

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 2-1209 i BRF TURBINHALLEN, Nacka.
GUSTAF DE LAVALS VÄG 6, 131 60 NACKA



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-21

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 2025-11-21

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-11-21 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 TURBINHALLEN		Organisationsnummer 769629-0464		
Lägenhetsnummer 2-1209	Våning 2	Ärendenummer F-2106-25-01		
Adress GUSTAF DE LAVALS VÄG 6, 131 60 NACKA				
Kommun Nacka		Område Nacka		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 48	Månadsavgift, kr 3 550	Andelstal 0,3728
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 Gustaf de Laval's väg 6 i Nacka. Den har två rum och en boarea på 48 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3 550 kronor.

Denna lägenhet med två rum är belägen på andra våningen i en trevåningsbyggnad. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Till lägenheten hör ett förråd. Köket är utrustat med vitvaror från Samsung och Siemens, inklusive en kyl/frys, diskmaskin, ugn och keramikhäll, alla äldre än fem år. Tvättmaskinen är från Bosch och också äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen består av 205 bostadsrättslägenheter och har även 3 hyreslokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt
Bostadsrättsföreningen består av 205 bostadsrättslägenheter och har även 3 hyreslokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 888 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 560 miljoner kronor. Det totala lånet är 239 591 528 kronor, medan det egna kapitalet är 760 297 159 kronor. Underhållsfonden uppgår till 2 385 000 kronor.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, ursprungligen byggt 1900 med tillägg från 2018. Den har tre våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och använder fjärrvärme samt bergvärme som värmekällor. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter 205		Antal lokaler 3 hyreslokaler	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 888	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 560 000 000	
Totalt lån (kr) 239 591 528	
Eget kapital (kr) 760 297 159	
Underhållsfond (kr) 2 385 000	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Sicklaön 145:19	
Byggår 1900 / 2018 (olika byggnader)	Antal våningar 3
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.brfturbinhallen.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, ursprungligen byggt 1900 med tillägg från 2018. Den har tre våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och använder fjärrvärme samt bergvärme som värmekällor. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 48		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum			Diskmaskin
vardagsrum			Ugn
ett sovrum			Keramikhäll Tvättmaskin
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en bostad med två rum belägen på andra våningen. Inga ytterligare detaljer om renoveringar eller övriga specifikationer finns tillgängliga.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, även det i gott skick. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Ett av sovrummen har också målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är i gott skick. Till bostaden hör ett förråd som är beläget en trappa ned.</p> <p>Utrustning: Kyl/Frys från Samsung, äldre än 5 år Diskmaskin från Samsung, äldre än 5 år Ugn från Siemens, äldre än 5 år Keramikhäll från Siemens, äldre än 5 år Tvättmaskin från Bosch, äldre än 5 år</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick och standard bedöms som jämförbara med snittet av dessa objekt. Värdet är också i linje med genomsnittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 2-1209 i BRF TURBINHALLEN, Nacka.

GUSTAF DE LAVALS VÄG 6, 131 60 NACKA

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

Marknadsvärde per 2025-11-21

3 400 000 KRONOR

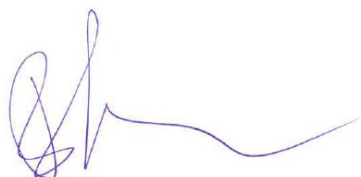
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-21

Underskrift



Björn Bring

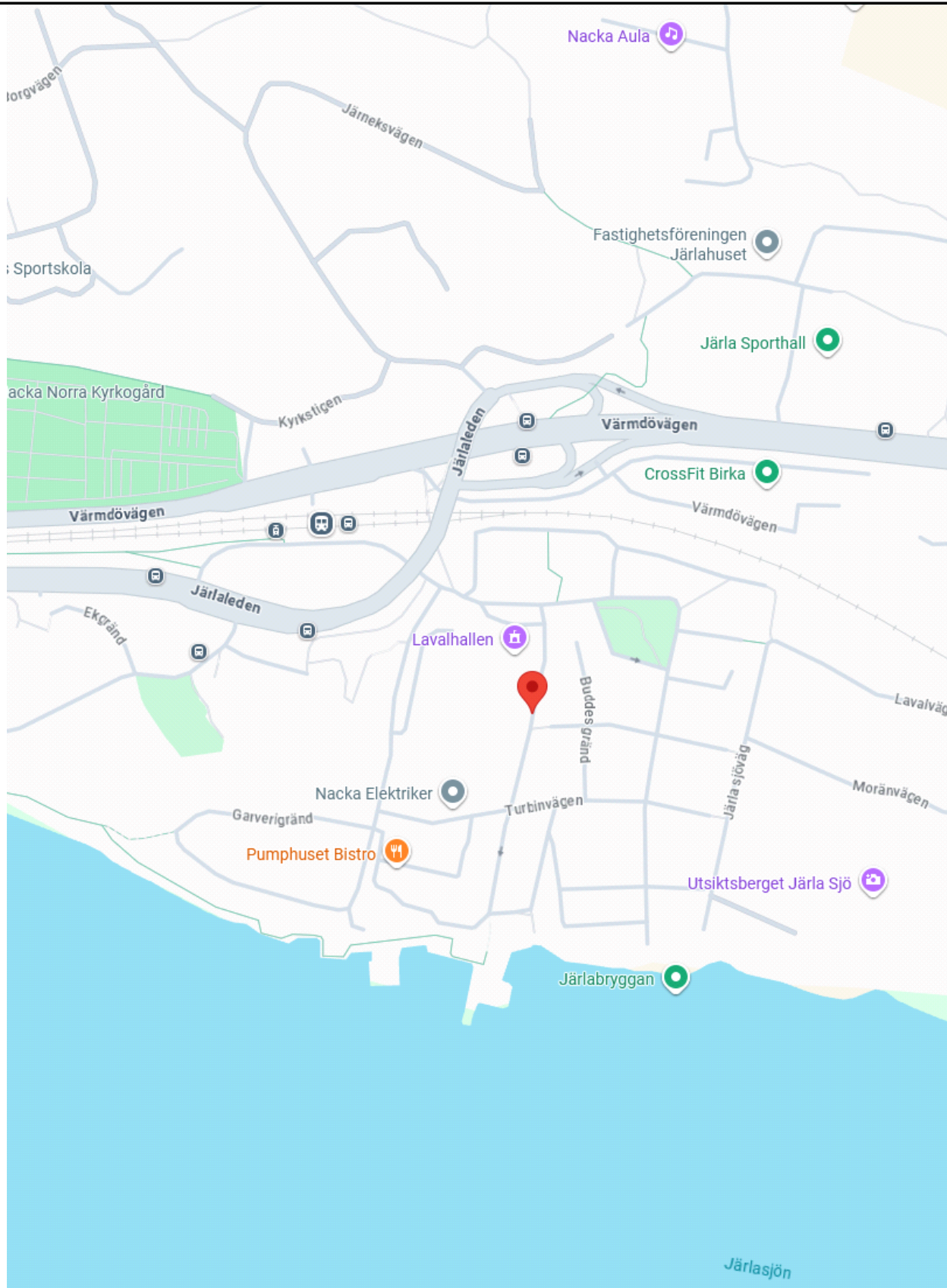
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

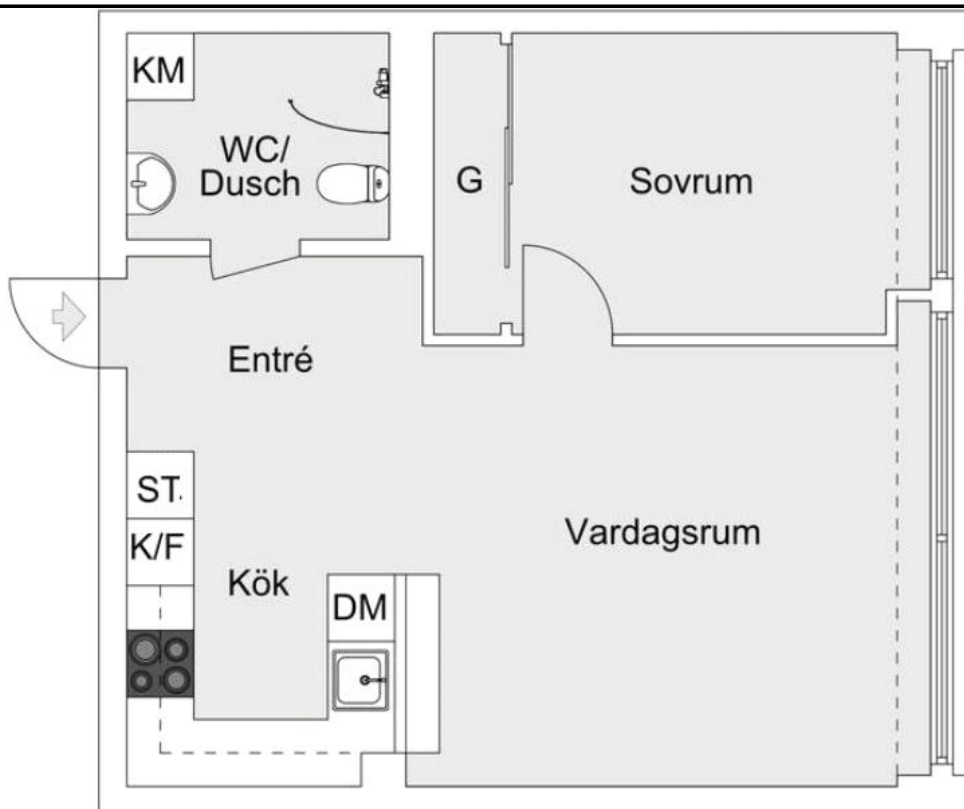
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

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 Nacka Sicklaön 145:19	UUID 909a6a47-6814-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010481850	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-02-09
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress

Gustaf De Lavals Torg 2, 4, 6, 8
131 60 Nacka

Gustaf De Lavals Väg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
131 60 Nacka

Turbinvägen 1, 3, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 7 E, 7 F, 7 G, 7 H, 7 I, 8 A, 8 B, 10-11, 11 B
131 60 Nacka

Winborgs Väg 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
131 60 Nacka

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769629-0464 Bostadsrättsföreningen Turbinhallen C/O Ekerö Redovisningsbyrå AB Box 2 178 21 Ekerö Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Turbinhallen	1/1	2017-02-09	D-2017- 00052743:1

Berört fång

D-2017-00052743:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-01-31
Köpeskilling: 255 302 107 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 240 006 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	123 600 000 SEK	2010-12-09	10/51167A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte D-2025-00019264:1			
2	63 400 000 SEK	2010-12-09	10/51167B
Anmärkningar Utbyte D-2025-00019264:1			
3	2 562 500 SEK	2014-05-12	14/16610
4	38 437 500 SEK	2016-01-04	D-2016-00001887:1
5	12 006 500 SEK	2018-11-07	D-2018-00576933:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:55-56

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Dp 236

Datum

2000-05-04
Genomf. start: 2000-06-21
Genomf. slut: 2015-06-20
Laga kraft: 2000-06-20

Akt

0182K-2000/94

Ändring av detaljplan
Dp 658

2021-05-19
Genomf. start: 2021-06-17
Genomf. slut: 2026-06-16
Laga kraft: 2021-06-16

0182K-P2021/658

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Kanalisation för kommunikation

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0182K-2000/105.10

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att underhålla, förnya och för all framtid nyttja och bibehålla kanalisationer för kommunikationsledningar för fjärrstyrning av fjärrvärmenätet inom sicklaön 145:1, 145:19 och 364:1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Fortum Värme Samägt Med Stockholms Stad

Last

Nacka Sicklaön 145:1,19, 364:1

Ändamål Fjärrkyla	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0182K-2000/105.11
-----------------------------	-----------------------------------	--	--

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att nyttja, underhålla och bibehålla ledningar för fjärrkyla med tillbehör inom sicklaön 145:1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nacka Sicklaön 145:19

Last
Nacka Sicklaön 145:1

Ändamål Skylt	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0182K-2000/105.3
-------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------------

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att bibehålla, nyttja och underhålla befintlig reklamskylt på skorsteninom sicklaön 145:1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nacka Sicklaön 145:19

Last
Nacka Sicklaön 145:1

Ändamål Fjärrvärme	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0182K-2000/105.8
------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Beskrivning
Rätt att underhålla, förnya och för all framtid bibehålla ledningar för fjärrvärme med tillbehör inom sicklaön 145:1, 145:19 och 364:1

Anmärkningar
Ledningar med tillbehör som omfattas av ledningsrätten ägs av ledningshavaren

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Fortum Värme Samägt Med Stockholms Stad

Last
Nacka Sicklaön 145:1,19, 364:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 173557-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
--	--	--------------------------	--------------------------------------

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 560 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 415 000 000 SEK	därav markvärde 145 000 000 SEK
----------------------------	--	---	---

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769629-0464 Bostadsrättsföreningen Turbinhallen C/O Ekerö Redovisningsbyrå AB Box 2 17821 Ekerö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301540481 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 000 000 SEK	182290	6 721 kvm	2 976 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301289669 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
125 000 000 SEK	182290	16 089 kvm	7 769 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301540479 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
49 000 000 SEK	182290	5 836 kvm	7 782 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1900	2018	2002
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301289668 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
366 000 000 SEK	182290	12 871 kvm	27 157 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2018		2018
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2000-08-24	0182K-2000/105
Anläggningsåtgärd	2002-01-18	0182K-2002/6
Anläggningsåtgärd	2005-02-25	0182K-2005/25
Fastighetsreglering	2006-05-18	0182K-2000/105
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	2008-04-01	0182K-2000/105
Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2013-04-12	0182K-2013/30
Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2019-04-25	0182K-2018/71

Ursprung

Nacka Sicklaön 145:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6578302.5	679410.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 100 m ²	12 100 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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