

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 17 i HSB BRF FLYGLEDAREN I STOCKHOLM 769611-7642,
Luftskeppsgatan 5, 128 32 Skarpnäck



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-12

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 2025-03-12.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-03-03 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 förvärf 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 HSB BRf FLYGLEDAREN I STOCKHOLM 769611-7642		Organisationsnummer 769611-7642	
Lägenhetsnummer 17	Skatteverkets lägenhetsnummer 1203		Ärendenummer F-381-25-01
Adress Luftskeppsgatan 5, 128 32 Skarpnäck			
Kommun Stockholm		Område Skarpnäck	Andelstal 1,47076
Lägenhetsstorlek, antal rum 4 rum	Boarea, kvm 99	Månadsavgift, kr 7 456	
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.			

2.2 Sammanfattning

En rymlig bostadsrätt på Luftskeppsgatan 5 i Skarpnäck, Stockholm, omfattar 4 rum och 99 kvm. Lägenheten har en månadsavgift på 7456 kr och är fördelad på två våningar i en byggnad med totalt fem våningar. Den har tre sovrum, ett vardagsrum, ett kök med hög standard och två badrum. Till lägenheten hör ett förråd och en balkong, men frysen är trasig. Bostadsrättsföreningen har 81 bostadsrättslägenheter, 5 hyresrätter och 14 lokaler, med gemensamma utrymmen som tvättstuga och samlingslokal. Byggnaden, uppförd 1986 med en tillbyggnad 2021, har hiss och föreningen har en avgiftsnivå på 904 kr per kvm och år. Föreningens taxeringsvärde är 166 832 000 kr, med lån på 57 591 787 kr och eget kapital på 35 139 045 kr. Underhållsfonden är 2 546 329 kr. Läget är centralt med närhet till skola, hållplats och butik.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 200 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 5 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar en tvättstuga och samlingslokal. Det finns 81 bostadsrättslägenheter, 5 hyresrättslägenheter och 14 lokaler. Föreningen har en avgiftsnivå på 904 kr per kvadratmeter och år. Byggnaden uppfördes 1986 med en tillbyggnad 2021 och har fem våningar med hiss. Föreningens taxeringsvärde är 166 832 000 kr, med totala lån på 57 591 787 kr och eget kapital på 35 139 045 kr. Underhållsfonden är 2 546 329 kr.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen som inkluderar ett gårdshus med tvättstuga och samlingslokal. Förråden är placerade på vinden.			
Parkeringsplatser Okänt		Garageplatser Okänt	Förråd, placering Vinden
Antal bostadsrättslägenheter 81		Antal Hyresrättslägenheter 5	Antal lokaler 14
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 81 bostadsrättslägenheter, 5 hyresrättslägenheter, 14 lokaler och förråd på vinden.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 904	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 166 832 000	
Totalt lån (kr) 57 591 787	% av taxeringsvärdet 35%
Eget kapital (kr) 35 139 045	% av taxeringsvärdet 21%
Underhållsfond (kr) 2 546 329	% av taxeringsvärdet 2%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 904 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Föreningens taxeringsvärde är 166 832 000 kr. Totala lånen uppgår till 57 591 787 kr, vilket motsvarar 34,52% av taxeringsvärdet. Eget kapital är 35 139 045 kr, motsvarande 21,06% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden uppgår till 2 546 329 kr, vilket är 1,53% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Flygledaren 4	
Byggår 1986 (Tillbyggnad 2021)	Antal våningar 5
Stammar/Bytta/installerade år Se årsredovisning	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet med bostäder och lokaler, ursprungligen byggd 1986 med en tillbyggnad från 2021. Den har fem våningar och är utrustad med hiss samt treglasfönster. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1986 med en tillbyggnad 2021 och har totalt fem våningar. Det finns hiss, och information om stammar finns i årsredovisningen.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 99		Antal Rum 4 rum
Rumsfördelning		
<u>Undervåningen</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u>	<u>Övervåningen</u> <u>tre sovrum</u> <u>badrum</u> <u>klädkammare</u>	<u>Tillbehör</u> <u>ett förråd</u> <u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Skarpnäck, Stockholm, fördelad på två våningar i en byggnad med totalt fem våningar. Lägenheten har fyra rum, inklusive tre sovrum och ett vardagsrum. På undervåningen finns ett kök med klinkergolv och hög standard, samt ett påkostat badrum. Vardagsrummet har trägolv och är i gott skick. Övervåningen rymmer tre sovrum, en klädkammare och ett badrum, alla med hög standard och klinker- eller trägolv. Till lägenheten hör även ett förråd och en balkong. Notera att frysen är trasig.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms som jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 17 i HSB BR FLYGLEDAREN I STOCKHOLM 769611-7642, Stockholms kommun.

Luftskeppsgatan 5, 128 32 Skarpnäck

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

Marknadsvärde per 2025-03-12

3 750 000 KRONOR

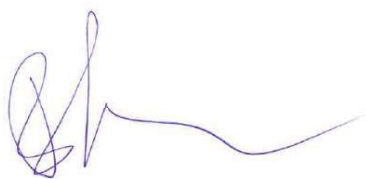
Bedömt värdeintervall

+/- 190 000

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 2025-03-12

Underskrift

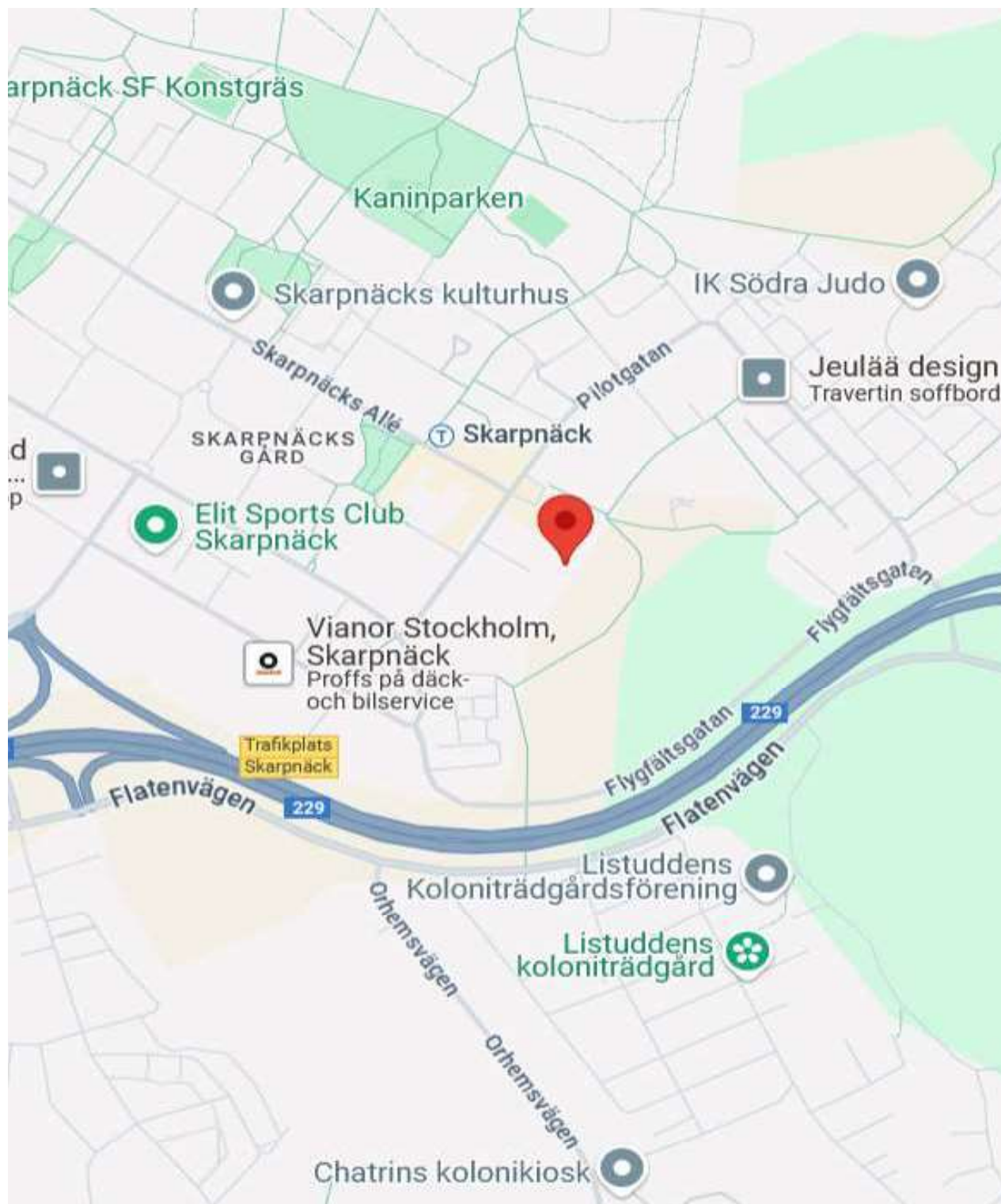


Björn Bring
Fastighetsvärderare

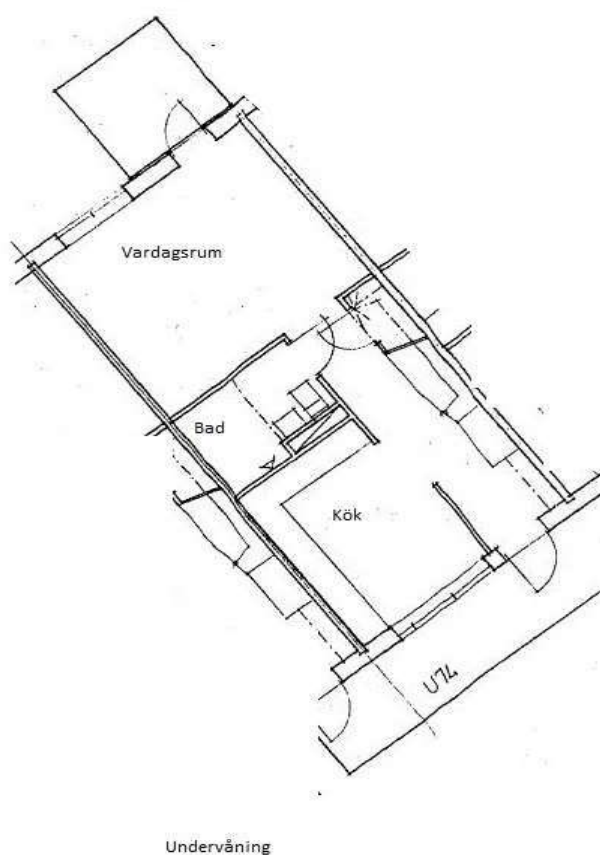
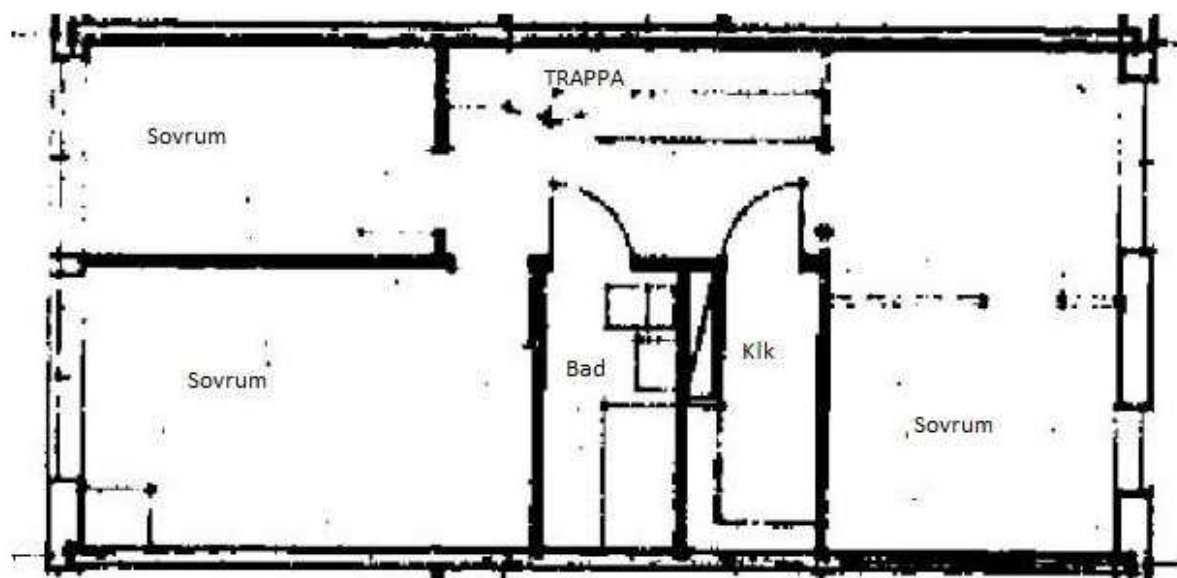
Telefon: 070-428 98 19

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 2025-03-04

Fastighet

Beteckning Stockholm Flygledaren 4	UUID: 909a6a47-da3b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-10-16
Nyckel: 010511305	Län- och kommunkod 0180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-07-26
Distrikt Skarpnäck	Distriktskod 212095	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-03
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress Luftskeppsgatan 5-21 128 32 Skarpnäck
Pilotgatan 16 128 32 Skarpnäck
Pilottorget 2-14, 10A 128 32 Skarpnäck

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6573794.4	678697.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 498 kvm	6 498 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769611-7642 Hsb Bostadsrättsförening Flygledaren I Stockholm C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna	1/1	2005-03-31	05/8218
Köp (även transportköp): 2005-03-01 Köpeskilling: 90.800.000 SEK, avser flera hela tomträtter.			
Anmärkning: Beviljad 05/9217 Anmärkning: Anmärkning 09/6931			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1985-08-09	85/52301	1985-08-01
Ändamål Bostäder,barnstuga,lokaler,butiker,restaurang	Avgäld 493.200 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1985-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2045-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Framtida avgäld 721700 sek periodlängd 10 startdatum 2025-10-01, Anm 09/1488, nytt ändamål, ny avgäld 493.200 sek fr.o.m. 2015-10-01 enl anm 14/10791, utvidgning av område sökt 09/1369 beviljad, ny avgäld 04/15052, ny avgäld, anm 09/6930		

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/Exploateringskontoret			
Skifte: 1923-11-23 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 75.276.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.000.000 SEK	1985-09-12	85/58100
2	20.000.000 SEK	1986-01-10	86/2409
3	3.000.000 SEK	1987-08-25	87/47346A
Anmärkning: Utbyte 09/25639			
4	10.181.000 SEK	1987-08-25	87/47346B
Anmärkning: Utbyte 09/25639			
5	3.619.000 SEK	1987-08-25	87/47348A
Anmärkning: Utbyte 13/1399			
6	8.380.000 SEK	1987-08-25	87/47348B
Anmärkning: Utbyte 13/1399			
7	5.000.000 SEK	1990-11-01	90/45347
8	20.096.000 SEK	2009-04-21	09/7302

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
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

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

719940-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	166.832.000 SEK	105.200.000 SEK	61.632.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
769611-7642 Hsb Bostadsrättsförening Flygledaren C/O Hsb Stockholm Box 1385 171 27 Solna	1/1	Bostadsrättsförening	Med ägare jämställd

Värderingsenhet bostadsmark 300725198.

Taxeringsvärde 58.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 8 790 kvm	Riktvärde byggrätt 6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300725199.

Taxeringsvärde 3.632.000 SEK	Riktvärdeområde 0180257
Byggrätt ovan mark 1 816 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300725196.

Taxeringsvärde 94.000.000 SEK	Bostadsyta 7 032 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 9.038.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1986

Värderingsenhet lokaler 300725197.

Taxeringsvärde 11.200.000 SEK	Lokalyta 1 513 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.863.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1986

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Flygledaren GA:1

Stockholm Hangaren GA:1

Stockholm Luftskeppet GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Sammanläggning	2009-04-09	0180K-2004-13553
Anläggningsåtgärd	2010-01-19	0180K-2008-37545
Anläggningsåtgärd	2012-07-10	0180K-2004-12301
Anläggningsåtgärd	2023-10-16	0180L-2022/24

Ursprung

Stockholm Flygledaren 1, 2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet