

JÆGER & J:SON

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

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Backluravägen 199, 149 43 Nynäshamn



Uppdatering av marknadsvärdet

Maj 2025

F-533-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@ijson.se

Hemsida

www.ijson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"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 värderingsobjektet 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 maj 2025.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i mars 2023, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionstillfället. Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Bedömt marknadsvärde förutsätter därför att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningstillfället enligt ovan angivet datum.

Detta utlåtande endast är giltigt som en bilaga till den senaste värderingen med diarienummer: F-278-23-01 som genomfördes i mars 2023.

För uppdraget gäller bilaga "Allmänna villkor och definitioner".

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid det ursprungliga inspektionstillfället i mars 2023.

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-533-24-01
Lägenhetsstorlek:	4 rum och kök
Lägenhetsarea:	106 m ²
Månadsavgift:	6 916 kronor/månad
Informationsöverföringsbelopp:	50 kronor/månad
Summa:	6 966 kronor/månad
Andelstal insats:	1,5 %
Andelstal årsavgift:	1,5424 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2025-05-13. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda bostadsrättsförsäljningar inom Brf Ribban och Norra Nynäshamn i Nynäshamns kommun utförts. Undersökningen avser perioden mars 2023 – maj 2025. I första hand har undersökningsområdet avgränsats till det aktuella området samt direkt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommunen granskats.

I bostadsrättsföreningen kan några bra jämförbara försäljningar observeras mellan mars 2023 och maj 2025. Slutpriserna på de sålda lägenheterna om 4 rum och kök har sjunkit under perioden med noterade slutpriser på ca 13 400 –18 700 kronor per/m². Studerar man bostadsrättsmarknaden under perioden inom hela Nynäshamns kommun, visar det statistiska underlaget en mindre prisuppgång.

De olika undersökningarna ger utifrån det statistiska underlaget sammantaget en bild av att priserna inom Brf Ribban sjunkit under perioden. Med ledning av den utförda marknadsundersökningen har värdet justerats neråt i förhållande till det ursprungliga åsatta.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

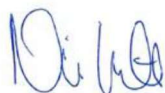
3.1 Slutlig värdebedömning

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 maj 2025
ENMILJONFYRAHUNDRAFEMTIOUSEN KRONOR 1 450 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 50 000 kr

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.

Saltsjö-Boo 2025-05-19

JÆGER & J:SON

Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA