

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210735001-1201
inom Brf Maria Park nr 6 i Helsingborg



Januari 2026

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 210735001-1201 inom Brf Maria Park nr 6 Helsingborg (org.nr 769612-1933).
ADRESS	Engelska gången 10, lgh 1201 254 51 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2533-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	4 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	120 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	8 091 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	2 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	23 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 3 275 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %



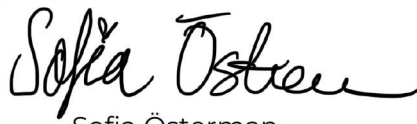
Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Höllviken 2026-01-23



Sofia Österman
Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
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 210735001-1201

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Maria Park nr 6 i Helsingborg (org.nr 769612-1933)

ADRESS

Engelska gången 10, lgh 1201
254 51 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2533-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

23 januari 2026

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 23 januari 2026 av Sofia Österman samt representant från bostadsrättsförening. Bostadsrättshavare närvarade inte vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats. Tillhörande förråd har ej 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 120 kvm fördelad på 4 rum och kök belägen på våning 2 av 4 i området Maria Park i norra delen av Helsingborg tätort.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. Vårdcentral samt idrottshall finns i närheten. Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 4
Hall:	Laminat/vinyl på golv samt målade väggar.
WC:	Toalett, klinkers på golv samt målade på väggar. Normalt skick/standard.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ samt dusch med glasvägg. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Tvättstuga:	Inrett med garderob/linne/städsåp, tvättmaskin (Siemens) och torktumlare (Electrolux).
Kök:	Grå köksinredning spis (Electrolux), fläkt (Futurum). Kyl och frys från Electrolux, diskmaskin från Electrolux. Kakel över köksbänk. Parkett på golv samt målade väggar. Kök håller normalt skick och ordinär standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Klädkammare.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober med skjutdörrar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick. Standard av ordinär karaktär.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 8 091 kr/mån motsvarande 809 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, vatten och bredband samt bostadsrättstillägg enligt bostadsrättsföreningen. Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften efter förbrukning (IMD). En avgiftshöjning på 3 % gjordes i januari år 2026. En avgiftshöjning på ytterligare 3 % är planerad vid årsskiftet år 2027 enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal (andelsvärde): 2,77877 %, andelstal (insats): 2,35437 %. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ordförande i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Brf Maria Park nr 6 i Helsingborg äger fastigheten Maria Park 34 i Helsingborgs kommun.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns ett flerbostadshus med 44 lägenheter uppförda med en boarea om 4 149 kvm enligt årsredovisning (2024). Byggnaderna är uppförda 1926.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt information från ordförande i föreningen.

Ventilation

Frånluftsventilation (F) enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns.

Bredband/Tv

Grundutbud bredband 1000/1000 via Tele2 enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Gemensamma utrymmen

Trädgård, uteplatser och grillplatser finns på fastigheten. Omfattande markarbete pågår på de gemensamma ytorna per dagens datum.

Parkering/garage

Föreningen har andel i samfälligheten Maria Park. Föreningens andel är 4,4 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området. Bostadsrättsföreningen har tillgång till ca 43 parkeringsplatser samt 8 el-bilsplatser enligt uppgifter från ordförande i föreningen. Parkeringstillstånd krävs för boende.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 30 690 621 kr motsvarande ca 7 397 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 5 112 587 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

46 400 000 varav byggnadsvärde 31 000 000 samt markvärde 15 400 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Helsingborg Maria Park 34) tomt omfattas av en hörntomt om 5 648 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor. Omfattade markarbete pågår runt fastigheten.

Energideklaration

Utförd 2018-05-15, 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. Köpeskillningarna 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 2023-04-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 99–124 kvm
- Antal rum: 3–4
- Byggår: 1900–1950

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 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Maria Park nr 6 i Helsingborg) i intervallet 28 508 – 36 036 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 30 432 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 3 478 350 kr (3 000 000 – 4 000 000 kr). Ovan försålda objekt bedöms hålla bättre skick och standard än här aktuellt objekt. Övervägande del av försålda objekt är belägna på plan 1.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 3 275 000 kr, motsvarande ca 27 290 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **3 275 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-23


Mattias Bergviken


Sofia Österman
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

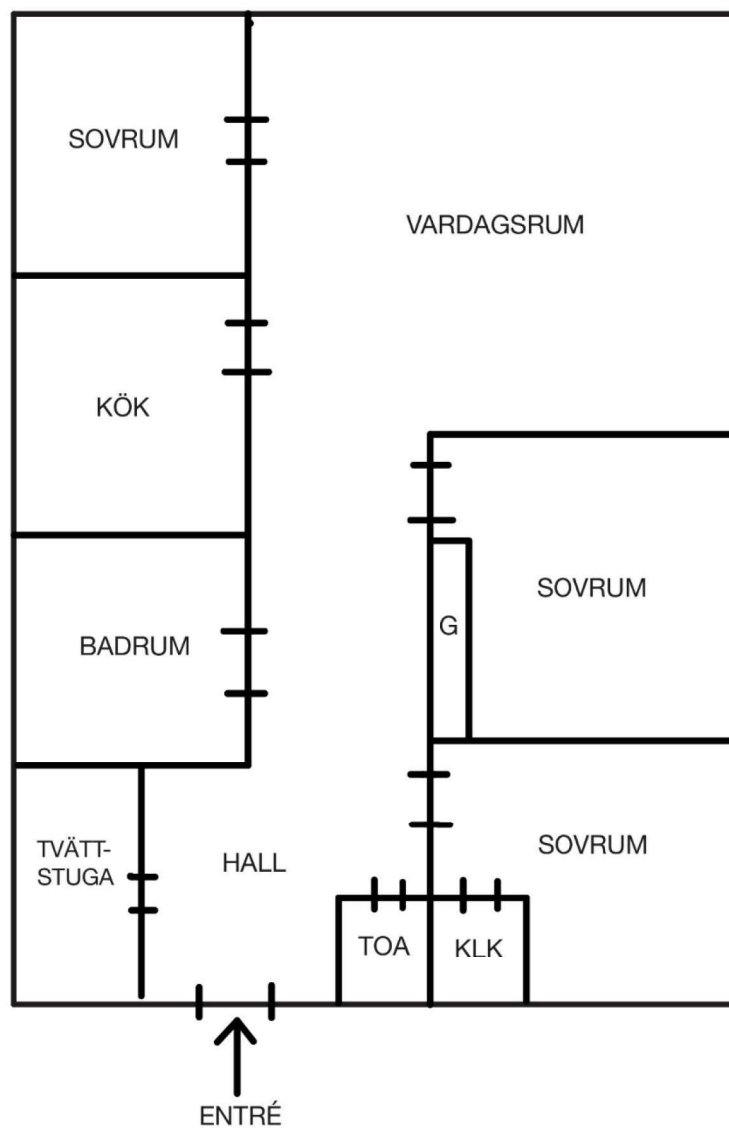


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Maria Park 34	UUID 909a6a5d-7373-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120323893	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-09-12
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Maria	Distriktskod 101284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2006-09-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress

Engelska Gången 8, 10 A, 10 B, 10 C
254 51 Helsingborg

Paviljonggången 5 A, 5 B
254 51 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769612-1933 Brf Maria Park Nr 6 I Helsingborg C/O Riksbyggen Box 2115 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Brf Maria Park Nr 6 I Helsingborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2005-09-08	Akt 05/30665
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

05/30665, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2005-07-08
Köpeskilling: 25 441 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 38 787 624 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12 929 208 SEK	2006-09-13	06/34447
2	12 929 208 SEK	2006-09-13	06/34448
3	12 929 208 SEK	2006-09-13	06/34449

Ajouurförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Helsingborg Maria Park GA:1,3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	1995-06-29	1283K-13637
Maria park	Genomf. start: 1995-06-30	
	Genomf. slut: 2010-06-29	
	Laga kraft: 1995-06-29	

Anmärkningar

Ändrade bestämmelser se akt 1283k-14287

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1283K-14198.2

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Helsingborg Energi AB

Last

Helsingborg Maria Park 30,32,34,36-37,39,47,52

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	1283K-14198.3

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Telia AB Region Syd

Last

Helsingborg Maria Park 29-30,34,36-37,39,47

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1283K-14198.4

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Helsingborgs Stad

Last

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	1283K-14744.1

Bildningsåtgärd

Anläggningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Helsingborg Maria Park GA:4

Last

Helsingborg Maria Park 34,47

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1283K-17548.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Helsingborg Motorn 10

Last

Helsingborg Maria Park 1,15,23-24,32-34,37-39,45,47,49,51-53

Taxeringsenheter**Hyreshustaxeringsenhet**

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	200474-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	46 400 000 SEK	31 000 000 SEK	15 400 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769612-1933 Brf Maria Park Nr 6 I Helsingborg C/O Riksbyggen Box 2115 25002 Helsingborg		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 81544254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
15 400 000 SEK	1283013	5 186 kvm	2 970 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 81492254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
31 000 000 SEK	1283013	4 149 kvm	2 984 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1926	2006	2006
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1995-09-21	1283K-14200
Ledningsrättsåtgärd	1995-10-09	1283K-14198
Anläggningsåtgärd	1998-09-21	1283K-14744
Ledningsrättsåtgärd	2017-04-28	1283K-17548

Ursprung

Helsingborg Maria Park 47

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6217570.2	356001.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 648 m ²	5 648 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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