

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 32 i BRF INGEMAR 2 I STOCKHOLM, Stockholm.
Frejgatan 12, 113 49 Stockholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-17

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 2025-12-17

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-12-17 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 INGEMAR 2 I STOCKHOLM		Organisationsnummer 769605-1007		
Lägenhetsnummer 32	Våning 1	Ärendenummer F-2018-25-01		
Adress Frejgatan 12, 113 49 Stockholm				
Kommun Stockholm		Område Stockholms Sankt Johannes		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 3 rok	Boarea, kvm 61	Månadsavgift, kr 2 611	Andelstal 5,524
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.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Frejgatan 12 i Stockholm, inom området Stockholms Sankt Johannes. Lägenheten har enligt aktuell planlösning tre rum och kök, med en boarea på 61 kvadratmeter. Månadsavgiften är 2611 kronor.

Denna trea är belägen på första våningen i en femvåningsbyggnad. Lägenheten består av tre rum och kök, där köket är i gott skick med målade väggar och plankgolv. Badrummet har kaklade väggar och är också i gott skick. Vardagsrummet och de två sovrummen har målade väggar och plankgolv, och är i gott skick. Till lägenheten hör ett förråd som finns på vinden i gårdshuset. Utrustningen i bostaden inkluderar en elspis, induktionshäll, diskmaskin, kyl/frys och en tvättmaskin från Bosch, alla äldre än 10 år enligt ägarens uppgift. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har tre lokaler som en del av sina tillgångar.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt <p>Bostadsrättsföreningen har tre lokaler som en del av sina tillgångar.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 514 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 57 581 000 kr. Det totala lånet är 590 318 kr, och det egna kapitalet är 27 529 411 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 180 639 kr.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1929. Den har fem våningar och är utrustad med hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen är mekanisk. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.</p>			
		Antal lokaler	
			3
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister	Årsredovisning	Stadgar
	Ja	Ja	Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)	Avser
514	Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr)	
57 581 000	
Totalt lån (kr)	
590 318	
Eget kapital (kr)	
27 529 411	
Underhållsfond (kr)	
180 639	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 61		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 3 rok
Rumsfördelning			
kök		<u>Tillbehör</u> ett förråd	<u>Utrustning</u> Elspis
badrum			Induktionshäll
vardagsrum			Diskmaskin
ett sovrum			Kyl/Frys
ett sovrum			Tvättmaskin
Beskrivning			
<p>Lägenheten är en trea belägen på första våningen. Den har tre rum och kök.</p> <p>Bostaden är belägen i en byggnad med fem våningar. Köket är i gott skick med målade väggar och plankgolv. Badrummet har kaklade väggar och är också i gott skick. Vardagsrummet har målade väggar och plankgolv, och är i gott skick. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och plankgolv, och de är i gott skick. Till bostaden hör ett förråd som är beläget på vinden i gårdshuset.</p> <p>Utrustning:</p> <p>Elspis från Smeg, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.</p> <p>Induktionshäll från Smeg, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.</p> <p>Diskmaskin, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.</p> <p>Kyl/Frys, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.</p> <p>Tvättmaskin från Bosch, äldre än 10 år enligt ägarens uppgift.</p> <p>Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.</p>			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i liknande områden. Skicket och standarden bedöms som jämförbara med snittet, medan egenskaper och tillbehör ligger något under genomsnittet. Läget och värdet bedöms som jämförbara med liknande objekt.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 32 i BRF INGEMAR 2 I STOCKHOLM, Stockholm.

Frejgatan 12, 113 49 Stockholm

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

Marknadsvärde per 2025-12-17

7 550 000 KRONOR

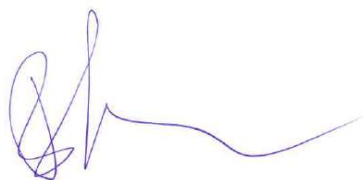
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-12-17

Underskrift



Björn Bring

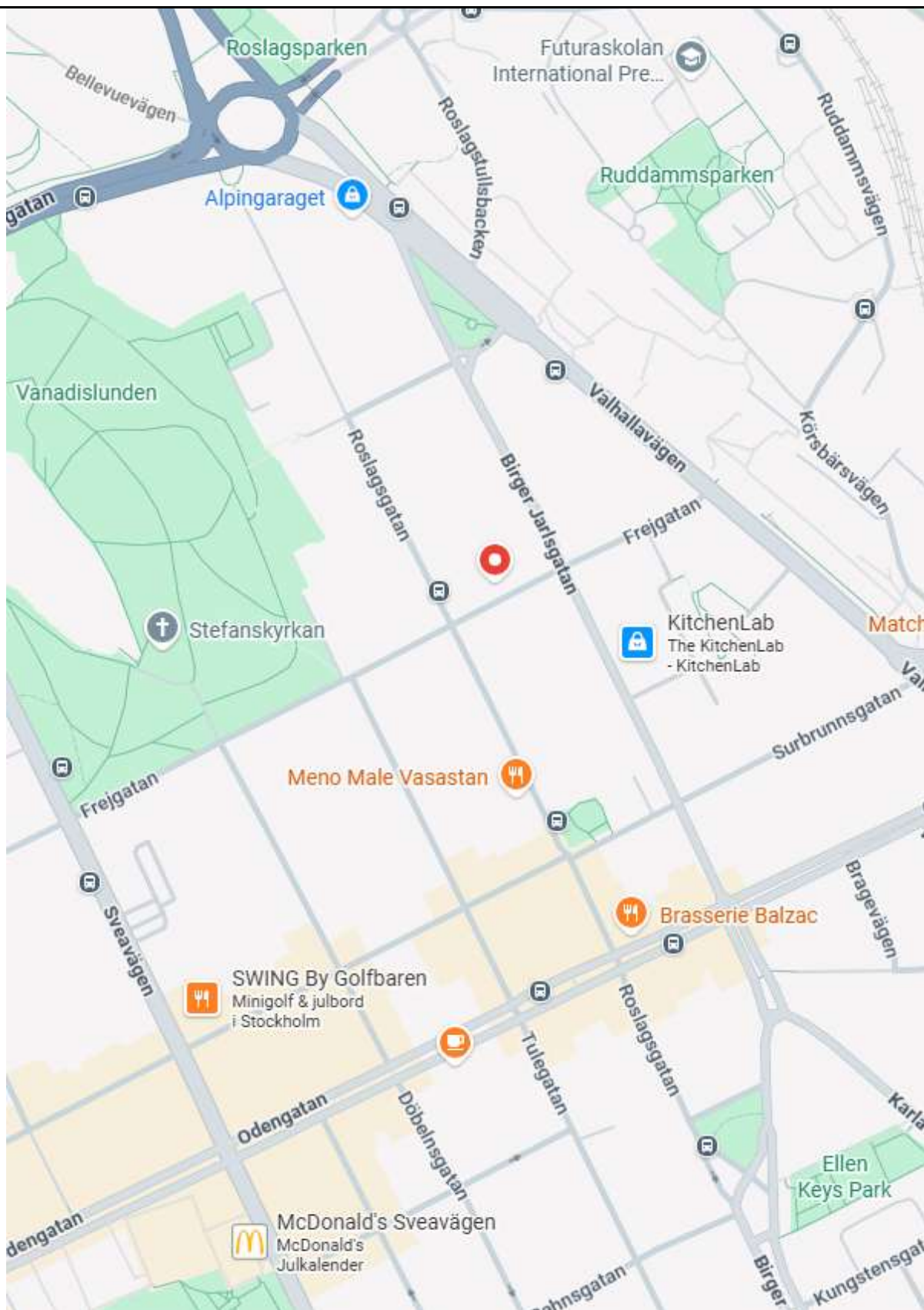
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

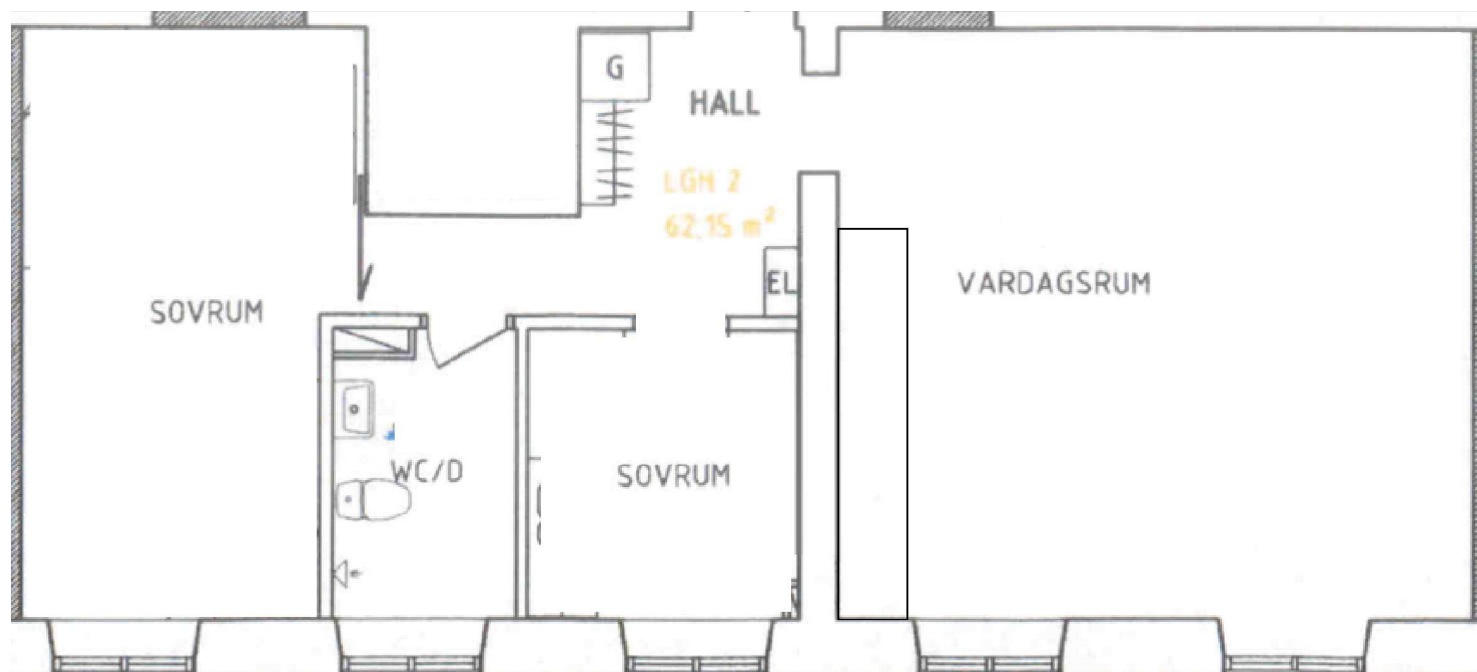
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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 Ingemar 2	UUID 909a6a41-af3d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010090206	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-03-18
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Stockholms Sankt Johannes	Distriktskod 215025	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-26
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-16

Adress

Adress

Frejgatan 12, 12 A
113 49 Stockholm

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769605-1007 Brf Ingemar 2 I Stockholm C/O Kerstin Bäckström Frejgatan 12 2tr 113 49 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Brf Ingemar 2 I Stockholm	1/1	2009-10-12	09/22312

Berört fång

09/22312, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2009-09-30
Köpeskilling: 26 071 480 SEK
(avser hela tomträtten)

Anmärkningar

Beviljad 09/24876

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1976-08-25	76/1204	1975-09-01	Bostäder, kontor, butik, förråd
Avgäld	Avgäldperiod	Perioddatum från	Inskränkningar
547 000 SEK	10 år	2025-09-01	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2035-09-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 04/21232
Nytt ändamål

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1975-07-02	75/913

Berört fång

75/913, andel 1/1
Förköp: 1973-09-21
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 84/25425

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 8 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 874 000 SEK	1981-06-22	81/36390
2	700 000 SEK	1981-06-22	81/36392
3	4 726 000 SEK	2009-10-12	09/22314

Anmärkningar

Beviljad: 09/24881

Ajouförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv ingemar	1939-01-12	0180-1668A

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått
Ändrade bestämmelser se akt 0180k-p2002-11171

Ändring av detaljplan Tilläggsbestämmelser i delar av stadsdelarna östermalm, vasastaden, brunnsviken och ladugårdsgärdet	1968-07-16	0180-6908
---	------------	-----------

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Plan	Datum	Akt
Ändring av detaljplan Norra vasastaden m m - tilläggsbestämmelser	1980-10-28 Genomf. start: 1980-10-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7601A
Ändring av detaljplan Norra vasastaden m m	2003-06-12 Genomf. start: 2003-07-17 Genomf. slut: 2008-07-16 Laga kraft: 2003-07-16	0180K-P2002-11171

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	407358-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	57 581 000 SEK	19 627 000 SEK	37 954 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769605-1007 Brf Ingemar 2 I Stockholm C/O Kerstin Bäckström Frejgatan 12 2tr 11349 Stockholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 1195044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 954 000 SEK	180150	181 kvm	10 796 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 1194044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
36 000 000 SEK	180150	1 523 kvm	23 638 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 1193044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 427 000 SEK	180150	168 kvm	475 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	2017	1983
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 1192044 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
17 200 000 SEK	180150	1 218 kvm	1 586 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	2017	1983
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd tomtkarta	1898-06-22	0180-98:3P1677

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6582805.2	673942.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	617 m ²	617 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Ingemar:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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