

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2804-1-457 i HSB BRF VENUS I TÄBY, Täby.  
Kometvägen 15, 183 48 Täby



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-06

# 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 2026-03-06

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-04 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

<b>Bostadsrättsförening</b> HSB BRF VENUS I TÄBY		<b>Organisationsnummer</b> 716000-1009		
<b>Lägenhetsnummer</b> 99-2804-1-457	<b>Våning</b> 6	<b>Ärendenummer</b> F-2315-25-01		
<b>Adress</b> Kometvägen 15, 183 48 Täby				
<b>Kommun</b> Täby		<b>Område</b> Täby		
<b>Antal rum enligt register</b> 4		<b>Boarea, kvm</b> 109	<b>Månadsavgift, kr</b> 8 028	<b>Andelstal %</b> 0,18778
<b>Kommentar</b> 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 Kometvägen 15 i Täby, med en boarea om 109 kvm. Lägenheten har fyra rum och en månadsavgift på 8028 kr.

Denna lägenhet med fyra rum är belägen på sjätte våningen i en byggnad med elva våningar. Köket har väggar med tapet och träpanel samt ett marmorgolv. Badrummet är utrustat med våtrumstapet och kakel runt badkaret samt linoleumgolv. Vardagsrummet erbjuder en balkong och har parkettgolv i trestavsutförande, medan de två sovrummen har målade väggar och linoleumgolv.

Lägenheten inkluderar även en uthyrningsdel, enligt ägarens uppgifter, med ett badrum och ett allrum med kökspentry. Allrummet har parkettgolv i trestavsutförande. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad, vilket begränsade inspektionen av stora delar.

Bostadsrättsföreningen har 514 parkeringsplatser och 225 garageplatser. Det finns totalt 704 bostadsrättslägenheter samt 21 lokaler i föreningen.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> Bostadsrättsföreningen har 514 parkeringsplatser och 225 garageplatser. Det finns totalt 704 bostadsrättslägenheter samt 21 lokaler i föreningen.  Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 824 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 1 203 600 000 kr. Det totala lånet är 178 705 078 kr, och det egna kapitalet ligger på 57 807 267 kr. Underhållsfonden uppgår till 12 164 789 kr.  Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1961 med 11 våningar. Det har genomgått stamreovering genom relining 2009 och är utrustat med hiss. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.  Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<b>Parkeringsplatser</b>	514	<b>Garageplatser</b>	225
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b>	704	<b>Antal lokaler</b>	21
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	824	<b>Avser</b>	Föreningens snitt
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	1 203 600 000		
<b>Totalt lån (kr)</b>	178 705 078		
<b>Eget kapital (kr)</b>	57 807 267		
<b>Underhållsfond (kr)</b>	12 164 789		
<b>Kommentar</b>			

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Täby Venus 2	
<b>Byggår</b> 1961	<b>Antal våningar</b> 11
<b>Stammar/Bytta/installerade år</b> Stamreovering genom relining (2009)	<b>Hiss</b> ja
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="http://www.hsb.se/stockholm/brf/venus/valkommen-till-brf-venus/">www.hsb.se/stockholm/brf/venus/valkommen-till-brf-venus/</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1961 med 11 våningar. Det har genomgått stamreovering genom relining 2009 och är utrustat med hiss. Värmeällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 109		Antal rum enligt lägenhetsregister 4	
<b>Rumsfördelning</b>			
kök badrum vardagsrum två sovrum badrum allrum			
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenhet med fyra rum belägen på sjätte våningen. Vid värderingsbesöket var bostaden så belamrad att stora delar inte kunde inspekteras. Golv och väggar har endast delvis kunnat ses i vissa rum. Toalett och sovrum i uthyrningsdelen samt badrummet i lägenheten kunde inte inspekteras. Uppgifter om uthyrningsdelen kommer från ägaren.</p> <p>Lägenheten ligger i en byggnad med elva våningar. Köket har väggar med tapet och träpanel samt ett marmorgolv och är av äldre standard. Badrummet har våtrumstapet och kakel runt badkaret samt linoleumgolv. Vardagsrummet är tapetserat och har parkettgolv i trestavsutförande samt en balkong. De två sovrummen har målade väggar och linoleumgolv. Ett badrum i uthyrningsdelen har ytskikt och funktion enligt ägarens uppgift, men kunde inte besiktas på grund av belamring. Allrummet i uthyrningsdelen, med kökspentry enligt ägarens uppgift, har parkettgolv i trestavsutförande och kunde inte heller besiktas på grund av belamring.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.</p>			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande lägen. Skicket bedöms som något sämre och standarden som något lägre än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör är jämförbara, liksom läget. Värdet är något lägre än snittet. Vid värderingsbesöket var bostaden belamrad, vilket försvårade bedömningen, men det antas att ytskiktsrenovering samt uppdatering av kök och badrum behövs. Planlösningen med uthyrningsdel och stor balkong i fritt läge är dock positivt för värdet.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2804-1-457 i HSB BRF VENUS I TÄBY, Täby.

**Kometvägen 15, 183 48 Täby**

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

**Marknadsvärde per 2026-03-06**

3 400 000 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 2026-03-06

Underskrift



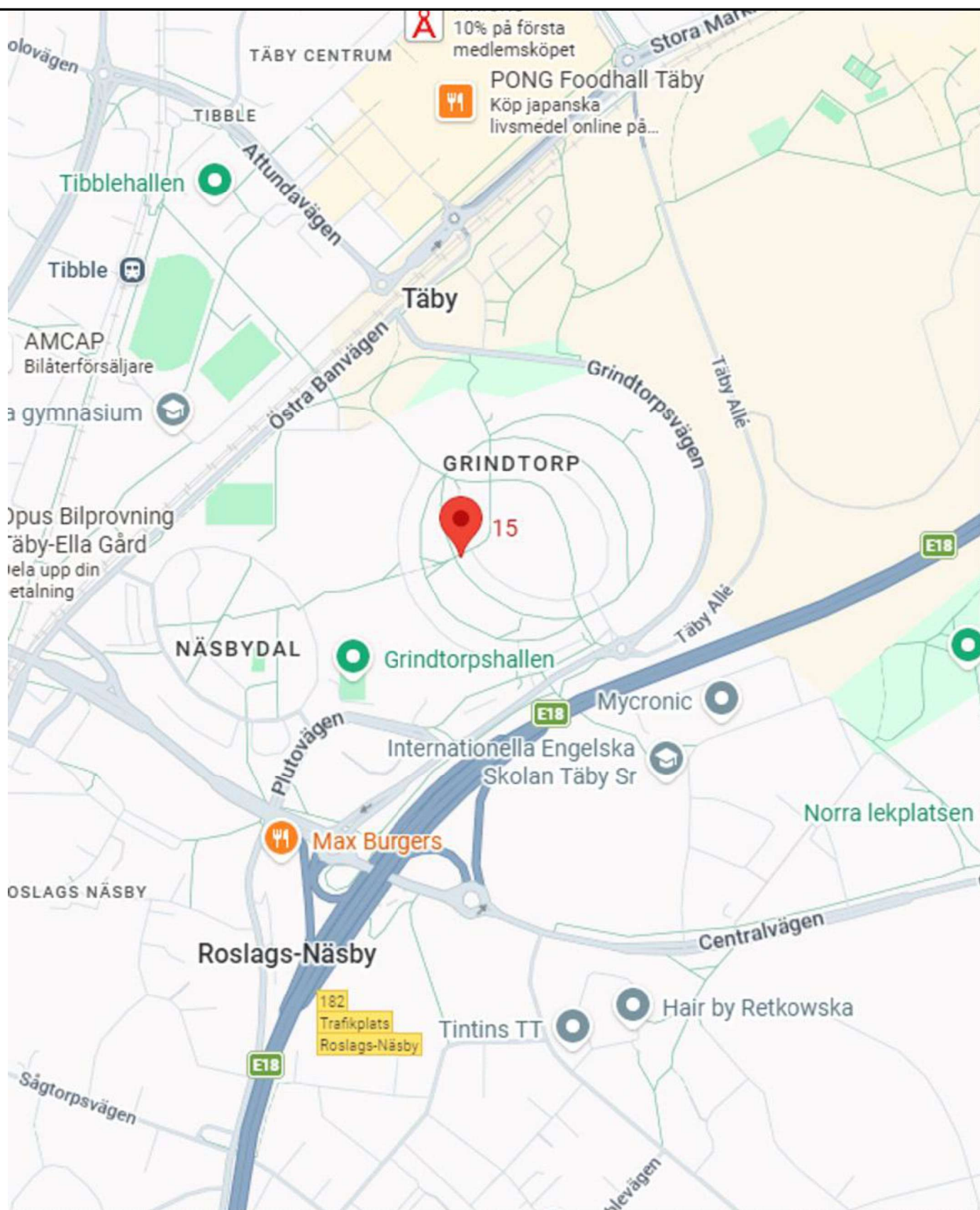
Björn Bring

Fastighetsvärderare

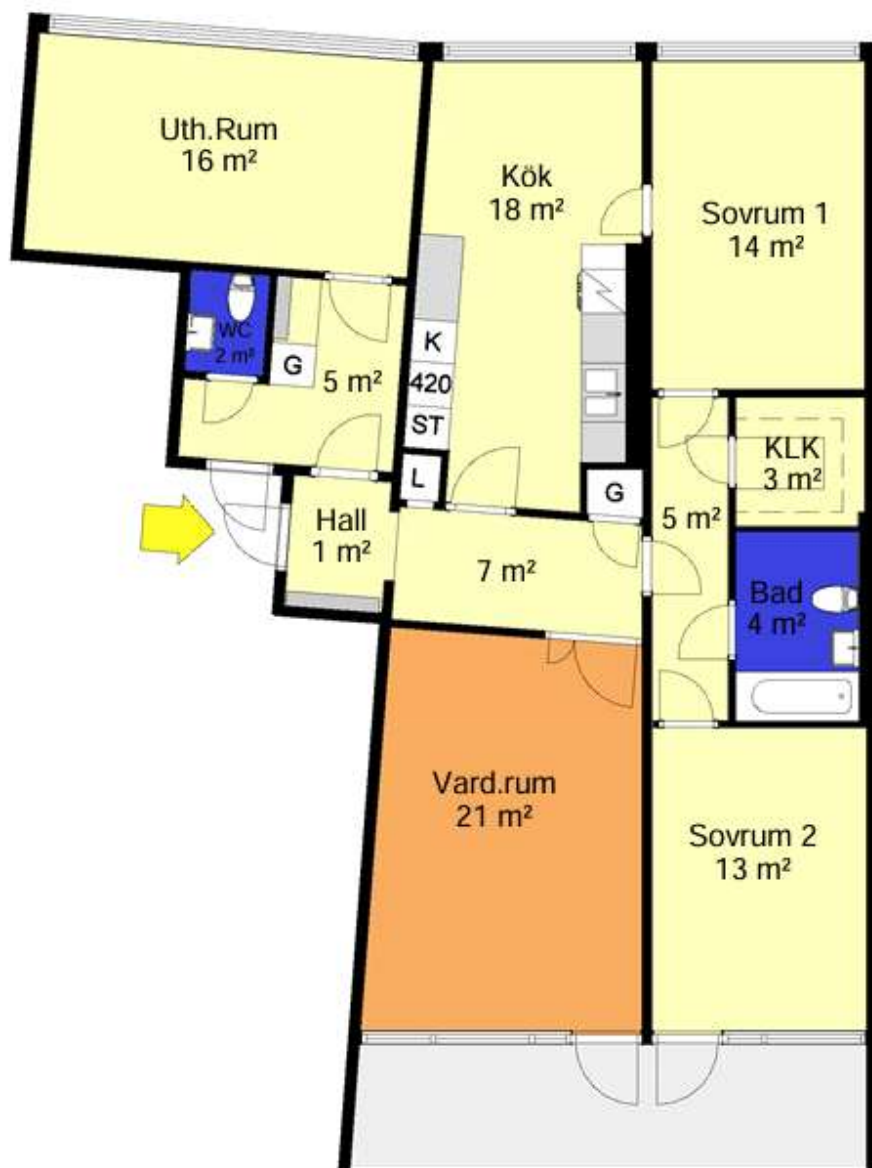
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---

## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

### 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

<b>Beteckning</b> Täby Venus 2	<b>UUID</b> 909a6a43-03da-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010185123	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2022-11-18
<b>Län- och kommunkod</b> 0160	<b>Distrikt</b> Täby	<b>Distriktskod</b> 215045	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2023-12-13
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-05

## Adress

### Adress

Kometvägen 13, 15, 17  
183 48 Täby

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716000-1009 Hsb Bostadsrättsförening Venus I Täby C/O Hsb Stockholm Box: 1385 171 27 Solna Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Venus I Täby	1/1	1962-04-11	62/960

### Berört fång

62/960, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1962-04-10  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Namn 77/2581

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10  
Totalt belopp: 32 532 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 000 SEK	1963-04-10	63/4095

### Anmärkningar

Nedsättning 64/1500

2	3 000 000 SEK	1963-04-10	63/4096
---	---------------	------------	---------

### Anmärkningar

Nedsättning 64/1501

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	200 000 SEK	1963-04-10	63/4097A
<b>Anmärkningar</b>			
Nedsättning 64/1502, Utbyte 64/5617			
4	1 000 000 SEK	1963-04-10	63/4097B
<b>Anmärkningar</b>			
Nedsättning 64/1502, Utbyte 64/5617			
5	298 000 SEK	1964-08-26	64/6479A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 65/11608			
7	4 481 000 SEK	1985-06-17	85/26187
<b>Anmärkningar</b>			
Sammanföring 85/43770			
8	750 000 SEK	1989-06-12	89/23799
9	430 000 SEK	1994-01-20	94/2333
10	8 500 000 SEK	2013-08-23	13/26725
11	11 873 000 SEK	2023-12-12	D-2023-00396679:1

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1967-02-01	67/1189

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

##### Myndighet

Lantmäteriet

##### Telefonnummer

0771-63 63 63

##### Kontorbeteckning

Norrtälje

##### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Täby Tibble GA:1

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1962-01-27	0160-S52
<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Venus	1962-03-27	0160-0102/1962
Ändring av detaljplan	2021-03-23	0160-DF1

Plan

Datum

Akt

### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

## Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM4-67/1189.1

**Beskrivning**  
Ledning mm

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Täby Näsbypark 40:13

##### Last

Täby Cassiopeia 1  
Täby Karlavagnen 1  
Täby Sirius 1  
Täby Venus 1-7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering	Förmån	Avtalsservitut	D202200448233:2.1

**Beskrivning**  
Parkering

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Täby Venus 1-7

##### Last

Täby Jupiter 3

## Taxeringsenheter

### Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	194298-5	Ja	Fastighet

#### Samtaxering för registerenhet

Täby Cassiopeia 1  
Täby Karlavagnen 1  
Täby Lilla Björnen 1  
Täby Nebulosan 1  
Täby Orion 1  
Täby Saturnus 1  
Täby Sirius 1  
Täby Stora Björnen 1-3  
Täby Vattumannen 1  
Täby Venus 1-7

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
-------------	----------------	---------------------	-----------------

2025 1 203 600 000 SEK 761 600 000 SEK 442 000 000 SEK

**Taxerade ägare**

716000-1009  
Hsb Bostadsrättsförening Venus I Täby  
C/O Hsb Stockholm  
Box: 1385  
17127 Solna

**Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 161648045 (2025)**

**Taxeringsvärde** 9 000 000 SEK **Riktvärdeområde** 160054 **Byggrätt ovan mark** 5 098 kvm **Riktvärde byggrätt** 1 765 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 161647045 (2025)**

**Taxeringsvärde** 433 000 000 SEK **Riktvärdeområde** 160054 **Byggrätt ovan mark** 72 314 kvm **Riktvärde byggrätt** 5 988 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 161646045 (2025)**

**Taxeringsvärde** 10 600 000 SEK **Riktvärdeområde** 160054 **Lokalyta** 5 841 kvm **Hyra** 2 238 000 SEK/år

**Under uppförande** Nej **Nybyggnadsår** 1961 **Tillbyggnadsår** 2024 **Värdeår** 1961

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 161645045 (2025)**

**Taxeringsvärde** 751 000 000 SEK **Riktvärdeområde** 160054 **Bostadsyta** 57 851 kvm **Hyra** 81 281 000 SEK/år

**Under uppförande** Nej **Nybyggnadsår** 1961 **Tillbyggnadsår** 2024 **Värdeår** 1961

**Tillhör byggnad**

1

Allmänna delen

Åtgärd

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning Datum 1962-04-09 Akt 0160-0205/1962

Sammanläggning 1963-02-18

Anläggningsåtgärd 2006-12-13 0160-2006/055

Anläggningsåtgärd 2015-10-29 0160-15/18

Ursprung

Täby Tibble 10:1,11

Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6592885.9	674146.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	4 321 m <sup>2</sup>	4 321 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-Täby Venus:2	1981-04-01	0160-0459/1980

Källa: Lantmäteriet

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