

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 45-2244-1-2 I BRF RIBBAN

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Backluravägen 199, 149 43 Nynäshamn



Marknadsvärdebedömning

Mars 2023

F-278-23-01

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 hänförs till värdetidpunkten mars 2023.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2023-03-15 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade ena bostadsrättsinnehavaren.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektspecifika informationer och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och ena 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:	Brf Ribban
Lägenhetsnummer:	45-2244-1-2
Adress:	Backluravägen 199, 149 43 Nynäshamn
Kommun:	Nynäshamns kommun
Område:	Nynäshamn Norra
Lägenhetsinnehavare:	F-278-23-01
Lägenhetsstorlek:	4 rum och kök
Lägenhetsarea:	106 m ²
Månadsavgift:	6 395 kronor/månad
Informationsöverföringsbelopp:	70 kronor/månad
Summa:	6 465 kronor/månad
Andelstal insats:	1,39268 %
Andelstal årsavgift:	1,43294 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2023-02-22. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Trevlig genomgående lägenhet om 4 rum och kök med radhuskänsla och mellanläge i längan. Bostaden är belägen i Norra Nynäshamn ca 2 km nordost om centrala Nynäshamn med ett flertal butiker, restauranger och diverse serviceinrättningar. Inom bekvämt promenadavstånd nås förskolor, skolor, rekreationsområden med bland annat populära Nickstabadet och kommunikationer med buss samt pendeltåg (station: Nynäsgård). Bostaden har ett nordväst-sydostorienterat läge på övervåningen i byggnaden och där lägenhetens entré är belägen i markplan. Planlösningen fördelar sig på entréplanet över en hall med avhängningsmöjligheter. Övervåningen har inretts med en hall, ett kök med matplats, badrum, wc/duschrum, tre sovrum, en klädkammare och ett rymligt vardagsrum med en fransk balkong. Från passagen vid köket finns utgång till en väl tilltagen balkong under tak, läge nordväst. Från balkongen finns utsikt över föreningsmark, grannbyggnader, närområdet och parkeringsyta. Lägenheten har inretts med en i huvudsak ordinär till normal inredningsstandard, som till stora delar bedöms härröra från byggåret 1984. Den maskinella utrustningen är av modernare slag som bytts ut löpande. I badrummet som är från byggåret, kan lokala missfärgningar observeras på både vägg- och takytsskikten. Med ledning av bostadens äldre inredningsstandard och badrummets missfärgningar, bedöms ett visst renoverings- samt moderniseringsbehov föreligga av främst ytskikten och badrummet. I övrigt bedöms lägenheten vara välskött och där normalt löpande bostadsunderhåll föreligger lite här samt var.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	2
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	----------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	Brf Ribban innehar med äganderätt fastigheten Ribban 15 i Nynäshamns kommun. Föreningens fastighet är bebyggd med flertalet huskroppar om två våningar av radhuskaraktär. Av föreningens 83 lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. Vidar finns 69 garageplatser och 28 p-platser.		
Tvättstuga:	Två gemensamma tvättstugor finns i föreningen.		
Hemsida:	https://brfribban.se/		
Övrigt:	Gemensamma utrymmen är bl.a. föreningslokal och bastu.		
Förråd:	Ett förrådsutrymme finns med access från balkongen.		
Vi har tagit del av:	☒ Stadgar	☒ Lägenhetsregister	☒ Årsredovisning avseende verksamhetsåret: 2021
EKONOMI			
Avgiftsnivå:	724 kr/m ²	☐ Avser föreningens genomsnittsnivå	☒ Avser aktuell lägenhet
Taxeringsvärde:	80 060 tkr		
Långsiktiga lån:	53 712 tkr	67 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	44 882 tkr	56 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	2 531 tkr	3 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	Brf kräver inte individuellt medlemskap i HSB-föreningen. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Nynäshamn Ribban 15				
Byggår:	1984	☒ Flerbostadshus	☐ Friliggande villa	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Ombyggnadsår:		☐ Tomträtt	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Upplåtelseform:		☒ Äganderätt			
Antal våningar:	BV+1				
Underhållsbehov:	Inget akut eller påtagligt, normalt löpande fastighetsunderhåll. Föreningen följer en underhållsplan.				
Övrigt:	Stammarna är spolade/filmade 2015.				
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	☐ Sjövärme	☐ 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	☐ Centralsdammsugare
☐ Självdragsventilation	☐ Frånluftsvärmepump	☐	☐ Kommunikationsfiber
☐ Frånluftsventilation	☐	☐	
Observera att energideklarationen avser tidigare uppvärmningssystem. Bergvärmeanläggningen togs i drift 2019.			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	106		
S:a	106		

RUMSINDELNING

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

Kök

☒ Elspis (Cylinda)	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☒ Kyl (LG)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd micro	☒ Frys (LG)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Franke)	☒ Diskmaskin (Miele)	☐ Kyl / Frys	☐ Skafferi
Beskrivning:	Kök som inretts med släta originalluckor som målats vita efterhand. Arbetsbänkar i laminat med rostfri diskbänk. Vit laminatskiva på bakomliggande vägg som stänkskydd. Rostfria vitvaror av modernare slag. Enligt uppgift är två av spisens plattor trasiga samt att köksfläkten fungerar undermåligt. Lokala sprickor kan observeras på stänkskyddet.			
Standard:	Ordinär inredningsstandard med moderna rostfria vitvaror.			
Underhållsstatus:	Normalt löpande moderniserings- och uppdateringsbehov bedöms föreligga lite här samt var.			

DUSCHRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐ Elburen golvvärme
Beskrivning:	Duschrum med kakel i våtzon. Utrymmet har sannolikt renoverats någon gång under 1990-talet.			
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär till normal standard.	
Vägggar:	Kakel, målad glasfiberväv	Underhållsstatus:	Normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga.	

BADRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Grand Evo)
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐ Elburen golvvärme
Beskrivning:	Ordinärt badrum med inredning från byggåret. Lokala missfärgningar finns på både vägg- och takyttskikten.			
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär standard.	
Vägggar:	Målad glasfiberväv	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målade
☐ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Trä	☒ Målade	☐ Målad puts
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Väckspänt
☒ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Korkplast	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Dekorsten	☐ Stuckatur
Ytskikten härrör genomgående från byggåret. Äldre lister, dörrfoder och innerdörrar. Vardagsrummets parkettgolv sviktat lokalt.		

UTEPLATS/BALKONG

Rymlig balkong i nordväst, utsikt över innergård, grannbyggnader, närområdet och parkeringsyta.

2.6 Bedömning

Trevlig stor lägenhet om 4 rum och kök med en nordvästligt orienterad balkong och mellanläge i längan. Lägenheten uppvisar i huvudsak en ordinär till normal inrednings- och utrustningsstandard från mestadels byggåret, där den maskinella utrustningen bytts ut efterhand. Bostaden inger sammantaget ett mycket välskött och välunderhållet intryck. Dock med ledning av ytskikten ålder och badrummets dåliga skick, bedöms ett visst renoverings- samt moderniseringsbehov föreligga.

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 45-2244-1-2 i Brf Ribban, Nynäshamns kommun till:

Marknadsvärde per mars 2023
ENMILJON SJUHUNDRATUSEN KRONOR 1 700 000 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 2023-03-21

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

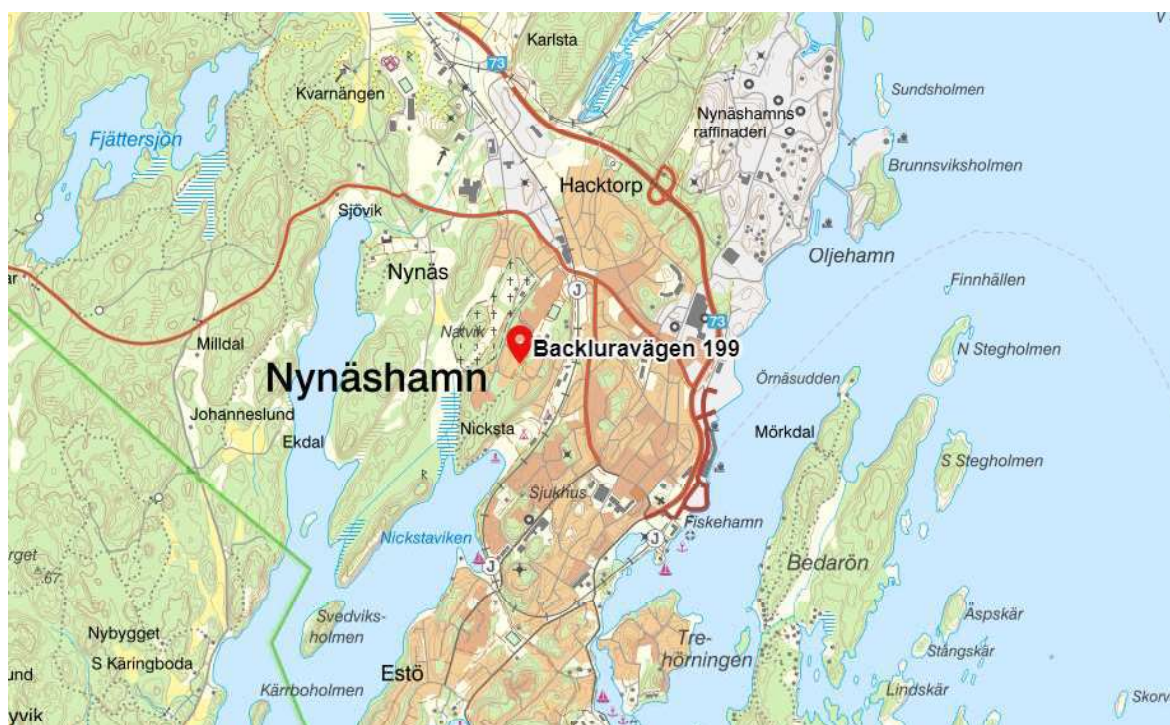
**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

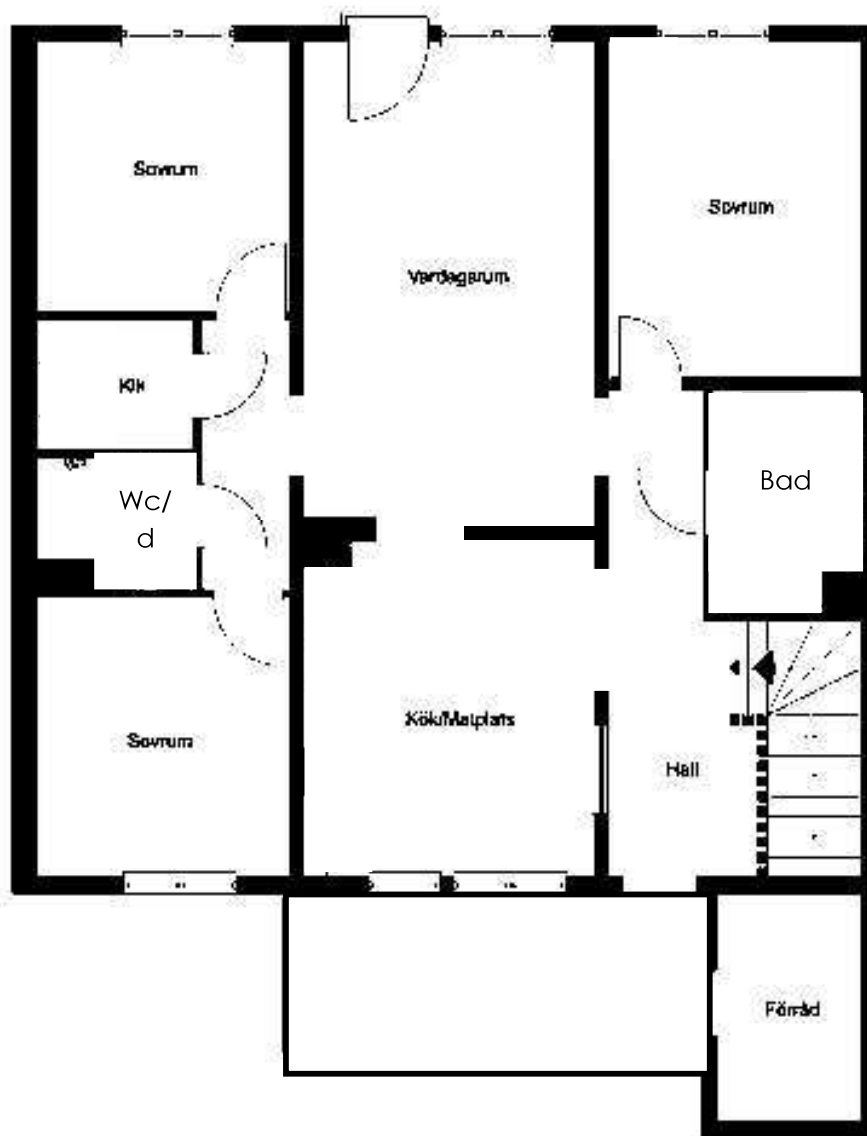
1 Utförande 1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, 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 utbudet 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 ägar-förhållandena 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 utfästelse 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



Utsikt från balkongen



...