VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 231171001-0015 i RB BRF NYNÄSHAMNSHUS NR 1, Nynäshamn.
Nynäsvägen 28 C, 149 40 Nynäshamn

Marknadsvärdebedömning per 2026-01-20

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 2026-01-20

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-20 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 undersökningav lägenheten och kan jämställas 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				Organisationsnummer
RB BRF NYNÄSHAMNSHUS NR 1				712400-1111
Lägenhetsnummer	**Våning**			**Ärendenummer**
231171001-0015	Halv trappa			F-2219-25-01
Adress				
Nynäsvägen 28 C, 149 40 Nynäshamn				
Kommun		**Område**		
Nynäshamn		Nynäshamn		
Antal rum enligt register	**Antal rum, aktuell planlösning**	**Boarea, kvm**	**Månadsavgift, kr**	**Andelstal**
1 rum och kök	2	38,5	3 837	2,35641
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Nynäsvägen 28 C i Nynäshamn. Den har en boarea på 38,5 kvm och består av 2 rum enligt den aktuella planlösningen. Månadsavgiften är 3837 kr.

Lägenheten är en tvåa belägen på en halv trappa i en byggnad med fyra våningar. Badrummet har kaklade väggar och plastgolv, men är av äldre standard och kan behöva renoveras. Köket och vardagsrummet har tapetserade väggar och golv av trälaminat. Sovrummet har liknande inredning med tapetserade väggar och trälaminatgolv. Köksutrustningen, inklusive keramikhäll, ugn, kyl/frys och inbyggd mikro, är bedömt vara mer än fem år gammal. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 24 parkeringsplatser och består av 36 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	G

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 24 parkeringsplatser och består av 36 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1196 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 22 600 000 kr. Det totala lånet är 8 950 421 kr, och det egna kapitalet är 443 703 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 296 863 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd 1942, med fyra våningar. Den saknar hiss och har fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma förråd i källaren. För mer information om gemensamma utrymmen, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser		**Förråd, placering**
24		Källare
Antal bostadsrättslägenheter		
36		

Kommentar

Vi har tagit del av:	**Lägenhetsregister**	**Årsredovisning**	**Stadgar**
	Ja	**Ja**	**Ja**

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	**Avser**
1196	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
22 600 000	
Totalt lån (kr)	
8 950 421	
Eget kapital (kr)	
443 703	
Underhållsfond (kr)	
296 863	

Kommentar

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nynäshamn Lejonet 4	
Byggår 1942	**Antal våningar** 4
	Hiss Nej
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder, uppförd 1942, med fyra våningar. Den saknar hiss och har fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal rum enligt lägenhetsregister	Antal rum enligt aktuell planlösning
38,5		1 rum och kök	2

Rumsfördelning

	Utrustning
kök	Keramikhäll
badrum	Ugn
vardagsrum	Kyl/Frys
ett sovrum	Inbyggd micro

Beskrivning

Lägenheten är en tvåa belägen på en halv trappa. Badrummet är av äldre standard och bör renoveras. I övrigt finns visst slitage i lägenheten, men inget större behov av renovering.

Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket har tapetserade väggar och golvet är av trälaminat. Badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och golvet är av trälaminat. Ett av sovrummen har också tapetserade väggar och trälaminatgolv.

Utrustning:
Keramikhäll, ålder: mer än 5 år, källa: bedömt

Ugn, ålder: mer än 5 år, källa: bedömt

Kyl/Frys, ålder: mer än 5 år, källa: bedömt

Inbyggd micro, ålder: mer än 5 år, källa: bedömt

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i liknande lägen. Skicket bedöms som något sämre än snittet, medan standarden är jämförbar. Egenskaper och tillbehör är sämre, och läget är något sämre än genomsnittet. Värdet bedöms som lägre jämfört med liknande bostäder. En negativ faktor är avsaknaden av balkong, medan en positiv aspekt är den bra planlösningen. Bostaden ligger längst ned i huset, men en halv trappa upp.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 231171001-0015 i RB BRF NYNÄSHAMNSHUS NR 1, Nynäshamn.

Nynäsvägen 28 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 2026-01-20

700 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

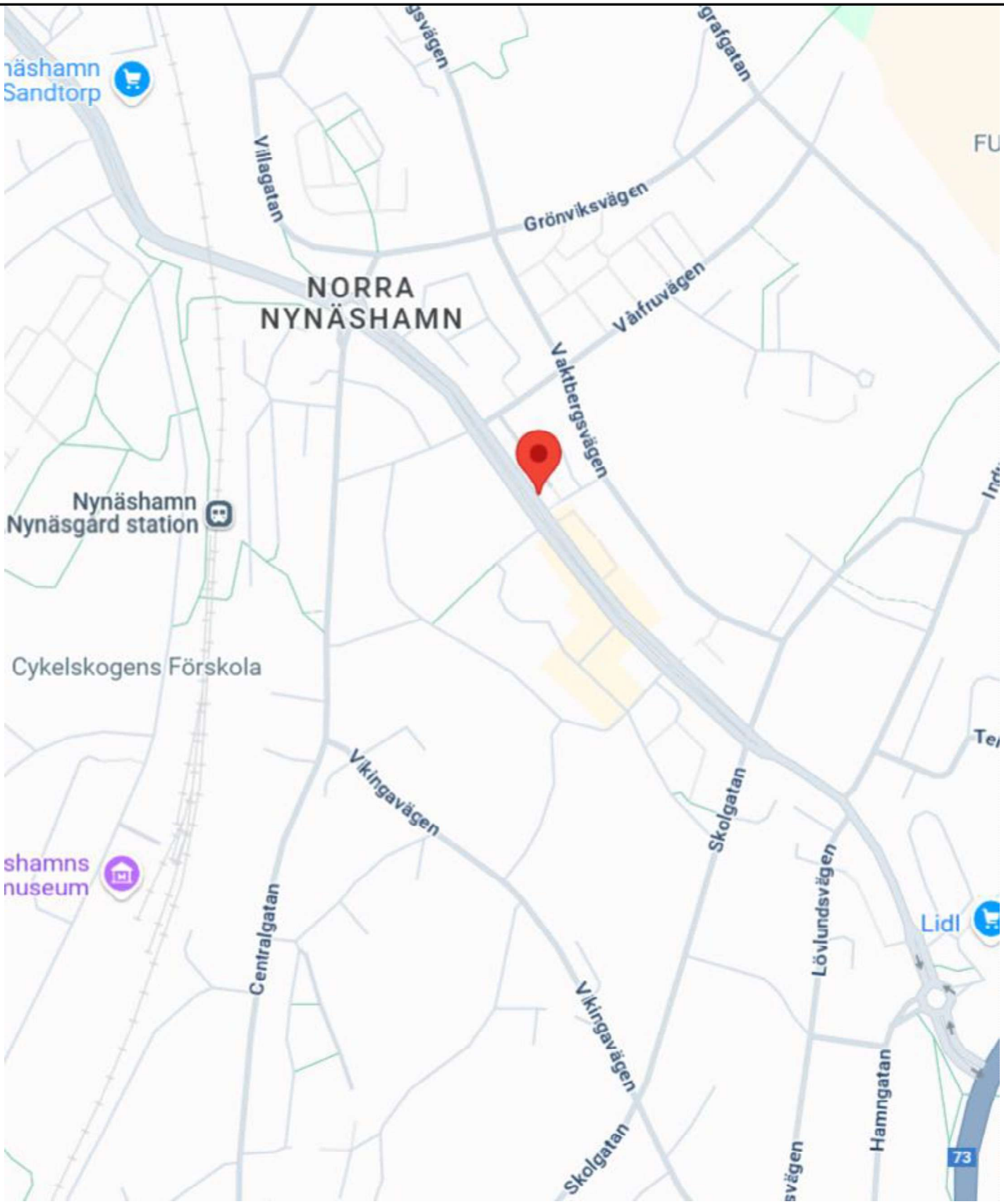
+/- 100 000

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.

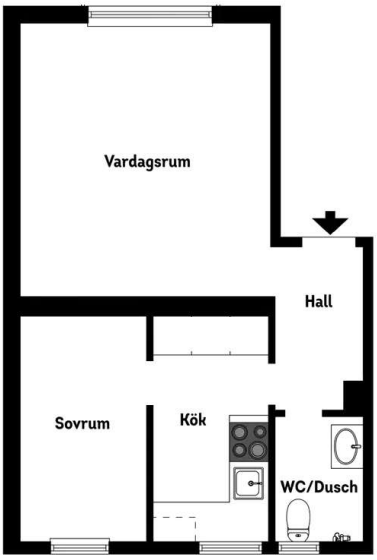
Stockholm 2026-01-20
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070-428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-13

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Nynäshamn Lejonet 4	909a6a46-2da1-90ec-e040-ed8f66444c3f	2002-08-06
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010392717	0192	1998-09-16
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Nynäshamn	212032	2025-05-13

Adress

Adress

Nynäsvägen 28A-F
149 40 Nynäshamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6534191.7	669729.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 731 kvm	2 731 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-1111	1/1	1942-10-14	42/2294

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus Nr 1

Box 92082
120 07 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf U P A Nynäshamnshus Nr 1

Köp (även transportköp): 1942-09-28
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 90/40245

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 11.761.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.914.000 SEK	1989-04-20	89/17387
2	497.000 SEK	1989-04-20	89/17389
3	3.278.000 SEK	1989-04-20	89/17391
4	72.000 SEK	1990-10-02	90/40086

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1959-04-18	0192K-S-105
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Lejonet	1960-02-27	0192K-I-234

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

114701-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	22.600.000 SEK	16.800.000 SEK	5.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
712400-1111 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus Nr 1 Box 92082 120 07 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 028113046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
5.800.000 SEK	0192336
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 991 kvm	3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 028112046.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
16.800.000 SEK	1 593 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.855.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1942	1989	1989

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1942-09-25	0192K-T-309
Införd i tomtboken	1942-10-07	01-NYN-220/1942
Tomtmätning	1960-11-04	0192K-T-760

Ursprung

Nynäshamn Nynäshamn 2:14

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nynäshamn Lejonet 3	1961-07-10	0192K-70/1961
A-Nynäshamn Lejonet 4	1983-06-15	0192-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige