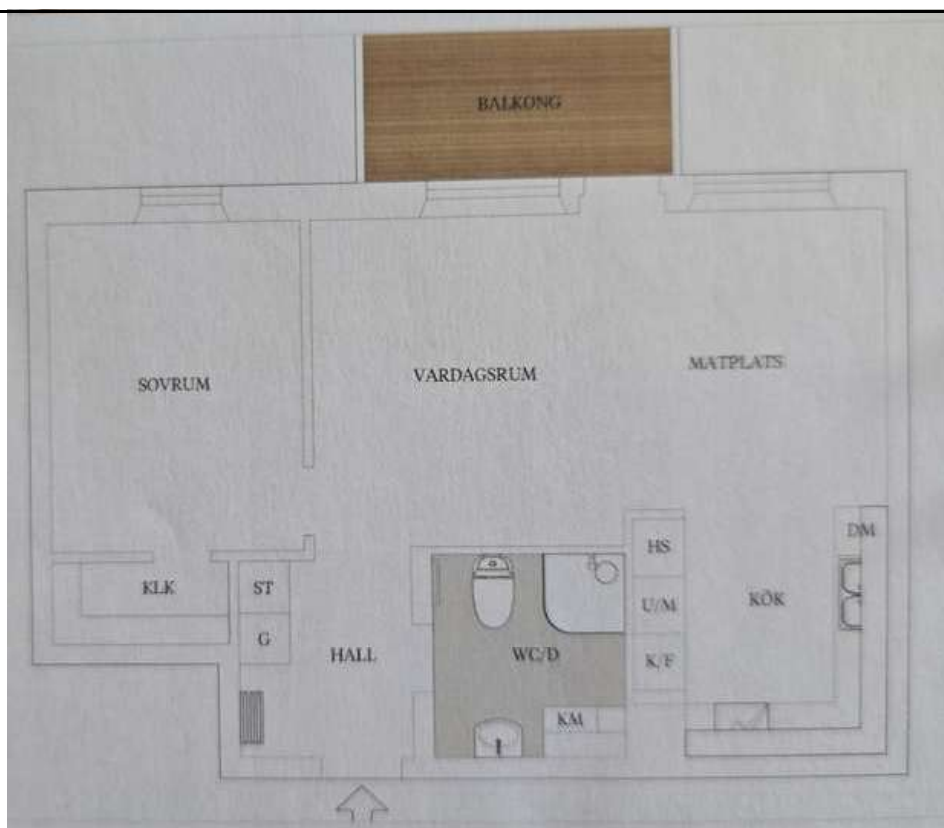
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta

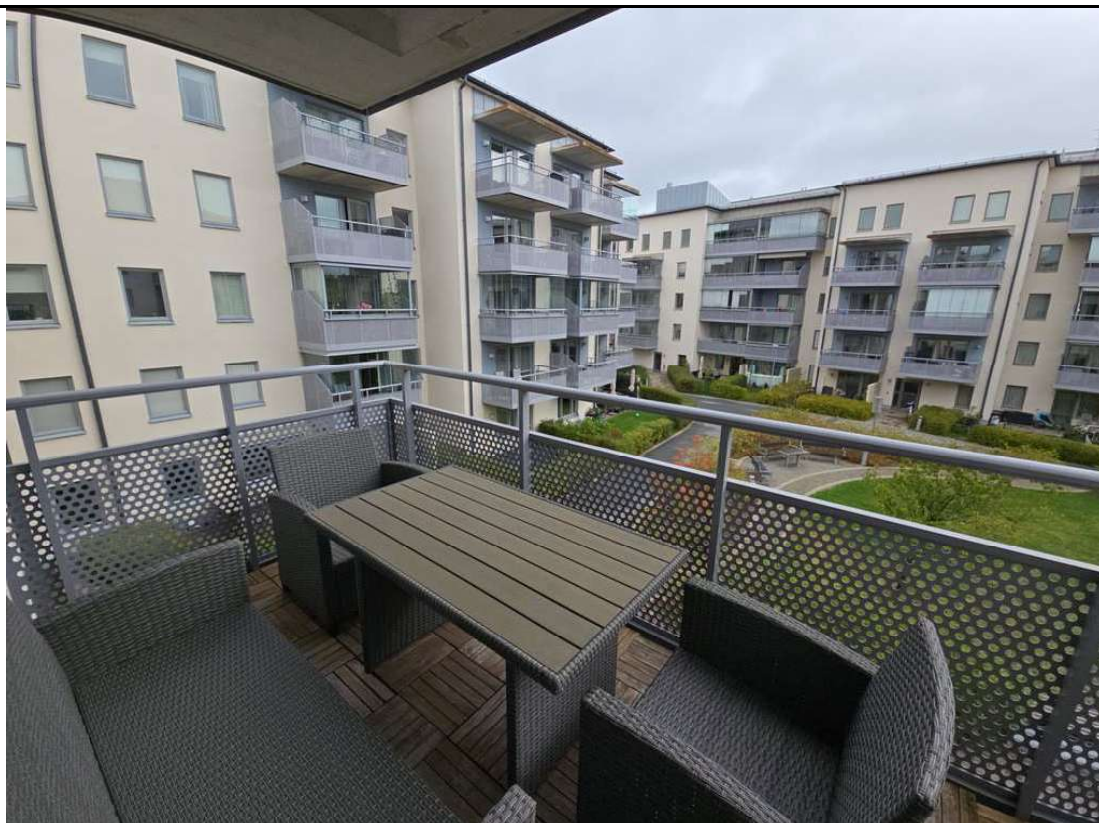


Bilaga 2 - Planritning



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 1:467	UUID ff524aba-f8fb-0510-e043-7e44ed8f1700	Fastighetsnyckel 010526087	Län- och kommunkod 0120
Distrikt Gustavsberg Socken: gustavsberg	Distriktskod 215034	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-12-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-29
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-16			

Adress

Adress Gustavsbergs Allé 32, 34, 36 134 51 Gustavsberg
Idrottsvägen 2, 4 134 50 Gustavsberg
Maja Snis Gata 1, 3, 5 134 51 Gustavsberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769625-6382 Bostadsrättsföreningen Prunus C/O Föreningens Brevlåda Gustavsbergs Allé 36 134 51 Gustavsberg Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Prunus	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-03-06	Akt D-2015-00090278:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2014-10-08 Köpeskilling: 102 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 94 500 000 SEK

Nr 3	Belopp 51 549 272 SEK	Inskrivningsdag 2015-04-22	Akt D-2015-00155858:1A
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Anmärkningar

Utbyte undefined

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	42 950 728 SEK	2015-04-22	D-2015-00155858:1B

Anmärkningar

Utbyte undefined

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1966-02-23	66/1561
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1973-10-17	73/4985
5	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2016-02-05	D-2016-00053773:1

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:63

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
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
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0120-92/57.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmdö Kommun

Last

Värmdö Gustavsberg 1:7,12,17-18,21,44,49,60,93-94,97-98,100-102,104,16,24,51,96,99,103,144-148,184,251,309,459,467, S:1, 2:1
Värmdö Ösby 1:1,48,50-52,58-59,64,73,78,83,85-87,204,220,223,230,239,241,244-248,312,316-317,319,559-564,566

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	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

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201600053773:1.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmdö Gustavsberg 1:426

Last

Värmdö Gustavsberg 1:467

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	731477-1	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 245 200 000 SEK	därav byggnadsvärde 204 200 000 SEK	därav markvärde 41 000 000 SEK
----------------------------	--	---	--

Taxerade ägare 769625-6382 Bostadsrättsföreningen Prunus C/O Föreningens Brevlåda Gustavsbergs Allé 36 13451 Gustavsberg	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
--	-----------------------	--

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301217154 (2025)

Taxeringsvärde 41 000 000 SEK	Riktvärdeområde 120286	Byggrätt ovan mark 10 949 kvm	Riktvärde byggrätt 3 745 SEK/kvm
---	----------------------------------	---	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301247135 (2025)

Taxeringsvärde 10 200 000 SEK	Riktvärdeområde 120286	Lokalyta 2 422 kvm	Hyra 1 526 000 SEK/år
---	----------------------------------	------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2015	Tillbyggnadsår	Värdeår 2015
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1


Värderingsenhet hyreshus bostad 301217151 (2025)

Taxeringsvärde 194 000 000 SEK	Riktvärdeområde 120286	Bostadsyta 8 759 kvm	Hyra 15 941 000 SEK/år
--	----------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2015	Tillbyggnadsår	Värdeår 2015
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmåteriförrättning pågår	24 1593	2024-12-23

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-07-30	0120-14/15

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	2015-09-08	0120-14/14
Ledningsrättsåtgärd Anläggningsåtgärd	2016-12-06	0120-16/44

Ursprung

Värmdö Gustavsberg 1:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6580576.3	692723.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 932 m ²	5 932 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet