

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 137-1-2151 i BR FLYGAREN 1, Täby.
Flygkårsvägen 21, 183 62 Täby



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-21

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 2025-10-21

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-10-21 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 FLYGAREN 1		Organisationsnummer 769621-2351		
Lägenhetsnummer 137-1-2151	Våning 3		Ärendenummer F-1678-25-01	
Adress Flygkårsvägen 21, 183 62 Täby				
Kommun Täby		Område Täby		
Antal rum enligt register 2		Boarea, kvm 57,4	Månadsavgift, kr 5 039	Andelstal 0,313
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 Flygkårsvägen 21 i Täby. Lägenheten har två rum och en boarea på 57,4 kvadratmeter. Månadsavgiften är 5039 kronor. Fastigheten ligger i ett attraktivt område i Täby, vilket erbjuder närhet till både natur och stadens bekvämligheter.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en byggnad med fem våningar. Den har två rum och en balkong som nås från köket. Köket har trälaminatgolv och är i normal standard. Badrummet har kakelgolv och är i normalt skick. Vardagsrummet och sovrummet har också trälaminatgolv och är i normalt skick, men golven är något slitna och kan behöva bytas. Det finns ett förråd på vinden. Utrustningen i köket, inklusive kyl/frys, diskmaskin, induktionshäll och ugn, är äldre än fem år, medan tvättmaskinen är yngre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av 206 parkeringsplatser, inklusive 10 MC-platser. Det finns 56 garageplatser och förråden är placerade i källaren. Föreningen består av 233 bostadsrättslägenheter, 47 hyresrättslägenheter och 3 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har tillgångar i form av 206 parkeringsplatser, inklusive 10 MC-platser. Det finns 56 garageplatser och förråden är placerade i källaren. Föreningen består av 233 bostadsrättslägenheter, 47 hyresrättslägenheter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1053 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 463 569 000 kr. Det totala lånet är 149 618 067 kr, och det egna kapitalet är 214 804 808 kr.

Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1985. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Stambyte har inte utförts, men underhåll har skett 2012 och 2021. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Bostadsrättsföreningen erbjuder följande gemensamma utrymmen: tvättstuga i varje trapphus, barnvagnsrum, cykelförråd, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Förråd finns i källaren. För mer information, besök föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 206 (+10 MC-platser)	Garageplatser 56	Förråd, placering Källare
Antal bostadsrättslägenheter 233	Antal hyresrättslägenheter 47	Antal lokaler 3
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1053	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 463 569 000	
Totalt lån (kr) 149 618 067	
Eget kapital (kr) 214 804 808	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Täby Flygaren 1	
Byggår 1985	Antal våningar 5
Stammar/Bytta/installerade år Nej, dock underhåll 2012, 2021	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://flygaren1.se/	
Utförda renoveringar Bergvärme installerades i 5 våningshusen 2011 Frånluftsvärmepump installerades i låghuset 2011 Nytt låssystem (nyckelbrickor) installerades 2011 Avloppsstammar till lägenheterna rensades 2012 Ekdörrarna i entréerna ersattes med aluminiumportar 2012 Takförbättringar 2012 och luftbehandlingssystem Godkänd OVK 2013-2014 Fasadtvätt 2017 Samtliga hissar nya 2018 Soppantering utbytt till sopstationer under mark 2019 Anslutning till kollektivt bredband 2019 Låghus ny fasad kortsidor, målning av betongytor fasad, uteplatser, tak och fogar 2021 Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, uppförd 1985. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Stambyte har inte utförts, men underhåll har skett 2012 och 2021. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 57,4		Antal rum enligt lägenhetsregister 2	
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys
badrum		Balkong	Diskmaskin
vardagsrum			Induktionshäll
ett sovrum			Ugn
			Tvättmaskin
Beskrivning			
Lägenheten är belägen på tredje våningen i en byggnad med totalt fem våningar. Den består av två rum och har en balkong som nås från köket.			
Köket har en normal standard med trälaminatgolv och är utrustat med en balkong.			
Badrummet är i normalt skick och har kakel på golvet.			
Vardagsrummet har trälaminatgolv och är i normalt skick.			
Sovrummet har också trälaminatgolv och är i normalt skick.			
Laminatgolven i lägenheten är något slitna och kan behöva bytas ut, men det finns inga andra uppenbara renoveringsbehov.			
Till lägenheten hör ett förråd som är beläget på vinden.			
Utrustning:			
Kyl/Frys, äldre än 5 år (källa: ägaren)			
Diskmaskin, äldre än 5 år (källa: ägaren)			
Induktionshäll, äldre än 5 år (källa: ägaren)			
Ugn, äldre än 5 år (källa: ägaren)			
Tvättmaskin, LG, yngre än 5 år (källa: ägaren)			
Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Den bedöms ha ett skick och en standard som är jämförbar med dessa objekt. Värdet på bostaden är dock högre, vilket kan tillskrivas positiva faktorer som balkongen och den milsvida utsikten mot havet. En negativ faktor som påverkar värderingen är den höga avgiften.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 137-1-2151 i BRF FLYGAREN 1, Täby.

Flygkårsvägen 21, 183 62 Täby

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

Marknadsvärde per 2025-10-21

2 300 000 KRONOR

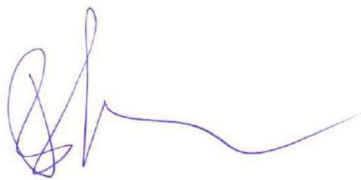
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-10-21

Underskrift



Björn Bring

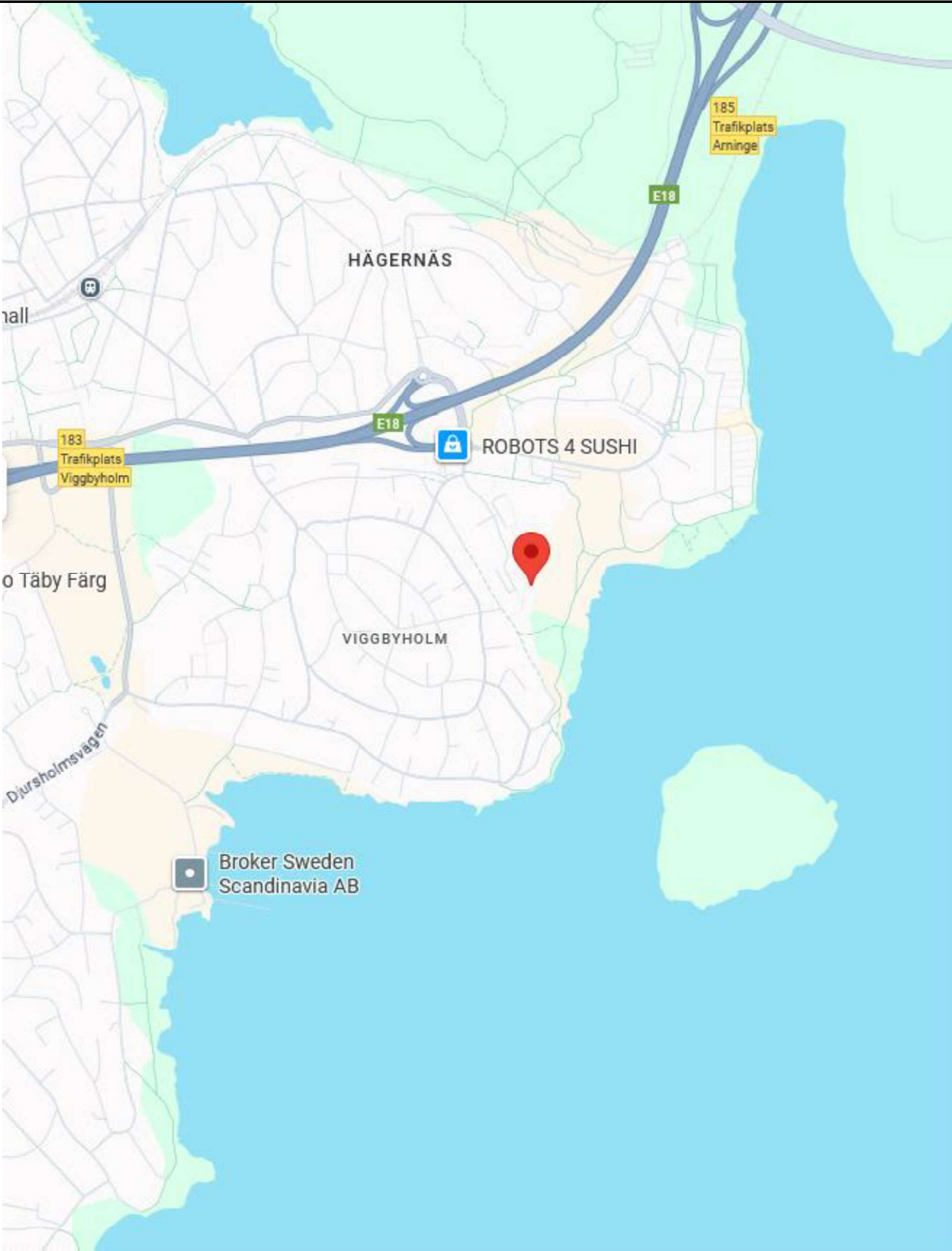
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

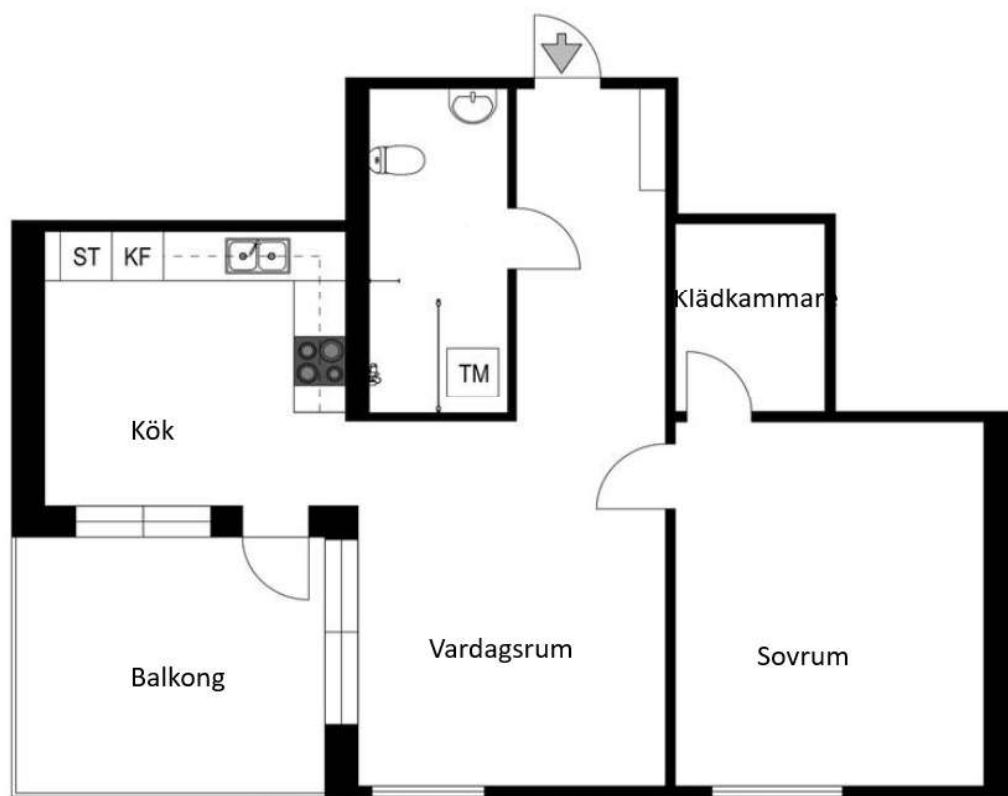
E-post: info@bringhojden.se

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 tom.

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



038 Allmän+Taxering 2025-02-18

Fastighet**Beteckning**
Täby Flygaren 1**UUID:**
909a6a46-ce7c-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2021-03-02**Nyckel:**
010434023**Län- och kommunkod**
0160**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2023-03-02**Distrikt**
Täby**Distriktskod**
215045**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-02-18**Adress****Adress**Flygkårsvägen 3-25, 27A-D, 29A-D, 31A-D, 33A-D, 35A-D, 37A-D, 39A-D, 41A-D, 43A-D, 45A-D, 47A-D, 6
183 62 Täby**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6593501.2

E (SWEREF 99 TM)

677182.9

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

5 7969 kvm

Därav landareal

5 7969 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

769621-2351

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2010-10-07

Akt

10/34517

Bostadsrättsföreningen Flygaren 1

C/O Bredablick Förvaltning

Box 6083

102 32 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Brf Flygaren 1

Köp (även transportköp): 2010-10-06

Köpeskilling: 96.941.889 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 180.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	80.000.000 SEK	2012-05-09	12/12466C

Anmärkning:

Utbyte d-2021-00438906:1 påverkar
inteckning 12/12466B, 12/12466DUtbyte d-2023-00058307:1 påverkar
inteckning 12/12466D

2	40.000.000 SEK	2012-05-09	12/12466D
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte d-2021-00438906:1 påverkar
inteckning 12/12466B, 12/12466CUtbyte d-2023-00058307:1 påverkar
inteckning 12/12466C

3	55.000.000 SEK	2012-05-09	12/12466B
---	----------------	------------	-----------

Anmärkning:

Utbyte d-2021-00438906:1 påverkar
inteckning 12/12466D, 12/12466C

4	5.000.000 SEK	2014-06-12	14/18120
---	---------------	------------	----------

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Södra hägernäs, Del av

Datum1983-03-04
Genomf. slut:
1992-06-30**Akt**

0160-S202

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

202908-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	463.569.000 SEK	274.719.000 SEK	188.850.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769621-2351 Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 C/O Bredablick Förvaltning Box 6083 102 32 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 163668045.

Taxeringsvärde 186.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0160055
Byggrätt ovan mark 23 374 kvm	Riktvärde byggrätt 8.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 163669045.

Taxeringsvärde 2.850.000 SEK	Riktvärdeområde 0160055
Byggrätt ovan mark 1 500 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 163666045.

Taxeringsvärde 270.000.000 SEK	Bostadsyta 18 699 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 24.854.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår	Värdeår 1985

Värderingsenhet lokaler 163667045.

Taxeringsvärde 4.719.000 SEK	Lokalyta 1 351 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 874.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår	Värdeår 1985

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering

Datum

1984-03-08

Akt

0160-0310/1984

Ursprung

Täby Hägernäs 7:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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