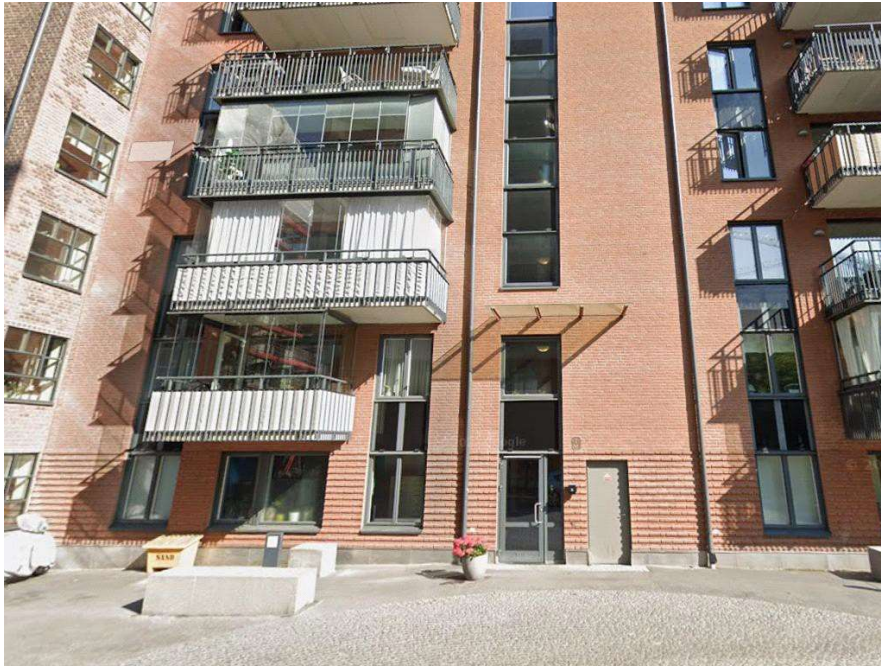


VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 11403 i BRF NYA KVARNEN 1, Nacka.
Kvarngränd 9, 131 31 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 NYA KVARNEN 1		Organisationsnummer 769619-8337		
Lägenhetsnummer 11403	Våning 4		Ärendenummer 1525229	
Adress Kvarngränd 9, 131 31 Nacka				
Kommun Nacka		Område Nacka		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 86	Månadsavgift, kr 5 639	Andels tal 1,8056
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovisning, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Avgift bostad 5 419 kr + bredband 220 kr = 5 639 kr/mån				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Kvarngränd 9, 131 31 Nacka. Lägenheten ligger i Nacka kommun och omfattar tre rum med en boarea på 86 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5639 kronor.

Denna trerumslägenhet är belägen på fjärde våningen i en byggnad med totalt 14 våningar. Lägenheten har ett kök med något slitna ytor, målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, samt en balkong i anslutning. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, liksom de två sovrummen. Till lägenheten hör även ett förråd.

Utrustningen i bostaden består av vitvaror från Siemens, inklusive kyl/frys, diskmaskin, ugn, keramikhäll, tvättmaskin, torktumlare och inbyggd mikrovågsugn, alla med en bedömd ålder över 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 57 bostadsrättslägenheter och erbjuder 50 garageplatser. Dessutom finns det 2 lokaler tillgängliga.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 57 bostadsrättslägenheter och erbjuder 50 garageplatser. Dessutom finns det 2 lokaler tillgängliga.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 787 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 186 933 000 kr. Det totala lånet är 38 096 263 kr, medan det egna kapitalet ligger på 235 525 257 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 1 040 248 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2013. Den har 14 våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och använder fjärrvärme som värmekälla. Ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen har två takterrasser, garage, lokal, övernattningslägenhet (400 kr/dygn), cykelrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

	Garageplatser 50	
Antal bostadsrättslägenheter 57		Antal lokaler 2
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 787	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 186 933 000	
Totalt lån (kr) 38 096 263	
Eget kapital (kr) 235 525 257	
Underhållsfond (kr) 1 040 248	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Sicklaön 38:16	
Bygg år 2013	Antal våningar 14
	Hiss ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://nyakvarnen1.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 2013. Den har 14 våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och använder fjärrvärme som värmekälla. 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 86		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Diskmaskin Ugn Keramikhäll Tvättmaskin Torktumlar e Inbyggd micro
Beskrivning Lägenheten är en trerumslägenhet belägen på fjärde våningen. Bostaden är belägen i en byggnad med 14 våningar. Köket har något slitna ytor med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns en balkong i anslutning till köket. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Till bostaden hör även ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Diskmaskin från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Ugn från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Keramikhäll från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Tvättmaskin från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Torktumlar från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Inbyggd micro från Siemens, bedömd ålder över 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande lägen och bedöms som jämförbar i alla avseenden. Skicket, standarden, egenskaperna och tillbehören, samt läget och värdet är alla i linje med snittet för jämförelseobjekten. Detta innebär att bostaden varken över- eller underpresterar i förhållande till andra liknande bostäder på marknaden.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 11403 i BRF NYA KVARNEN 1, Nacka.

Kvarngränd 9, 131 31 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

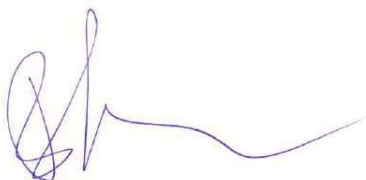
5 700 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 38:16	UUID e95015eb-2106-18ce-e043-7e44ed8ffe2b	Fastighetsnyckel 010524005	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-01-18
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-03
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-15

Adress

Adress

Kvarngränd 9-10, 12, 14
131 31 Nacka

Kvarnholmsvägen 83, 85, 87
131 31 Nacka

Magasinsgången 6
131 31 Nacka

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769619-8337 Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 C/O Föreningens Brevlåda Kvarngränd 10 131 31 Nacka Inskrivet ägarnamn: Brf Nya Kvarnen 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2013-11-20	Akt 13/42650
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

13/42650, andel 1/1
Köp (inklusive
transportköp): 2013-11-
18
Köpeskilling: 229 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 50 000 000
SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 000 000 SEK	2013-11-15	13/42132E

Anmärkningar

Utbyte D-2018-00244198:1, Utbyte D-2018-00462346:1, Utbyte D-2021-00213869:1

2

3 000 000 SEK

2013-11-15

13/42132G

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	
Akt Anmärkningar			
Utbyte D-2018-00244198:1, Utbyte D-2018-00462346:1, Utbyte D-2021-00213869:1, Utbyte D-2024-00163911:1			
3	16 000 000 SEK	2013-11-15	13/42132H
Anmärkningar			
Utbyte D-2018-00244198:1, Utbyte D-2018-00462346:1, Utbyte D-2021-00213869:1, Utbyte D-2024-00163911:1			
4	10 000 000 SEK	2013-11-15	13/42132D
Anmärkningar			
Utbyte D-2018-00244198:1, Utbyte D-2018-00462346:1			
5	15 000 000 SEK	2013-11-15	13/42132B
Anmärkningar			
Utbyte D-2018-00244198:1			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut avloppsledning	2024-01-08	D-2024-00006614:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnumm er		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Nacka Sicklaön GA:130-135			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Detaljpla n Dp 492	2010-06-14 Genomf. start: 2010-07-13 Genomf. slut: 2020-07-12 Laga kraft: 2010-07-12	0182K-2010/81	
Övriga bestämmelser och utredningar			
Bestämmelse	Datum	Akt	
Byggnadsminne: Havrekvarnen m.fl,kvarnholmen	2016-03-11 Laga kraft: 2016-03-11	0182K-P2016/1	
Anmärkningar			
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Skyddszon	Last	Officialservitut	0182K-2010/138.4
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			
Beskrivning			
Rätt att som skydd för bergrum utnyttja utrymmen inom sicklaön 38:2			
Övrig berörkrets, med			
rättsförhållande Förman			
Nacka Sicklaön 38:5			
Last			
Nacka Sicklaön 38:2,12,14,16			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Förman	Officialservitut	0182K-2013/85.1
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			
Beskrivning			
Rätt att nyttja utrymme för att anlägga, underhålla och förnya byggnadsfasad.			
Övrig berörkrets, med			
rättsförhållande Förman			
Nacka Sicklaön 38:16			
Last			
Nacka Sicklaön 38:9			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut	D202400006614:1.1
Beskrivning			
Avloppsledning			
Övrig berörkrets, med			
rättsförhållande Förman			
Nacka Sicklaön 38:15			

Last
Nacka Sicklaön 38:16

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	729678-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	186 933 000 SEK	131 558 000 SEK	55 375 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		
769619-8337	Juridisk form		
	Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1 C/O Föreningens Brevlåda Kvarngränd 10		

Värderingsenhet hyreshus lokalmärk 301226716 (2025)

Taxeringsvärde 375 000 SEK	Riktvärdeområde 182291	Byggrätt ovan mark 125 kvm	Riktvärde byggrätt 3 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmärk 301115608 (2025)

Taxeringsvärde 55 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182291	Byggrätt ovan mark 5 877 kvm	Riktvärde byggrätt 9 359 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301210588 (2025)

Taxeringsvärde 1 558 000 SEK	Riktvärdeområde 182291	Lokalyta 115 kvm	Hyra 212 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2013	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 2013
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301210587 (2025)

Taxeringsvärde 130 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182291	Bostadsytan 4 702 kvm	Hyra 9 474 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2013	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 2013
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2013-10-23	0182K-2013/85
Fastighetsreglering	2016-04-08	0182K-2016/22
Anläggningsåtgärd	2016-12-01	0182K-2016/85
Fastighetsreglering	2022-10-12	0182K-2010/138
Anläggningsåtgärd	2023-06-08	0182K-2023/30

Ursprung

Nacka Sicklaön 38:12

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6579582.4	E (SWEREF99 TM) 678627.7
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Urholkas av

Nacka Sicklaön 38:21 område 1, Nacka Sicklaön 38:5 område 2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt

Areal

Områ
de

Totalare
al

Därav
landareal

Därav
vattenareal

Källa: Lantmäteriet

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