

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 66 i BRF NYCKELN I NACKA, Nackas kommun.
Diligensvägen 38, 131 48 Nacka



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-30

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 2025-06-30

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-06-30 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 undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf 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 NYCKELN I NACKA		Organisationsnummer 716418-6871	
Lägenhetsnummer 66			Ärendenummer F-738-25-01
Adress Diligensvägen 38, 131 48 Nacka			
Kommun Nacka		Område Nacka	
Lägenhetsstorlek, antal rum 2	Boarea, kvm 63	Månadsavgift, kr 4 918	Andelstal 0,4543
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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Diligensvägen 38 i Nacka är en tvåa på markplan med 63 kvadratmeter boyta. Lägenheten har en månadsavgift på 4917,58 kronor och präglas av ett visst renoveringsbehov, inklusive ett slitet kök utan kyl/frys, samt upprivet golv i vardagsrummet. Bostadsrättsföreningen har en stabil ekonomi med 172 lägenheter och erbjuder gemensamma utrymmen som bastu och tvättstuga. Byggnaden omfattar sju våningar, har hiss, och är från 1988. Årsavgiften är 937 kr per kvadratmeter och det totala taxeringsvärdet är 347 189 000 kr med låneskulder motsvarande 23,48% av detta värde.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 1 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 172 lägenheter och erbjuder gemensamma utrymmen som bastu, tvättstuga, cykelrum och en övernattningsslägenhet. Årsavgiften är 937 kr per kvadratmeter. Föreningen har en solid ekonomi med ett taxeringsvärde på 347 189 000 kr och totala lån motsvarande 23,48% av detta värde. Byggnaden är sju våningar hög, har hiss, och är från 1988. Mer om renoveringar finns på deras webbplats.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom bastu, tvättstuga, cykelrum och övernattningsslägenhet.			
Antal bostadsrättslägenheter 172			
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 172 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 937	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 347 189 000	
Totalt lån (kr) 81 514 000	% av taxeringsvärdet 23%
Eget kapital (kr) 30 320 000	% av taxeringsvärdet 9%
Underhållsfond (kr) 6 673 000	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 937 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 347 189 000 kr. Totala lånen uppgår till 81 514 000 kr, vilket motsvarar 23,48% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 30 320 000 kr, motsvarande 8,73% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 6 673 000 kr, vilket utgör 1,92% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Sicklaön 367:7	
Byggår 1988	Antal våningar 7
	Hiss Ja
Övrigt Information om renoveringar mm finns på www.nyckeln.se .	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en kombination av småhusenheter och flerbostadshus, byggd 1988 med sju våningar och utrustad med hiss. Den använder fjärrvärme som värmekälla och har ett vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1988, har sju våningar och är utrustad med hiss. Mer information om renoveringar finns på www.nyckeln.se .	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
63		2
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>sovrums</u>		<u>Tillbehör</u> <u>uteplats</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Nacka med 2 rum på markplan i en byggnad med 7 våningar. Lägenheten har ett kök med klinkergolv och en uteplats. Badrummet har klinkergolv och kaklade väggar. Vardagsrummet och sovrummet har trägolv, dock är golvet i vardagsrummet upprivet. Lägenheten har ett något slitet kök och kyl/frys saknas. Ytskikten är något slitna och det finns ett visst renoveringsbehov.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha sämre skick och lägre standard jämfört med liknande bostäder, vilket resulterar i ett lägre värde. Renoveringsbehov finns främst i kök och vardagsrum, men bostaden har en positiv värdefaktor i form av en uteplats.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 66 i BRF NYCKELN I NACKA, Nackas kommun.

Diligensvägen 38, 131 48 Nacka

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

Marknadsvärde per 2025-06-30

2 400 000 KRONOR

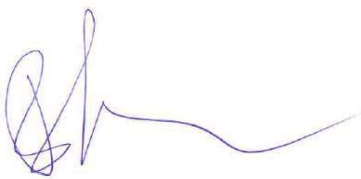
Bedömt värdeintervall

+/- 120 000

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 2025-06-30

Underskrift

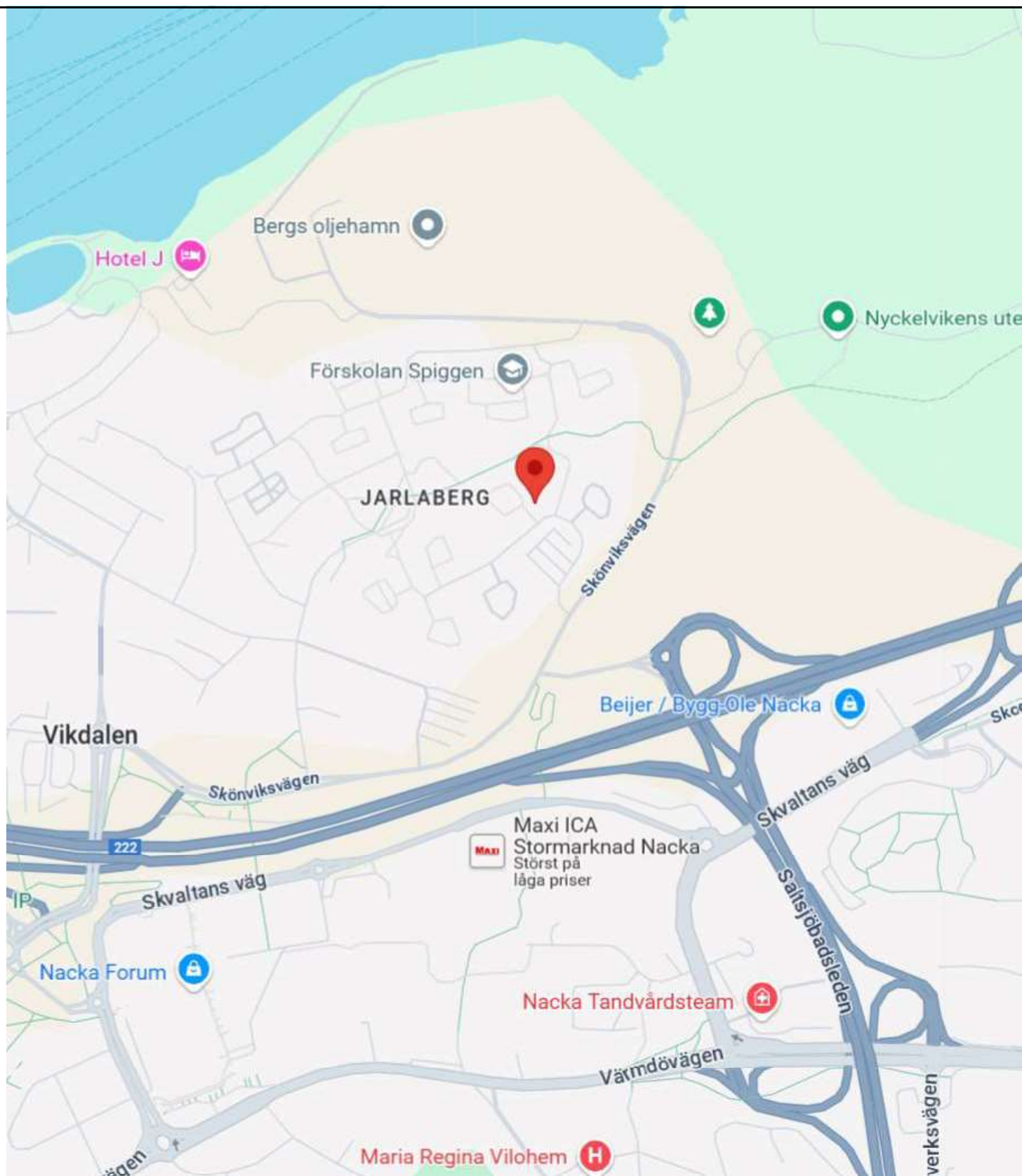


Björn Bring
Fastighetsvärderare

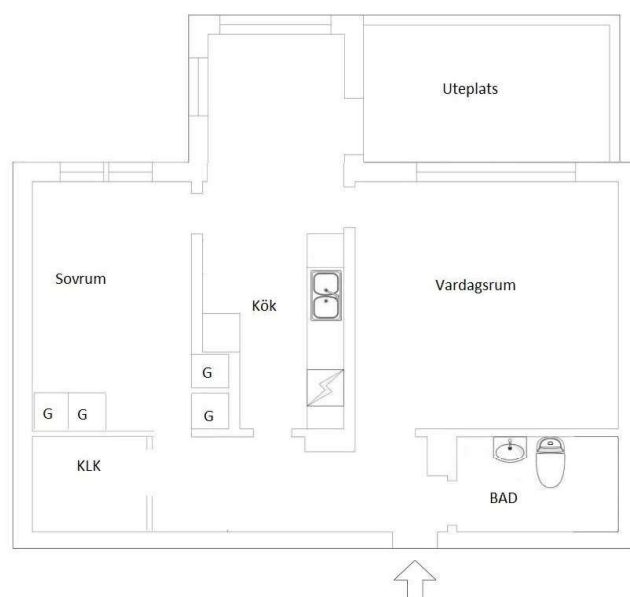
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

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 367:7	UUID 909a6a46-e2b6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010440693	Län- och kommunkod 0182
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-03-27	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-08-20
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-02			

Adress

Adress Diligensvägen 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 131 48 Nacka

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716418-6871 Bostadsrättsföreningen Nyckeln I Nacka C/O Brf Nyckeln I Nacka Nabo 5911 Fe 617 107 76 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Nyckeln Nr 630 I Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1988-04-14	Akt 88/15206
Berört fång 88/15206, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1987-01-01 Köpeskilling: 3 446 000 SEK (avser även annan fastighet)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 60 614 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 000 000 SEK	1990-03-26	90/10640C
Anmärkningar Utbyte 07/28718, Utbyte 09/34158			
2	23 000 000 SEK	1990-03-26	90/10640D

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Anmärkningar		
	Utbyte 07/28718, Utbyte 09/34158		
3	12 860 000 SEK	1990-03-26	90/10640B
4	Anmärkningar		
	Utbyte 07/28718		
4	3 750 000 SEK	1990-03-26	90/10642A
5	Anmärkningar		
	Utbyte 06/45412		
5	14 004 000 SEK	1990-03-26	90/10642B
	Anmärkningar		
	Utbyte 06/45412		

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:31

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan S 328	1982-10-06 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-12271
Stadsplan S 341	1986-02-11 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-86/16

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 101096-1	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
---	--	-------------------------	--------------------------------------

Samtaxering för registerenhet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	71 667 000 SEK	39 167 000 SEK	32 500 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716418-6871 Bostadsrättsföreningen Nyckeln I Nacka C/O Brf Nyckeln I Nacka Nabo 5911 Fe 617 10776 Stockholm		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 63426043 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
11 700 000 SEK	182103	Kan inte bilda självständig fastighet	150 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	9	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301137004 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
5 200 000 SEK	182103	Kan inte bilda självständig fastighet	150 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	4	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301137005 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
15 600 000 SEK	182103	Kan inte bilda självständig fastighet	150 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	12	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 63427043 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
14 391 000 SEK	Radhus	28	106 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	106 kvm	1988	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1988	Nej	9	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 63430043 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
8 504 000 SEK	Radhus	27	155 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
32 kvm	161 kvm	1988	

Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 4	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 63431043 (2024)			
Taxeringsvärde 16 272 000 SEK	Bebyggelseyp Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 82 kvm
Biutrymmesyta 26 kvm	Värdeyta 87 kvm	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår
Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 12	Justeringsorsak

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 101084-1	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Nacka Sicklaön 367:7,9			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 275 522 000 SEK	därav byggnadsvärde 170 629 000 SEK	därav markvärde 104 893 000 SEK
Taxerade ägare 716418-6871 Bostadsrättsföreningen Nyckeln I Nacka C/O Brf Nyckeln I Nacka Nabo 5911 Fe 617 10776 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301729936 (2025)

Taxeringsvärde 893 000 SEK	Riktvärdeområde 182292	Byggrätt ovan mark 203 kvm	Riktvärde byggrätt 4 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 23914043 (2025)

Taxeringsvärde 104 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182292	Byggrätt ovan mark 14 481 kvm	Riktvärde byggrätt 7 182 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301729935 (2025)

Taxeringsvärde 629 000 SEK	Riktvärdeområde 182292	Lokalyta 170 kvm	Hyra 114 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår	Värdeår 1988
Tillhör byggnad			

Värderingsenhet hyreshus bostad 23913043 (2025)

Taxeringsvärde 170 000 000 SEK	Riktvärdeområde 182292	Bostadsyta 11 585 kvm	Hyra 16 798 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1986-05-06	0182K-86/50
Anläggningsåtgärd	2012-04-13	0182K-2011/117
Anläggningsåtgärd	2025-03-27	0182K-2023/75

Ursprung

Nacka Sicklaön 41:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6579535.1	680531.9	Karttyp

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 935 m²	8 935 m²	0 m²

Källa: Lantmäteriet