

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 274-10
inom Brf Carolus 26



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 274-10 inom Brf Carolus 26 (org.nr 769612-5157).
ADRESS	Persvägen 53, lgh 1303 252 22 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE	F-1421-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök enligt lägenhetsutdrag.
LÄGENHETSSTORLEK	40 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	3 549 kr enligt lägenhetsutdrag
VÅNINGSPÅN	3 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	15 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 425 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-18

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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/
BOSTADSRÄTTSSINFORMATION
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 274-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Carolus 26 (org.nr 769612-5157).

ADRESS

Persgatan 53, lgh 1303
252 22 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1421-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

15 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 15 januari 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden, bostadsrättsinnehavare närvarade. 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 via föreningen samt via lägenhetsutdrag. 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 samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 40 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 3 av 4 ut med Persgatan i Helsingborg. Nybyggnadsår 1935 enligt taxeringsuppgifter. Delar av vardagsrum har byggts om till ett mindre sovrum med glasparti ut mot vardagsrum. Balkong nås via kök/vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Restauranger, service, butiker, skolor, förskola, grönområde/parker samt badstrand finns inom gångavstånd.

Bra kommunikationer med endast några minuters promenad till busshållplats,

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 4.
Hall:	Klinker på golv, målade väggar.
Kök/v-rum:	Modern köksinredning i vitt med ugn (okänt fabrikat), häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), kyl med frysack (SMEG) samt tvättmaskin från LG. Öppen planlösning med vardagsrum. Klinker/parkett på golv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Utgång till balkong. Gott skick/normal standard.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ och badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar. Delar av vardagsrum har gjorts om till ett mindre sovrum med glasparti ut mot vardagsrum, se bifogad planritning för vidare information.

Skick och standard

Lägenheten håller gott skick och normal standard. Lägenheten var vid inspektionstillfället normalt möblerad och ger ett gott intryck.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 549 kr/mån, motsvarande ca 1 065 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal: 4,065 %. Andelstal (årsavgift): 4,37 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ägare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighetsbeteckning

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Carolus 26.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en total boarea om 984 kvm enligt uppgift från årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1935, tillbyggnadsår 2002 samt värdeår 1935 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via vattenburen radiatorkrets. Som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bilagd energideklaration.

Ventilation

Självdrag enligt bilagd energideklaration.

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber/bredband finns indraget i fastigheten, tecknas separat av bostadsrättsinnehavaren enligt ägare.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, cykelförråd samt gemensam takterrass finns inom föreningen.

Parkering/garage

4 parkeringsplatser finns på innergård att hyra för 700 kr/mån, kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 10 273 094 kr motsvarande ca 10 440 kr/kvm (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 647 004 kr för år 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

21 600 000 kr varav byggnadsvärde 13 400 000 kr samt markvärde 8 200 000 kr. hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en mellantomt om 680 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda ytor samt finplanerad innergård.

Energideklaration

Utförd 2019-01-14, 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 area-metoden. 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 ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Helsingborg tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 35–45 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Nybyggnadsår: 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 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 26 973 – 46 562 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 34 856 kr/kvm. Samtliga av ovan försålda bostadsrätter är försålda inom Brf Carolus 26.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 425 000 kr, motsvarande ca 35 625 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 425 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

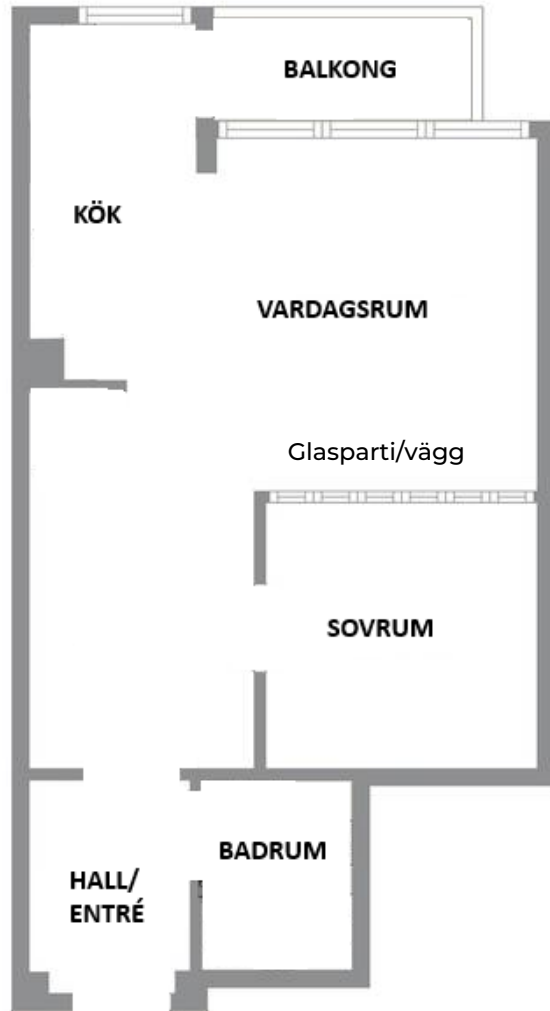


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Carolus 26	UUID 909a6a5b-c3c8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120213376	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-01
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Maria	Distriktskod 101284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-16

Adress

Adress

Persgatan 53
252 22 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769612-5157	1/1	2008-03-07	08/7599

Bostadsrättsföreningen Carolus 26
C/O Phm Redovisning AB
Hem7367696125152
831 22 Östersund
Inskrivet ägarnamn: Brf Carolus 26

Berört fång

08/7599, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2008-02-01
Köpeskillning: 7 320 437 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18
Totalt belopp: 13 229 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	105 500 SEK	1935-12-11	35/1667
Anmärkningar			
	Sammanföring 84/4205		
2	42 000 SEK	1984-08-17	84/22070
3	122 000 SEK	1984-08-17	84/22072
4	81 500 SEK	1984-08-17	84/22074
5	349 000 SEK	1984-09-28	84/26478
6	100 000 SEK	1985-06-27	85/17790

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Lika rätt som 85/17794,Lika rätt som 85/17791,Lika rätt som 85/17792,Lika rätt som 85/17793			
7	100 000 SEK	1985-06-27	85/17791
Anmärkningar			
Lika rätt som 85/17792,Lika rätt som 85/17794,Lika rätt som 85/17790,Lika rätt som 85/17793			
8	35 000 SEK	1985-06-27	85/17792
Anmärkningar			
Lika rätt som 85/17791,Lika rätt som 85/17793,Lika rätt som 85/17790,Lika rätt som 85/17794			
9	35 000 SEK	1985-06-27	85/17793
Anmärkningar			
Lika rätt som 85/17790,Lika rätt som 85/17791,Lika rätt som 85/17794,Lika rätt som 85/17792			
10	30 000 SEK	1985-06-27	85/17794
Anmärkningar			
Lika rätt som 85/17790,Lika rätt som 85/17791,Lika rätt som 85/17793,Lika rätt som 85/17792			
11	304 000 SEK	1986-10-14	86/30920
12	400 000 SEK	1991-06-07	91/15002
13	180 000 SEK	1992-06-26	92/12573
15	1 500 000 SEK	2001-03-20	01/2606
16	300 000 SEK	2002-01-28	02/3178
17	318 000 SEK	2003-02-10	03/3987
18	2 227 000 SEK	2004-05-07	04/15920
19	7 000 000 SEK	2006-10-17	06/38586

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
14	Avtalsservitut Övrigt ändamål: parkeringsplatser	1994-10-12	94/19171
20	Avtalsservitut Övrigt ändamål: nyttja körbar yta	2012-12-28	12/29019

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Carolus	1934-09-29	1283K-2240

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Abborren,böljan mfl	1935-09-27	1283K-2290
Anmärkningar Användningsbestämmelser se även akt 1283k-12725 Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Körbara ytor och port	Förmån	Avtalsservitut	12-IM7-94/19170.1

Beskrivning
Körbara ytor och port

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Helsingborg Carolus 26

Last
Helsingborg Carolus 24

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkeringsplatser	Last	Avtalsservitut	12-IM7-94/19171.1

Beskrivning
Parkeringsplatser

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Helsingborg Carolus 24

Last
Helsingborg Carolus 26

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Nyttja körbar yta	Last	Avtalsservitut	1283IM-12/29019.1

Beskrivning
Nyttja körbar yta

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Helsingborg Carolus 3

Last
Helsingborg Carolus 26

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering	Förmån	Avtalsservitut	1283IM-12/29021.1

Beskrivning
Parkering

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Helsingborg Carolus 26

Last

Helsingborg Carolus 3

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	164552-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	21 600 000 SEK	13 400 000 SEK	8 200 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769612-5157 Bostadsrättsföreningen Carolus 26 C/O Phm Redovisning AB Hem7367696125152 83122 Östersund		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 3359254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
8 200 000 SEK	1283014	1 230 kvm	6 667 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 3358254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
13 400 000 SEK	1283014	984 kvm	1 279 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1935	2002	1935
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1934-12-22	1283K-T2629
Sammanläggning	1934-12-27	1283K-T2629

Ursprung

Helsingborg Carolus 23,25

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6214518.3	355920.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal680 m²**Därav landareal**680 m²**Därav vattenareal**0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Helsingborg Carolus:26

Omregistreringsdatum

1983-11-30

Akt

1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

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