

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 47 i BRF RIBBAN 769612-4051, Nynäshamns kommun.
BACKLURAVÄGEN 93, 149 43 NYNÄSHAMN



Marknadsvärdebedömning per 2025-02-12

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell 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 2025-02-12.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-02-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF RIBBAN 769612-4051		Organisationsnummer 769612-4051	
Lägenhetsnummer 47			Ärendenummer F-201-25-01
Adress BACKLURAVÄGEN 93, 149 43 NYNÄSHAMN			
Kommun Nynäshamn		Område Nynäshamn	Andelstal 1,27924
Lägenhetsstorlek 3 rum	Boarea 88	Månadsavgift 5 786	Andel inre reparationsfond
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. Inget ansvar tas för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.			

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten i Nynäshamn är en trevlig familjebostad med tre rum, belägen på första våningen i en tvåvåningsbyggnad. Lägenheten har två balkonger och är utrustad med trägolv i kök och övriga rum, samt plastgolv i badrummet. Den är välskött med normal standard, men våtrummet är något slitet. Bostadsrättsföreningen har 75 bostadsrättslägenheter och 8 hyresrättslägenheter, med gemensamma utrymmen som föreningslokal och tvättstuga. Byggnaden från 1984 har renoverats med bland annat fasadrenovering och installation av bergvärme. Föreningen har en avgift på 789 kr per kvadratmeter och år. Området är familjevänligt och praktiskt, med närhet till skola, kollektivtrafik och livsmedelsbutik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som föreningslokal och tvättstuga, samt förråd i lägenheterna. Det finns 75 bostadsrättslägenheter och 8 hyresrättslägenheter, med parkerings- och garageplatser tillgängliga. Föreningen har en avgift på 789 kr per kvadratmeter och år, med ett taxeringsvärde på 105 816 000 kr och lån motsvarande 53,2% av detta värde. Byggnaden från 1984 har genomgått flera renoveringar, inklusive fasadrenovering, stamspolning, och installation av bergvärme.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en föreningslokal och en tvättstuga. Förråd finns placerade i lägenheterna.			
Parkeringsplatser 28	Garageplatser 69	Förråd, placering I lägenheten	
Antal bostadsrättslägenheter 75	Antal Hyresrättslägenheter 8	Antal lokaler Ej specificerat	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 28 parkeringsplatser, 69 garageplatser, och förråd placerade i lägenheterna. Det finns 75 bostadsrättslägenheter och 8 hyresrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
789	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
105 816 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
56 300 333	53%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
42 777 556	40%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
503 612	0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 789 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 105 816 000 kr. Totala lånen uppgår till 56 300 333 kr, vilket motsvarar 53,2% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 42 777 556 kr, motsvarande 40,4% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 503 612 kr, vilket utgör 0,5% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Nynäshamn Ribban 15	
Byggår 1984	Antal våningar 2
Övrigt	
Utförda renoveringar 2023 Fasadrenovering slutförd (sista tre husen) 2023 Stamspolning av samtliga hus 2023 OVK-besiktning genomförd, många fel åtgärdade 2022 Fortsatt fasadrenovering 2022 OVK-besiktning i samtliga lägenheter 2021 Takrenovering slutförd, tilläggsisolering av vindar 2020 Byte av ytterdörrar 2019 Bergvärmeanläggning installerad, fjärrvärmens bortkopplad 2019 Stambyte/renovering av tvättstuga, bastu och toalett i föreningslokalen 2018 Belysning och gårdsbelysning	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1984. Den har två våningar och en träfasad. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationssystemet är mekanisk ventilation. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1984, består av två våningar. Under de senaste åren har omfattande renoveringar genomförts, inklusive fasadrenovering och stamspolning 2023, samt en OVK-besiktning med åtgärdade fel. Tidigare renoveringar inkluderar takrenovering och tilläggsisolering av vindar 2021, byte av ytterdörrar 2020, installation av bergvärmeanläggning 2019, samt stambyte och renovering av föreningslokalens faciliteter. Ytterligare förbättringar har gjorts med belysning och garagerenovering.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea 88	Antal Rum 3 rum
Rumsfördelning <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>två sovrum</u>	
Tillbehör <u>två förråd</u> <u>Balkong</u> <u>Balkong</u>	
Beskrivning Bostadsrätt i Nynäshamn med tre rum, belägen på första våningen i en tvåvåningsbyggnad. Lägenheten är en trevlig familjebostad i ett familjevänligt område nära havet och har två balkonger. Rumsfördelningen inkluderar ett kök, ett badrum, ett vardagsrum och två sovrum. Köket och övriga rum har trägolv, medan badrummet har plastgolv. Lägenheten är normalt utrustad och har två förråd. Intrycket av bostaden är välskött, med något slitet våtrum och normal standard i övrigt.	
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha ett jämförbart skick och standard i förhållande till liknande bostäder i jämförbara lägen. Värdet är också i linje med dessa objekt.	

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 47 i BRF RIBBAN 769612-4051, Nynäshamns kommun.

BACKLURAVÄGEN 93, 149 43 NYNÄSHAMN

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

Marknadsvärde per 2025-02-12

1 750 000 KRONOR

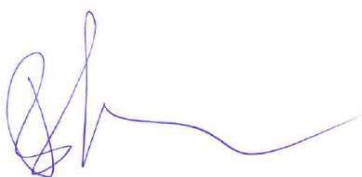
Bedömt värdeintervall

+/- 87 500

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 2025-02-12

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Allmänna villkor

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. Det gäller även funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 2 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

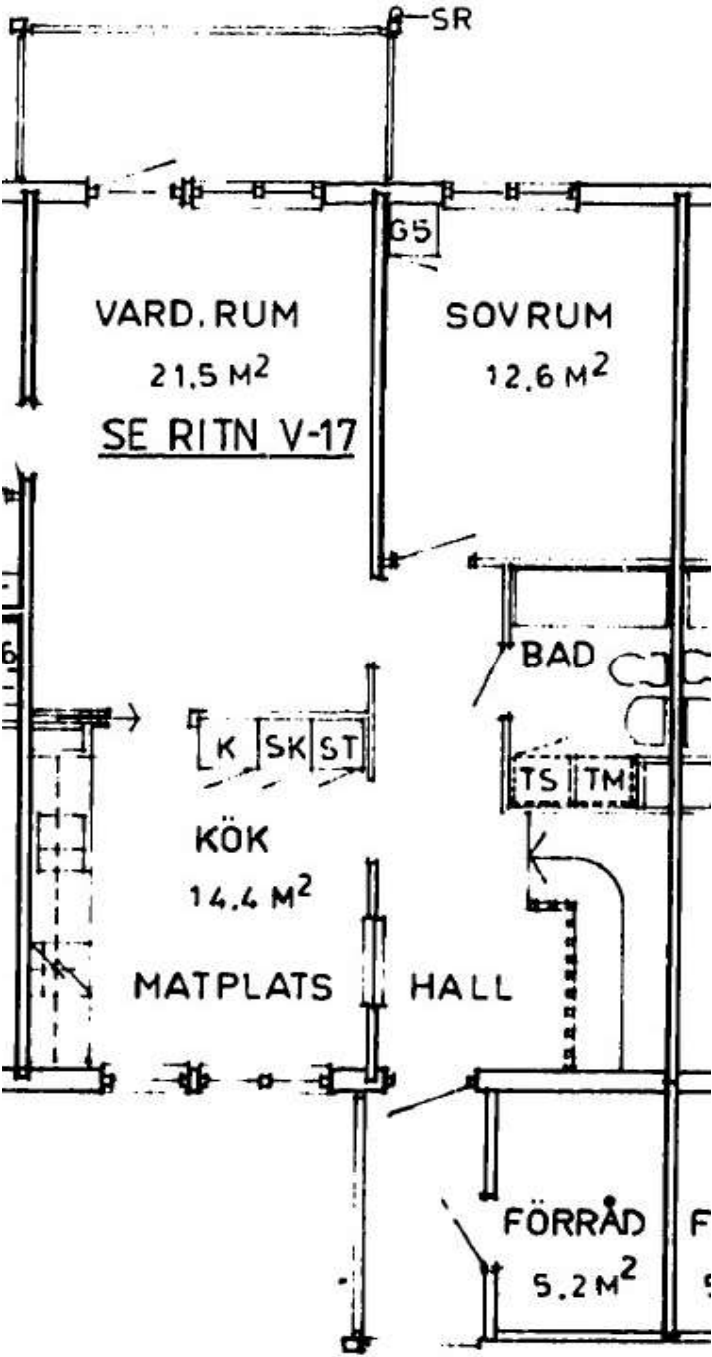
7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Bilaga 2 - Karta

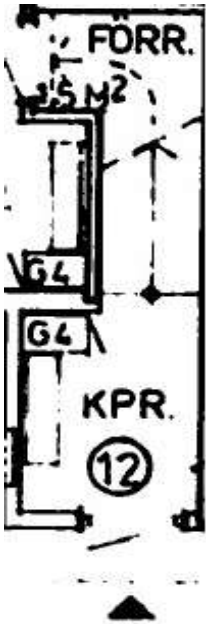


Bilaga 3 - Planritning

3 R&K, 87,6 M² + FÖRR. 5,2 M²

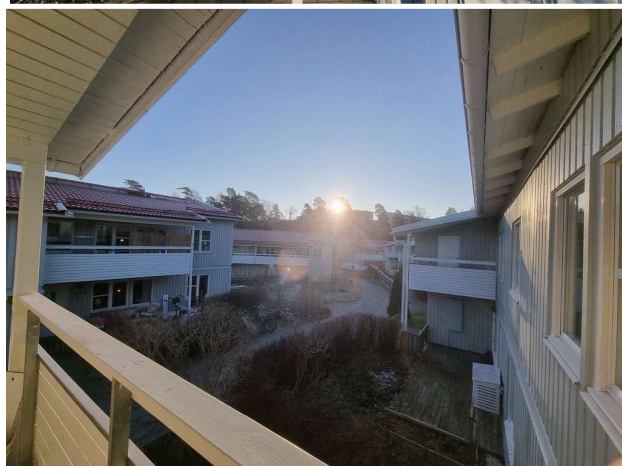


Lägenheten på 1 tr



Entré på markplan

Bilaga 4 - Bilder



Bilaga 5 - 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 6 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-02-11

Fastighet

Beteckning Nynäshamn Ribban 15	UUID: 909a6a46-3946-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-25
Nyckel: 010395698	Län- och kommunkod 0192	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-23
Distrikt Nynäshamn	Distriktskod 212032	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-10

Adress

Adress
Backluravägen 37-203
149 43 Nynäshamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6533805.1	668996.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 5249 kvm	1 5249 kvm	

Lagfart

Ägare 769612-4051 Bostadsrättsföreningen Ribban Backluravägen 203 149 43 Nynäshamn	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-12-08	Akt D-2014-00513048:1
Köp (även transportköp): 2014-11-03 Köpeskilling: 28.557.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 58.200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	28.757.000 SEK	1984-11-23	84/56231
2	29.443.000 SEK	2014-12-22	D-2014-00537637:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0192-82/8.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kulan	1979-12-04 Genomf. slut: 1992-06-30	01-NYS-217
Tomtindelning: Ribban	1982-01-15	0192-P82/0115

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

120460-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	105.816.000 SEK	76.913.000 SEK	28.903.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769612-4051 Bostadsrättsföreningen Ribban Backluravägen 203 149 43 Nynäshamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 039194046.

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0192336
Byggrätt ovan mark 9 227 kvm	Riktvärde byggrätt 3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 039195046.

Taxeringsvärde 1.903.000 SEK	Riktvärdeområde 0192336
Byggrätt ovan mark 1 269 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 039192046.

Taxeringsvärde 75.000.000 SEK	Bostadsyta 7 368 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 8.529.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår	Värdeår 1984

Värderingsenhet lokaler 039193046.

Taxeringsvärde 1.913.000 SEK	Lokalyta 1 035 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 416.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår	Värdeår 1984

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Nynäshamn Ribban S:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1970-12-21	0192K-44/1970
Tomtmätning	1970-12-21	0192K-T-1172
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1982-02-25	0192-82/8
Ledningsåtgärd	1985-04-11	0192-85/19

Ursprung

Nynäshamn Nynäshamn 2:12

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Nynäshamn Ribban 11

Omregistreringsdatum Akt

1982-02-25

A-Nynäshamn Ribban 15

1983-06-15

0192-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet