

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1954 i BRF FLYGAREN 1 769621-2351, Täbys kommun.
FLYGKÅRSVÄGEN 19, 183 62 TÄBY



Marknadsvärdebedömning per 2025-02-18

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 2025-02-18.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-02-11 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF FLYGAREN 1 769621-2351			Organisationsnummer 769621-2351	
Lägenhetsnummer 1954	Skatteverkets lägenhetsnummer 1301			Ärendenummer F-274-25-01
Adress FLYGKÅRSVÄGEN 19, 183 62 TÄBY				
Kommun Täby		Område Täby		Andelstal 0,486
Lägenhetsstorlek 4 rum	Boarea 94,6		Månadsavgift 7 558	
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, föreningen, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Flygkårsvägen 19 i Täby är en rymlig fyrrarumslägenhet på 94,6 kvm med en månadsavgift på 7 557,58 kr. Den ligger i en förening med gemensamma utrymmen som tvättstugor, barnvagnsrum, cykelförråd, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Föreningen har både bostadsrätts- och hyreslägenheter samt några lokaler, och byggnaden från 1985 har genomgått flera renoveringar. Lägenheten ligger på våning 3 av 5, har balkong med fin utsikt och är centralt belägen nära skola, hållplats och butik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som tvättstugor, barnvagnsrum, cykelförråd, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Det finns parkerings- och garageplatser samt förråd i källaren. Föreningen består av både bostadsrätts- och hyreslägenheter samt några lokaler. Ekonomiskt har föreningen en avgiftsnivå och taxeringsvärde med lån och eget kapital. Byggnaden från 1985 har hiss och har genomgått flera renoveringar och uppgraderingar, inklusive energisystem, säkerhet, avloppssystem, tak, ventilation, fasad och sophantering.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: tvättstuga i varje trapphus, barnvagnsrum, cykelförråd, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Förråd finns i källaren.			
Parkeringsplatser		Garageplatser	Förråd, placering
201		56	Källare
Antal bostadsrättslägenheter		Antal Hyresrättslägenheter	Antal lokaler
233		47	4
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 201 parkeringsplatser, 56 garageplatser, förråd i källaren, 233 bostadsrättslägenheter, 47 hyresrättslägenheter och 4 lokaler.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
959	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
463 569 000	
Totalt lån (kr)	% av taxeringsvärdet
157 692 491	34%
Eget kapital (kr)	% av taxeringsvärdet
216 195 607	47%
Underhållsfond (kr)	% av taxeringsvärdet
0	0%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 959 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 463 569 000 kr. Totala lån uppgår till 157 692 491 kr, vilket motsvarar 34,02% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 216 195 607 kr, motsvarande 46,64% av taxeringsvärdet. Det finns ingen underhållsfond.	

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	
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 Fasadvätt 2017 Samtliga hissar nya 2018 Sophantering utbytt till sopstationer under mark 2019	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd 1985 med fem våningar. Den har hiss och treglasfönster. Värme tillhandahålls via fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Stambyte har inte utförts, men underhåll skedde 2012 och 2021. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1985, består av fem våningar och är utrustad med hiss. Stammarna har inte bytts ut men underhåll har skett 2012 och 2021. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive installation av bergvärme och frånluftsvärmepump 2011, samt ett nytt låssystem samma år. Avloppsstammar rensades och entrédörrar byttes ut 2012. Takförbättringar och luftbehandlingssystem uppdaterades 2012, med en godkänd OVK 2013-2014. Fasadvätt utfördes 2017 och samtliga hissar byttes ut 2018. Sophantering uppgaderades till underjordiska sopstationer 2019, och kollektivt bredband installerades samma år. Låghuset fick ny fasad och andra uppdateringar 2021.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea		Antal Rum
94,6		4 rum
Rumsfördelning		
<u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>toalett</u> <u>Klädkammare</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u> <u>ett förråd</u>
Beskrivning Trevlig familjelägenhet i Täby med 4 rum, belägen på våning 3 av 5. Lägenheten har en balkong med högt läge och fin utsikt. Rumsfördelningen inkluderar ett kök, vardagsrum, tre sovrum, badrum, toalett och en klädkammare. Köket och övriga rum har normal standard med plast- och trägolv, medan badrummet har mosaikgolv som delvis saknas. Lägenheten har ett förråd som tillbehör.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något lägre skick och värde jämfört med liknande bostäder, medan standarden är jämförbar. Renoveringsbehovet i ett av badrummen påverkar värdet negativt, men det höga läget och utsikten är positiva faktorer.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1954 i BRF FLYGAREN 1 769621-2351, Täbys kommun.

FLYGKÅRSVÄGEN 19, 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 2025-02-18

3 000 000 KRONOR

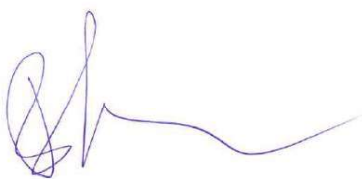
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-02-18

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.

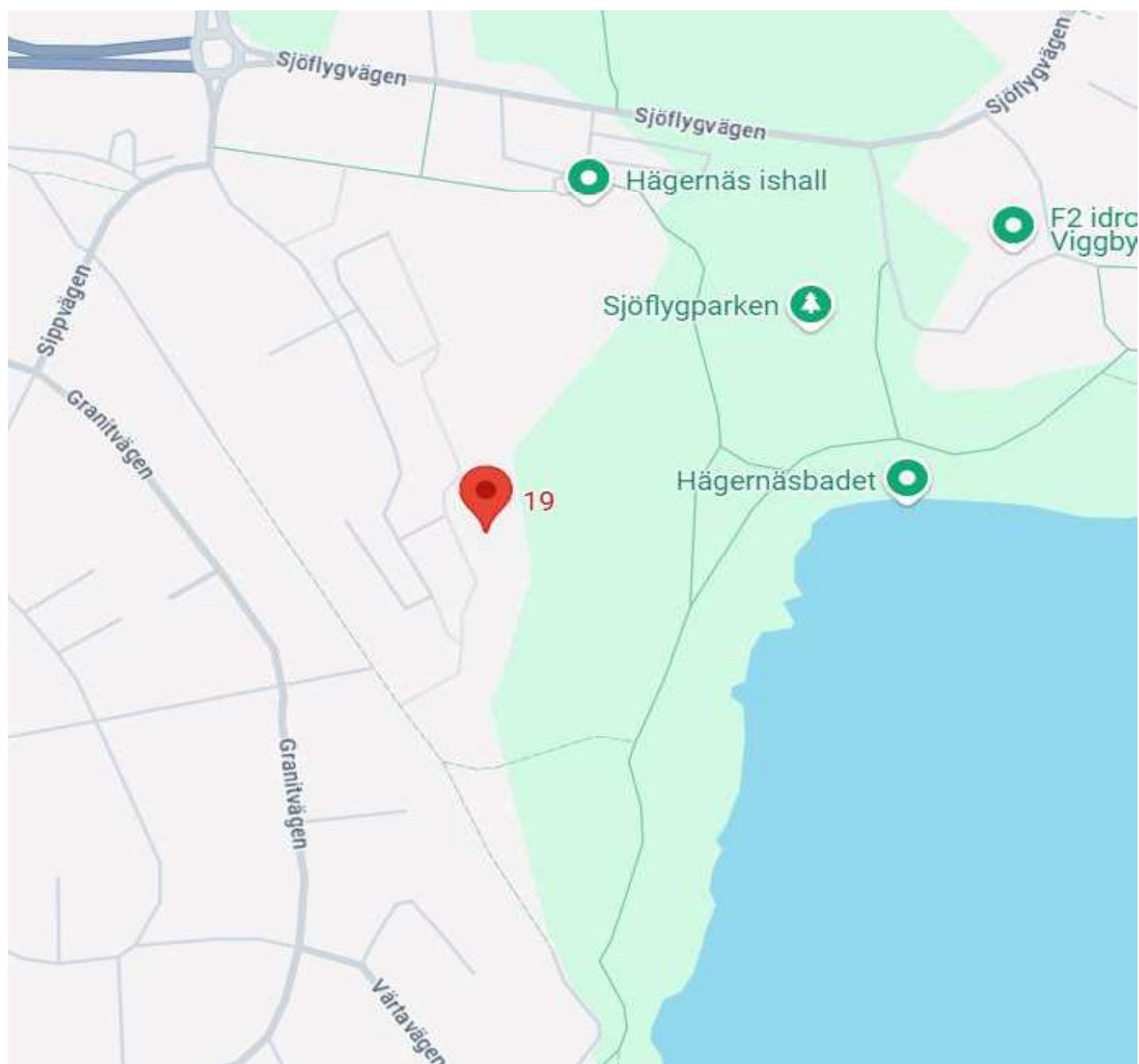
7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

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

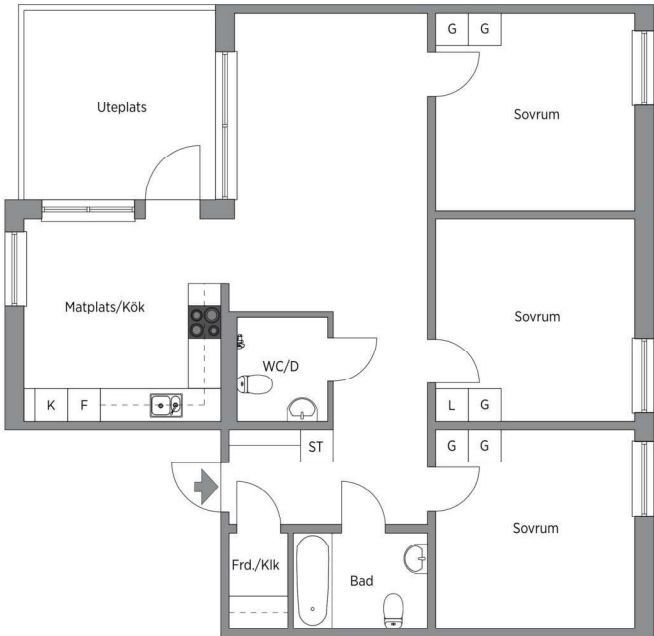
7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet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



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 2025-02-18

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