

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2548-1-531 i BRF UTSIKTEN 1-35, Nacka.
Henriksdalsringen 31, 131 32 Nacka



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-15

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 2026-01-15

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-01-15 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 BRF UTSIKTEN 1-35		Organisationsnummer 769606-8605		
Lägenhetsnummer 99-2548-1-531	Våning 2		Ärendenummer 1525823	
Adress Henriksdalsringen 31, 131 32 Nacka				
Kommun Nacka		Område Nacka		
Antal rum enligt register 5		Boarea, kvm 106	Månadsavgift, kr 8 655	Andels tal 0,58201
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 8 655 kr/mån (inga tillägg angivna). I avgiften ingår värme och varmvatten och bredband. Basutbud TV.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Henriksdalsringen 31 i Nacka. Lägenheten har fem rum och en boarea på 106 kvm. Månadsavgiften är 8 655 kr.

Denna femrummare är belägen på andra våningen i en sexvåningsbyggnad. Lägenheten har ett genomgående renoveringsbehov, särskilt i kök, toalett och badrum, som alla är av äldre standard. Köket har målade väggar och plastgolv, medan badrummet har kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet är utrustat med parkettgolv i trestavsutförande och målade väggar. Ett av sovrummen har en balkong, trälaminatgolv och målade väggar, medan de övriga tre sovrummen har liknande inredning utan balkong. Toaletten har målade väggar och plastgolv. Lägenheten inkluderar även ett förråd. Utrustningen i köket består av kyl, frys, elspis och diskmaskin, alla bedömda som äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 275 bostadsrättslägenheter, 9 lokaler och 127 garageplatser.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 275 bostadsrättslägenheter, 9 lokaler och 127 garageplatser.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 980 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 538 200 000 kr. Det totala lånet är 236 933 025 kr, medan det egna kapitalet ligger på 241 969 567 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 5 045 682 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Värmekällan består av flis, pellets eller briketter, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: gästlägenhet (6 bäddar), tvättstugor, garage (127 platser), cykelrum, förråd, skyddsrum, takterrass och gemensamhetsytor/innergårdar.

	Garageplatser 127	
Antal bostadsrättslägenheter 275		Antal lokaler 9
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 980	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 538 200 000	
Totalt lån (kr) 236 933 025	
Eget kapital (kr) 241 969 567	
Underhållsfond (kr) 5 045 682	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Sicklaön 78:2	
Bygg år 1970	Antal våningar 6
	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: Brf Utsikten 1-35 i Nacka	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1970. Den har sex våningar och är utrustad med hiss. Värmekällan består av flis, pellets eller briketter, och värmesystemet är vattenburet. 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 106		Antal rum enligt lägenhetsregister 5	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum ett sovrum tre sovrum toalett		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl Frys Elspis Diskmaskin
Beskrivning Lägenheten är en femrummare belägen på andra våningen. Den är genomgående sliten och smutsig med renoveringsbehov i kök, toalett och badrum, som alla är av äldre standard. Bostaden är belägen i en byggnad med sex våningar. Köket är i slitet skick med målade väggar och plastgolv. Badrummet har kaklade väggar och plastgolv, även det i slitet skick. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, och är också slitet. Ett av sovrummen har målade väggar, trälaminatgolv och en balkong, medan de tre övriga sovrummen har liknande väggar och golv utan balkong. Toaletten har målade väggar och plastgolv, och är i slitet skick. Till bostaden hör även ett förråd. Utrustning: Kyl, äldre än 10 år (bedömt) Frys, äldre än 10 år (bedömt) Elspis, äldre än 10 år (bedömt) Diskmaskin, äldre än 10 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Skicket bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten, och standarden är något lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med snittet, och läget är också i linje med genomsnittet. Sammantaget bedöms bostadens värde som något lägre än jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2548-1-531 i BRF UTSIKTEN 1-35, Nacka.

Henriksdalsringen 31, 131 32 Nacka

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

Marknadsvärde per 2026-01-15

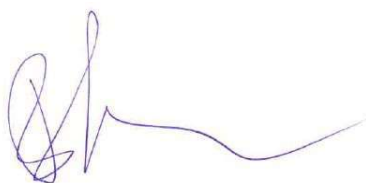
4 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

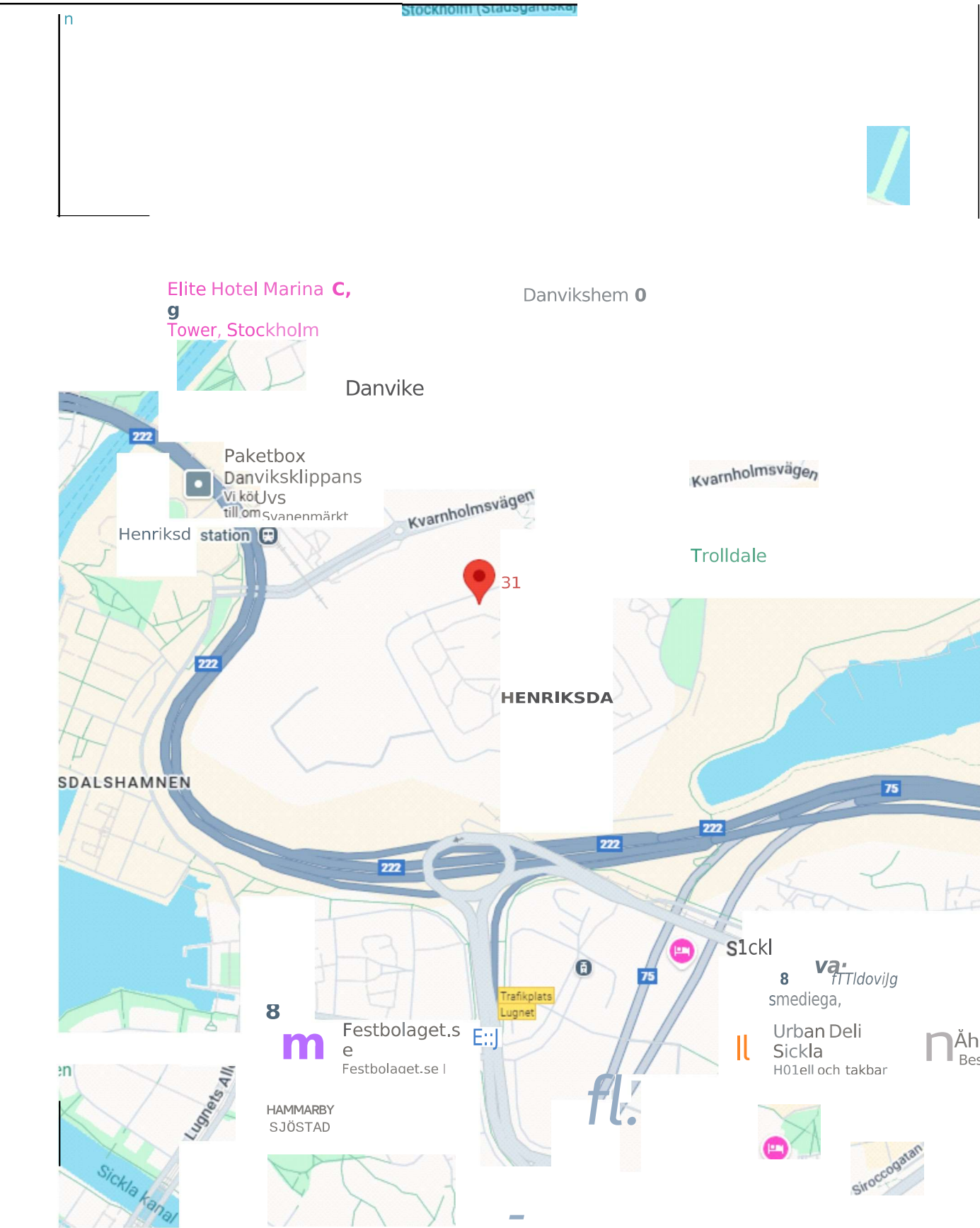
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-01-15
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 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 78:2	UUID 909a6a46-038e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010381946	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-10-18
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-15

Adress

Adress

Henriksdalsringen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35
131 32 Nacka

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769606-8605 Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 C/O (Vägghängd Brevlåda) Henriksdalsringen 3, Bv 131 32 Nacka Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-07-05	Akt D-2017-00279672: 00279672: 2
--	---------------------	--------------------------------------	--

Berört fång
D-2017-00279672:2, andel 1/1
Köp (inklusive
transportköp): 2017-05-02
Köpeskilling: 186 466 000
SEK (avser hela
fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	Inskrivningsdag 2005-04-22	Akt 05/18211
---	--------------------------------------	------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 249 000 000
SEK

Nr 2	Belopp 249 000 000 SEK	Inskrivningsdag 2017-07-05	Akt D-2017-00279672:6
----------------	----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Beviljad: D-2017-00315587:4

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: reningsverk	2017-07-05	D-2017-00279672:4
Anmärkningar Beviljad d-2017-00315587:2			
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gångvägar, grönområden, lekplatser	2017-08-10	D-2017-00332672:1
4	Avtalsservitut område	2017-08-10	D-2017-00332673:1

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighe t Lantmäteri et	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnumm er 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadspla n S 42	1966-09-23	0182K-5458
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Ändring av detaljplan Dp 249	2000-09-05 Genomf. start: 2000-10-08 Genomf. slut: 2010-10-07 Laga kraft: 2000-10-07	0182K-2000/155
---------------------------------	---	----------------

Ändring av detaljplan Dp 672	2022-01-26 Genomf. start: 2022-02-24 Genomf. slut: 2027-02-23 Laga kraft: 2022-02-23	0182K-P2022/672
---------------------------------	---	-----------------

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Ledningsåtgärd	Rättsförhåll ande	Rättighetstyp
Avloppsledning		Last	Ledningsrätt
Bildningsåtgä rd			

Beteckning

0180-

A118/1984.1

Beskrivning

Upplåtelse av ledningsrätt: 1. till förmån för ab svarthålsforsen upplåtes ledningsrätt avseende rätt att anlägga, underhålla och för all framtid bibehålla och nyttja under-jordiska ledningar

Anmärkningar

Ledningsrätten berör även fastigheter i nacka (KARTBLAD 78) se akt 0182k-84/66, 0182k-2001/75



Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Energi AB

Last

Nacka Sicklaön 37:11, 40:12, 76:1, 78:2,4-6,11, 80:1, 82:1,3, 83:3,26,32, 346:1
Stockholm Hammarbyhöjden 1:1
Stockholm Lysmasken 5-6
Stockholm Proppen 5-6
Stockholm Påsen 1,7
Stockholm Södra Hammarbyhamnen 1:3
Stockholm Trikåfabriken 3,12
Stockholm Vågskvalpet 1-2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Dagvatten	Last	Ledningsrätt	0182K-2022/3.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med
rättsförhållande Förmån
Stockholm Vatten AB

Last

Nacka Sicklaön 37:10, 78:1-2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Reningsverk	Last	Avtalsservitut	D201700279672:4.1

Beskrivning

Reningsverk

Övrig berörkrets, med
rättsförhållande Förmån
Stockholm Reningsverket 1

Last

Nacka Sicklaön 78:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångvägar.grönområden,lekplatser Last		Avtalsservitut	D201700332672:1.1

Beskrivning

Gångvägar.grönområden,lekplatser

Övrig berörkrets, med
rättsförhållande Förmån
Nacka Sicklaön 37:11

Last

Nacka Sicklaön 78:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Område	Last	Avtalsservitut	D201700332673:1.1

Beskrivning

Område

Övrig berörkrets, med

rättsförhållande Förmån

Nacka Sicklaön 37:11

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 104336-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 538 200 000 SEK	därav byggnadsvärde 325 000 000 SEK	därav markvärde 213 200 000 SEK
Taxerade ägare 769606-8605 Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 C/O (Vägghängd Brevlåda) Henriksdalsringen 3, Bv 13132 Nacka		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 7139043 (2025)

Taxeringsvärde 12 200 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Byggrätt ovan mark 4 128 kvm	Riktvärde byggrätt 2 955 SEK/kvm
---	----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 7138043 (2025)

Taxeringsvärde 201 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Byggrätt ovan mark 25 771 kvm	Riktvärde byggrätt 7 799 SEK/kvm
--	----------------------------------	---	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 7137043 (2025)

Taxeringsvärde 11 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Lokalyta 5 396 kvm	Hyra 2 252 000 SEK/år
---	----------------------------------	------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1970
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 7136043 (2025)

Taxeringsvärde 314 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Bostadsytan 23 026 kvm	Hyra 31 880 000 SEK/år
--	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1970
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1971-10-12

Akt

0182K-8232

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
		1971-10-	0182K-
Ledningsrättsåtgärd originalakt 0180-		1984-07-	0182K-
Ledningsrättsåtgä		2022-09-	0182K-
Ursprung			
Nacka Sicklaön 37:11			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99	
	Markområd	6578918.	677304.
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
	11 011	0	0
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
			0182K-

Källa: Lantmäteriet