

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer AG361 i HSB BRF AGATEN I NACKA, Nacka.
Ormingeringen 73, 132 33 Saltsjö-Boo



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-28

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 2026-05-28

Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-05-28 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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

Grunduppgifter

Bostadsrättsförening HSB BRF AGATEN I NACKA		Organisationsnummer 714000-1970		
Lägenhetsnummer AG361	Våning 2	Ärendenummer 152613626		
Adress Ormingeringen 73, 132 33 Saltsjö-Boo				
Kommun Nacka		Område Orminge		
Antal rum enligt register 1 rok	Antal rum, aktuell planlösning 1 + sovalkov	Boarea, kvm 37	Månadsavgift, kr 4 082	Andelstal % 0,1755
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. I månadsavgiften ingår kabel-TV, bredband, värme och kallvatten. För el och varmvatten betalar man för det man konsumerar.				

Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Ormingeringen 73, 132 33 Saltsjö-Boo i Nacka kommun, område Orminge. Lägenheten har en planlösning med 1 rum och kök samt en sovalkov. Boarean är 37 kvm och månadsavgiften uppgår till 4082 kr.

En lägenhet med 1 rum och sovalkov på våning 2 i en trevåningsbyggnad. Lägenheten är i fint skick med målade väggar och trestavs parkettgolv. Köket och badrummet är i gott skick, med kaklade väggar i badrummet och plastgolv. Det finns en balkong och ett förråd på Ormingeringen 75. Utrustningen inkluderar kyl/frys, elspis, diskmaskin och inbyggd mikro, alla av märket Elvita och under 5 år gamla. Lägenheten var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen har 195 parkeringsplatser och 373 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 195 parkeringsplatser och 373 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1082 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 168 671 000 kr. De totala skulderna är 289 520 305 kr, medan det egna kapitalet ligger på 18 338 484 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 8 453 541 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1970 med tre våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Fastigheterna är belägna i Orminge, Nacka kommun. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar 2 kontorslokaler, 6 tvättstugor och 1 övernattningslokal.

Parkeringsplatser		
195		
Antal bostadsrättslägenheter		
373		
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning
	Ja	Ja
		Stadgar
		Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1082	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
168 671 000	
Totala skulder (kr)	
289 520 305	
Eget kapital (kr)	
18 338 484	
Underhållsfond (kr)	
8 453 541	
Kommentar	

Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Orminge 37:2	
Byggår 1970	Antal våningar 3
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.agaten.se	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1970 med tre våningar. Den är utrustad med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Fastigheterna är belägna i Orminge, Nacka kommun. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 37		Antal rum enligt lägenhetsregister 1 rok	Antal rum enligt aktuell planlösning 1 + sovalkov
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum			Elspis
allrum			Diskmaskin
			Inbyggd micro
Beskrivning			
Lägenhet med 1 rum och sovalkov belägen på våning 2. Bostaden är i generellt fint skick. Lägenheten ligger i en byggnad med tre våningar. Köket är i gott skick med normal standard. Väggarna är målade och golvet består av trestavs parkett. Badrummet är också i gott skick med kaklade väggar och plastgolv. Allrummet har målade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns en sovalkov och en balkong i anslutning till allrummet. Till lägenheten hör ett förråd som är beläget i huset på Ormingeren 75. Utrustning: Kyl/Frys, märke Elvita, under 5 år gammal, bedömt. Elspis, märke Elvita, under 5 år gammal, bedömt. Diskmaskin, märke Elvita, under 5 år gammal, bedömt. Inbyggd micro, märke Elvita, under 5 år gammal, bedömt. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande områden. Bostadens skick bedöms som något bättre än genomsnittet, medan standard, egenskaper och läge är jämförbara med snittet för liknande bostäder. Värdet på bostaden är något högre än genomsnittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer AG361 i HSB BRF AGATEN I NACKA, Nacka.

Ormingeringen 73, 132 33 Saltsjö-Boo

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

Marknadsvärde per 2026-05-28

1 550 000 KRONOR

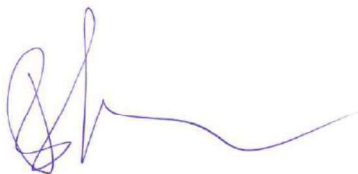
Bedömt värdeintervall

+/- 75 000

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 2026-05-28

Underskrift



Björn Bring

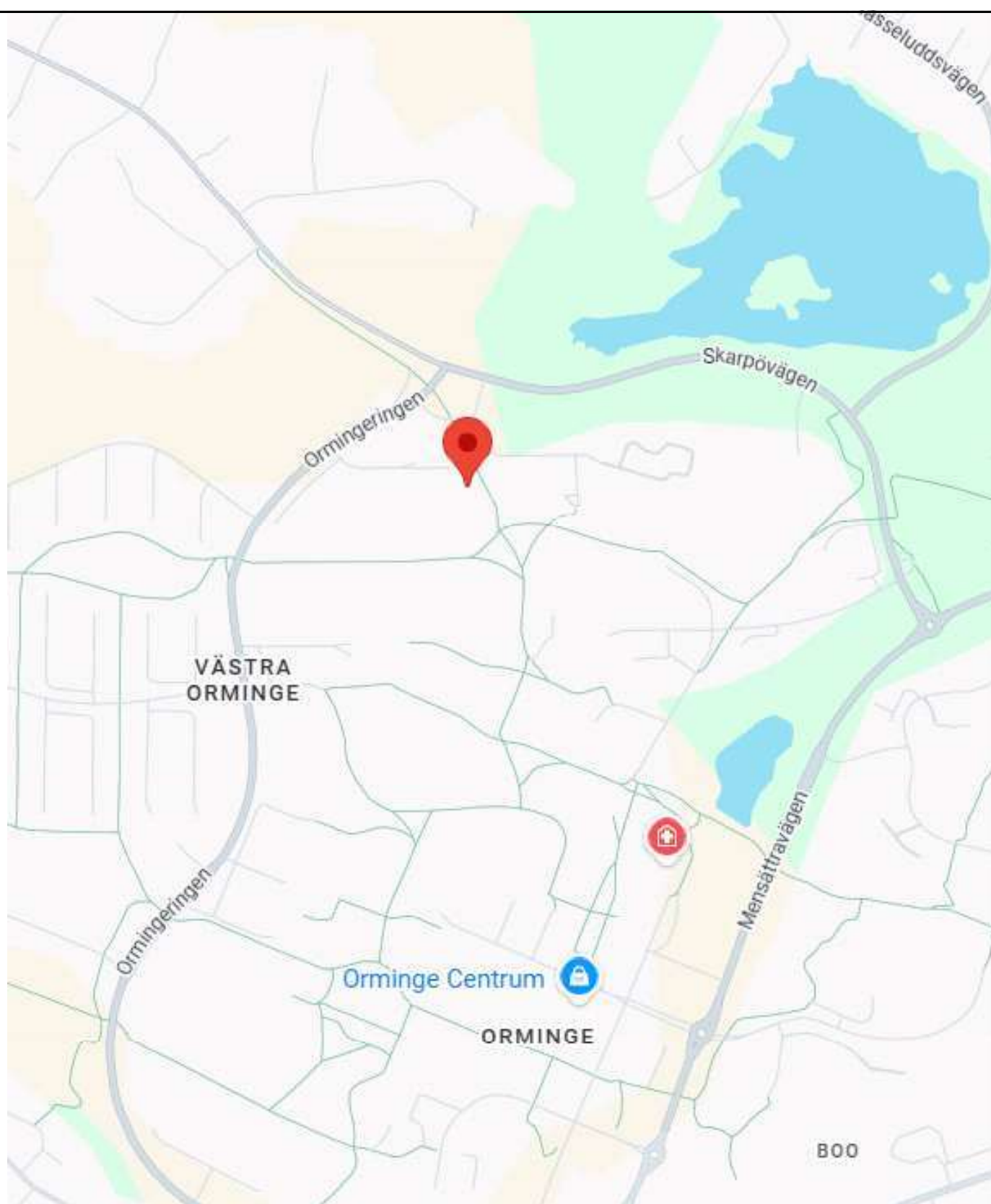
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

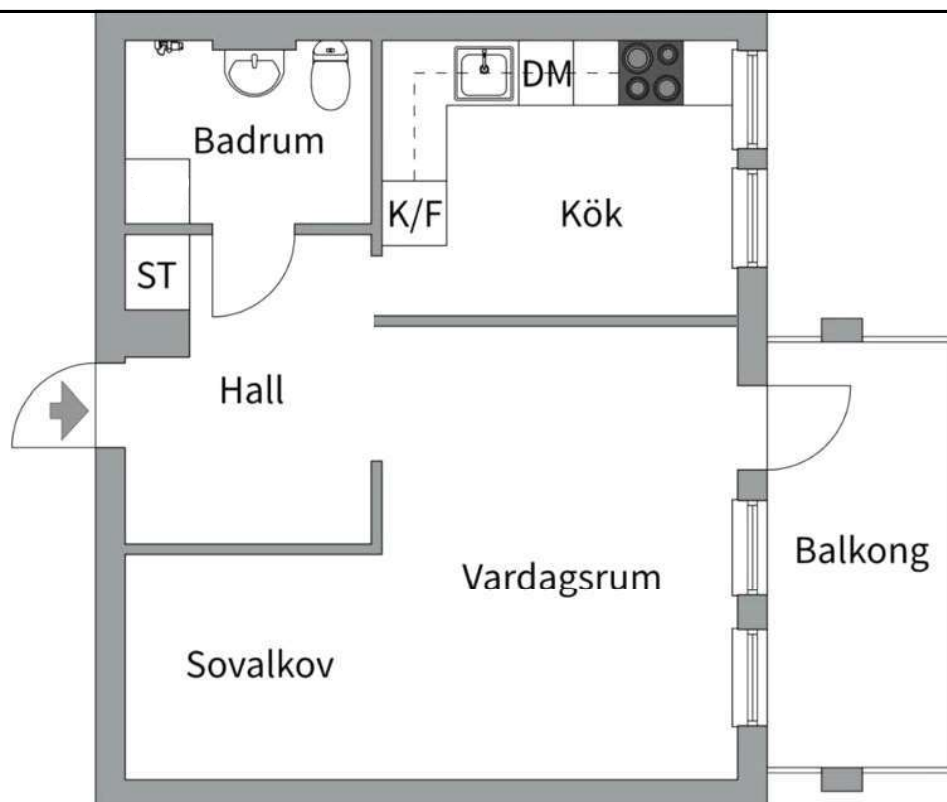
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

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 Orminge 37:2	UUID 909a6a45-f67b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010378597	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-02-09
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Boo Socken: boo	Distriktskod 215032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-10-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-27

Adress

Adress

Ormingeringen 72-81
132 33 Saltsjö-Boo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 714000-1970 Hsb Bostadsrättsförening Agaten I Nacka C/O Bostadsförvaltning Sverige AB Box 2010 151 02 Södertälje Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Agaten I Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1970-07-22	Akt 70/1310
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

70/1310, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1970-06-17
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 02/2354
Id-nummer kompletterat 88/51288

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17
Totalt belopp: 149 667 000 SEK

Nr 6	Belopp 3 439 000 SEK	Inskrivningsdag 1970-12-02	Akt 70/5655A
Notera Utbyte D-2021-00363363:1			
7	7 096 000 SEK	1970-12-02	70/5655B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte D-2021-00363363:1			
8	3 672 000 SEK	1970-12-02	70/5656
9	1 384 300 SEK	1970-12-02	70/5657
10	506 900 SEK	1983-09-28	83/23995
11	10 600 000 SEK	1999-10-26	99/23983A
Notera Utbyte 02/2216			
12	6 000 000 SEK	1999-10-26	99/23983B
Notera Utbyte 02/2216			
13	6 833 000 SEK	1999-10-26	99/23984A
Notera Utbyte D-2017-00488038:1			
14	4 000 000 SEK	1999-10-26	99/23984B
Notera Utbyte D-2017-00488038:1			
15	800 000 SEK	2010-10-20	10/42852
16	8 636 800 SEK	2017-08-03	D-2017-00324232:1
17	15 000 000 SEK	2019-10-28	D-2019-00468441:1
18	39 048 000 SEK	2020-01-13	D-2020-00012452:1
19	13 895 000 SEK	2020-09-28	D-2020-00395605:1
20	4 690 000 SEK	2021-06-09	D-2021-00249315:1
21	19 000 000 SEK	2021-10-29	D-2021-00486007:1
22	5 066 000 SEK	2022-10-27	D-2022-00439772:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 5			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1952-04-30	52/2761
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tunnel	1970-07-22	70/3185
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa	1970-07-22	70/3187
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tillträde mm	1970-07-29	70/3256
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tillträde	1970-10-14	70/4429
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	

Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
S 86

Datum

1969-08-29

Akt

0182K-7433

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning
Agaten

1969-12-09

0182K-7801

Anmärkningar

Tomt 1-2

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-52/2761.1

Beskrivning

Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Skarpnäs 1:83, 2:3-4,6-9,13,25-27

Last

Nacka Orminge 37:1-2, 39:1, 59:1, 60:1

Nacka Skarpnäs 1:83, 2:14

Ändamål

Tunnel

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-70/3185.1

Beskrivning

Tunnel

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Björknäs 1:3

Last

Nacka Orminge 37:1-2

Ändamål

Ledning

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-70/3186.1

Beskrivning

Ledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Orminge 37:1-2

Last

Nacka Orminge 58:1

Ändamål

Villa

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-70/3187.1

Beskrivning

Villa

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Orminge 58:1

Last

Nacka Orminge 37:1-2

Ändamål

Tillträde mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-70/3256.1

Beskrivning

Tillträde mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Orminge 37:1

Last

Nacka Orminge 37:2

Ändamål

Tillträde

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-70/4429.1

Beskrivning

Tillträde

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Orminge 37:1

Last

Nacka Orminge 37:2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

100923-1

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Nacka Orminge 37:1-2

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

499 125 000 SEK

därav byggnadsvärde

369 125 000 SEK

därav markvärde

130 000 000 SEK

Taxerade ägare

714000-1970

Hsb Bostadsrättsförening Agaten I Nacka
C/O Bostadsförvaltning Sverige AB

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
Box 2010 15102 Södertälje			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 10981043 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
130 000 000 SEK	182295	28 301 kvm	4 593 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300726164 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 125 000 SEK	182295	317 kvm	400 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1970	2021	1996
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 10980043 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
367 000 000 SEK	182295	22 641 kvm	37 131 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1970	2021	1996
Tillhör byggnad			
1			

Specialtaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Specialenhet, skattefri (800)	142855-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår			
2025			
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
714000-0204 Boo Energi,Ek För Box 103 13223 Saltsjö-Boo		1 / 1	Ekonomiska föreningar

Allmänna delen		
 Det finns pågående ärenden		
Pågående ärenden		
Status Lantmäteriförrättning pågår	Ärende 20 7642	Datum 2020-09-21
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1970-03-19	Akt 0182K-7873
Införd i tomtboken	1970-05-19	01-BOR-81/1970

Ursprung

Nacka Orminge 1:26

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581645.8	685132.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	26 699 m ²	26 699 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Boo Agaten:2	1976-01-01	
A-Nacka Orminge 37:2	1983-06-15	0182K-RF2709

Källa: Lantmäteriet

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