

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 17 i BRF BERGKASTELLET, Nynäshamn.
Centralgatan 26B, 149 32 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 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 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 BERGKASTELLET		Organisationsnummer 712400-1095		
Lägenhetsnummer 17	Våning 1	Ärendenummer F-2600-25-01		
Adress Centralgatan 26B, 149 32 Nynäshamn				
Kommun Nynäshamn		Område Nynäshamn		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 52	Månadsavgift, kr 5 184	Andelstal 2,9851
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 62 205 kr ÷ 12 = 5 184 kr/mån. I månadsavgiften ingår vatten och vattenburen värme, ett tv-grundpaket från Tele2				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Centralgatan 26B, 149 32 Nynäshamn. Lägenheten ligger i Nynäshamn och består av 2 rum och kök enligt aktuell planlösning. Boarean är 52 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5184 kronor.

Denna lägenhet med två rum är belägen på första våningen i en trevåningsbyggnad. Bostaden är i normalt skick och har ett kök av äldre standard med målade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, ett trestavs parkettgolv och tillgång till en balkong. Ett av sovrummen har målade väggar och plastgolv. Till lägenheten hör även ett förråd på vinden och ett i källaren. Köket är utrustat med kyl/frys, elspis och diskmaskin, alla äldre än 5-10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 35 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 35 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1196 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 23 800 000 kr. Det totala lånet är 9 515 525 kr och det egna kapitalet är 2 757 629 kr. Underhållsfonden uppgår till 2 447 556 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1951. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<hr/>			
Antal bostadsrättslägenheter			
35			
Kommentar			
<hr/>			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
1196	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
23 800 000	
Totalt lån (kr)	
9 515 525	
Eget kapital (kr)	
2 757 629	
Underhållsfond (kr)	
2 447 556	
Kommentar	
<hr/>	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nynäshamn Älgen 10	
Byggår 1951	Antal våningar 3
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: bergkastellet.se	
Utförda renoveringar Stambyte 2006 Renoverad tvättstuga 2006 Bergvärme installerad 2006 Trapphusen ommålade. Säkerhetsdörrar. Alla fönster i söder och väster förstärkta med ett extra glas 2019 Renoverat fasaden och balkongerna 2019 Brandskyddskontroll 2023 Eldstäder/rökkanaler 2023 Säkerhetsbesiktning tal 2023 OVK 2023 Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder, uppfört 1951. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 52		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Kyl/Frys
badrum		ett förråd	Elspis
vardagsrum			Diskmaskin
ett sovrum			
Beskrivning			
<p>Lägenhet med två rum belägen på första våningen. Bostaden är i normalt skick med ett kök av äldre standard. Inga specifika renoveringar har angetts.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har målade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och ett trestavs parkettgolv samt tillgång till en balkong. Ett av sovrummen har målade väggar och plastgolv. Till bostaden hör även ett förråd på vinden och ett i källaren.</p> <p>Utrustning: Kyl/Frys, äldre än 5 år</p> <p>Elspis, äldre än 10 år</p> <p>Diskmaskin, äldre än 10 år</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick är i nivå med snittet för jämförelseobjekten. Standarden är något sämre än snittet, medan läget är jämförbart. Värdet bedöms vara något lägre än snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 17 i BRF BERGKASTELLET, Nynäshamn.

Centralgatan 26B, 149 32 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

1 000 000 KRONOR

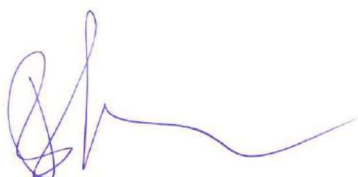
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-02

Underskrift



Björn Bring

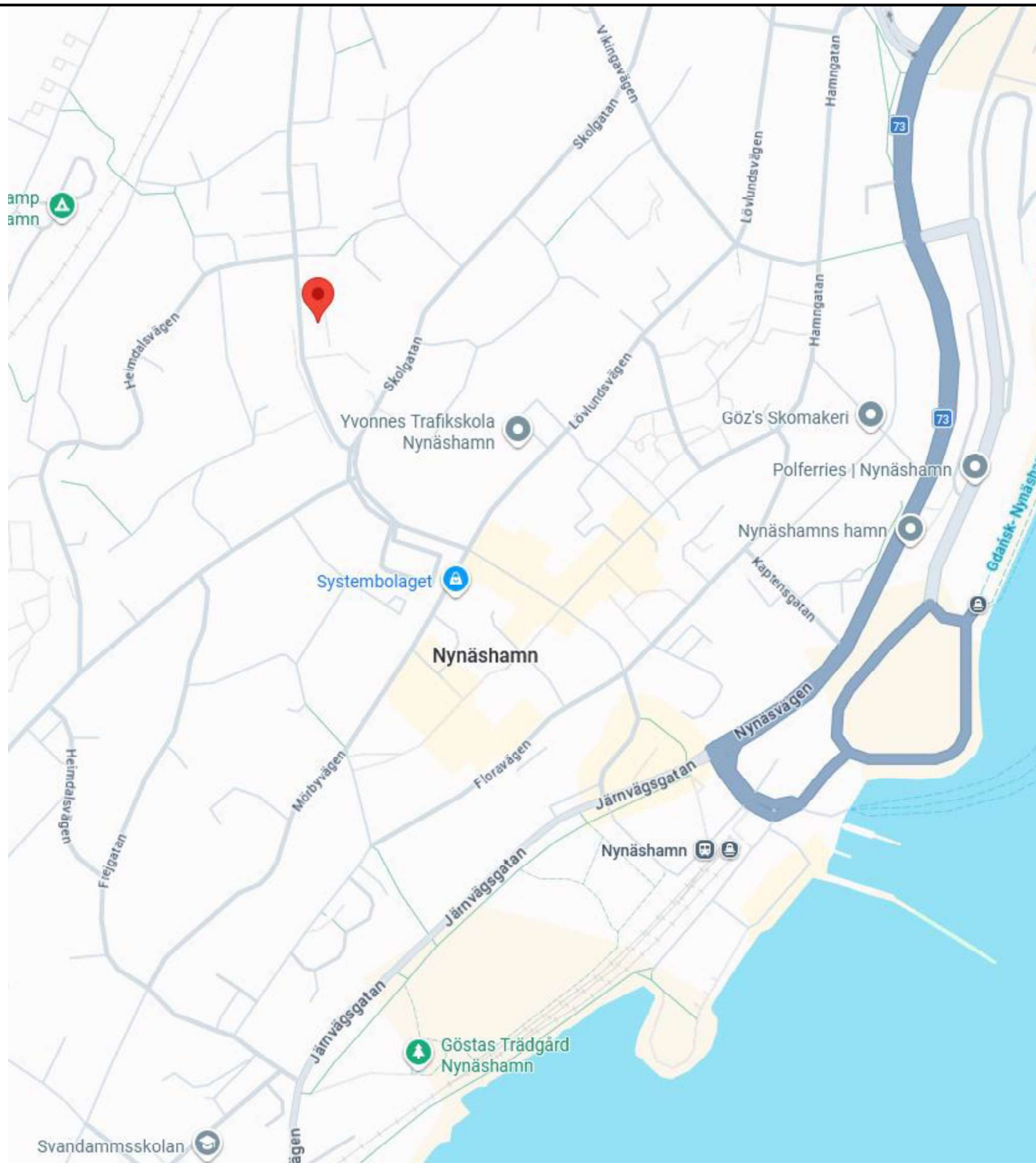
Fastighetsvärderare

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 skalendig.

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 Nynäshamn Älgen 10	UUID 909a6a46-4a8c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010400120	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-25
Län- och kommunkod 0192	Distrikt Nynäshamn	Distriktskod 212032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-04-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-02

Adress

Adress

Centralgatan 26, 26 A, 26 B, 26 C, 26 D
149 32 Nynäshamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
712400-1095 Bostadsrättsföreningen Bergkastellet C/O Brf Bergkastellet Nabo 2081 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Bergkastellet	1/1	1950-09-27	50/1763

Berört fång

50/1763, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1950-07-29
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/27792

Namn 05/54385

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 9 901 631 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	380 000 SEK	1989-12-04	89/57353
2	310 000 SEK	1989-12-04	89/57355
3	50 000 SEK	1989-12-04	89/57357
4	222 631 SEK	1989-12-04	89/57359
5	313 000 SEK	1993-08-26	93/27723

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	91 000 SEK	1993-08-26	93/27724
7	697 000 SEK	1994-06-15	94/23547
8	300 000 SEK	1999-10-13	99/23035
9	5 266 000 SEK	2005-10-07	05/54359
10	1 000 000 SEK	2006-02-13	06/7414
11	1 048 000 SEK	2018-12-20	D-2018-00752628:1
12	224 000 SEK	2019-03-27	D-2019-00156781:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1950-03-24	0192K-S-70

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Älgen	1950-07-12	0192K-I-154
------------------------	------------	-------------

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	137013-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	23 800 000 SEK	17 800 000 SEK	6 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
712400-1095 Bostadsrättsföreningen Bergkastellet C/O Brf Bergkastellet Nabo 2081 Box 843 85123 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 71098046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
6 000 000 SEK	192336	2 176 kvm	2 757 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 71097046 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
17 800 000 SEK	192336	1 741 kvm	2 211 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1951	2006	1969

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1950-07-27	0192K-T-506
Sammanläggning	1950-12-02	0192K-52/1950

Ursprung

Nynäshamn Nynäshamn 1:235, 2:57

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6533338.1	669533.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 565 m ²	2 565 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nynäshamn Älgen:10	1983-06-15	0192-83/1

Källa: Lantmäteriet

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