

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2605-2-150 i HSB BRF BERGAKUNGEN I NACKA, Nacka.

Becksjudarvägen 37, 131 36 Nacka



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-10

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 2025-12-10

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren och kronofogdens personal. 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 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 HSB BRF BERGAKUNGEN I NACKA			Organisationsnummer 714000-0063		
Lägenhetsnummer 99-2605-2-150	Våning markplan			Ärendenummer F-1862-25-01	
Adress Becksjudarvägen 37, 131 36 Nacka					
Kommun Nacka			Område Nacka		
Antal rum enligt register 1			Lägenhetsyta, kvm 85	Månadsavgift, kr 4 109	Andelstal 0,65633
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 3 944 kr + el 40 kr + internet 125 kr = 4 109 kr/mån. Lägenheten är registrerad som 85 kvm i lägenhetsregistret. Vid besiktning och värdering bedöms ca 50 kvm utgöra boyta. Resterande ca 35 kvm utgör förråd/biuta utan dagsljus och uppfyller inte krav för bostadsrum. Ytorna är ej uppmätta. Bostadsrättsföreningen utreder vid tidpunkten för värderingen huruvida avgiften kan förändras med grund i att förrådsdelen nyttjas för bostadsändamål. Kontakta föreningen för mer information.					

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Becksjudarvägen 37, 131 36 Nacka. Lägenheten ligger i Nacka kommun och omfattar 1 rum med en yta på 85 kvm. Månadsavgiften är 4109 kr. Se kommentar ovan angående yta och månadsavgift.

Denna lägenhet på markplan har en total yta av 85 kvadratmeter, varav 50 kvadratmeter bedöms utgöra boarea och 35 kvadratmeter är biarea. Ytorna är ej uppmätta och bekräftade i samband med värderingen.

Ursprungligen en lokal, har bostaden konverterats och erbjuder nu ett rum med hög takhöjd. Det finns två ingångar och fönster endast i vardagsrummet. Förrådet på 35 kvadratmeter kan nås både inifrån och via trapphuset.

Lägenheten ligger längst ned i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet är kaklat med klinkergolv. Vardagsrummet har också målade väggar och trestavs parkett. Ett förråd används som sovrum och har liknande inredning. Det större förrådet har egen ingång från trapphuset, nyttjas som allrum och har heltäckningsmatta.

Utrustningen i köket inkluderar en kyl/frys, diskmaskin från Electrolux, ugn från Miele och en keramikhäll, alla bedömda som äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 5 garageplatser och består av 172 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 5 garageplatser och består av 172 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 580 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 267 885 000 kr. Det totala lånet är 34 674 944 kr, och det egna kapitalet är 53 444 372 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 7 436 037 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1955. Den har sju våningar och genomgick ett stambyte 2002. Huset är utrustat med hiss och använder bergvärme samt oljepanna som värmekällor, med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 5 garageplatser	Garageplatser 5	
Antal bostadsrättslägenheter 172		Antal lokaler 1
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 580	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 267 885 000	
Totalt lån (kr) 34 674 944	
Eget kapital (kr) 53 444 372	
Underhållsfond (kr) 7 436 037	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Sicklaön 92:3	
Byggår 1955	Antal våningar 7
Stammar/Bytta/installerade år 2002	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/brf/bergakungen/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1955. Den har sju våningar och genomgick ett stambyte 2002. Huset är utrustat med hiss och använder bergvärme samt oljepanna som värmekällor, med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk och en energideklARATION finns bifogad i bilagorna.	
EnergideklARATION EnergideklARATION för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Lägenhetsarea	Bedömd boarea	Bedömd biarea	Antal rum enligt lägenhetsregister
85	50 kvm, ej uppmätt	35 kvm, ej uppmätt	1
Rumsfördelning			
			<u>Utrustning</u>
kök			Kyl/Frys
badrum			Diskmaskin
vardagsrum			Ugn
förråd/sovrums			Keramikhäll
förråd/allrum			
Beskrivning			
Lägenhet på markplan med en total yta av 85 kvadratmeter, varav 50 kvadratmeter är boarea och 35 kvadratmeter är biarea. Bostaden består av ett rum och har en hög takhöjd, då den tidigare varit en lokal som konverterats till bostad. Det finns två ingångar och fönster endast i vardagsrummet. Ett förråd om 35 kvadratmeter är integrerat med bostaden och kan nås både inifrån och via trapphuset. Bostaden är belägen i en byggnad med sju våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och golv av trestavs parkett. Ett förråd används som sovrums och har målade väggar samt golv av trestavs parkett. Ett annat förråd nyttjas som allrum med egen ingång, och har målade väggar samt heltäckningsmatta på golvet. Utrustning: Kyl/Frys, äldre än 5 år (bedömt) Diskmaskin, Electrolux, äldre än 5 år (bedömt) Ugn, Miele, äldre än 5 år (bedömt) Keramikhäll, äldre än 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande lägen. Skicket och standarden bedöms vara jämförbara med genomsnittet av jämförelseobjekten. Däremot är bostadens egenskaper och tillbehör, samt läget, sämre än genomsnittet. Detta resulterar i ett lägre värde jämfört med liknande bostäder. Särskilt värdepåverkande faktorer inkluderar negativ påverkan från markplan med betydande insyn från gatan, men positiv påverkan från hög takhöjd och stor biyta i förrådet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2605-2-150 i HSB BRF BERGAKUNGEN I NACKA, Nacka.

Becksjudarvägen 37, 131 36 Nacka

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

Marknadsvärde per 2025-12-10

2 600 000 KRONOR

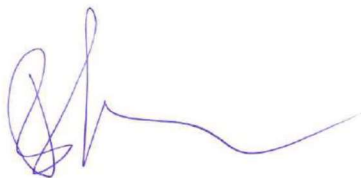
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-10

Underskrift



Björn Bring

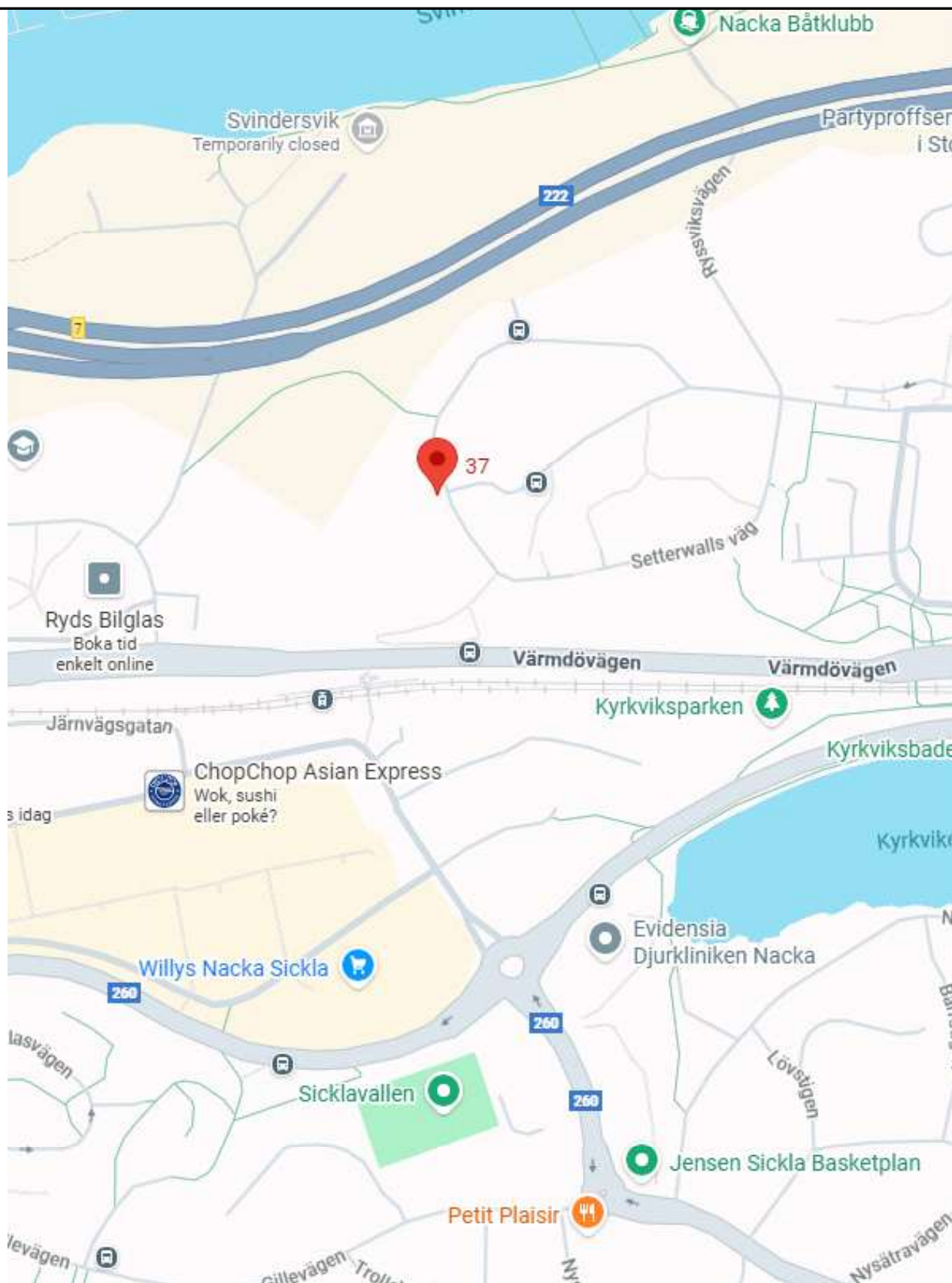
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

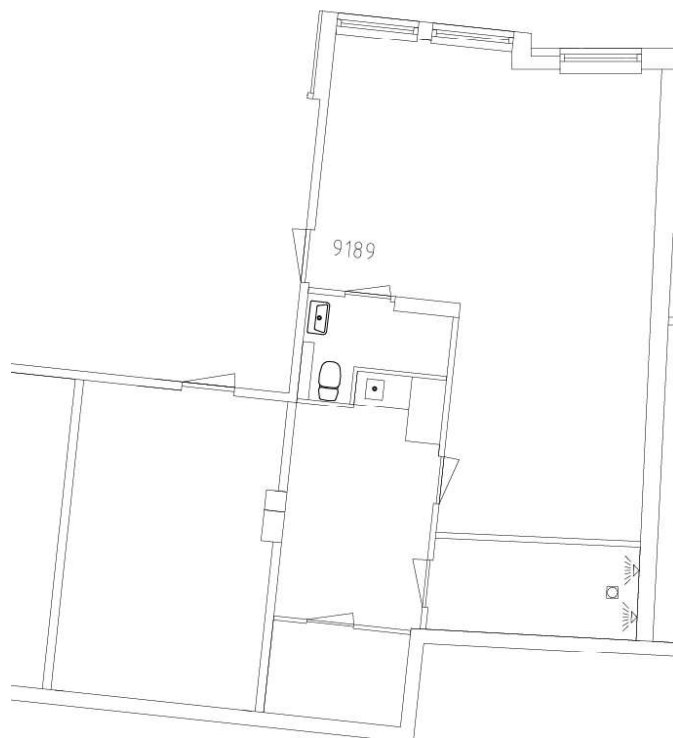
E-post: info@bringhojden.se

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 normalt möblerad.

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 Nacka Sicklaön 92:3	UUID 909a6a46-03fe-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010382058	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-07
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-11

Adress

Adress

Becksjudarvägen 31, 33, 35, 37, 39
131 36 Nacka

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 714000-0063 Hsb Bostadsrättsförening Bergakungen I Nacka C/O /Hsb Stockholm/ Box: 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Bergakungen I Nacka Hsb:s Brf	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1956-01-25	Akt 56/57
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Berört fång

56/57, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1956-01-18
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 89/3694
Namn 05/30431

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18
Totalt belopp: 32 340 000 SEK

Nr 2	Belopp 500 000 SEK	Inskrivningsdag 1956-02-01	Akt 56/242
Anmärkningar Nedsättning 59/5591			
3	1 000 000 SEK	1956-05-30	56/1649

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Nedsättning 59/5592			
4	1 000 000 SEK	1956-05-30	56/1650
Anmärkningar Nedsättning 59/5593			
5	80 000 SEK	1956-05-30	56/1651A
Anmärkningar Utbyte 58/1550, Nedsättning 59/5594			
6	560 000 SEK	1956-05-30	56/1651B
Anmärkningar Nedsättning 59/5595, Utbyte 58/1550			
7	85 000 SEK	1956-05-30	56/1651C
Anmärkningar Utbyte 58/8464, Nedsättning 59/5596, Utbyte 58/1550			
8	65 000 SEK	1958-12-10	58/8467A
Anmärkningar Utbyte 87/45638, Nedsättning 59/9092, Nedsättning 59/5601, Sammanföring 87/45637			
9	670 000 SEK	1958-12-10	58/8467B
Anmärkningar Utbyte 87/45638, Nedsättning 59/9092, Nedsättning 59/5601, Sammanföring 87/45637			
10	1 088 200 SEK	1958-12-10	58/8467C
Anmärkningar Utbyte 87/45638, Nedsättning 59/5601, Sammanföring 87/45637, Nedsättning 59/9092			
11	680 800 SEK	1989-01-24	89/3701
12	340 000 SEK	1996-04-23	96/15604
13	864 000 SEK	1996-04-23	96/15606
14	900 000 SEK	1996-04-23	96/15608
15	206 000 SEK	1996-04-23	96/15610
16	7 601 000 SEK	2003-03-12	03/11494
17	6 700 000 SEK	2004-01-28	04/3903
18	5 000 000 SEK	2004-10-20	04/52336
19	5 000 000 SEK	2005-06-23	05/30430
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1951-11-21	51/3589
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan S 7	1955-04-22	0182K-2481
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan S 19	1961-10-02	0182K-5068
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Bergakungen	1964-02-18	0182K-5227
Anmärkningar Tomt 3		
Ändring av detaljplan Dp 625ä	2018-09-17 Genomf. start: 2018-10-19 Genomf. slut: 2023-10-18 Laga kraft: 2018-10-18	0182K-P2018/625Ä

Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse	Datum	Akt
Järnvägsplan: Järnvägsplan för tunnelbana	2019-10-19 Laga kraft: 2019-10-19	0182K-P2019/4
Anmärkningar Beslutande myndighet: trafikverket		

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM8-51/3589.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nacka Sicklaön 40:11			
Last Nacka Sicklaön 40:11, 89:1, 92:3, 98:2, 115:4, 117:2,17			
Ändamål Tunnelbana	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0182K-2023/7.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nacka Sicklaön 40:25			
Last Nacka Sicklaön 91:2, 92:3, 100:2, 101:1, 102:1, 103:4-6			

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 100634-1	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Nacka Sicklaön 92:3, 93:1, 94:1			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 267 885 000 SEK	därav byggnadsvärde 154 231 000 SEK	därav markvärde 113 654 000 SEK
Taxerade ägare 714000-0063 Hsb Bostadsrättsförening Bergakungen I Nacka C/O /Hsb Stockholm/ Box: 1385 17127 Solna		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 21843043 (2025)			
Taxeringsvärde 654 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Byggrätt ovan mark 218 kvm	Riktvärde byggrätt 3 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 21841043 (2025)			
Taxeringsvärde 113 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Byggrätt ovan mark 14 550 kvm	Riktvärde byggrätt 7 766 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 21842043 (2025)			

Taxeringsvärde 1 231 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Lokalyta 326 kvm	Hyra 250 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1977
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 21840043 (2025)			
Taxeringsvärde 153 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Bostadsyta 11 640 kvm	Hyra 16 354 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1955
Tillhör byggnad 1			
Industritaxeringsenhet			
Typkod Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499) Industritillbehör saknas	Taxeringsenhetsnummer 136886-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025			
Taxerade ägare 714000-0063 Hsb Bostadsrättsförening Bergakungen I Nacka C/O /Hsb Stockholm/ Box: 1385 17127 Solna		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-08-29	0182K-2500
Sammanläggning	1956-01-11	0182K-2520
Ägoutbyte	1964-09-14	0182K-5279
Ägoutbyte	1964-09-14	01-NAC-1359
Fastighetsreglering	2023-06-07	0182K-2023/7

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:338,714

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6578508.9	678262.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 909 m ²	2 909 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Sicklaön 92:2	1964-10-02	
A-Nacka Sicklaön 92:3	1983-06-15	0182K-RF2709
A-Nacka Bergakungen:2	1969-06-01	

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige