

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 0093
inom BRF Malen



November 2025

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 0093 inom BRF Malen (org.nr 769606-4182).
ADRESS	Sadelmakaregatan 5 A, lgh 1403 252 48 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1714-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	49 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 316 kr,
VÅNINGSPÅN	4 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 november 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 800 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-27



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024
7. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 0093

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Malen (org.nr 769606-4182)

ADRESS

Sadelmakaregatan 5 A, lgh 1403
252 48 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1714-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 november 2025

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

HANDRÄCKNING

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.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet

Utfördes 12 november 2025 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Närstående till ägare närvarade vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats. Tillhörande förråd har inspekterats. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter, andelstal, avgifter, stadgar, årsredovisning har erhållits av bostadsrättsföreningen samt via utdrag ur lägenhetsförteckning (bostadsrättsinformation). Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation

Information har inhämtats från aktuell kommun, ortsprisdatabaser (UCBV och VD-Pro), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

Nedan redogörs översiktligt för värderingsobjektet, bostadsrättsföreningen och fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter. För mer information härom, se bifogat utdrag ur lägenhetsförteckningen, stadgar, årsredovisning samt fastighetsutdrag.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en genomgående lägenhet om 49 kvm fördelad på 2 rum och kök. Lägenheten är utmed Sadelmakaregatan i sydöstra delen av Helsingborgs tätort. Utgång till balkong finns i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus. Coop samt flera restauranger finns i närheten. Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/roomsbeskrivning

Våning: 4 av 4

Hall: Laminatgolv samt målade väggar. Garderober.

Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handdukstork samt dusch. Plastmatta på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Kök:	Vit köksinredning, häll (Electrolux), fläkt (Franke), ugn (Electrolux), diskmaskin (Candy). Kyl och frys från Elektro Helios. Kakel över köksbänk. Laminat på golv samt målade väggar. Kök håller normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Utgång till balkong. Skador finns golv.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard, visst underhållsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 316 kr/mån motsvarande ca 1 057 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme och vatten/avlopp. Avgiftshöjning är planerad vid årsskiftet på 5 % enligt uppgift från föreningen. Andelstal (årsavgift): 2,31170, andelstal (föreningen): 2,31170. Inre fond (saldo): 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Två tillhörande lägenhetsförråd finns till lägenheten, en i källaren och en på vinden.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Brf Malen äger fastigheten Helsingborg Malen 42 i Helsingborgs kommun.

Lagfaren ägare

769606-4182

Brf Malen.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns med 42 lägenheter med en boarea om 2 097 kvm enligt förvaltningsberättelse det finns också 10 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1942.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som fjärrvärme enligt bifogad energideklaration.

Ventilation

Självdreg enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber finns indraget i fastigheten. Avtal med leverantör tecknas separat av bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Gym finns i källaren. Övernattningslägenhet finns att hyra för 200 kr/dag. Bastu finns att boka utan kostnad. Tvättstuga finns i byggnaden.

Parkering/garage

10 parkeringsplatser finns i föreningen, kösystem tillämpas. Parkeringarna kostar 350 kr/månaden att hyra enligt föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 15 612 761 kr motsvarande ca 7 445 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 269 812 kr.

Underhållsplan

Information saknas.

Taxeringsvärde

44 400 000 varav byggnadsvärde 35 000 000 samt markvärde 9 400 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 2 218 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2021-01-01, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

3. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens/objektets marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång.

Som underlag för värdebedömningar används följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter/bostadsrätter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

4. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av bostadsrättens marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

ORTSPRISMETODEN

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Helsingborg tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–55 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1930–1960

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper bostadsrätten för att säkra pant etc.

Det har under studerad period försålts totalt 10 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Objekten ovan har försålts inom intervallet 10 784–23 157 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 16 404 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 822 000 kr (550 000 – 1 100 000 kr). Bostadsrätter försålda i det högre intervallet avser objekt med en lägre avgift och bedöms ej vara direkt jämförbara bara med här aktuellt objekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 800 000 kr, motsvarande ca 16 325 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **800 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-27

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

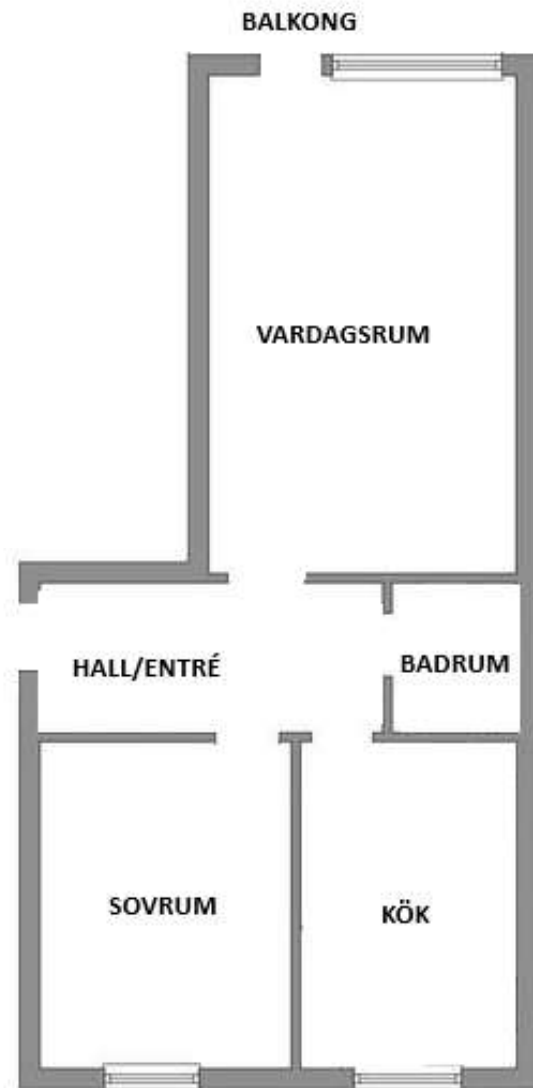


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad). Avvikelser kan förekomma på ritning mot verkligt utförande.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Malen 42	UUID 909a6a60-e245-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 121055942	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-11-26
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-24

Adress

Adress

Övre Eneborgsvägen 34 A, 34 B
252 48 Helsingborg

Sadelmakaregatan 5 A, 5 B
252 48 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769606-4182 Bostadsrättsföreningen Malen C/O Hsb Nordvästra Skåne Box 2030 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Brf Malen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2002-02-14	Akt 02/5083
Berört fång 02/5083, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2001-05-02 Köpeskilling: 5 597 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 19 540 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 600 000 SEK	2001-03-27	01/2838A
Anmärkningar Utbyte 14/9412			
2	4 000 000 SEK	2001-03-27	01/2838B
Anmärkningar Utbyte 14/9412			
3	2 697 500 SEK	2002-02-14	02/5084C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 13/5390, Utbyte 14/5418			
4	6 000 000 SEK	2002-02-14	02/5084D
Anmärkningar Utbyte 13/5390, Utbyte 14/5418			
5	2 690 000 SEK	2002-02-14	02/5084B
Anmärkningar Utbyte 13/5390			
8	552 500 SEK	2025-05-26	D-2025-00183515:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: miljöhus	2002-08-01	02/21359
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: område	2004-11-17	04/43265
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Björnbäret mfl	1938-05-06	1283K-2537	
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Miljöhus	Förmån	Avtalsservitut	1283IM-02/21317.1
Beskrivning Miljöhus			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Malen 42			
Last Helsingborg Malen 41			

Ändamål Miljöhus	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1283IM-02/21359.1
Beskrivning Miljöhus			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Malen 43			
Last Helsingborg Malen 42			
Ändamål Område	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1283IM-04/43062.1
Beskrivning Område			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Malen 42			
Last Helsingborg Malen 41			
Ändamål Område	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1283IM-04/43265.1
Beskrivning Område			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Malen 43			
Last Helsingborg Malen 42			

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 201957-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 44 400 000 SEK	därav byggnadsvärde 35 000 000 SEK	därav markvärde 9 400 000 SEK
Taxerade ägare 769606-4182 Bostadsrättsföreningen Malen C/O Hsb Nordvästra Skåne Box 2030 25002 Helsingborg		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 83326254 (2025)			
Taxeringsvärde 9 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1283034	Byggrätt ovan mark 2 621 kvm	Riktvärde byggrätt 3 586 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 83325254 (2025)

Taxeringsvärde 35 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1283034	Bostadsyta 2 097 kvm	Hyra 3 250 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1942	Tillbyggnadsår 2001	Värdeår 2001
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2000-10-12

Akt

1283K-15142

Ursprung

Helsingborg Malen 41

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6213073.7

357288.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

2 218 m²

Därav landareal

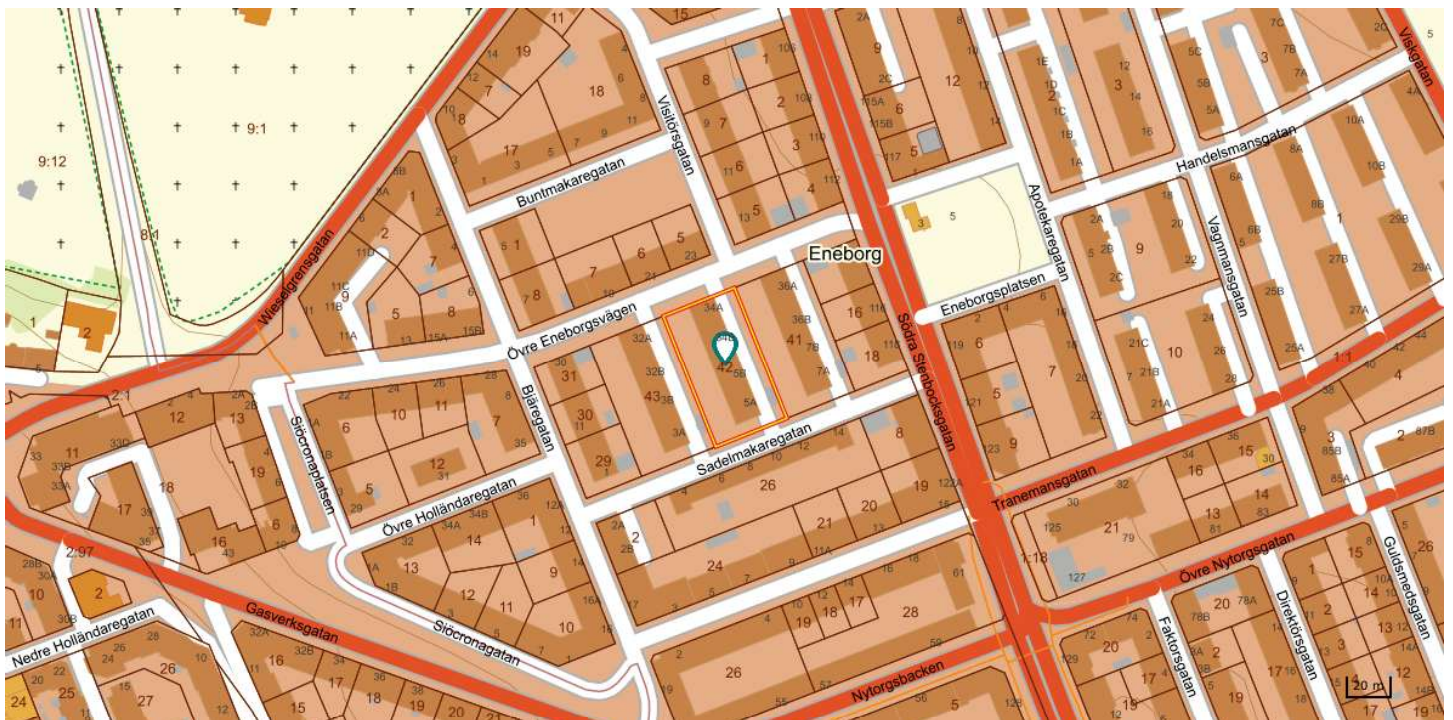
2 218 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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