

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2203-1-26 i VÅGEN HSB:S BRF I NYNÄSHAMN, Nynäshamn.
Nynäsvägen 17 C, 149 40 Nynäshamn



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-02

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 2026-02-02

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-02 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv 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 VÅGEN HSB:S BRF I NYNÄSHAMN		Organisationsnummer 712400-1897		
Lägenhetsnummer 45-2203-1-26	Våning Högst upp		Ärendenummer 15252026	
Adress Nynäsvägen 17 C, 149 40 Nynäshamn				
Kommun Nynäshamn		Område Nynäshamn		
Antal rum enligt register 1	Antal rum, aktuell planlösning 1,5	Boarea, kvm 44	Månadsavgift, kr 3 701	Andelstal % 2,25992
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. Årsavgift bostad 3 701 kr/mån.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Nynäsvägen 17 C, 149 40 Nynäshamn. Lägenheten ligger i Nynäshamn och har en aktuell planlösning med 1,5 rum. Boarean är 44 kvm och månadsavgiften uppgår till 3701 kr.

Denna 1,5-rumslägenhet är belägen högst upp i en trevåningsbyggnad och är i behov av omfattande renovering. Lägenheten har ett kök med målade väggar och trälaminatgolv, men saknar vitvaror och spis. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet och sovalkoven har målade väggar och golv av trestavs parkett. Två förråd i källaren ingår i bostaden. Vid senaste värdering var lägenheten tom.

Bostadsrättsföreningen har 11 parkeringsplatser och består av 28 bostadsrättslägenheter samt 5 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 11 parkeringsplatser och består av 28 bostadsrättslägenheter samt 5 lokaler. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1009 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 22 441 000 kr. Det totala lånet är 4 273 524 kr och det egna kapitalet är 2 827 834 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 1 331 638 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1943. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstuga, biljardrum och hobbyrum. För mer information, besök föreningens hemsida.			
Parkeringsplatser 11			
Antal bostadsrättslägenheter 28			Antal lokaler 5
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1009	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 22 441 000	
Totalt lån (kr) 4 273 524	
Eget kapital (kr) 2 827 834	
Underhållsfond (kr) 1 331 638	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nynäshamn Vesslan 13	
Byggår 1943	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hsb.se/sodertorn/brf/vagen/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1943. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 44		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	Antal rum enligt aktuell planlösning 1,5
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum sovalkov			<u>Tillbehör</u> två förråd
Beskrivning Lägenheten är en 1,5-rumslägenhet belägen högst upp i byggnaden. Den är i genomgående behov av renovering, vilket inkluderar ytskikt, kök och badrum. Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Det finns ett renoveringsbehov och vitvaror samt spis saknas. Badrummet har kaklade väggar och ett plastgolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Sovalkoven har också målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Till bostaden hör två förråd som är belägna i källaren. Utrustning: Det finns ingen specifik information om tillbehör eller utrustning i den angivna datan. Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara områden. Skicket och standarden bedöms som sämre och lägre än snittet för jämförelseobjekten. Läget är något bättre, men det totala värdet anses något lägre. Negativt påverkar renoveringsbehovet, medan en positiv faktor är att bostaden ligger högst upp i huset.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 45-2203-1-26 i VÅGEN HSB:S BRF I NYNÄSHAMN, Nynäshamn.

Nynäsvägen 17 C, 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 2026-02-02

800 000 KRONOR

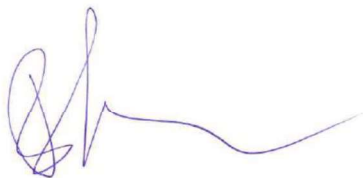
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-02

Underskrift



Björn Bring

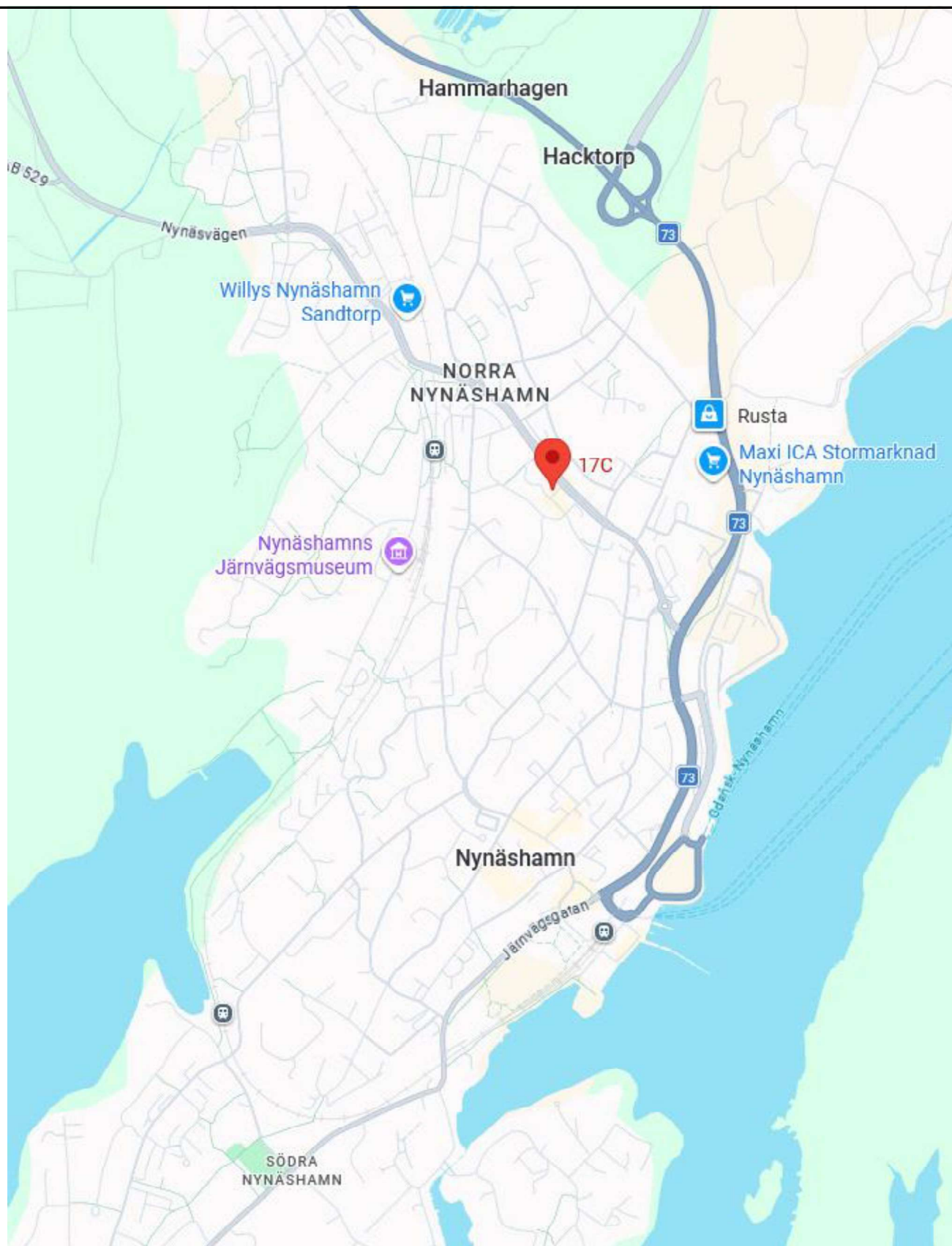
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

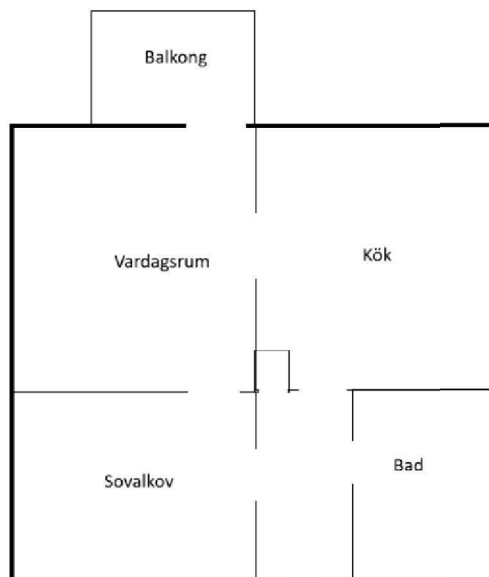
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Nynäshamn Vesslan 13	UUID 909a6a46-4823-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010399503	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-09-13
Län- och kommunkod 0192	Distrikt Nynäshamn	Distriktskod 212032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-22
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-04

Adress

Adress

Nynäsvägen 17 A, 17 B, 17 C, 17 D
149 40 Nynäshamn

Torggatan 12 B
149 40 Nynäshamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 712400-1897	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1943-02-24	Akt 43/423
Vågen Hsb:s Bostadsrättsfören I Nynäshamn C/O Hsb Södertörn Brf Vågen I Nynäs Hamn, Box 1084 141 22 Huddinge Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Vågen I Nynäshamn			

Berört fång

43/423, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1943-01-16
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/22760
Namn 93/22760

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 6 718 753 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	312 000 SEK	1986-09-08	86/47551
2	96 000 SEK	1986-09-08	86/47553
3	181 400 SEK	1986-09-08	86/47555

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	154 353 SEK	1986-09-08	86/47557
5	3 700 000 SEK	1989-03-01	89/9568
6	2 275 000 SEK	2005-04-19	05/17499
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Vågen,vesslan	1974-03-27	01-NYS-79
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Vesslan	1974-06-11	0192K-I-378

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 139932-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 22 441 000 SEK	därav byggnadsvärde 16 472 000 SEK	därav markvärde 5 969 000 SEK
Taxerade ägare 712400-1897 Vågen Hsb:s Bostadsrättsfören I Nynäshamn C/O Hsb Södertörn Brf Vågen I Nynäs Hamn, Box 1084 14122 Huddinge		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 77762046 (2025)			
Taxeringsvärde 969 000 SEK	Riktvärdeområde 192336	Byggrätt ovan mark 646 kvm	Riktvärde byggrätt 1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 76633046 (2025)			
Taxeringsvärde 5 000 000 SEK	Riktvärdeområde 192336	Byggrätt ovan mark 1 822 kvm	Riktvärde byggrätt 2 744 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 76632046 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra

2 072 000 SEK	192336	539 kvm	508 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1943	2000	1943
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 76631046 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
14 400 000 SEK	192336	1 458 kvm	1 851 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1943	2000	1943
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1943-09-16	0192K-T-333
Sammanläggning	1944-01-12	01-NYN-246/1944

Ursprung

Nynäshamn Vågen 3-4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6534044.6	669777.1

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 860 m ²	1 860 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nynäshamn Vågen:5	1974-06-20	0192K-I-378
A-Nynäshamn Vesslan:13	1983-06-15	0192-83/1

Källa: Lantmäteriet