

## VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 144 i HSB BRF LUFTSKEPPET I STOCKHOLM, Stockholms  
HORIZONTVÄGEN 87 B LGH 1103, 128 34 SKARPNÄCK



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-13

# 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 2025-03-13.

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-10 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 LUFTSKEPPET I STOCKHOLM		<b>Organisationsnummer</b> 769611-1520	
<b>Lägenhetsnummer</b> 144	<b>Skatteverkets lägenhetsnummer</b> 1103	<b>Ärendenummer</b> F-457-25-01	
<b>Adress</b> HORISONTVÄGEN 87 B LGH 1103, 128 34 SKARPNÄCK			
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Skarpnäck	<b>Andelstal</b> 0,64599
<b>Lägenhetsstorlek, antal rum</b> 2 rum	<b>Boarea, kvm</b> 68	<b>Månadsavgift, kr</b> 5 505	<b>Andel inre reparationsfond</b>
<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. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finns uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten på Horisontvägen 87 B i Skarpnäck är en rymlig tvåa på 68 kvadratmeter med en månadsavgift på 5505 kronor. Lägenheten ligger på första våningen i en byggnad med fyra våningar och har ett sovrum, vardagsrum, kök och badrum. Köket har trägol och badrummet plastgol. Det finns även en balkong och tillgång till förråd. Bostaden har en normal standard med ett gott intryck i köket. Föreningen, HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet, bildades 2004 och omfattar 154 lägenheter och 12 hyreslokaler i byggnader uppförda mellan 1985 och 1989. Marken upplåts med tomträtt. Läget är bekvämt med närhet till skola, hållplats, livsmedelsbutik och affärscentrum.

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

<b>Skola</b> 300 m	<b>Hållplats</b> 200 m	<b>Livsmedelsbutik</b> 200 m	<b>Affärscentrum</b> 5 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b>			
HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholm bildades 2004 och förvärvade fastigheterna Luftskeppet 2 i Skarpnäck. Föreningen har 154 lägenheter och 12 hyreslokaler. Byggnaderna uppfördes 1985-1989 och marken upplåts med tomträtt.			
<b>Gemensamma utrymmen</b>			
Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar förråd, kommersiella lokaler, ett cykelrum i källaren på Pilotgatan 12, en miljöstuga på Luftskeppsgatan 3, samt en tvättstuga i gårdshuset med fem helrenoverade tvättstugor från 2006.			
<b>Parkeringsplatser</b>	<b>Garageplatser</b>	<b>Förråd, placering</b>	
6	0	Finns förråd	
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b>	<b>Antal Hyresrättslägenheter</b>	<b>Antal lokaler</b>	
150	15	6	
<b>Kommentar</b>			
Bostadsrättsföreningen har 6 parkeringsplatser, förråd, 150 bostadsrättslägenheter, 15 hyresrättslägenheter och 6 lokaler.			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>Stadgar</b>
	Ja	Ja	Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	<b>Avser</b>
971	Denna lägenhet
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
257 766 000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	<b>% av taxeringsvärdet</b>
102 588 933	40%
<b>Eget kapital (kr)</b>	<b>% av taxeringsvärdet</b>
49 337 067	19%
<b>Underhållsfond (kr)</b>	<b>% av taxeringsvärdet</b>
0	0%
<b>Kommentar</b>	
Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 971 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 257 766 000 kr, med totala lån motsvarande 39,8% av taxeringsvärdet, vilket uppgår till 102 588 933 kr. Eget kapital utgör 19,1% av taxeringsvärdet, motsvarande 49 337 067 kr. Det finns ingen underhållsfond.	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Luftskeppet 2	
<b>Byggår</b> 1989 (Tillbyggnad 2021)	<b>Antal våningar</b> 4
	<b>Hiss</b> Ja
<b>Övrigt</b>	
<b>Utförda renoveringar</b> 2023 - Konvertering av två lokaler till 5 nya lägenheter. 2021 - Total renovering av gården, inkluderande mark, grönska, cykelbodar, grindar m.m. 2021 - Byte av utrustning och modernisering av energisystem (bl.a varmvattenberedning och VVC). 2021 - Konvertering av tom lokal på Luftskeppsgatan 10 till 2 nya lägenheter. 2020 - Konvertering av tom lokal på Horisontvägen 97 till 4 nya lägenheter. 2019 – Byte maskinpark i tvättrummen i föreningslokalen på gården. 2018 – Byte passersystem tillsammans med installation av nytt låsschema. 2018 – Byte överliggare på loftgångar. 2017 – Ombyggnad av två tvättrum i föreningslokalen på gården till gästrum/styrelserum. 2017 – Stampsplning.	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1989 med en tillbyggnad från 2021. Den har fyra våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Kommentar</b> Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 1989 med en tillbyggnad 2021, har fyra våningar och är utrustad med hiss. Byggnaden har genomgått flera renoveringar, inklusive konvertering av lokaler till nya lägenheter, modernisering av energisystem, och total renovering av gården. Andra förbättringar inkluderar byte av maskinpark i tvättrum, installation av nytt passersystem, och byte av hissar.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm	Antal Rum
68	2 rum

### Rumsfördelning

<u>kök</u>	<u>Tillbehör</u>
<u>badrum</u>	<u>Balkong</u>
<u>vardagsrum</u>	<u>ett förråd</u>
<u>ett sovrum</u>	

### Beskrivning

Bostadsrätt i Skarpnäck, Stockholm. Lägenheten ligger på första våningen i en byggnad med totalt fyra våningar. Den har två rum, inklusive ett sovrum och ett vardagsrum, samt ett kök och ett badrum. Köket är normalt utrustat och har trägolv, medan badrummet har plastgolv och är av äldre standard. Lägenheten har även en balkong och tillgång till ett förråd. Bostaden har en normal standard med gott intryck i köket och neutralt intryck i våtrummet.

### 2.6 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett skick som är jämförbart med liknande objekt, men standarden och värdet är något lägre. Det finns inga särskilt värdepåverkande faktorer som påverkar bedömningen positivt eller negativt.

### 3. Slutlig värdebedömning

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 144 i HSB BRF LUFTSKEPPET I STOCKHOLM, Stockholms kommun.  
**HORISONTVÄGEN 87 B LGH 1103, 128 34 SKARPNÄCK**

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

#### **Marknadsvärde per 2025-03-13**

2 100 000 KRONOR

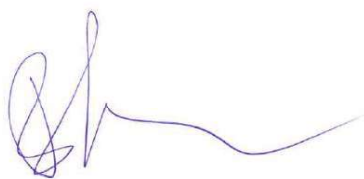
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 110 000

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 2025-03-13

Underskrift



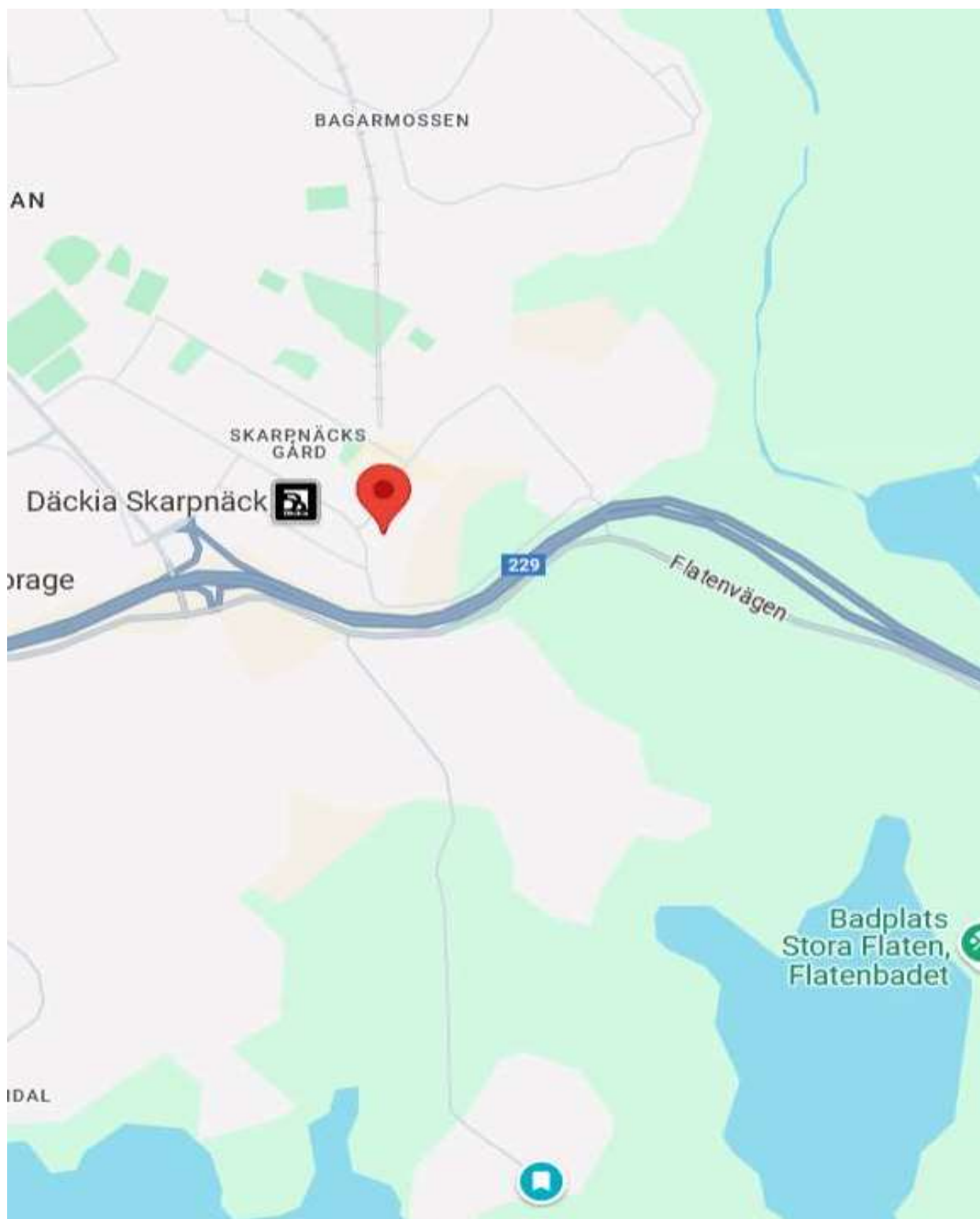
Björn Bring  
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

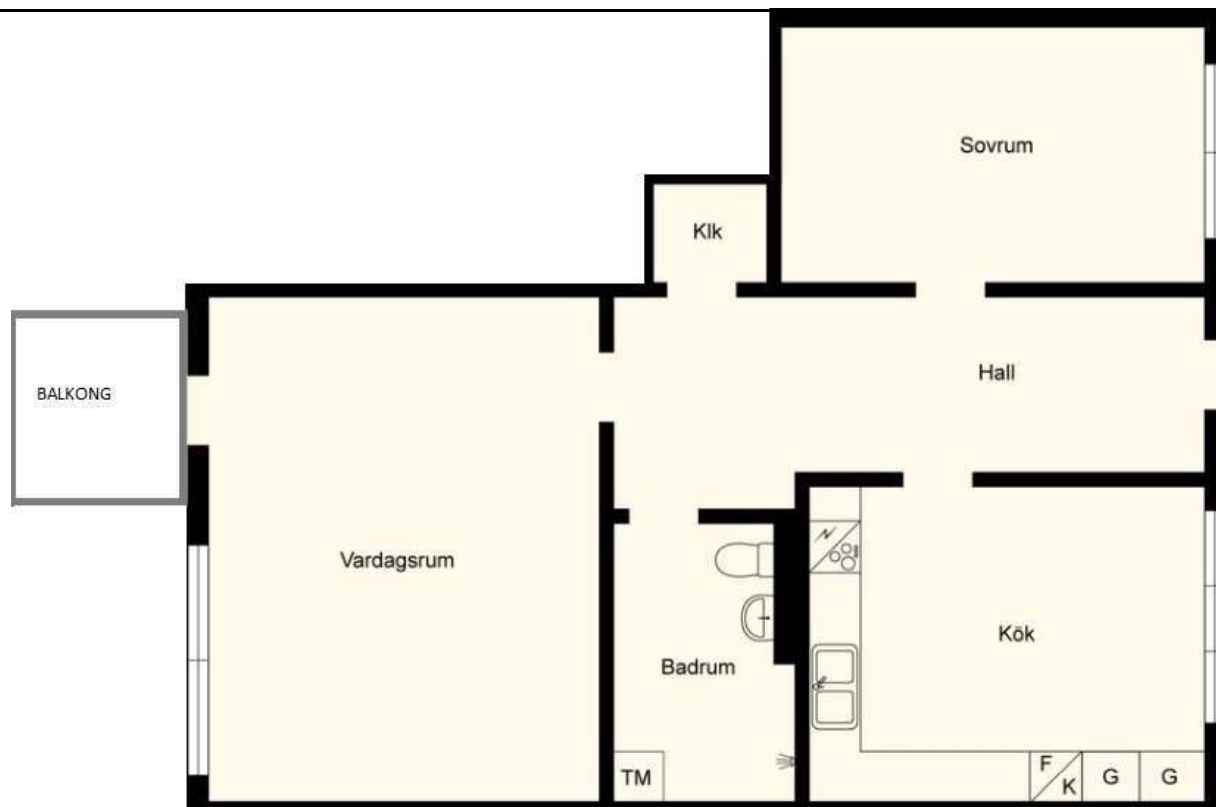
E-post: bjorn.bring@bryggan.se

## Bilaga 1 - Karta

---



## Bilaga 2 - Planritning



## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - 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 5 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-03-13

**Fastighet****Beteckning**Stockholm Luftskeppet  
2**UUID:**

909a6a46-d045-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2023-10-16

**Nyckel:**

010434480

**Län- och kommunkod**

0180

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2024-03-18

**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

**Distrikt**

Skarpnäck

**Distriktskod**

212095

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2025-03-12

Fastigheten är upplåten med tomträtt

**Adress****Adress**Luftskeppsgatan 2-12, 8A-B, 10A, 12A  
128 32 Skarpnäck

Pilotgatan 2-14

128 32 Skarpnäck

Horisontvägen 87-97, 87A-D, 91A-B, 97A-C

128 34 Skarpnäck

**Läge, karta****Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6573697.5

**E** (SWEREF 99 TM)

678637.0

**Urholkas av**

Stockholm Horisonten 3 område 2

**Areal****Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 3087 kvm

1 3087 kvm

**Tomträttsinnehav**

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769611-1520 Hsb Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholm C/O Storholmen Förvaltning 560 Pastellvägen 6 121 36 Johanneshov	1/1	2006-12-08	06/35398
Köp (även transportköp): 2004-12-15 Köpeskilling: 22.092.567 SEK, avser hela tomträtten.			

**Tomträttsupplåtelse**

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1988-06-17	88/30914	1988-06-01
<b>Ändamål</b> Bostäder,barnstuga,lokaler	<b>Avgäld</b> 737.600 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 1988-07-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2048-07-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 10/5001, ny avgäld 07/9026, ny avgäld 97/24850, nytt ändamål		

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm	1/1	1923-12-17	23/40
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Skifte: 1923-11-23 Ingen köpeskilling redovisad.			
<b>Anmärkning:</b> Anmärkning 84/18570			

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 104.469.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000.000 SEK	2015-04-24	D-2015-00164235:2
2	28.800.000 SEK	2015-04-24	D-2015-00164235:3C
Anmärkning: Utbyte d-2020-00174133:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3D Utbyte d-2020-00080135:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3D, d-2015-00164235:3E, d-2015-00164235:3F			
3	4.300.000 SEK	2015-04-24	D-2015-00164235:3D
Anmärkning: Utbyte d-2020-00174133:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3C Utbyte d-2020-00080135:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3C, d-2015-00164235:3E, d-2015-00164235:3F			
4	5.700.000 SEK	2015-04-24	D-2015-00164235:3E
Anmärkning: Utbyte d-2020-00080135:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3D, d-2015-00164235:3C, d-2015-00164235:3F Utbyte d-2024-00075766:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3F			
5	42.824.000 SEK	2015-04-24	D-2015-00164235:3F
Anmärkning: Utbyte d-2020-00080135:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3D, d-2015-00164235:3C, d-2015-00164235:3E Utbyte d-2024-00075766:1 påverkar inteckning d-2015-00164235:3E			
6	540.000 SEK	2015-10-06	D-2015-00449547:1
7	2.305.000 SEK	2020-02-28	D-2020-00080135:2
8	10.000.000 SEK	2021-05-20	D-2021-00213870:1

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Dagvattenledning	Förmån	Officialservitut	0180K-2004-12301.6
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla, nyttja och förnya markförlagd dagvattenledning med tillbehör, från fastighetsgräns för luftskeppet 2, över skarpnäcks gård 1:1, fram till det att ledningen ingår i gemensamhetsanläggning, flygledaren ga:1. ledningens principiella sträckning framgår av ritningsbilaga ri 2.			
Tunnelbana expr	Last	Officialnyttjanderätt	0180-A127/1989.1

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

**Planer**

	Datum	Akt
Stadsplan: Skarpnäcksfältet ii	1982-07-05 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-8095
Detaljplan: Skarpnäcks gård 1:1 och del av kv luftskeppet m m	2007-02-08 Laga kraft: 2007-03-15  Genomf. start: 2007-03-16 Genomf. slut: 2012-03-15	0180K-P2005-06464
Detaljplan: Horisonten 3, Fallskärmen 2 och flygledaren 3 (Förslag)	2016-09-08	0180K-P2016-06499

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

151888-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	257.766.000 SEK	161.200.000 SEK	96.566.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769611-1520 Hsb Bostadsrättsförening C/O Storholmen Förvaltning 560 Pastellvägen 6 121 36 Johanneshov	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 133297043.**

<b>Taxeringsvärde</b> 94.000.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0180257
<b>Byggrätt ovan mark</b> 14 301 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 6.600 SEK/kvm

**Värderingsenhet lokalmark 301023587.**

<b>Taxeringsvärde</b> 2.566.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0180257
<b>Byggrätt ovan mark</b> 1 283 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2.000 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 133295043.**

<b>Taxeringsvärde</b> 148.000.000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 11 441 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 14.218.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1989	<b>Tillbyggnadsår</b> 2021	<b>Värdeår</b> 1989

**Värderingsenhet lokaler 300707061.**

<b>Taxeringsvärde</b> 13.200.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 1 614 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 2.201.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1989	<b>Tillbyggnadsår</b> 2021	<b>Värdeår</b> 1989

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Flygledaren GA:1

Stockholm Hangaren GA:1

Stockholm Luftskeppet GA:1, GA:2

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning *a2	1984-05-17	0180-A99/1984
Fastighetsreglering *a1	1988-02-24	0180-A40/1988
Expropriation *a3	1989-05-11	0180-A127/1989
Fastighetsreglering	2009-04-15	0180K-2009-05580
Anläggningsåtgärd	2010-01-19	0180K-2008-37545
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2012-07-10	0180K-2004-12301
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2020-06-26	0180K-2017-14945
Anläggningsåtgärd	2023-10-16	0180L-2022/24

### Avskild mark

Stockholm Luftskeppet 3

### Ursprung

Stockholm Luftskeppet 1

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet