

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 0052
inom Brf Vitsippan i Mariastaden



Mars 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

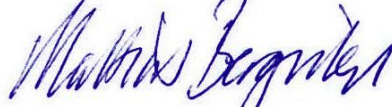
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 0052 inom Brf Vitsippan i Mariastaden (org.nr 769632-4370).
ADRESS	Cyhultsvägen 44 254 47 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2172-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	79 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	6 015 kr enligt lägenhetsutdrag exkl. obligatoriska avgifter.
VÅNINGSPLAN	2 av 5
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	5 mars 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 100 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-03-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG 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 0052.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Vitsippan i Mariastaden (org.nr 769632-4370)

ADRESS

Gyhultsvägen 44, lgh 1103
254 52 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-2172-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

5 mars 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 5 mars av Mattias Bergviken samt Sofia Österman, bostadsrättsinnehavare närvarade vid inspektion. 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 modern lägenhet om 79 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 5 i Mariastaden i norra delen av Helsingborg. Nybyggnadsår 2018 enligt taxeringsuppgifter. Balkong ut mot innergård.

Närområdet utgörs huvudsakligen av nyproducerade flerbostadshus i varierande storlek och karaktär. Butiker, service, lekplats, skola samt förskola finns i närområdet.

Allmänna kommunikation finns på gångavstånd i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 5.
Hall:	Parkett på golv, målade väggar samt skjutgarderob.
KLK:	Klädkammare/förråd finns i anslutning till hall.
Kök:	Modern köksinredning (vit) med häll, ugn, fläkt (Franke), diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror från Siemens. Öppen planlösning med vardagsrum. Parkett på golv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Normalt skick och standard från nybyggnadsåret. Utgång till balkong.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Öppen planlösning med kök.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handdukstork, dusch, tvättmaskin och torktumlare (Siemens). Tvättbänk med överskåp. Klinker på golv och kaklade väggar. Normalt skick, standard från nybyggnadsåret.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt garderob/KLK.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller gott skick samt normal standard från nybyggnadsåret. Lägenheten var vid inspektionstillfället möblerad och ger ett gott intryck.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 6 015 kr/mån, motsvarande ca 914 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatoriskt tillägg om 222 kr tillkommer för bredband och TV (Trippel Play). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (årsavgift): 1,47690. Andelstal (föreningen): 1,47690. Inre fond 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Finns endast i lägenhet.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighetsbeteckning

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Utgrävaren 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 76 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser. Boarean uppgår till ca 5 130 kvm enligt erhållen årsredovisning. Nybyggnadsår 2018 samt värdeår 2018 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk ventilation (FTX) enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Bredband och tv finns via Trippel Play.

Gemensamma utrymmen

Finns inga.

Parkering/garage

Parkeringsplats finns att hyra inom föreningen för 700 kr/månad samt 900 kr/månad för elbilsplats. Kösystem tillämpas, för tillgänglighet och vidare information kontakta bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 77 756 935 kr motsvarande ca 15 157 kr/kvm bostadsrätt. Fond för yttre underhåll uppgick till 386 434 kr för år 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

123 200 000 kr varav byggnadsvärde 104 000 000 kr samt markvärde 19 200 000 kr. hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en mellantomt om 3 757 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda gång-/parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2021-06-30, 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 (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-05-22 – per dagens datum
- Bostadsyta: 75-80 kvm
- Antal rum: 3 rum och kök
- Nybyggnadsår: 2015-2025

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 är försålda inom föreningen (Brf Vitsippan i Mariastaden). Köpeskillningarna återfinns i intervallet 20 886 – 26 623 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 24 949 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 1 925 000 kr (1 650 000–2 100 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 100 000 kr, motsvarande ca 26 582 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 100 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-03-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

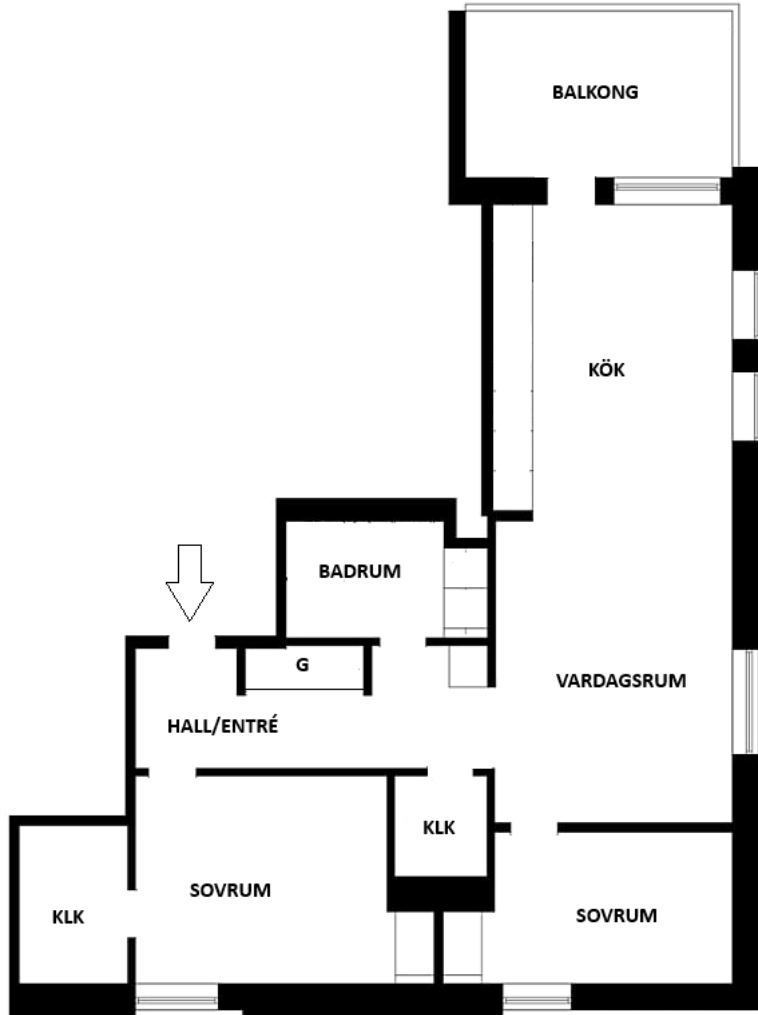


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Utgrävaren 1	UUID 033d6fa1-a2f4-60ff-e053-7e44ed8fb7a7	Fastighetsnyckel 121094733	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-03-06
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Maria	Distriktskod 101284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-03-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-13

Adress

Adress

Gyhultsvägen 44, 46
254 47 Helsingborg

Karabygatan 1
254 47 Helsingborg

Kronovallsgatan 2, 4
254 47 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769632-4370 Bostadsrättsföreningen Vitsippan I Mariastaden C/O Hsb Nordvästra Skåne Box 2030 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Vitsippan I Mariastaden	1/1	2018-02-27	D-2018-00093699:1

Berört fång

D-2018-00093699:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2018-01-26
Köpeskillning: 49 700 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 81 845 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	81 845 000 SEK	2018-02-27	D-2018-00093699:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
----------------------------------	---------------------------------------

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2012-10-22	1283K-17093
Detaljplan för berga 1:10 m fl	Genomf. start: 2012-10-23 Genomf. slut: 2017-10-22 Laga kraft: 2012-10-22	

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	733164-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	123 200 000 SEK	104 000 000 SEK	19 200 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769632-4370 Bostadsrättsföreningen Vitsippan I Mariastaden C/O Hsb Nordvästra Skåne Box 2030 25002 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301491901 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
19 200 000 SEK	1283013	6 410 kvm	2 995 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301491900 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
104 000 000 SEK	1283013	5 128 kvm	9 230 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2018		2018
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Ätgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-09-18	1283K-17266
Gränsutmärkning fullföljd	2025-03-06	1283K-17266GU

Ursprung

Helsingborg Berga 1:8

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6217266.0	357461.2

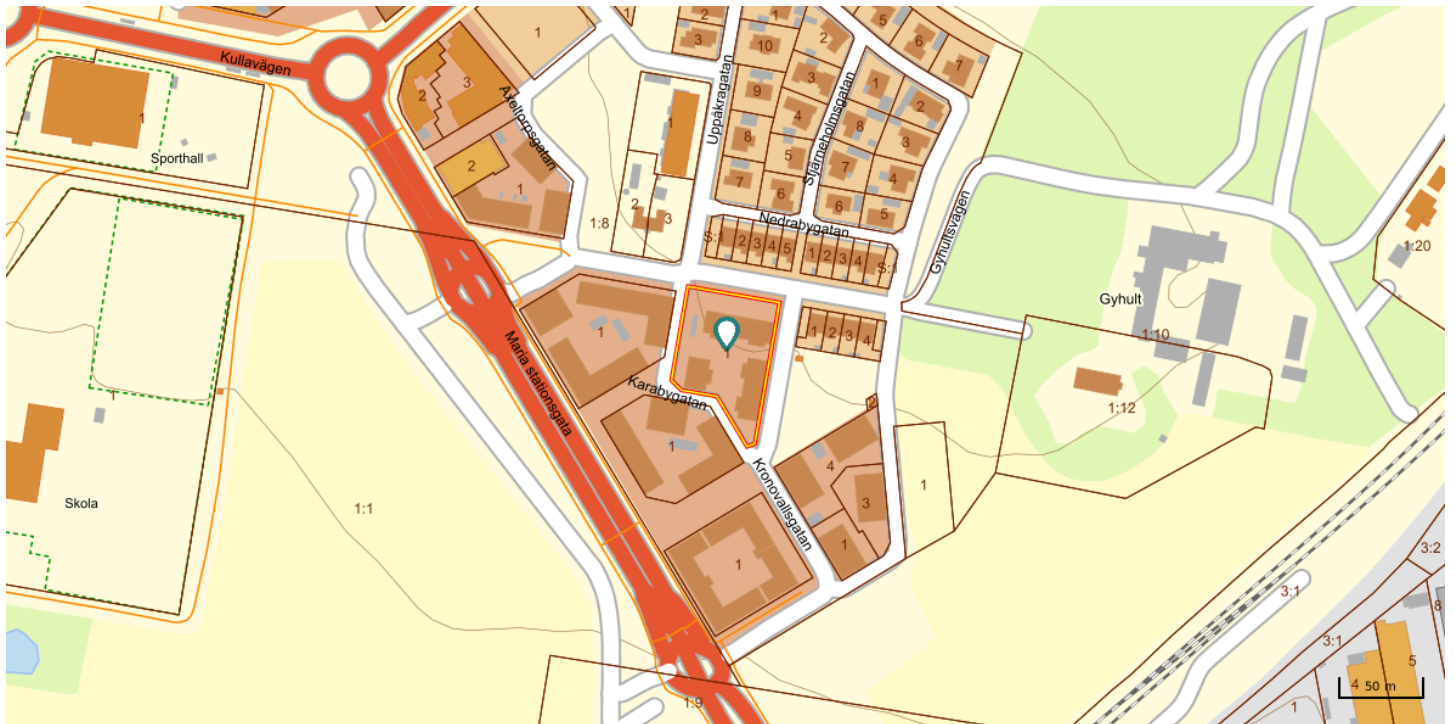
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 757 m ²	3 757 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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