

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 52 i BRF VINTERROSEN I BANDHAGEN, Stockholm.

Vintrosagatan 7, 124 73 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-05

# 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 2026-03-05

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-05 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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> BRF VINTERROSEN I BANDHAGEN		<b>Organisationsnummer</b> 769612-1545		
<b>Lägenhetsnummer</b> 52	<b>Våning</b> 4	<b>Ärendenummer</b> F-2800-25-01		
<b>Adress</b> Vintrosagatan 7, 124 73 Bandhagen				
<b>Kommun</b> Stockholm		<b>Område</b> Vantör		
<b>Antal rum enligt register</b> 4		<b>Boarea, kvm</b> 95	<b>Månadsavgift, kr</b> 6 284	<b>Andelstal %</b> 1,6212
<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 Vintrosagatan 7 i Bandhagen, Stockholm, inom området Vantör. Lägenheten har fyra rum och en boarea på 95 kvm. Månadsavgiften är 6,284.25 kr.

Denna lägenhet med fyra rum är belägen på fjärde våningen i en byggnad med totalt nio våningar. Bostaden är i allmänt gott skick, med några mindre detaljer som kan behöva ses över. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, och är utrustat med moderna vitvaror från AEG, inklusive en induktionshäll, kyl, frys, diskmaskin, ugn och vinkyl, alla mindre än fem år gamla. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, medan vardagsrummet erbjuder målade väggar, trestavs parkettgolv och tillgång till en balkong. De tre sovrummen har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Toaletten är utrustad med målade väggar och klinkergolv. Till lägenheten hör ett förråd som är beläget på vinden. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 48 parkeringsplatser, 13 garageplatser, 66 bostadsrättslägenheter, 3 hyresrättslägenheter och 1 lokal.

#### 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 48 parkeringsplatser, 13 garageplatser, 66 bostadsrättslägenheter, 3 hyresrättslägenheter och 1 lokal.  Bostadsrättsföreningen har ett taxeringsvärde på 110,862,000 kr. De totala lånen uppgår till 35,755,397 kr, medan det egna kapitalet är 37,888,923 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 2,165,948 kr.  Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1959 med nio våningar och utrustad med hiss. Den har fjärrvärme som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Det består av två flerfamiljshus och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.  Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
<b>Parkeringsplatser</b> 48	<b>Garageplatser</b> 13		
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b> 66	<b>Antal hyresrättslägenheter</b> 3	<b>Antal lokaler</b> 1	
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b> Ja	<b>Årsredovisning</b> Ja	<b>Stadgar</b> Ja

## Ekonomi

<b>Taxeringsvärde (kr)</b> 110 862 000	
<b>Totalt lån (kr)</b> 35 755 397	
<b>Eget kapital (kr)</b> 37 888 923	
<b>Underhållsfond (kr)</b> 2 165 948	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Stockholm Stubbåkern 1	
<b>Byggår</b> 1959	<b>Antal våningar</b> 9
	<b>Hiss</b> ja
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="http://www.vinterrosen.se">www.vinterrosen.se</a>	
<b>Utförda renoveringar</b> 2022 Fasadrenovering 2017 Nya tak 2015 reparerades balkongerna 2015 byttes hissen ut i 5:an 2014 byttes hissen ut i 7:an 2013 reparerades och tvättades fasaden 2012/2013 byttes tillvattenstammarut 2012 relinades avloppstammar. 2008 renoverades fönstren i bägge fastigheterna.  Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört 1959 med nio våningar och utrustad med hiss. Den har fjärrvärme som värmekälla och ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Det består av två flerfamiljshus och en energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 95		Antal rum enligt lägenhetsregister 4	
<b>Rumsfördelning</b>			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		ett förråd	Induktionshäll
badrum			Kyl
vardagsrum			Frys
tre sovrum			Diskmaskin
toalett			Ugn
			Vinkyl
<b>Beskrivning</b>			
Lägenhet med fyra rum belägen på fjärde våningen. Generellt i gott skick med någon mindre detalj som kan behöva åtgärdas.			
Bostaden är belägen i en byggnad med nio våningar. Köket har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar, trestavs parkettgolv och tillgång till en balkong. Det finns tre sovrum, alla med målade väggar och trestavs parkettgolv. Toaletten har målade väggar och klinkergolv. Till bostaden hör även ett förråd som är beläget på vinden.			
Utrustning:			
Induktionshäll från AEG, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift.			
Kyl från AEG, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift.			
Frys från AEG, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift.			
Diskmaskin från AEG, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift.			
Ugn från AEG, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift.			
Vinkyl från AEG, mindre än 5 år gammal enligt ägarens uppgift.			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms som något bättre än snittet, och standarden är något högre än jämförelseobjekten. Egenskaper och tillbehör anses vara jämförbara med snittet, likaså läget. Sammanfattningsvis bedöms bostadens värde som något högre än genomsnittet för jämförbara bostäder.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 52 i BRF VINTERROSEN I BANDHAGEN, Stockholm.

**Vintrosagatan 7, 124 73 Bandhagen**

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

#### **Marknadsvärde per 2026-03-05**

3 250 000 KRONOR

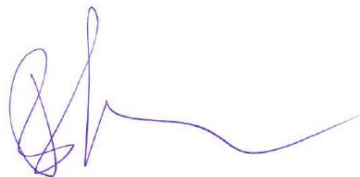
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 150 000

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 2026-03-05

Underskrift



Björn Bring

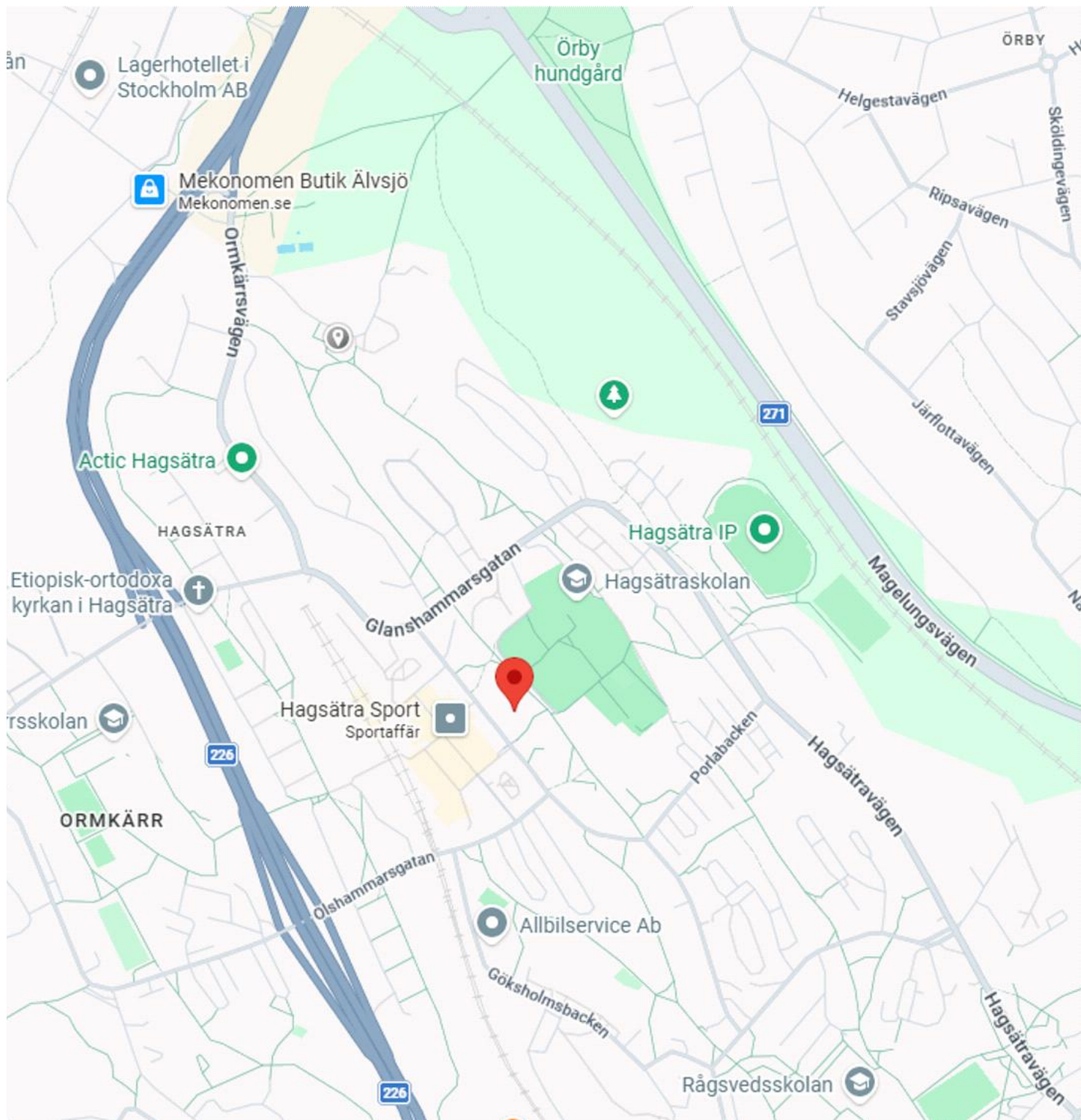
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## 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

<b>Beteckning</b> Stockholm Stubbåkern 1	<b>UUID</b> 909a6a42-2e6f-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010122770	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 0180	<b>Distrikt</b> Vantör	<b>Distriktskod</b> 212093	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2017-02-16
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-05

## Adress

### Adress

Vintrosagatan 5, 7  
124 73 Bandhagen

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769612-1545 Brf Vinterrosen I Bandhagen Vintrosagatan 5 124 73 Bandhagen Inskrivet ägarnamn: Brf Vinterrosen I Bandhagen	1/1	2005-12-12	05/35012

### Berört fång

05/35012, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2005-09-30  
Köpeskilling: 65 000 000 SEK  
(avser hela tomträtten)

### Anmärkningar

Beviljad 06/937

### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1958-05-21	58/1233	1958-04-29	Bostadsbebyggelse mm
Avgäld	Avgäldperiod	Perioddatum från	
265 000 SEK	10 år	2018-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2018-07-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

### Anmärkningar

Ny avgäld 97/30281  
Anm 97/36239

Ny avgäld 78/163

#### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1930-12-08	30/19

#### Berört fång

30/19, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1930-09-19  
Ingen köpeskilling redovisad

#### Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 43 428 842 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	43 428 842 SEK	2005-12-12	05/35019

#### Anmärkningar

Beviljad: 06/4168

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Norrtälje
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hagsätra gård	1957-08-31	0180-5123

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

### Taxeringsenheter

#### Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	151626-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	110 862 000 SEK	64 862 000 SEK	46 000 000 SEK

**Taxerade ägare**

769612-1545  
Brf Vinterrosen I Bandhagen  
Vintrosagatan 5  
12473 Bandhagen

**Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 132480043 (2025)****Taxeringsvärde**

46 000 000 SEK

**Riktvärdeområde**

180257

**Byggrätt ovan mark**

7 953 kvm

**Riktvärde byggrätt**

5 784 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 301719951 (2025)****Taxeringsvärde**

862 000 SEK

**Riktvärdeområde**

180257

**Lokalyta**

207 kvm

**Hyra**

175 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1959

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1959

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 132478043 (2025)****Taxeringsvärde**

64 000 000 SEK

**Riktvärdeområde**

180257

**Bostadsyta**

6 363 kvm

**Hyra**

7 143 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1959

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1959

**Tillhör byggnad**

1

**Allmänna delen****Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

**Datum**

1957-10-07

**Akt**

0180-A619/1957

Införd i tomtboken

1957-11-05

**Ursprung**

Stockholm Brännkyrka 1:178

**Läge, Karta****Område**

1

**Typ**

Markområde

**N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)**

6573228.4

671896.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

**Areal****Område**

Total

**Totalareal**

4 744 m<sup>2</sup>

**Därav landareal**

4 744 m<sup>2</sup>

**Därav vattenareal**

0 m<sup>2</sup>

**Tidigare beteckningar**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Stubbåkern:1	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

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