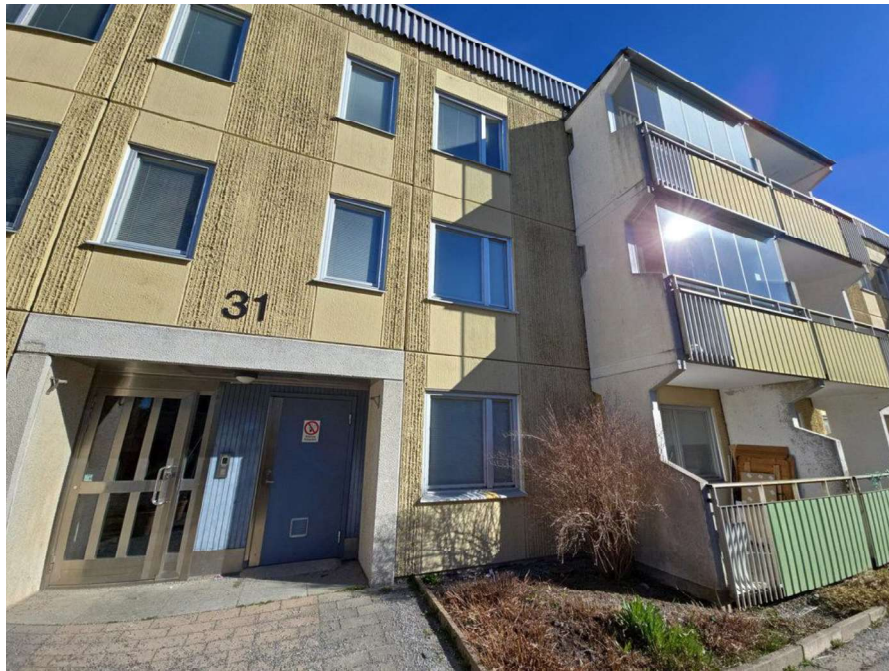


VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 18658-06-0552 i HSB BRF PÄRONET NR 7 I STOCKHOLM, Stockholm.

Elinsborgsbacken 31, 163 64 Spånga



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-01

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 2026-04-01

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-01 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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 HSB BRF PÄRONET NR 7 I STOCKHOLM		Organisationsnummer 702001-7344		
Lägenhetsnummer 18658-06-0552	Våning Markplan		Ärendenummer F-2053-25-01	
Adress Elinsborgsbacken 31, 163 64 Spånga				
Kommun Stockholm		Område Spånga		
Antal rum enligt register 4 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 5	Boarea, kvm 90	Månadsavgift, kr 7 619	Andelstal % 0,16844
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. Alla bostäder ett tillhörande förråd. Förrådet ska vara numrerat med 552. Det finns inga tillhörande bilplatser, däremot finns det externa platser som boende får hyra. Enligt stadgar ingår omkostnader såsom värme, vatten, el i årsavgiften.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Elinsborgsbacken 31 i Spånga, Stockholm. Lägenheten har enligt aktuell planlösning fem rum och en boarea på 90 kvadratmeter. Månadsavgiften är 7619,04 kronor.

Denna femrumslägenhet ligger på markplan i en trevåningsbyggnad. Köket har tapetserade väggar och klinkergolv, men inredningen är i behov av uppdatering. Badrummet är modernt med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet erbjuder en balkong och har målade väggar samt trälaminatgolv. Lägenheten har tre sovrum, alla med målade väggar och trälaminatgolv.

Det finns en uthyrningsdel som inkluderar ett allrum med målade väggar och trälaminatgolv samt ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Ett förråd ingår också i lägenheten.

Utrustningen i bostaden består av en tvättmaskin och torktumlare, båda äldre än fem år, samt en kyl/frys från Samsung som är yngre än fem år. Köket är utrustat med en keramikhäll och ugn från Bosch, båda äldre än fem år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Bostadsrättsföreningen har 256 parkeringsplatser och 265 garageplatser. Det finns totalt 672 bostadsrättslägenheter och 4 hyresrättslägenheter. Dessutom har föreningen 11 lokaler.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har 256 parkeringsplatser och 265 garageplatser. Det finns totalt 672 bostadsrättslägenheter och 4 hyresrättslägenheter. Dessutom har föreningen 11 lokaler.

Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 928 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 206 017 000 kr. De totala skulderna är 75 434 086 kr, medan det egna kapitalet ligger på 127 944 206 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 60 978 202 kr.

Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1969 med tre våningar. Den värms upp med fjärrvärme. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.

Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.

Parkeringsplatser 256	Garageplatser 265	
Antal bostadsrättslägenheter 672	Antal hyresrättslägenheter 4	Antal lokaler 11
Kommentar		
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja
		Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 928	Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 206 017 000	
Totala skulder (kr) 75 434 086	
Eget kapital (kr) 127 944 206	
Underhållsfond (kr) 60 978 202	
Kommentar	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Elinsborg 1	
Byggår 1970	Antal våningar 3
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: www.hsb.se/stockholm/brf/paronet-nr-7/	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1969 med tre våningar. Den värms upp med fjärrvärme. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 90		Antal rum enligt lägenhetsregister 4 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 5
Rumsfördelning			
<u>Lägenheten</u>	<u>Uthyrningsdel</u>	<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök	allrum	ett förråd	Tvättmaskin
badrum	badrum		Torktumlare
vardagsrum			Kyl/Frys
tre sovrum			Keramikhäll
			Ugn
Beskrivning Lägenheten är en femrumslägenhet belägen på markplan. Köket har sliten inredning och behöver uppdateras. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har tapetserade väggar och klinkergolv, men inredningen är sliten. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv samt en balkong. Det finns tre sovrum, alla med målade väggar och trälaminatgolv. Uthyrningsdelen består av ett allrum med målade väggar och trälaminatgolv samt ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Till lägenheten hör även ett förråd. Utrustning: Tvättmaskin, Electrolux, äldre än 5 år, bedömt Torktumlare, Bosch, äldre än 5 år, bedömt Kyl/Frys, Samsung, yngre än 5 år, bedömt Keramikhäll, Bosch, äldre än 5 år, bedömt Ugn, Bosch, äldre än 5 år, bedömt Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Bostadens skick och egenskaper bedöms som jämförbara med snittet för liknande objekt. Standarden och värdet på bostaden bedöms dock som något sämre än genomsnittet. Läget anses vara jämförbart med andra bostäder i området.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 18658-06-0552 i HSB BRF PÄRONET NR 7 I STOCKHOLM, Stockholm.

Elinsborgsbacken 31, 163 64 Spånga

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

Marknadsvärde per 2026-04-01

1 700 000 KRONOR

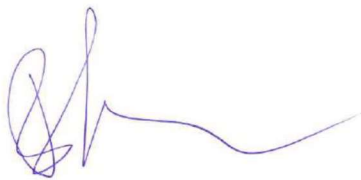
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2026-04-01

Underskrift



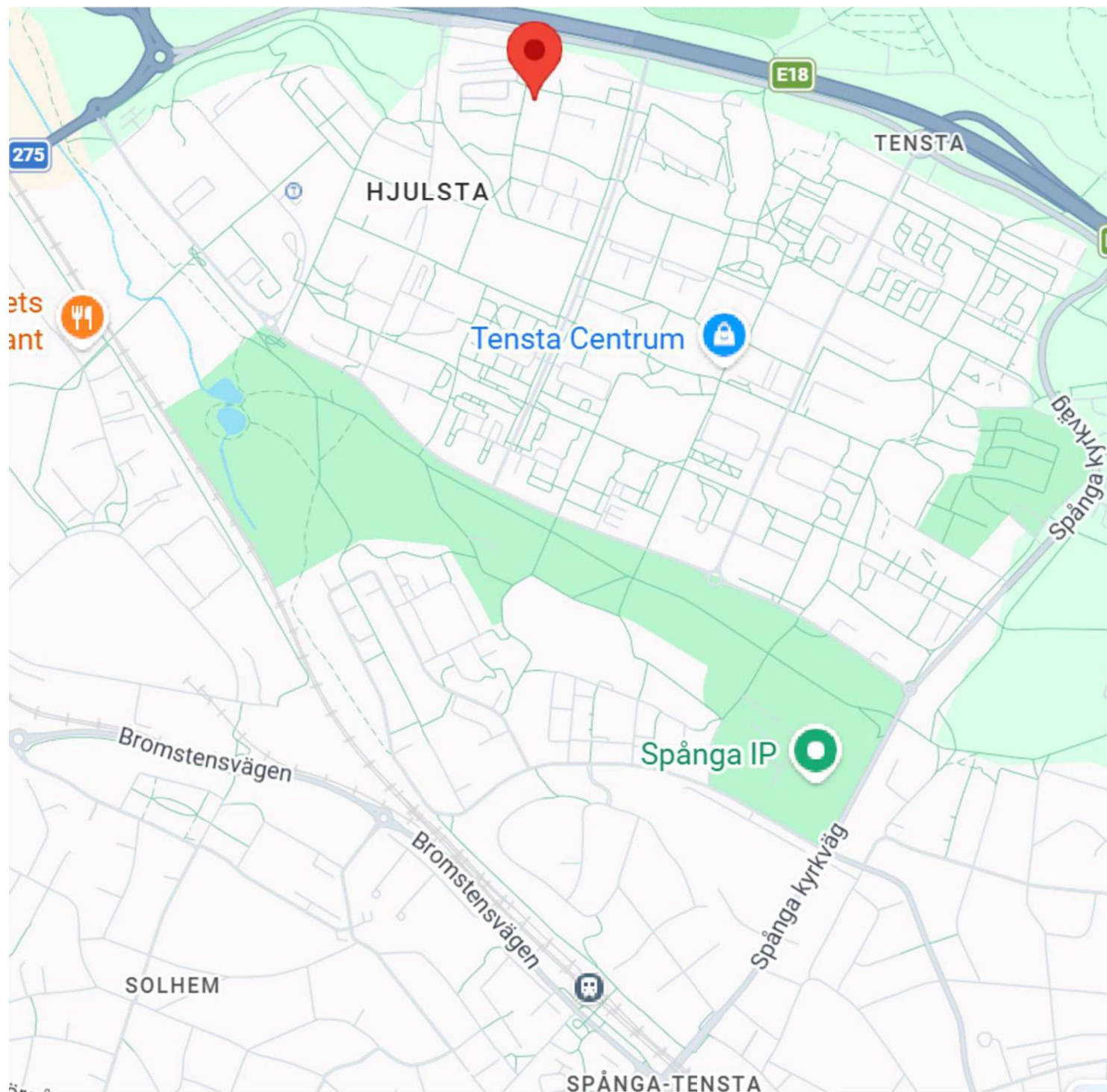
Björn Bring

Fastighetsvärderare

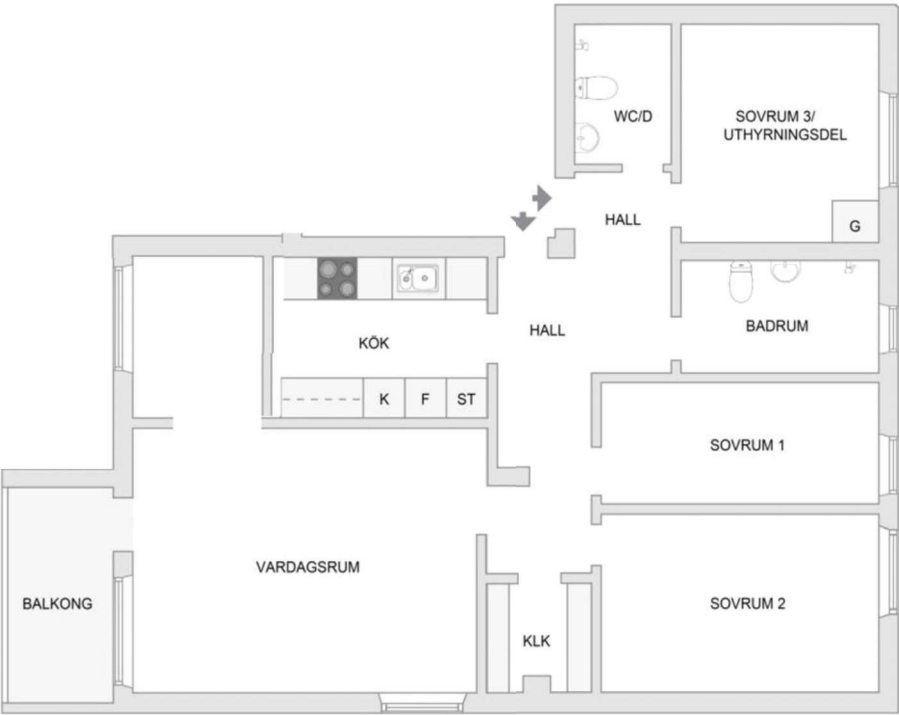
Telefon: 070-428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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 Elinsborg 1	UUID 909a6a41-826f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010078735	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Spånga	Distriktskod 215014	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-04
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-31

Adress

Adress

Elinsborgsbacken 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35
163 64 Spånga

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 702001-7344 Hsb Bostadsrättsföreningen Päronet Nr 7 I Stockholm Skåftingebacken 27 163 67 Spånga Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Päronet Nr 7 I Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1970-04-01	Akt 70/1014
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

70/1014, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1970-01-20
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 00/2101

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1970-04-01	Akt 70/1014	Upplåtelsedag 1970-01-20	Ändamål Bostadsbebyggelse mm
Avgäld 139 200 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2020-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2030-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ändring
Ny avgäld 99/8616
Ändring 71/2334

Ny avgäld 91/29990

Ny avgäld 08/24325

Ny avgäld 80/288

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1966-12-07	66/5082
Berört fång 67/295 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 66/5082 Köp (inklusive transportköp): 1966-10-25 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 5
Totalt belopp: 9 866 600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	3 178 000 SEK	1971-11-17	71/4620
3	1 103 000 SEK	1971-11-17	71/4621
4	160 000 SEK	1973-02-14	73/486
5	425 600 SEK	1973-02-14	73/487
6	5 000 000 SEK	1995-07-07	95/25060

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1971-03-24	71/840

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Elinsborg	1966-05-24	0180-6606

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning expr fullbordad	Last	Officialservitut	01-IM2-63/1683A.3
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Last			
Stockholm Bränninge 7			
Stockholm Bälinge 1			
Stockholm Bärkinge 1			
Stockholm Deglinge 1			
Stockholm Drevinge 1			
Stockholm Dyvinge 1			
Stockholm Edinge 1-2			
Stockholm Elinsborg 1			
Stockholm Esbjörn 1			
Stockholm Faringe 1-2			
Stockholm Fotkvarnen 1-2			
Stockholm Fällinge 1			
Stockholm Gemlinge 1			
Stockholm Grytinge 1-3			
Stockholm Grödinge 1			
Stockholm Gullinge 1			
Stockholm Harlinge 1			
Stockholm Hasslinge 1			
Stockholm Hidinge 1-2			
Stockholm Hjuklvarnen 1			
Stockholm Hjälminge 1			
Stockholm Hjälmvid 11-39			
Stockholm Holminge 1-2			
Stockholm Husinge 1-2			
Stockholm Hydinge 1-2			
Stockholm Hyllinge 1			
Stockholm Hyppinge 1			
Stockholm Hämringe 1			
Stockholm Häringe 1			
Stockholm Hörninge 2-3,5			
Stockholm Islinge 1-3			
Stockholm Juringe 1			
Stockholm Järinge 1-27,29-40			
Stockholm Kippinge 1-2			
Stockholm Krällinge 1			
Stockholm Kullinge 1-2			
Stockholm Kvarnkammaren 1			
Stockholm Kvarnluckan 1-2			
Stockholm Kvarnrännan 1			
Stockholm Kämpinge 2			
Stockholm Lackes 1			
Stockholm Lilla Tensta 1,3			
Stockholm Lillinge 1			
Stockholm Lästringe 3-5			
Stockholm Lättinge 1			
Stockholm Mellinge 1			

Stockholm Neglinge 1
Stockholm Risinge 1
Stockholm Rottninge 1
Stockholm Skvaltkvarnen 1-3
Stockholm Skäftinge 1
Stockholm Skänninge 1-2,4-5
Stockholm Skäringe 1
Stockholm Sotinge 1
Stockholm Stadinge 1
Stockholm Stafsinge 1
Stockholm Stolpkvarnen 1
Stockholm Stora Tensta 1
Stockholm Stranninge 1
Stockholm Svinninge 1
Stockholm Sörgården 1-77
Stockholm Tisslinge 1-3,7-10
Stockholm Toftinge 2-3
Stockholm Uppinge 1-3
Stockholm Vissinge 1
Stockholm Vämlinge 1
Stockholm Vättinge 1-3
Stockholm Åvinge 1-2
Stockholm Öninge 1

Ändamål Parkeringsplats	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM2-71/5071.1
-----------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------------

Beskrivning
Parkeringsplats

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Elinsborg 1

Last
Stockholm Tensta 4:8

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM2-71/840.1
------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Råcksta 1:21

Last
Stockholm Elinsborg 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 174375-5	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
--	--	-------------------------	--------------------------------------

Samtaxering för registerenhet

Stockholm Elinsborg 1
Stockholm Hasslinge 1
Stockholm Tensta 4:8
Stockholm Vissinge 1

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 206 017 000 SEK	därav byggnadsvärde 160 808 000 SEK	därav markvärde 45 209 000 SEK
Taxerade ägare 702001-7344 Hsb Bostadsrättsföreningen Päronet Nr 7 I Stockholm Skäftingebacken 27 16367 Spånga		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 143266045 (2025)			
Taxeringsvärde 2 209 000 SEK	Riktvärdeområde 180105	Byggrätt ovan mark 1 381 kvm	Riktvärde byggrätt 1 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 143265045 (2025)			
Taxeringsvärde 43 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180105	Byggrätt ovan mark 21 793 kvm	Riktvärde byggrätt 1 973 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 143264045 (2025)			
Taxeringsvärde 3 808 000 SEK	Riktvärdeområde 180105	Lokalyta 1 151 kvm	Hyra 773 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 143263045 (2025)			
Taxeringsvärde 157 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180105	Bostadsyta 17 434 kvm	Hyra 22 141 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning		Datum 1967-10-02	Akt 0180-A541/1967
Sammanläggning		1967-11-15	
Ursprung			
Stockholm Stockholm 4:88,193			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM) 6587929.3 664491.8	



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 047 m ²	5 047 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet

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