VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 928-1-0072 i BRF TATTBY 4:1, Nacka.
Torggatan 4, 133 31 Saltsjöbaden



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-31

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-08-31

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-08-31 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 jämställas 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer	
BRF TATTBY 4:1			769610-3329	
Lägenhetsnummer	**Våning**		**Ärendenummer**	
928-1-0072	4		152620423	
Adress				
Torggatan 4, 133 31 Saltsjöbaden				
Kommun		**Område**		
Nacka		Saltsjöbaden		
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal %**
1 RoK	1	44	4 194	1,1641

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. Ytuppgifterna kontrolleras ej genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden. Lgh nr enligt ekonomisk plan: 72. Lgh.nr SKV: 1419. I månadsavgiften ingår värme, vatten och nätverk.

Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Torggatan 4 i Saltsjöbaden, Nacka. Den är registrerad som en 1 RoK med en boarea på 44 kvm. Månadsavgiften för bostadsrätten är 4194 kr.

Bostaden är en lägenhet på fjärde våningen med ett rum. Köket är slitet med låg standard, väggarna är målade och golvet är av trälaminat. Badrummet har låg standard men är i normalt skick, med kaklade väggar och plastgolv. Allrummet har målade väggar, trälaminatgolv, en sovalkov och en balkong. Till bostaden hör ett förråd i källaren. Utrustningen inkluderar en kyl/frys, elspis (Electrolux) och inbyggd mikro, alla över 10 år gamla. Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 78 bostadsrättslägenheter, 4 hyresrättslägenheter och 23 lokaler. Dessutom finns det 50 garageplatser och förråd i källaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 78 bostadsrättslägenheter, 4 hyresrättslägenheter och 23 lokaler. Dessutom finns det 50 garageplatser och förråd i källaren.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1205 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens snitt. Taxeringsvärdet uppgår till 88 200 000 kr. De totala skulderna är 27 981 744 kr, medan det egna kapitalet uppgår till 36 259 536 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 7 300 298 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1972 och har fyra våningar. Den rymmer 82 lägenheter och 23 lokaler. Huset har hiss och har genomgått stamrenovering med relining mellan 2024 och 2025. Värmesystemet är direktverkande el och ventilationssystemet är av typ FTX/FT. Energideklarationen, som gäller Torggatan 4, 4B och 4C, omfattar 81 bostadslägenheter och är giltig till den 10 april 2029.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd i källaren. Mer information om övriga gemensamma utrymmen finns på föreningens hemsida.

	Garageplatser	**Förråd, placering**
	50	Källare
Antal bostadsrättslägenheter	**Antal hyresrättslägenheter**	**Antal lokaler**
78	4	23
Kommentar		

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister**	**Årsredovisning**	**Stadgar**
	Ja	**Ja**	**Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
1205	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
88 200 000	
Totala skulder (kr)	
27 981 744	
Eget kapital (kr)	
36 259 536	
Underhållsfond (kr)	
7 300 298	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet
Nacka Tattby 4:1

Byggår	**Antal våningar**
1972	4
Stammar/Bytta/installerade år	**Hiss**
Relining 2024–2025	Ja

Övrigt
För mer information se föreningens hemsida: brftattby.se/kontakt.html

Byggnadsteknisk beskrivning
Byggnaden är ett flerbostadshus som uppfördes 1972 och har fyra våningar. Den rymmer 82 lägenheter och 23 lokaler. Huset har hiss och har genomgått stamrenovering med relining mellan 2024 och 2025. Värmesystemet är direktverkande el och ventilationssystemet är av typ FTX/FT. Energideklarationen, som gäller Torggatan 4, 4B och 4C, omfattar 81 bostadslägenheter och är giltig till den 10 april 2029.

Energideklaration
Ja (Energideklarations-ID 936291, giltig till 2029-04-10)

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
44		1 RoK	1

Rumsfördelning

	Tillbehör	Utrustning
kök	ett förråd	Kyl/Frys
badrum		Elspis
allrum		Inbyggd micro

Beskrivning

Bostaden är en lägenhet belägen på fjärde våningen. Den har ett rum.

Köket är i ett slitet skick med något låg standard. Väggarna är målade och golvet är av trälaminat. Badrummet har en något låg standard, men är i normalt skick. Väggarna är kaklade och golvet är av plast. Allrummet har målade väggar och trälaminatgolv. Det finns en sovalkov och en balkong i allrummet.

Tillbehör till bostaden:
- Ett förråd i källaren

Utrustning:
- Kyl/Frys: > 10 år
- Elspis: Electrolux, > 10 år
- Inbyggd micro: > 10 år

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till liknande bostäder som sålts i området. Den är i något sämre skick och har en något lägre standard jämfört med snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är dock jämförbara, liksom läget. Sammanfattningsvis bedöms bostadens värde vara något lägre än genomsnittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 928-1-0072 i BRF TATTBY 4:1, Nacka.

Torggatan 4, 133 31 Saltsjöbaden

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

Marknadsvärde per 2026-08-31

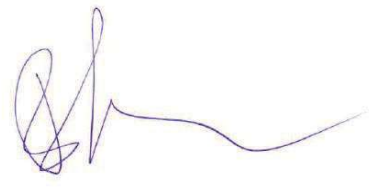
1 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

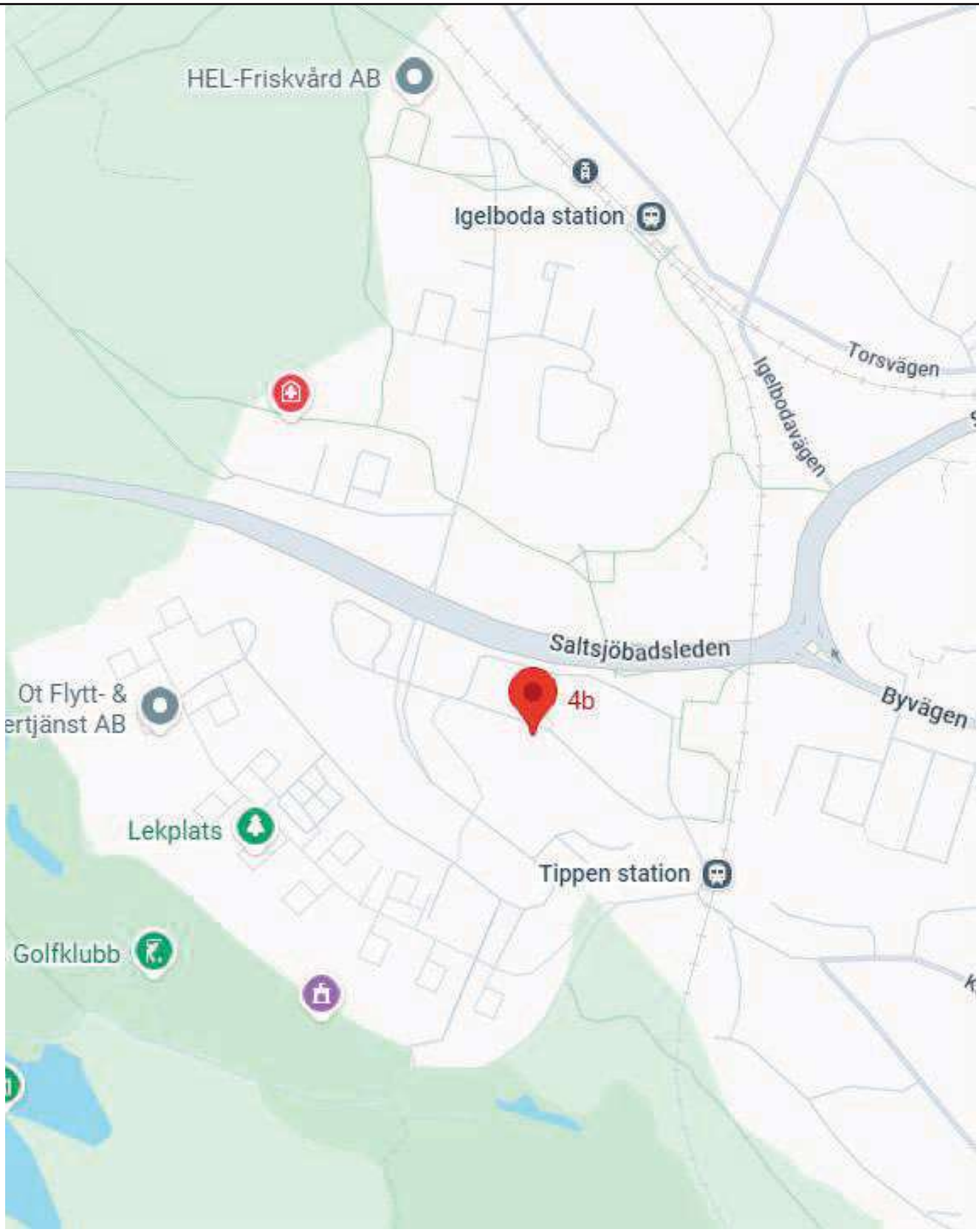
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-31
Underskrift

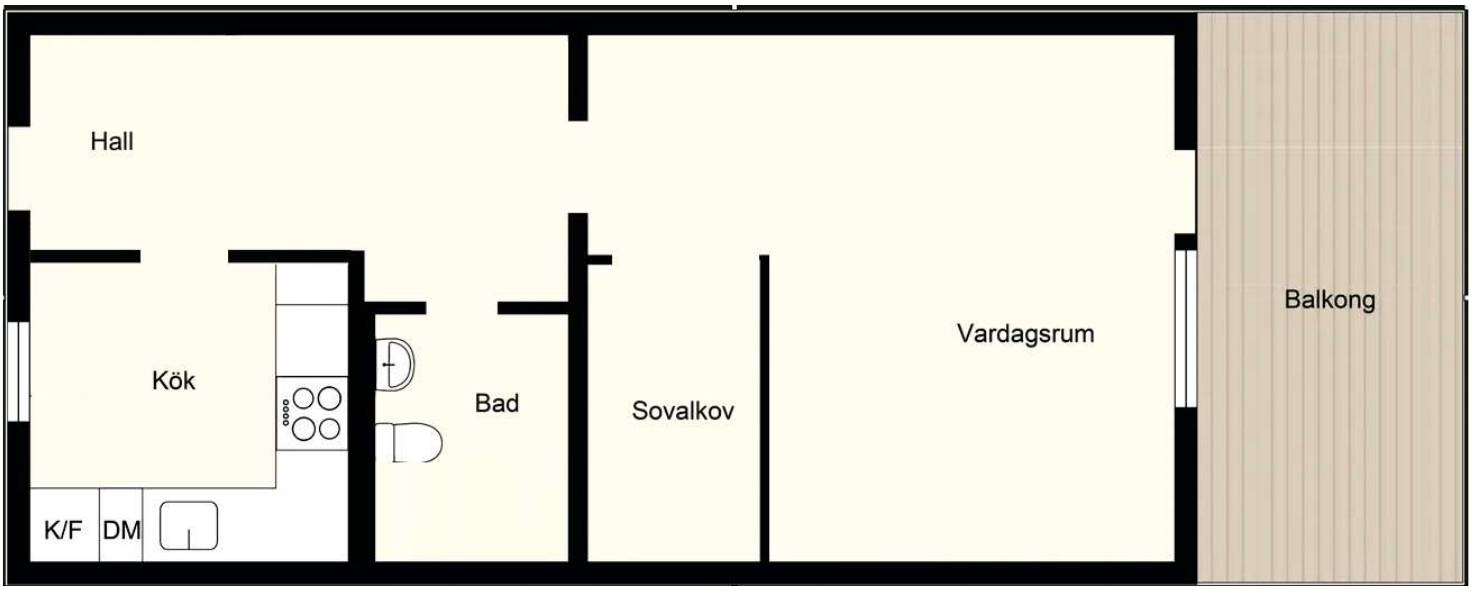


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

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
Nacka Tattby 4:1

UUID
909a6a46-10f7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010385379

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-02-23

Län- och kommunkod
0182

Distrikt
Saltsjöbaden

Distriktskod
212103

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2006-03-31

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-31

Adress

Adress

Torggatan (6), 2, 4, 4 B, 4 C

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
769610-3329
Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1
C/O Bredablick Förvaltning
Box 6083
102 32 Stockholm
Inskrivet ägarnamn: Brf Tattby 4:1

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2004-12-23

Akt
04/64237

Berört fång
04/64237, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2004-12-17
Köpeskilling: 52 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Notera

Beviljad 05/2992

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 32 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	32 300 000 SEK	2004-12-27	04/64555

Anmärkningar

Anmärkning 06/17331

Notera

Beviljad: 05/4551

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Stadsplan
S 225

Datum
1971-11-02

Akt
0182K-74/1971

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer
124870-1

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
88 200 000 SEK

därav byggnadsvärde
56 400 000 SEK

därav markvärde
31 800 000 SEK

Taxerade ägare
769610-3329
Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1
C/O Bredablick Förvaltning
Box 6083
10232 Stockholm

Andel
1 / 1

Juridisk form
Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300038507 (2025)

Taxeringsvärde
5 800 000 SEK

Riktvärdeområde
182298

Byggrätt ovan mark
2 688 kvm

Riktvärde byggrätt
2 158 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 47286043 (2025)

Taxeringsvärde
26 000 000 SEK

Riktvärdeområde
182298

Byggrätt ovan mark
5 239 kvm

Riktvärde byggrätt
4 963 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300005775 (2025)

Taxeringsvärde
14 400 000 SEK

Riktvärdeområde
182298

Lokalyta
2 840 kvm

Hyra
2 579 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1972

Tillbyggnadsår
2020

Värdeår
1972

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 47285043 (2025)

Taxeringsvärde
42 000 000 SEK

Riktvärdeområde
182298

Bostadsyta
4 191 kvm

Hyra
4 652 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1972	2020	1972

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1973-07-26	0182K-18/1973

Ursprung

Nacka Tattby 2:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576393.2	686488.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 966 m^2	9 966 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Tattby 4:1	1983-06-15	0182K-RF2709
A-Saltsjöbaden Stg:959bp	1978-09-01	

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige