

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-3615-1-42 i BRF SKOGALUNDSKLIPPAN I NACKA, Nacka.

Skogalundsklippan 20, 131 39 Nacka



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-09

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 2025-12-09

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-09 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 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 SKOGALUNDSKLIPPAN I NACKA		Organisationsnummer 716418-0668		
Lägenhetsnummer 99-3615-1-42	Våning 3		Ärendenummer F-1516-25-01	
Adress Skogalundsklippan 20, 131 39 Nacka				
Kommun Nacka		Område Nacka		
Antal rum enligt register 4		Boarea, kvm 86,5	Månadsavgift, kr 6 267	Andelstal 0,60129
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 Skogalundsklippan 20 i Nacka. Den har fyra rum och en boarea på 86,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6267 kronor.

Denna lägenhet med fyra rum är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt fem våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat, medan badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har också målade väggar och trälaminatgolv. Lägenheten har tre sovrum, alla med målade väggar och trälaminatgolv. Ett förråd finns tillgängligt på vinden.

I köket finns en induktionshäll, ugn, kyl/frys, tvättmaskin, torktumlare och inbyggd micro, alla äldre än 10 år, samt en diskmaskin som är yngre än 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 96 parkeringsplatser, varav 10 är utrustade med elbilsladdning. Det finns även 72 garageplatser samt 2 för motorcyklar. Föreningen består av 205 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 96 parkeringsplatser, varav 10 är utrustade med elbilsladdning. Det finns även 72 garageplatser samt 2 för motorcyklar. Föreningen består av 205 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 869 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 365 092 000 kr. Det totala lånet är 61 077 717 kr, och det egna kapitalet är 35 050 897 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 4 466 579 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1985. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Inget stambyte har genomförts. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 96 (varav 10 med elbilsladdning)	Garageplatser 72 + 2 MC	
Antal bostadsrättslägenheter 205		
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 869	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 365 092 000	
Totalt lån (kr) 61 077 717	
Eget kapital (kr) 35 050 897	
Underhållsfond (kr) 4 466 579	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nacka Sicklaön 173:3	
Byggår 1985	Antal våningar 5
Stammar/Bytta/installerade år Nej	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://skogalundsklippan.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1985. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Inget stambyte har genomförts. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 86,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 4	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum tre sovrum		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Induktionshäll Ugn Diskmaskin Kyl/Frys Tvättmaskin Torktumlare Inbyggd micro
Beskrivning Lägenhet med fyra rum belägen på tredje våningen. Bostaden är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket har målade väggar och golv av trä laminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och trä laminatgolv. Det finns tre sovrum, alla med målade väggar och trä laminatgolv. Till bostaden hör även ett förråd som är beläget på vinden. Utrustning: Induktionshäll, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift Ugn, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift Diskmaskin, yngre än 5 år enligt ägarens uppgift Kyl/Frys av märket Siemens, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift Tvättmaskin av märket Siemens, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift Torktumlare av märket Siemens, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift Inbyggd micro, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i likvärdiga lägen. Bostadens skick bedöms som något sämre än snittet, och standarden är lägre än jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är däremot jämförbara, liksom läget. Sammantaget är bostadens värde något lägre än snittet för jämförbara bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-3615-1-42 i BRF SKOGALUNDSKLIPPAN I NACKA, Nacka.

Skogalundsklippan 20, 131 39 Nacka

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

Marknadsvärde per 2025-12-09

3 350 000 KRONOR

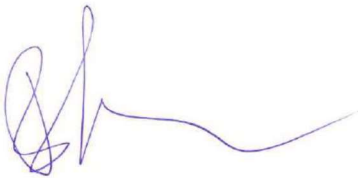
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-09

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

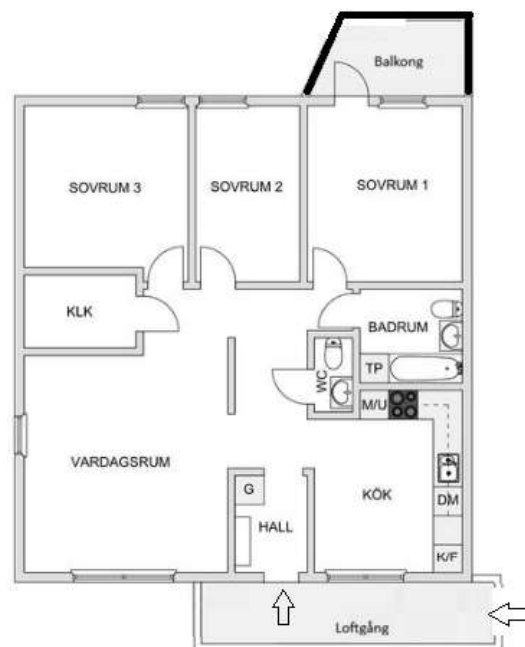
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

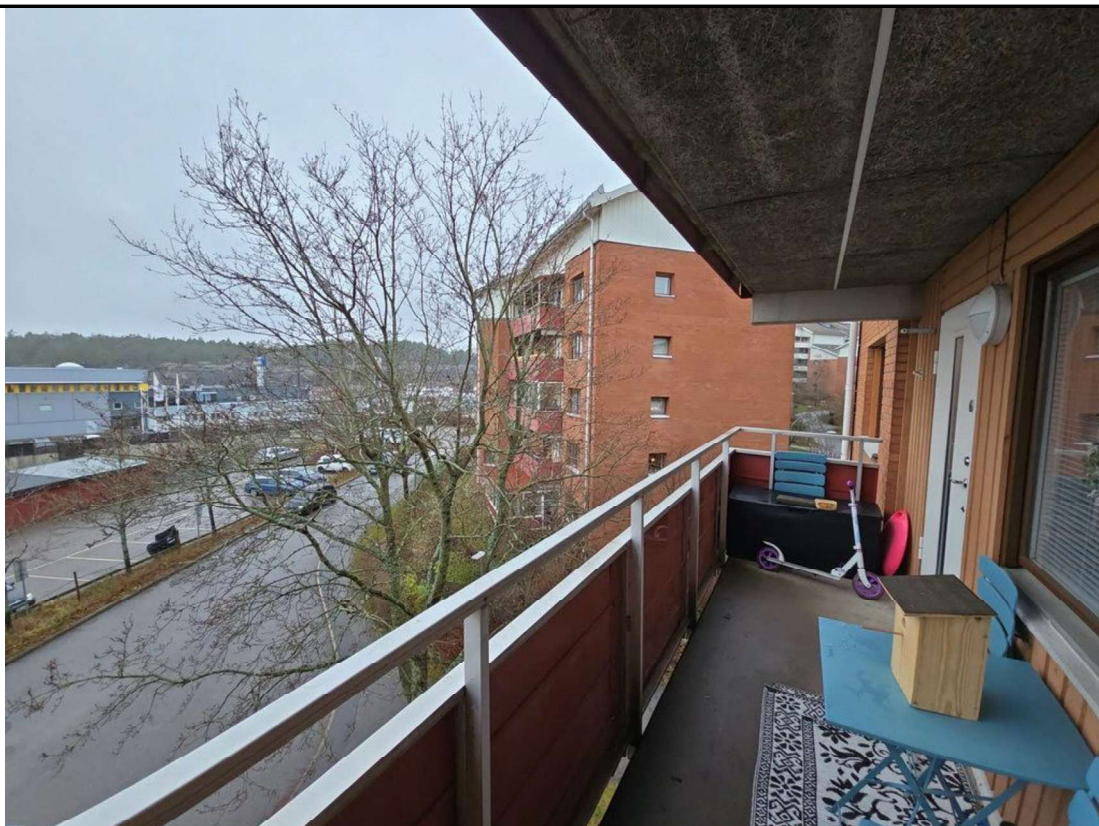


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej 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 173:3	UUID 909a6a46-d216-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010435063	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-11-13
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Adress

Adress
Skogalundsklippan (32), 11, 13-22, 24, 26, 28, 30

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716418-0668 Brf Skogalundsklippan I Nacka Skogalundsklippan 20 B 131 39 Nacka Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Bostadsrättsför Skogalund Nr 615	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1984-04-13	Akt 84/17145
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång
84/17145, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1984-01-20
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Beviljad 84/30342

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 98 095 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	17 933 962 SEK	1985-01-24	85/4512A
Anmärkningar Utbyte 95/29946			
3	45 426 038 SEK	1985-01-24	85/4512B
Anmärkningar Utbyte 95/29946			
4	6 001 000 SEK	1986-08-05	86/40311
5	28 734 000 SEK	1986-08-05	86/40313

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1968-01-17	68/687

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:18

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan S 319	1982-01-11	0182K-12192
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser se(AKT 0182K-2010/134)		
Ändring av detaljplan Dp 501	2010-11-10 Genomf. start: 2010-12-14 Genomf. slut: 2015-12-13 Laga kraft: 2010-12-13	0182K-2010/134
Anmärkningar Ursprunglig akt se(AKT 0182K-12192)		

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-68/687.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nacka Sicklaön 40:11			
Last Nacka Sicklaön 173:1,3, 187:10-14			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-87/39856.1

Beskrivning

Tillträde

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nacka Sicklaön 173:3

Last

Nacka Sicklaön 173:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	119568-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	365 092 000 SEK	218 045 000 SEK	147 047 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
716418-0668 Brf Skogalundsklippan I Nacka Skogalundsklippan 20 B 13139 Nacka	1 / 1		Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 300742718 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 047 000 SEK	182290	1 349 kvm	3 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 36956043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
143 000 000 SEK	182290	18 356 kvm	7 790 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 178785043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
3 045 000 SEK	182290	1 124 kvm	618 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1985	2024	1985
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 36955043 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
215 000 000 SEK	182290	14 685 kvm	21 293 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1985	2024	1985
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1984-07-06

Akt

0182K-84/67

Ursprung

Nacka Sicklaön 173:1

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

1	Markområde	6579079.4	681026.3
---	------------	-----------	----------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total	23 607 m ²	23 607 m ²	0 m ²
-------	-----------------------	-----------------------	------------------

Källa: Lantmäteriet

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