VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231171001-0005 i RB BRF NYNÄSHAMNSHUS NR 1,
Nynäsvägen 28 A, 149 40 Nynäshamn

Marknadsvärdebedömning per 2025-05-13

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 2025-05-13.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-05-13 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 undersökningav 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

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening			Organisationsnummer
RB BRF NYNÄSHAMNSHUS NR 1			712400-1111
Lägenhetsnummer			**Ärendenummer**
231171001-0005			F-1130-25-01
Adress			
Nynäsvägen 28 A, 149 40 Nynäshamn			
Kommun		**Område**	
Nynäshamn		Nynäshamn	
Lägenhetsstorlek, antal rum	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
1	38,5	3 902	2,45021
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 är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Nynäsvägen 28 A i Nynäshamn är en charmig etta på 38,5 kvm med en avgift på 3 902 kr/månad. Den ligger i en förening med 36 lägenheter, källarförråd, och 24 parkeringsplatser. Byggnaden från 1942 har fyra våningar utan hiss. Föreningen har ett taxeringsvärde på 22,6 miljoner kr och lån motsvarande 40,56% av det, samt ett eget kapital som utgör 4,44% av taxeringsvärdet. Lägenheten, belägen på andra våningen, består av kök, badrum, vardagsrum, sovrum, förråd och balkong, med inredning av normal till låg standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen består av 36 lägenheter, har förråd i källaren, och 24 parkeringsplatser. Den årliga avgiften per kvadratmeter är 1216 kr. Byggnaden, uppförd 1942, har fyra våningar utan hiss. Taxeringsvärdet är 22 600 000 kr, med lån på 9 167 374 kr (40,56% av taxeringsvärdet) och ett eget kapital på 1 002 466 kr (4,44% av taxeringsvärdet). Underhållsfonden uppgår till 310 313 kr (1,37% av taxeringsvärdet).

Gemensamma utrymmen

Bostadsrättsföreningen har gemensamma förrådsutrymmen placerade i källaren.

Parkeringsplatser	Förråd, placering
24	Källare

Antal bostadsrättslägenheter	Antal lokaler
36	0

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har 36 bostadsrättslägenheter, 24 parkeringsplatser och förråd belägna i källaren.

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

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1216	Denna lägenhet

Taxeringsvärde (kr)
22 600 000

Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
9 167 374	41%

Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
1 002 466	4%

Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
310 313	1%

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1216 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 22 600 000 kr. Totala lånen uppgår till 9 167 374 kr, vilket motsvarar 40,56% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 1 002 466 kr, motsvarande 4,44% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 310 313 kr, vilket utgör 1,37% av taxeringsvärdet.

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nynäshamn Lejonet 4	
Byggår 1942	**Antal våningar** 4
	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder byggd 1942 och ombyggd 1989. Den har fyra våningar och saknar hiss. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Energideklarationen finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad är uppförd 1942, har fyra våningar och saknar hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
38,5		1

Rumsfördelning

	Tillbehör
kök	ett förråd
badrum	Balkong
vardagsrum	
ett sovrum	

Beskrivning

Bostadsrätt i Nynäshamn belägen på våning 2 av totalt 4. Lägenheten har ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och ett sovrum. Tillhörande förråd och balkong finns. Inredningen är normalt utrustad med trä- och plastgolv. Bostaden har en något sliten inredning med normal till något låg standard.

2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett jämförbart skick med liknande objekt, men standarden och värdet är något lägre. Negativt påverkar det äldre badrummet, medan den bra planlösningen och balkongen är positiva faktorer.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231171001-0005 i RB BRF NYNÄSHAMNSHUS NR 1, Nynäshamns kommun.

Nynäsvägen 28 A, 149 40 Nynäshamn

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

Marknadsvärde per 2025-05-13

900 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

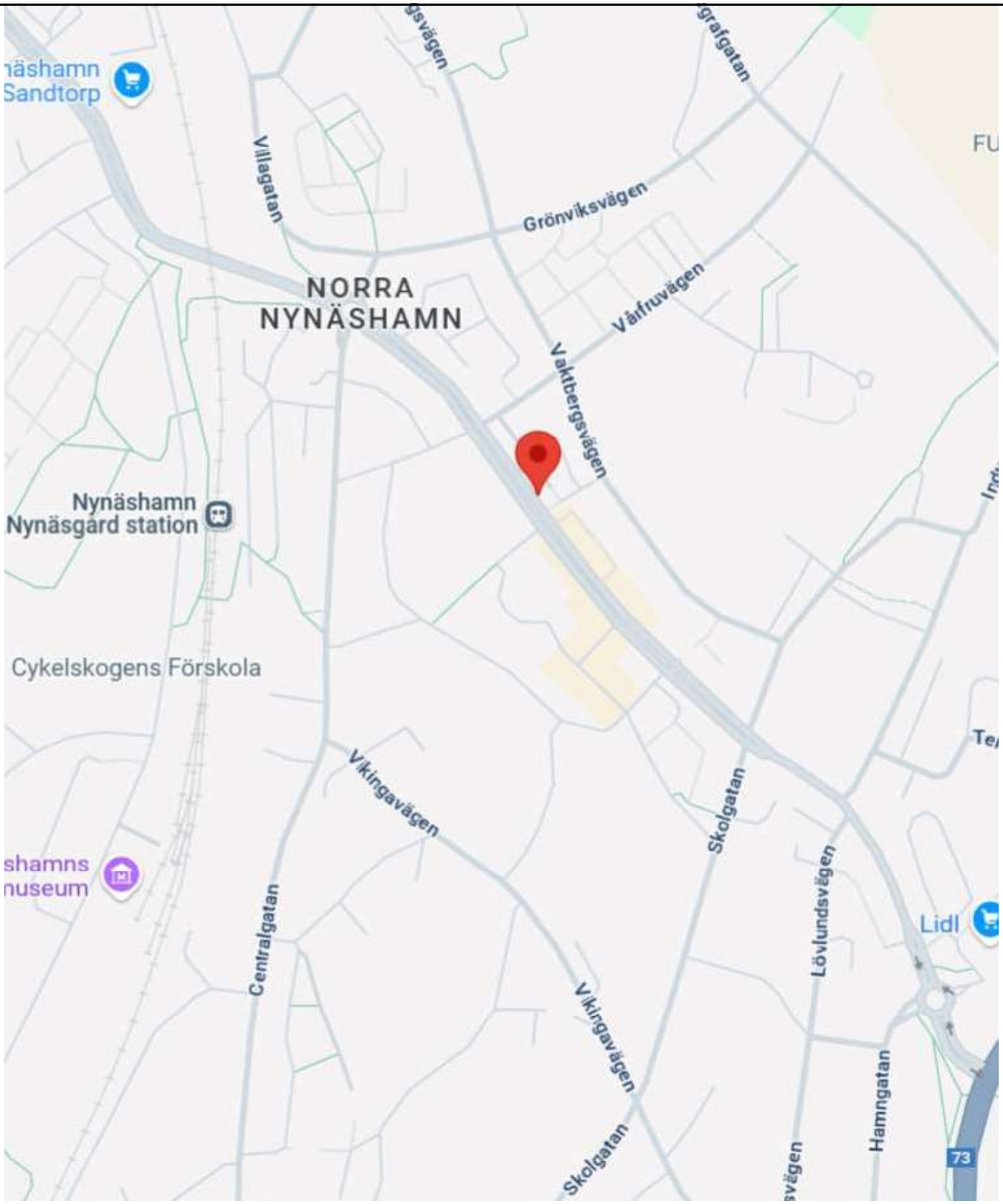
+/- 100 000

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.

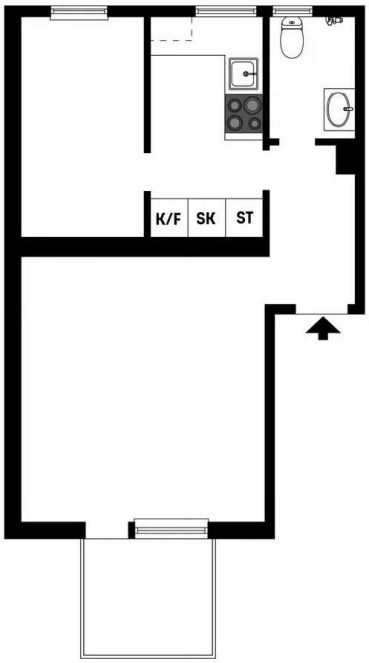
Stockholm 2025-05-13
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



0

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

0

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-13

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Nynäshamn Lejonet 4	909a6a46-2da1-90ec-e040-ed8f66444c3f	2002-08-06
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010392717	0192	1998-09-16
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Nynäshamn	212032	2025-05-13

Adress

Adress

Nynäsvägen 28A-F
149 40 Nynäshamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6534191.7	669729.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 731 kvm	2 731 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-1111	1/1	1942-10-14	42/2294

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus Nr 1

Box 92082
120 07 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf U P A Nynäshamnshus Nr 1

Köp (även transportköp): 1942-09-28
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 90/40245

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 11.761.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.914.000 SEK	1989-04-20	89/17387
2	497.000 SEK	1989-04-20	89/17389
3	3.278.000 SEK	1989-04-20	89/17391
4	72.000 SEK	1990-10-02	90/40086

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1959-04-18	0192K-S-105
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Lejonet	1960-02-27	0192K-I-234

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

114701-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	22.600.000 SEK	16.800.000 SEK	5.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
712400-1111 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus Nr 1 Box 92082 120 07 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 028113046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
5.800.000 SEK	0192336
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 991 kvm	3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 028112046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
16.800.000 SEK	1 593 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.855.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1942	1989	1989

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1942-09-25	0192K-T-309
Införd i tomtboken	1942-10-07	01-NYN-220/1942
Tomtmätning	1960-11-04	0192K-T-760

Ursprung

Nynäshamn Nynäshamn 2:14

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nynäshamn Lejonet 3	1961-07-10	0192K-70/1961
A-Nynäshamn Lejonet 4	1983-06-15	0192-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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