

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 51078 i BRF JAKTFLYGET, Järfälla.

Jaktvägen 6, 175 63 Järfälla



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-04

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 2025-12-04

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-04 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 förvärfv 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 JAKTFLYGET		Organisationsnummer 769624-6912		
Lägenhetsnummer 51078	Våning 1		Ärendenummer F-1386-25-01	
Adress Jaktvägen 6, 175 63 Järfälla				
Kommun Järfälla		Område Barkarby		
Antal rum enligt register 3		Boarea, kvm 72	Månadsavgift, kr 3 760	Andelstal 0,55
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

Bostadsrätt belägen på Jaktvägen 6, 175 63 Järfälla, i området Barkarby. Lägenheten har tre rum och en boarea på 72 kvadratmeter. Månadsavgiften är 3760 kronor.

Denna trea är belägen på första våningen i en fyra våningsbyggnad. Lägenheten har ett kök med tapetserade väggar och trälaminatgolv, samt äldre vitvaror inklusive kyl/frys, inbyggd mikrovågsugn, ugn och keramikhäll. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och de två sovrummen har tapetserade väggar och trälaminatgolv. Alla rum är i något slitet skick. Till bostaden hör en balkong och ett förråd. Vid senaste värdering var lägenheten normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 106 parkeringsplatser och 59 garageplatser. Det finns 194 bostadsrättslägenheter samt 19 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 106 parkeringsplatser och 59 garageplatser. Det finns 194 bostadsrättslägenheter samt 19 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 627 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 260 249 000 kr. Det totala lånet är 128 468 402 kr, och det egna kapitalet är 151 663 621 kr. Underhållsfonden uppgår till 21 166 944 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1963 med fyra våningar, innehållande både bostäder och lokaler. Den saknar hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 106	Garageplatser 59	
Antal bostadsrättslägenheter 194		Antal lokaler 19
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 627	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 260 249 000	
Totalt lån (kr) 128 468 402	
Eget kapital (kr) 151 663 621	
Underhållsfond (kr) 21 166 944	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Järfälla Barsbro 1:209	
Byggår 1963	Antal våningar 4
	Hiss nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: https://brfjaktflyget.se/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1963 med fyra våningar, innehållande både bostäder och lokaler. Den saknar hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 72		Antal rum enligt lägenhetsregister 3	
Rumsfördelning			
kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> Balkong ett förråd	<u>Utrustning</u> Kyl/Frys Inbyggd micro Ugn Keramikhäll Tvättmaskin
Beskrivning Lägenheten är en trea belägen på första våningen. Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket är något slitet och har tapetserade väggar samt ett golv av trä laminat. Badrummet är också något slitet, med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett golv av trä laminat, och är i något slitet skick. Det finns två sovrum, båda med tapetserade väggar och golv av trä laminat, även de i något slitet skick. Till bostaden hör en balkong och ett förråd. Utrustning: Kyl/Frys av märket Whirlpool, äldre än 5 år (bedömt) Inbyggd micro, äldre än 5 år (bedömt) Ugn, äldre än 5 år (bedömt) Keramikhäll, äldre än 5 år (bedömt) Tvättmaskin av märket Cylinda, äldre än 5 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

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

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 51078 i BRF JAKTFLYGET, Järfälla.

Jaktvägen 6, 175 63 Järfälla

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

Marknadsvärde per 2025-12-04

2 450 000 KRONOR

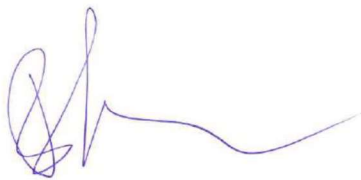
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-04

Underskrift



Björn Bring

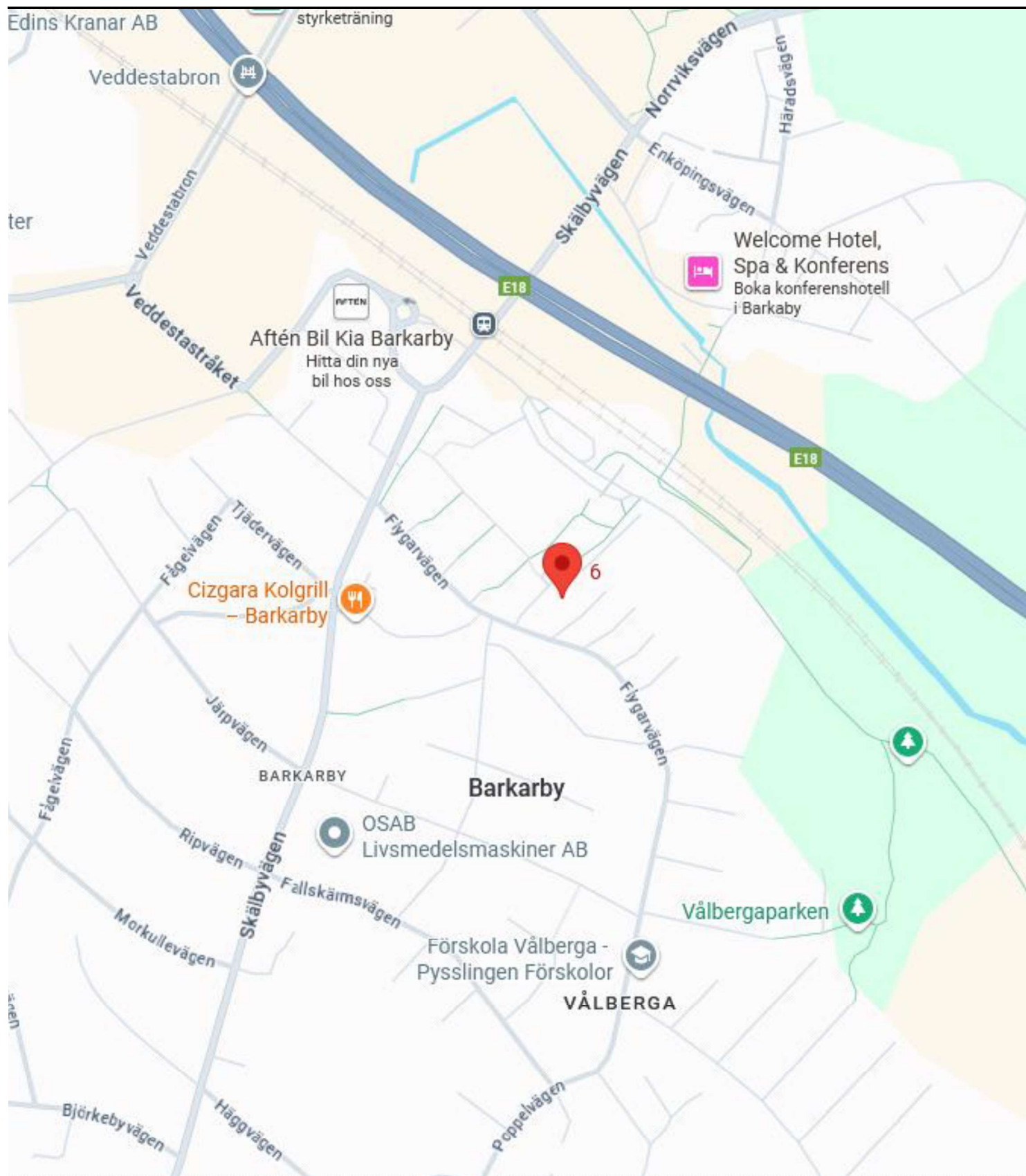
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

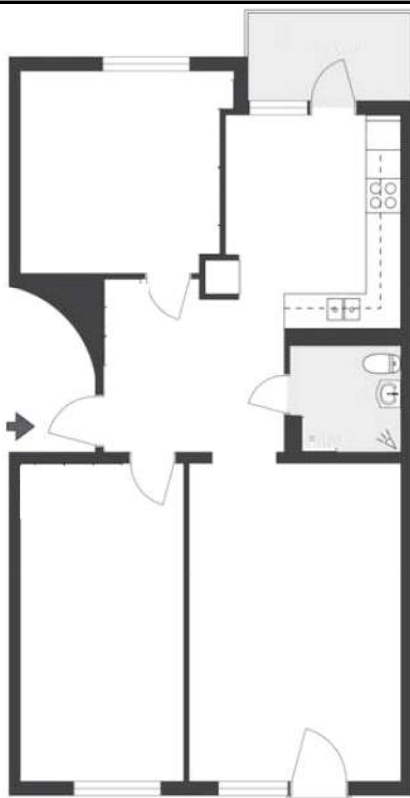
E-post: info@bringhojden.se

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 Järfälla Barsbro 1:209	UUID 909a6a45-09c4-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010317975	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-19
Län- och kommunkod 0123	Distrikt Barkarby Socken: järfälla	Distriktskod 215015	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-03

Adress

Adress

Attackvägen 2, 4, 6, 8
175 63 Järfälla

Flygarvägen 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43
175 69 Järfälla

Jaktvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
175 63 Järfälla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769624-6912 Bostadsrättsföreningen Jaktflyget C/O Fenix Ekonomi AB Husarvägen 4 194 79 Upplands Väsby Inskrivet ägarnamn: Brf Jaktflyget	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2013-07-03	Akt 13/20574
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

13/20574, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2013-07-01
Köpeskilling: 202 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 121 500 000 SEK

Nr 1	Belopp 3 525 000 SEK	Inskrivningsdag 1976-10-06	Akt 76/17544A
Anmärkningar Utbyte 83/13964			
2	475 000 SEK	1976-10-06	76/17544B

Anmärkningar

Utbyte 83/13964

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	4 000 000 SEK	1976-10-06	76/17545
4	599 000 SEK	1976-10-06	76/17546
6	1 180 000 SEK	1990-01-17	90/659
7	1 902 000 SEK	1990-01-17	90/661
8	1 402 000 SEK	1990-01-17	90/663
9	47 417 000 SEK	2013-07-03	13/20575
10	15 000 000 SEK	2017-04-11	D-2017-00152603:1
11	20 000 000 SEK	2019-10-17	D-2019-00454976:1
12	6 000 000 SEK	2020-04-16	D-2020-00148682:1A
Anmärkningar Utbyte D-2024-00410758:1			
13	14 000 000 SEK	2020-04-16	D-2020-00148682:1B
Anmärkningar Utbyte D-2024-00410758:1			
14	6 000 000 SEK	2023-04-27	D-2023-00131105:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: parklek	1976-11-24	76/20512
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Byggnadsplan Barsbro 1:208,1:209 m fl	1961-07-12	01-JÄF-1113	
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Stadsplan Barkarby centrum	1985-04-18 Genomf. slut: 1992-06-30	0123-P85/0418	
Anmärkningar Lst 1985-02-15			
Detaljplan Mälarbanan,delen barkarby-kallhäll,delsträcka barkarby station,barkarby 2:3 m fl	2011-06-15 Genomf. start: 2012-07-13 Genomf. slut: 2027-07-12 Laga kraft: 2012-07-12	0123-P13/4	

Bestämmelse

Järnvägsplan: Mälarbanan barkarby-kallhäll

Datum

2011-05-27
Laga kraft: 2012-03-29

Akt

0123-P12/10

Anmärkningar

Trv 2011/26252

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	137477-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	260 249 000 SEK	182 400 000 SEK	77 849 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769624-6912 Bostadsrättsföreningen Jaktflyget C/O Fenix Ekonomi AB Husarvägen 4 19479 Upplands Väsby		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 208331045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 849 000 SEK	123073	2 694 kvm	1 800 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 208330045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
73 000 000 SEK	123073	18 456 kvm	3 955 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 208329045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
10 400 000 SEK	123073	2 103 kvm	2 113 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1963		1963
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 208328045 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
172 000 000 SEK	123073	14 787 kvm	18 669 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1963		1963
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal

0,04

Skattety

Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning Sammanläggning

1958-07-07

01-JÄF-934

Avstyckning Ägoutbyte

1965-03-25

01-JÄF-1392

Fastighetsreglering

1983-06-16

0123-83/30

Fastighetsreglering

1985-06-26

0123-85/26

Fastighetsreglering

2017-11-08

0123-16/34

Ursprung

Järfälla Barsbro 1:11

Järfälla Vålberga 4:1

Avskild mark

Järfälla Barsbro 1:216-220,225-226

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6588302.4

662879.7

2

Markområde

6588374.8

662974.5

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

27 956 m²

27 956 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

A-Järfälla Barsbro 1:209

1982-10-01

0123-82/10

Källa: Lantmäteriet