

VärderingsInstitutet

Värdering och beskrivning av lägenhet nummer

0020

HSB Brf Sköldmön i Helsingborg

Bärnstensgatan 48C
253 61 Helsingborg



2025-09-29

VärderingsInstitutet Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11, Malmö
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

Org.nr.

556778-0704

E-Post

info@tengen.se

OBJEKT

Uppdragsgivare Kronofogdemyndigheten, Försäljningsenheten	Registerbeteckning Kvädet 2
Box 723 25107 Helsingborg	Kommun Helsingborg
Bostadsrättsinnehavare (motsv.) Privatperson	Kommundel / Ort Helsingborg
F-1381-24-12	Lägenhetens adress Bärnstengatan 48C, 253 61 Helsingborg
Lägenhetsnummer (motsv.) 0020	Fastighetsägare HSB Brf Sköldmön i Helsingborg
	Område Ättekulla
	Vän. 1-2
	Org.nr 716407-2154

BYGGNAD

Typ Radhuslägenhet	Antal vän. 2	Byggnadsår 1986	Ombyggnadsår
Hiss	Övrigt		
Tvättstuga			
Underhållsbehov Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov			

LÄGENHET

LÄGENHETS- AREA M ²		118		Enl. bostadsrättsbevis (motsv.) ☒ Enl. lägenhetsutdrag					Läge i byggnaden Balkong och terrass i söderläge.										
Rum	Kök	V.rum	Badrum	Wc	Hall	Klk	Tvättst	Balkong	Terrass	Förr.KV	Förr.V	Förr.Ö							
4	1	1	2		2	1		1	1										
INREDNING	☒ Ind. Häll			☒ Ventilator				☒ Frys	Standard										
KÖK	☒ Inb. ugn & mikr			☒ Diskmaskin				☒ Kyl	Normal.										
INREDNING	☒ WC			☒ Dusch/badkar				Torktumlare	Standard										
BAD/DUSCH	☒ Tvättställ			☒ Handdukstork				Tvättmaskin	Normal, badrum på bottenvåning i behov av renovering										
INREDNING	☐ Ö spis								Underhållsbehov										
ÖVRIGT	☐ Kakelugn								Normalt med visst renoveringsbehov.										

EKONOMISKA / JURIDISKA UPPGIFTER

Tagit del av följande handlingar: ☒ STADGAR ☐ EKONOMISK PLAN	NOTERINGAR Föreningen består av 77 lägenheter upplåtna mot bostadsrätt med en total boarea om 6.500 m ² . Skulder till kreditinstitut uppgick 2024-12-31 till ca 23.785 Tkr motsv. 3.659 kr/m ² . Fond för yttre underhåll: 1.239 Tkr. Saldo inre fond: 0 kr. Andelstal avgift: 1,77564 %. Lägenheten är pantsatt. För vidare info se: www.skoldmon.hsbbfwebb.se .
ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR: 2024	
ÅRSavgift 127.068 kr	Enligt avgiftsavi ☒ Enl. lägenhetsutdrag
☒ inkl.värme ☐ exkl.värme	Kr / mån 10 589 kr
	Kr / m ² 1 077 kr

BEDÖMNING

Radhuslägenhet i två våningar med normalt skick och standard med visst renoveringsbehov. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV och sophämtning. Utöver avgift tillkommer kostnad för el efter förbrukning.						1	2	3	4	5
	KOMMUNDEL / ORT	Utveckling						x		
	OMRÅDET	Efterfrågan						x		
		Miljö						x		
		Allmänservice						x		
	BYGGNADEN	Underhåll						x		
	LÄGENHETEN	Planlösning						x		
		Standard						x		
		Underhåll					x	x		
	OBJEKTET	Helhetsintryck						x		
Marknadsintresse							x			
1= Dålig, 2=Försvarlig, 3=Normal, 4=God, 5=Mycket god										
Sedan 2022-01 har lägenheter i här aktuell förening sålts inom intervallet 12.800 - 27.800 kr/m² med ett genomsnitt om ca 19 500 kr/m². Besiktning av lägenheten 2024-09-05 utförd av Anton Carlsson Marknadsvärdet har bedömts enligt ortsprismetoden, vilken innebär jämförelser med försäljningar av liknande objekt på den öppna marknaden.										

Värdeutlåtandet grundas på att erhållna uppgifter om yta och avgift är korrekta.

MARKNADSVÄRDE med bokstäver / siffror	ENMILJONSEXHUNDRAFEMTIOTUSEN / 1.650.000 / KRONOR	Prisspridning +/- 100.000
--	---	-------------------------------------

JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde per m ²	13.983 kr	Internt relationstal 1.776	Kr/m ²	Senaste köpeskilling
-------------------------------------	------------------	--------------------------------------	-------------------	----------------------

Värdering och besiktning utförd av VärderingsInstitutet Skåne AB	Besiktningdag / värdetidpunkt Limhamn 2025-09-29	Underskrift 
Adress / telefon Geijersgatan 11, 216 18 Limhamn		Anton Carlsson

Beskrivning av lägenhet nummer

0020

HSB Brf Sköldmön i Helsingborg 716407-2154

Bärnstensgatan 48C, 253 61 Helsingborg

Fastighetstyp	Radhuslägenhet
Byggnadsår	1986
Våning	1-2 av 2
Yta	118 m². 5 rum och kök
Kök	Klinker på golv, målat/tapetserat på väggar och glasskiva ovan diskbänk av laminat. Utrustat med induktionshäll (Siemens), ventilator (Swegon), diskmaskin (okänd), inbyggd ugn och mikro (Siemens) samt kyl & frys (Samsung).
Badrum bv	Våtrumsmatta på golv och väggar. Utrustat med wc, tvättställ och dusch. Skadat ytskikt vid duschen, behov av renovering innan användning.
Vardagsrum	Betonggolv och målade väggar. Utgång till uterum.
Sovrum 1	Sovrum på bottenvåningen med parkettgolv, målade väggar samt fondvägg med träpanel.
Tvättstuga	Groventré med plastmatta på golv och väggar. Utrustat med tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Elektrolux) och tvättställ.
Sovrum 2	Laminatgolv och tapetserade/målade väggar.
Sovrum 3	Laminatgolv och tapetserade/målade väggar.
Sovrum 4	Laminatgolv, målade väggar och fondvägg av träpanel. Utgång till balkong i söderläge.
Badrum ov	Våtrumsmatta på golv och väggar. Utrustat med badkar, wc, tvättställ och handdukstork.
Sammanfattning	Radhuslägenhet i två plan med 5 rum och kök i normalt skick och standard med renoveringsbehov av badrum på bottenvåning. Uterum, terrass och balkong i söderläge.

VärderingsInstitutet

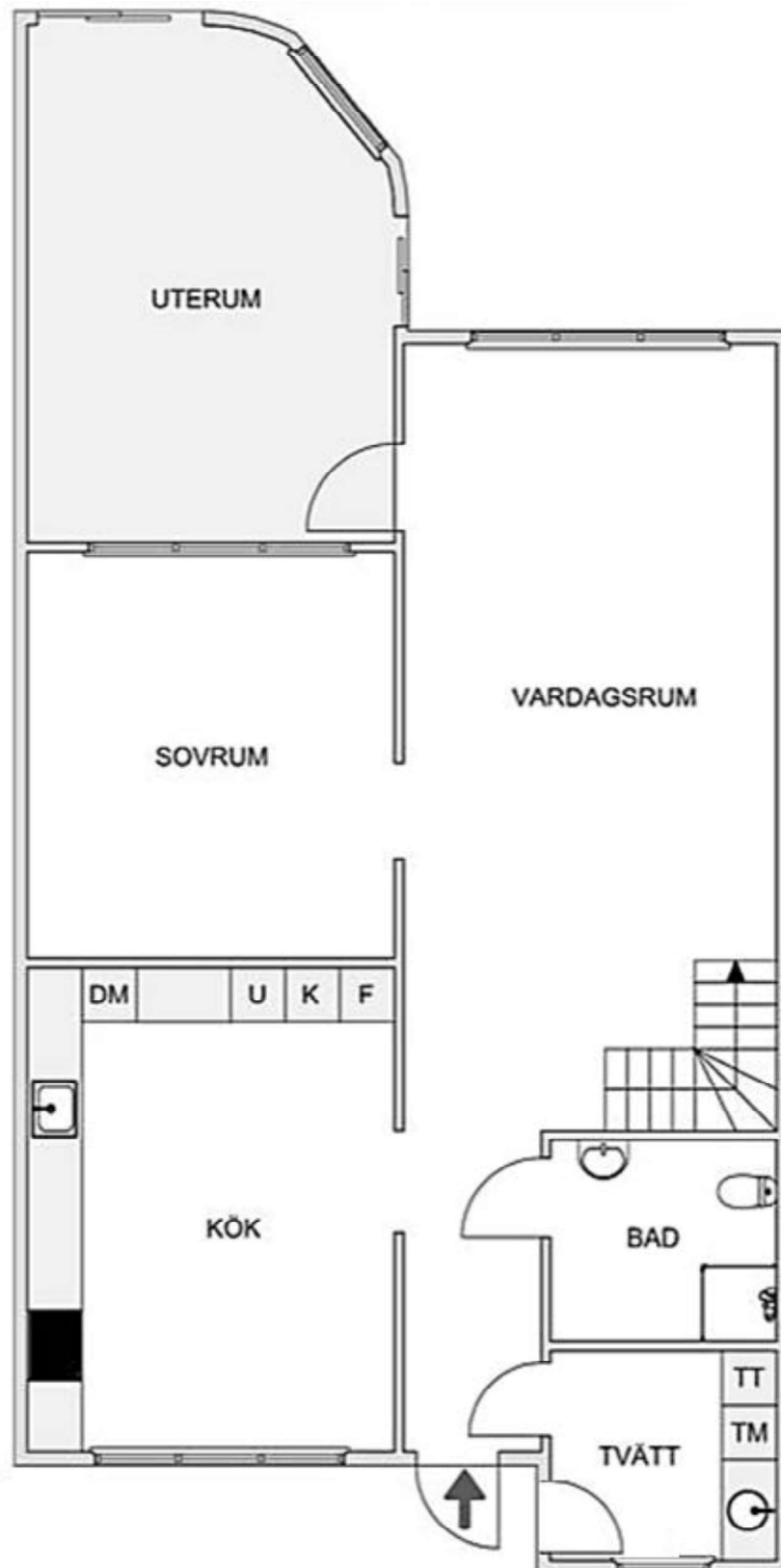
Handräckning

Lägenheten var tomställd vid inspektionstillfället.

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 § ut-sökningsbalken. 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 bi-utrymmen 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 hyres-fastighet 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.

VärderingsInstitutet

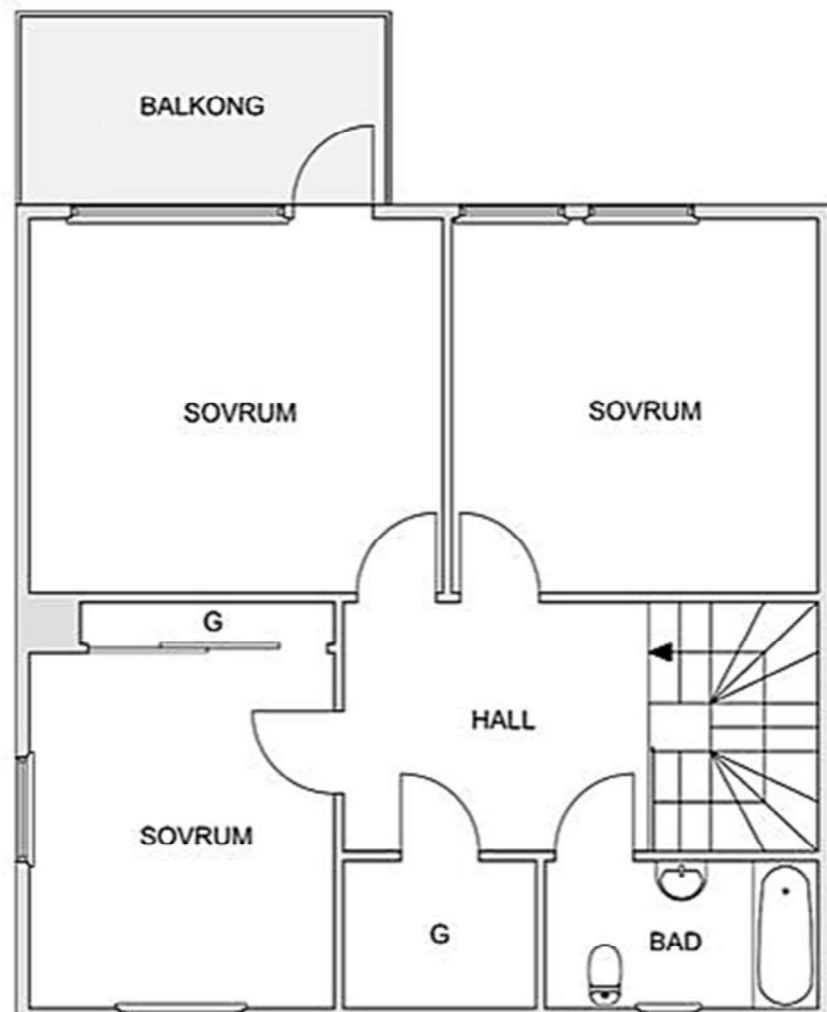
Ritning bottenvåning



Avvikelse kan förekomma på ritning

VärderingsInstitutet

Ritning ovanvåning



Avvikelse kan förekomma på ritning

VärderingsInstitutet

Objektsfoton



Beteckningar

Beteckning Helsingborg Kvädet 2	UUID 909a6a5d-3f94-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120310610	Län- och kommunkod 1283
Distrikt Raus	Distriktskod 101254	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-10-28	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-12-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress Bärnstensgatan 36 A, 36 B, 38 A, 38 B, 40 A, 40 B, 42 A, 42 B, 42 C, 44 A, 44 B, 44 C, 44 D, 46 A, 46 B, 46 C, 46 D, 48 A, 48 B, 48 C, 48 D, 50 A, 50 B, 50 C, 52 A, 52 B, 52 C, 54 A, 54 B, 54 C, 56 A, 56 B, 56 C, 58 A, 58 B, 58 C 253 61 Helsingborg
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716407-2154 Hsb Brf Sköldmön I Helsingborg Box 2030 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Sköldmön I Helsingborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1986-09-09	Akt 86/26229
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1986-07-01 Köpeskilling: 3 022 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Anmärkningar Namn 05/10914			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10 Totalt belopp: 46 698 000 SEK			
Nr 4	Belopp 2 708 000 SEK	Inskrivningsdag 1997-01-15	Akt 97/663G
Anmärkningar Utbyte 09/1541, Utbyte 09/14075, Utbyte 10/5735, Utbyte 11/6785			
5	6 380 000 SEK	1997-01-15	97/663H

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	Anmärkningar		
	Utbyte 09/1541, Utbyte 10/5735, Utbyte 11/6785, Utbyte 09/14075		
6	6 522 000 SEK	1997-01-15	97/663F
7	Anmärkningar		
	Utbyte 10/5735, Utbyte 09/14075, Utbyte 09/1541		
7	3 000 000 SEK	1997-01-15	97/663K
8	Anmärkningar		
	Utbyte 13/27265, Utbyte 09/14075, Utbyte 11/6786, Utbyte 09/1541		
8	3 900 000 SEK	1997-01-15	97/663L
9	Anmärkningar		
	Utbyte 09/14075, Utbyte 11/6786, Utbyte 09/1541, Utbyte 13/27265		
9	2 320 000 SEK	1997-01-15	97/663J
10	Anmärkningar		
	Utbyte 09/1541, Utbyte 09/14075, Utbyte 11/6786		
10	3 420 000 SEK	1997-01-15	97/663B
11	Anmärkningar		
	Utbyte 09/1541		
11	8 118 000 SEK	1997-01-15	97/665A
12	Anmärkningar		
	Utbyte 08/21820		
12	3 580 000 SEK	1997-01-15	97/665B
13	Anmärkningar		
	Utbyte 08/21820		
13	6 750 000 SEK	1997-01-15	97/667

Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 3			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmecentral	1986-03-12	86/6512
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	1986-10-02	86/29206

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledning	1986-11-07	86/34428

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 Eddan mm	1985-02-05 Genomf. slut: 1992-06-30	1283K-12001
Tomtindelning Eddan 4-5 och kvädet 1-3	1985-10-21	1283K-12102

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-86/29206.1
Beskrivning Vattenledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Verket 1			
Last Helsingborg Kvädet 2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-86/34428.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Israel 2			
Last Helsingborg Kvädet 2			

Ändamål Fjärrvärmecentral	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 12-IM7-86/6512.1
Beskrivning Fjärrvärmecentral			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Kvädet 3			
Last Helsingborg Kvädet 2			

Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 1283K-12207.2
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Helsingborg Kvädet 1 Helsingborg Ramlösa 9:1			
Last Helsingborg Kvädet 2			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	Taxeringsenhetsnummer 719607-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 50 652 000 SEK	därav byggnadsvärde 27 642 000 SEK	därav markvärde 23 010 000 SEK
Taxerade ägare 716407-2154 Hsb Brf Sköldmön I Helsingborg Box 2030 25002 Helsingborg		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 300754425 (2024)

Taxeringsvärde 9 204 000 SEK	Riktvärdeområde 1283042	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 12	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301142834 (2024)

Taxeringsvärde 4 602 000 SEK	Riktvärdeområde 1283042	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 6	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301142835 (2024)

Taxeringsvärde 9 204 000 SEK	Riktvärdeområde 1283042	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 12	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300754428 (2024)

Taxeringsvärde 9 288 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 82 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 82 kvm	Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår
Värdeår 1986	Under byggnad Nej	Antal lika 12	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300754430 (2024)

Taxeringsvärde 5 442 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 100 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 100 kvm	Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår
Värdeår 1986	Under byggnad Nej	Antal lika 6	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300754433 (2024)

Taxeringsvärde 12 912 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 118 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 118 kvm	Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår
Värdeår 1986	Under byggnad Nej	Antal lika 12	Justeringsorsak

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 162274-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 46 358 000 SEK	därav byggnadsvärde 35 075 000 SEK	därav markvärde 11 283 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716407-2154 Hsb Brf Sköldmön I Helsingborg Box 2030 25002 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301505392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
883 000 SEK	1283024	803 kvm	1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 18380254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
10 400 000 SEK	1283024	4 074 kvm	2 553 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300982128 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 075 000 SEK	1283024	836 kvm	253 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1986		1986
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 18378254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
34 000 000 SEK	1283024	3 259 kvm	4 318 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1986		1986
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1986-01-16	1283K-12207
Fastighetsreglering	1991-10-28	1283K-13498

Ursprung

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6209632.2	360247.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	19 071 m ²	19 071 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

