

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 1009 i BRF BALEN 3, Stockholm.

Frödingsvägen 2, 112 56 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-02

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 2026-03-02

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-02 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

Bostadsrättsförening BRF BALEN 3		Organisationsnummer 716421-8468		
Lägenhetsnummer 1009	Våning 2	Ärendenummer F-2873-25-01		
Adress Frödingsvägen 2, 112 56 Stockholm				
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Görän		
Antal rum enligt register 1	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 43	Månadsavgift, kr 2 043	Andelstal % 3,0007
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. I månadsavgiften ingår värme, vatten, vindförråd och internet.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Frödingsvägen 2 i Stockholm, inom området Stockholms Sankt Görän. Lägenheten har enligt aktuell planlösning två rum och en boarea på 43 kvadratmeter. Månadsavgiften är 2043 kronor.

Denna lägenhet med två rum är belägen på andra våningen i en femvåningsbyggnad. Bostaden har en genomtänkt planlösning men kräver viss renovering, där golven behöver slipas och köksluckorna uppdateras. Köket är utrustat med kaklade väggar och plankgolv, och har en gasspis samt en kyl/frys från AEG. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet och sovrummet har målade väggar och plankgolv. Till lägenheten hör ett förråd som finns på vinden. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har totalt 30 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 2 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har totalt 30 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 2 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 571 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 59 837 000 kr. Det totala lånet uppgår till 1 440 385 kr, medan det egna kapitalet är 13 345 301 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 599 222 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus från 1932 med fem våningar. Det har genomgått stambyten 1998 och 2003. Huset saknar hiss och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system. Ventilationen är mekanisk. Den totala bostadsytan är 1 476 kvadratmeter och lokalyta är 222 kvadratmeter. Energiklassen är E och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Antal bostadsrättslägenheter	Antal hyresrättslägenheter	Antal lokaler	
30	1	2	
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
571	Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr)	
59 837 000	
Totalt lån (kr)	
1 440 385	
Eget kapital (kr)	
13 345 301	
Underhållsfond (kr)	
599 222	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Balen 3	
Byggår 1932	Antal våningar 5
Stammar/Bytta/installerade år 1998/2003	Hiss Nej
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: balen3.se	
Utförda renoveringar 1998: Stammar kök 2003: Stammar bad 2008: Elstammar 2012: Godkänd radonmätning, stamspolning 2015: Stamspolning. Uteplats i trädgården 2017: Godkänd OVK-besiktning. ADB Fastighetservice hanterar förvaltning av huset. Monterat säkerhet på tak för att kunna utföra snöskottning. 2018: Mindre översyn av tak, bland annat bytt ut kantplåt samt kompletterat takpannor. 2019: Brandskyddsåtgärder, bland annat installation av utrustning och brandskyddstättning. Underhåll gassystem. 2020: Stamspolning. Uppgradering inpasseringssystem. Förnyad Energideklaration. 2022: Fönsterrenovering (yttre, klar). Byte av 1 tvättmaskin. Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus från 1932 med fem våningar. Det har genomgått stambyten 1998 och 2003. Huset saknar hiss och värms upp med fjärrvärme via ett vattenburet system. Ventilationen är mekanisk. Den totala bostadsytan är 1 476 kvadratmeter och lokalyta är 222 kvadratmeter. Energiklassen är E 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 43		Antal rum enligt lägenhetsregister 1	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Gasspis
badrum			Kyl/Frys
vardagsrum			
ett sovrum			
Beskrivning			
<p>Lägenhet med två rum belägen på andra våningen. Bostaden har en bra planlösning men har ett lättare renoveringsbehov, där golven behöver slipas och köksluckorna uppdateras.</p> <p>Lägenheten är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket har kaklade väggar och plankgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och plankgolv. Sovrummet har också målade väggar och plankgolv. Till lägenheten hör ett förråd som är beläget på vinden.</p> <p>Utrustning: Gasspis, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.</p> <p>Kyl/Frys från AEG, äldre än 5 år enligt bedömning.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Bostadens skick och standard bedöms som något sämre och lägre än snittet för jämförelseobjekten. Läget anses vara jämförbart, medan bostadens värde bedöms som något lägre än snittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 1009 i BRF BALEN 3, Stockholm.

Frödingsvägen 2, 112 56 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2026-03-02

3 500 000 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 2026-03-02

Underskrift



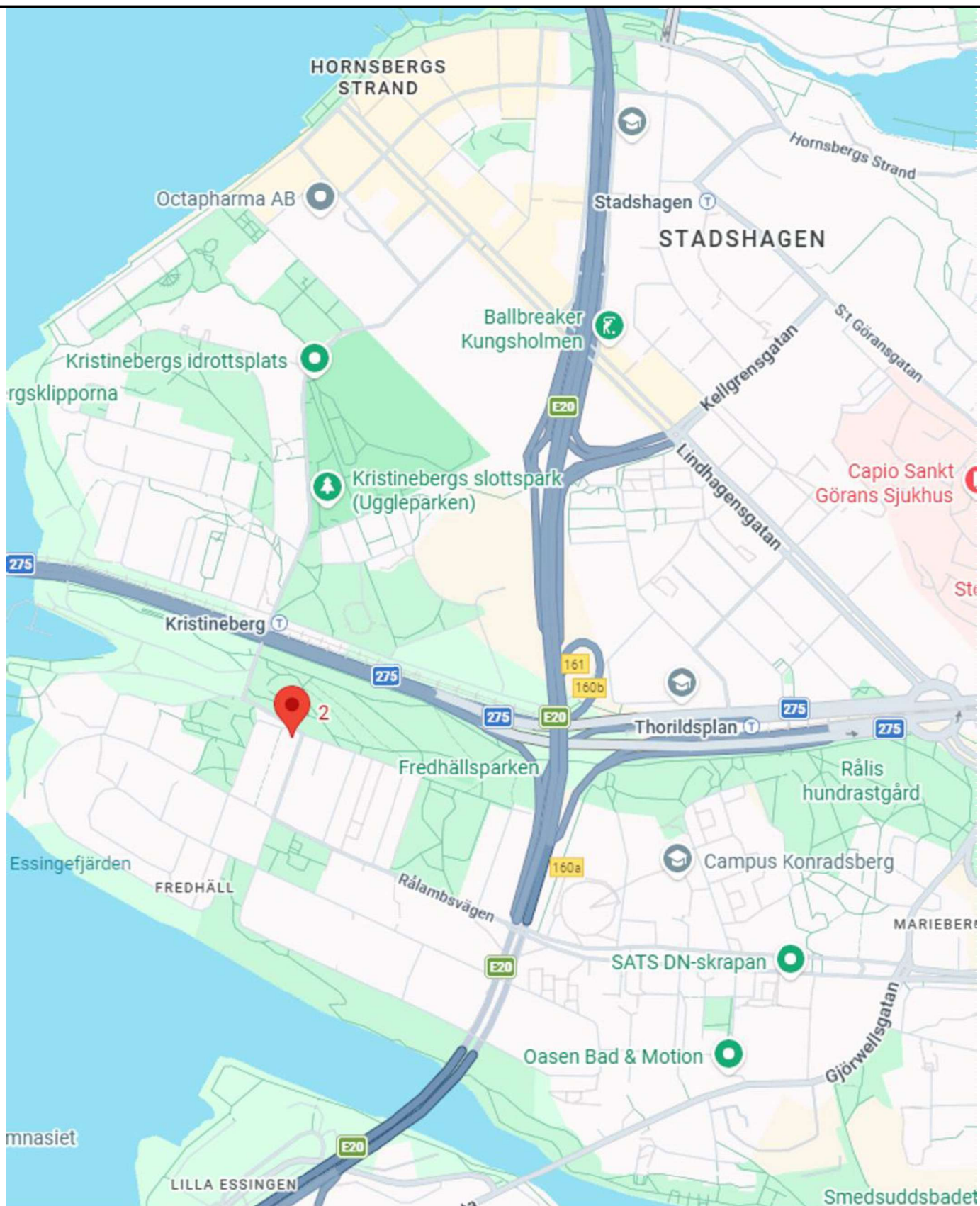
Björn Bring

Fastighetsvärderare

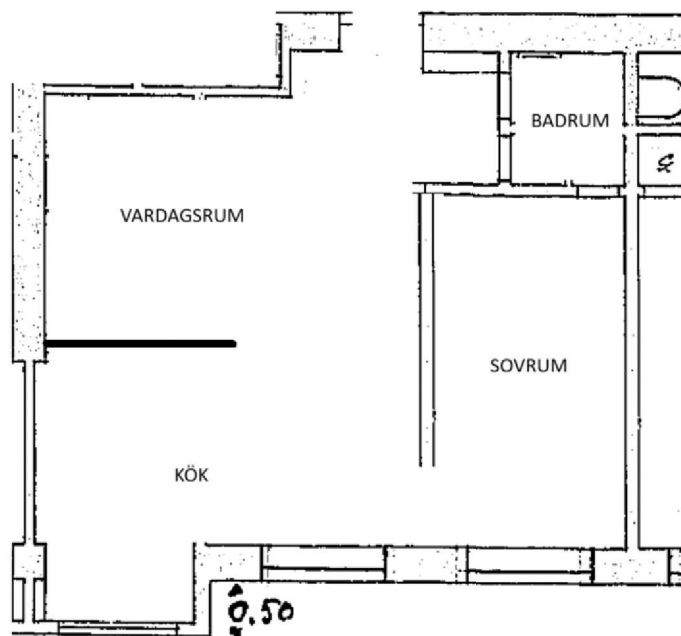
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalendig.

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 Stockholm Balen 3	UUID 909a6a41-37e9-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010059657	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-01-31
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Stockholms Sankt Göran	Distriktskod 215018	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2006-04-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-02

Adress

Adress

Adlerbethsgatan 23
112 55 Stockholm

Frödingsvägen 2
112 56 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716421-8468 Bostadsrättsföreningen Balen 3 C/O Viking Ringstedt Frödingsv 2, 1301 112 56 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Balen 3	1/1	1995-03-24	95/11567

Berört fång	Berört fång
95/11567, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 1995-03-16 Ingen köpeskillning redovisad	95/11743, andel 1/2 Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Beviljad 95/15390

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att återställa byggnad i visst skick	1987-10-13	87/56563

Anmärkningar

Frist till 1988-10-01 87/56563

Vite 35.000 sek 87/56563

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 6
Totalt belopp: 7 253 800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 002 000 SEK	1995-05-15	95/17830
2	3 050 000 SEK	1995-05-15	95/17832
3	1 144 000 SEK	1995-05-15	95/17834

Anmärkningar

Innehavare: 95/17835 Sparbanken Sv AB, Box 70274, 107 22 Stockholm

4	536 800 SEK	1995-05-15	95/17836
5	321 000 SEK	2002-10-22	02/49527
6	1 200 000 SEK	2003-07-08	03/19857

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Plan Stadsplan Kv sigridsberg m fl	1930-09-04	0180-671A
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser, se akt 0180k-p2003-11120		
Ändring av detaljplan Kungsholmen, marieberg, fredhäll, kristineberg och stadshagen- tilläggsbest.	1983-10-21	0180-7654A
Ändring av detaljplan S:t görans församling, varsamhetsbest. och upphävande av vindsinredningsförbud	2007-06-14 Genomf. start: 2007-07-14 Genomf. slut: 2017-07-13 Laga kraft: 2007-07-13	0180K-P2003-11120

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	412816-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	59 837 000 SEK	18 390 000 SEK	41 447 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
716421-8468 Bostadsrättsföreningen Balen 3 C/O Viking Ringstedt Frödingsv 2, 1301 11256 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 16416044 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt

2 447 000 SEK

180202

266 kvm

9 199 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16415044 (2025)**Taxeringsvärde**

39 000 000 SEK

Riktvärdeområde

180202

Byggrätt ovan mark

1 845 kvm

Riktvärde byggrätt

21 138 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 16414044 (2025)**Taxeringsvärde**

2 590 000 SEK

Riktvärdeområde

180202

Lokalyta

222 kvm

Hyra

508 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1932

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1932

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 16413044 (2025)**Taxeringsvärde**

15 800 000 SEK

Riktvärdeområde

180202

Bostadsyta

1 476 kvm

Hyra

1 637 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1932

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1932

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1931-02-12

Akt

0180-131:1P187

Införd i tomtboken

1931-02-17

Ursprung

Anmärkningar

Bih c

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6580790.5

670835.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal729 m²**Därav landareal**729 m²**Därav vattenareal**0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Stockholm Balen:3

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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