

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 45-2230-1-93 | HSB BRF METKROKEN | NYNÄSHAMN

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Björncloos Väg 28, 148 35 Ösmo



Marknadsvärdebedömning

Oktober 2024

F-1891-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 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 hänför sig till värdetidpunkten oktober 2024.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2024-10-15 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade bostadsrättsinnehavaren.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektspecifika informationer och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av lägenheten och kan jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv av objektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Objektsspecifika uppgifter

Bostadsrättsförening:	HSB Brf Metkroken i Nynäshamn
Lägenhetsnummer:	45-2230-1-93
Adress:	Björncloos Väg 28, 148 35 Ösmo
Kommun:	Nynäshamns kommun
Område:	Ösmo
Lägenhetsinnehavare:	F-1891-24-01
Lägenhetsstorlek:	5 rum och kök, (3 rum och kök enligt föreningsinfo)
Lägenhetsarea:	110,50 m ²
Månadsavgift:	9 949 kronor/månad
Andelstal insats:	1,39828 %
Andelstal årsavgift:	1,39828 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2024-10-10. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Bostadsrättslägenhet om 5 rum och kök i 2 vånings radhus med mellanläge i längan. Föreningen består av radhuslängor i naturnära läge i norra utkanten av tätorten Ösmo. Avståndet till kommunens huvudort Nynäshamn är ca 12,5 km. Förskolor, skolor och buss finns inom promenadavstånd. Viss annan offentlig och kommersiell service såsom bank, restaurang, livsmedelsbutik och pendeltågstation finns i Ösmo centrum ca 1,5 km sydost om objektet.

Aktuell lägenhet har ett nordost-sydvästorienterat läge i längan med utsikt på framsidan mot innergård med lekplats, och på baksidan mot en liten skogsdunge mellan byggnaderna. Bostaden är egentligen om 3 rum och kök men har i bottenvåningen inretts med ytterligare ett utrymme i anslutning till vardagsrummet skapad via uppmonterad mellanvägg. Planlösningen fördelar sig på entréplanet över en hall, ett kök med matplats, ett förråd under trapphuset, ett wc/duschrum med tvättutrustning, ett vardagsrum och ett sovrum. Övervåningen har inretts med en hall, tre sovrum, en klädkammare och ett badrum. Från vardagsrummet nås en sydvästligt orienterad balkong med access ner till en marktäppa som nyttjas av lägenheten. I anslutning till entrén finns en större trädäckad uteplats som delvis placerats under tak. Bostaden har en varierad, partiellt efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard, av både äldre samt normal till god typ. Det är främst ytskikten på övervåningen och våtrummen som uppdaterats bedömt den senaste 15-årsperioden, medan en hel del inredning bedöms härröra från byggåret. Renoveringsarbeten har påbörjats i vardagsrummet med att uppdatera ytskikten, dessa arbeten har dock till synes stannat av. Lägenheten inger sammanfattningsvis ett varierat underhållet intryck, både normalt och ställvis eftersatt. Med ledning av bostadens varierande skick och det skiftande underhållet, kan delar av lägenheten betraktas som ett renoveringsobjekt.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	12,5
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	-------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	HSB Brf Metkroken i Nynäshamn innehar med äganderätt fastigheten Metkroken 1 i Nynäshamns kommun. Föreningens fastighet är bebyggd med flerbostadshus inrymdes 76 bostadsrättslägenheter. Inom fastigheten finns vidare 40 p-platser vilka hyrs ut via separat kösystem.		
Tvättstuga:	Lägenheten är utrustad med egna tvättmöjligheter. Inom området finns gemensamma tvättstugor.		
Hemsida:	https://www.hsb.se/sodertorn/brf/metkroken/		
Övrigt:	Gemensamma utrymmen är bl.a. bastu, lekplatser och föreningslokal.		
Förråd:	Till lägenheten hör ett förråd.		
Vi har tagit del av:	☒ Stadgar ☒ Lägenhetsregister ☒ Årsredovisning avseende verksamhetsåret: 2023		
EKONOMI			
Avgiftsnivå:	1 080 kr/m ²	☐ Avser föreningens genomsnittsnivå	☒ Avser aktuell lägenhet
Taxeringsvärde:	89 308 tkr		
Långsiktiga lån:	70 724 tkr	79 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	12 069 tkr	14 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	4 122 tkr	5 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	I avgiften ingår värme, vatten (kallt och varmt), 1 parkeringsplats, bredband 250/50 samt grundutbud av TV via antennuttag.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Nynäshamn Metkroken 1				
Byggår:	1991	☐ Flerbostadshus	☐ Friliggande villa	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Ombyggnadsår:		☐ Tomträtt	☐ Parhus	☒ Radhus	☒ Mellanläge
Upplåtelseform:		☒ Äganderätt			
Antal våningar:	2				
Underhållsbehov:	Inget akut eller påtagligt, normalt löpande fastighetsunderhåll. Föreningen följer en underhållsplan.				
Övrigt:					
Energideklaration	Energideklaration har bifogats.				
VA-stammar:	☒ Ursprungliga	☐ Utbytta	Uppgift enligt: Bostadsrättsföreningen		
Hiss:	☐ Ja	☒ Nej			

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

☒ Vattenburet värmesystem	☒ Bergvärme	☐ Oljepanna	☐ Öppen spis
☒ Luftburet värmesystem	☐ Självvärme	☐ Elpanna	☐ Öppen spis m. insats
☐ Direktverkande el	☐ Jordvärme	☐ Fast bränsle panna	☐ Kamin
☐ Radiatorer	☒ Solvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Kakelugn
☐ Golvvärme	☐ Fjärrvärme	☐ Ackumulator tank	☐ Vedspis
☐ Mekanisk ventilation	☐ Värmepump (luft/luft)	☐ Laddstation för elbil	☐ Centralsugare
☐ Självdragsventilation	☐ Frånluftsvärmepump		☐ Kommunikationsfiber
☒ Frånluftventilation			
Föreningslokalen har försetts med solceller på taket.			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	110,50		
S:a	110,50		

RUMSINDELNING

	Vard-rum	Sov-rum	Kök	Hall	Bad-rum	Wc / D	WC	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Mat-sal	Ga-rage	Balkong	Uteplats
Öv		3		1	1					1						
Bv	1	1	1	1		1						1			1	1
S:a	1	4	1	2	1	1				1		1			1	1

Kök

☒ Elspis (Cylinda)	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd micro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Siemens)	☒ Kyl / Frys (Cylinda)	☐ Skafferi
Beskrivning:	Kök som inretts med öppna hyllplan och ljusa spegelluckor av varierad typ. Lamine-rad arbetsbänk och rostfri diskbänk med tre rader ljus kakel på stänkskyddsväggen. Matplats för ca 8 personer. Vid inspektionstillfället kan det observeras trasiga kakel-plattor på stänkskyddsväggen samt underskåp som lossnat från sitt fäste. Enligt upp-gift är fläkten och diskmaskinen trasiga.			
Standard:	Äldre standard.			
Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, renoveringsbehov föreligger.			

DUSCHRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Siemens)
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Electrolux)
☒ Tvättställ			☐ Bastu	☐ Elburen golvvärme
Beskrivning:	Efterhand renoverat helkaklat duschrum med tvättpelare. Enligt uppgift har det vid besikt-ning framkommit att golvrinnen är felaktigt monterad. Ventilationen saknar ventilations-don. Lokala missfärgningar kan observeras mellan fogarna i våtzon.			
Golv:	Klinker	Standard:	Normal till god standard.	
Vägg:	Kakel	Underhållsstatus:	Normalt löpande underhållsbehov bedöms före-ligga.	

BADRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ			☐ Bastu	☐ Elburen golvvärme
Beskrivning:	Badrum som renoverats efterhand.			
Golv:	Klinker	Standard:	Normal till god standard.	
Vägg:	Kakel	Underhållsstatus:	Bedöms som normalt underhållet.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målade
☒ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Trä	☒ Målade	☐ Målad puts
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Dekorsten	☐ Stuckatur

UTEPLATS/BALKONG

Vid entrén på framsidan finns en trädäckad altan i nordostligt läge med utsikt över föreningens lekplats. En balkong finns på baksidan i sydvästligt läge. Från balkongen nås en liten marktäppa som nyttjas av lägenheten.

2.6 Bedömning

Väl disponerad lägenhet med ett trevligt läge i Ösmo strax norr om Ösmo centrum. Lägenheten har en efterhand omdisponerad planlösning, där ett ytterligare sovrum inretts i del av vardagsrummet. Planlösningen bedöms vara möjlig att återställa genom att riva den lättvägg som monterats mellan rummen. Bostaden har inretts med en varierad, partiellt efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard, av både äldre samt normal till god typ. Det är främst ytskikten på övervåningen och våtrummen som uppdaterats bedömt den senaste 15-årsperioden, medan en hel del inredning bedöms härröra från byggåret. Lägenheten inger sammanfattningsvis ett varierat underhållet intryck, både normalt och ställvis eftersatt. Renoveringsarbeten har påbörjats i vardagsrummet med att uppdatera ytskikten, dessa arbeten har av allt att döma dock stannat av. Med ledning av bostadens varierande skick och det partiella eftersatta underhållet, kan delar av lägenheten betraktas som ett renoveringsobjekt.

2.7 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.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Lägenheten var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

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.

3 VÄRDEBEDÖMNING

3.1 Slutlig värdebedömning

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenhet nr 45-2230-1-93 i HSB Brf Metkroken i Nynäshamn, Nynäshamns kommun till:

Marknadsvärde per oktober 2024
NIOHUNDRATUSEN KRONOR 900 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 100 000 kr

Observera att det åsatta marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna marknaden under en begränsad tid. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset komma att över- eller understiga det åsatta marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden och omständigheter som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2024-10-22

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

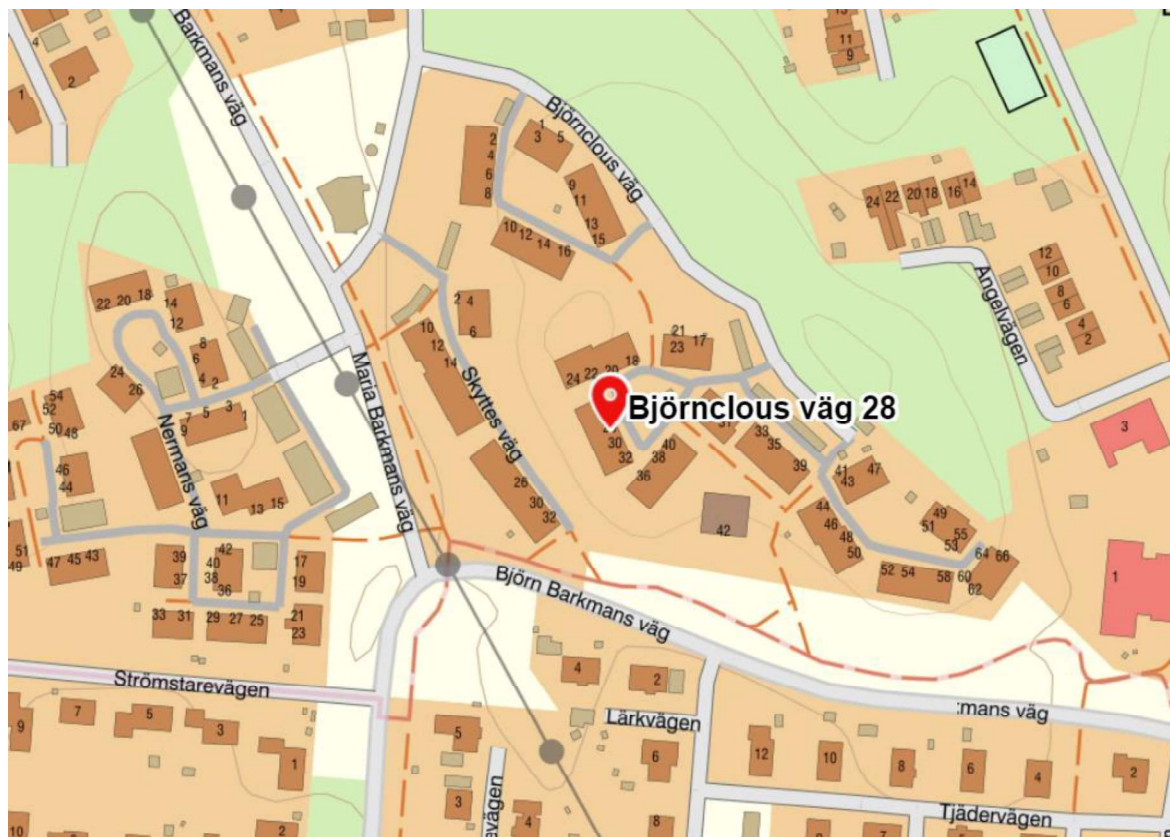
**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

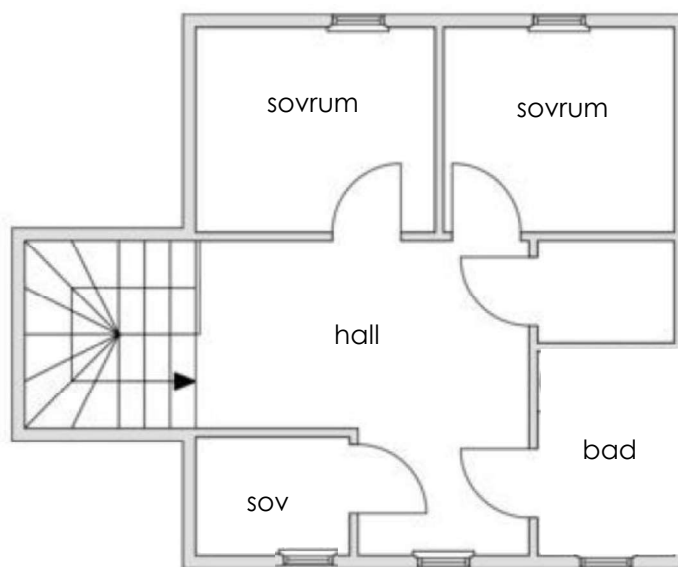
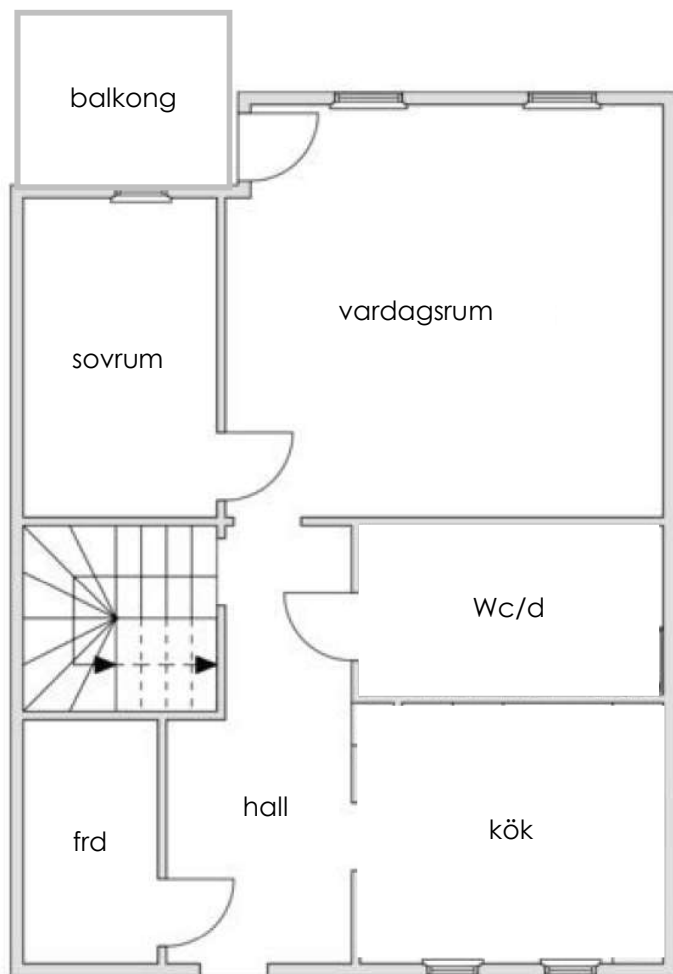
1 Utförande 1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande. 2 Begreppet Marknadsvärde 2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas. 2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbjuden till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer. 3 Ortsprismetoden 3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelse av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förklarat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. 4 Värdeutlåtandets omfattning 4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven nyttjanderätt med tillhörande rättigheter eller skyldigheter som framgår av stadgar och årsredovisning/ekonomisk plan. 4.2 Kontroll av fastigheten/tomträtten som nyttjanderätten ingår i har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende. 5 Förutsättningar för värdeutlåtande 5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella hyresgäster, förvaltare har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren, förvaltare eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta. 5.3 I utlåtandet redovisas inredning och utrustning, såsom t.ex. vitvaror, köksinredning, utrustning i hygienutrymmen eller liknande som fanns vid inspektionstillfället. Detta innebär att delar av specificerad inredning och utrustning kan avlägsnas från värderingsobjektet före en köparens tillträde, då ägarförhållandena ej varit möjliga att utreda. 6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.) 6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form. 6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.	7 Besiktning, tekniskt skick 7.1 Den fysiska konditionen hos nyttjanderätten samt byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden i nyttjanderätten på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: • sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. • funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 8 Ansvar 8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp. 9 Värdeutlåtandets aktualitet 9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet. 9.2 Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon uttåtelse om faktisk värdeutveckling. 10 Värdeutlåtandets användande 10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet. 10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta. 10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
---	--

BILAGA II KARTOR



BILAGA III PLANRITNING

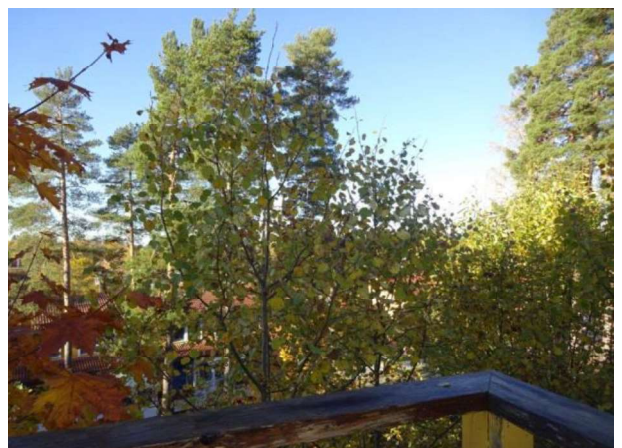
Observera att avvikelser kan förekomma i placering, utrustning, proportioner, skala mm.



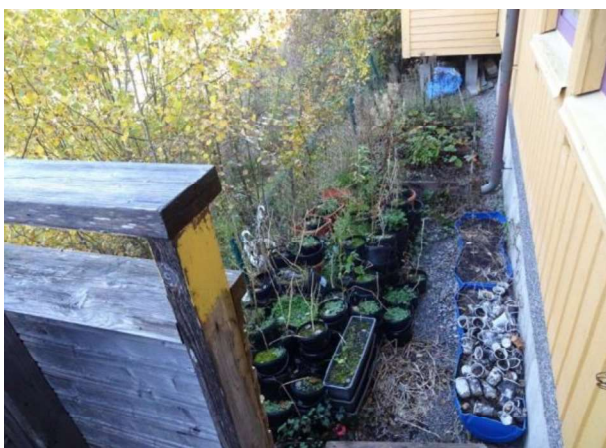
BILAGA IV FOTOGRAFIER



Balkong



Utsikt från balkongen



Marktäppa som nyttjas av lägenheten.