

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210013002-0196
Inom RB Brf Helsingborgshus 13



Augusti 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 210013002-0196 inom RB Brf Helsingborgshus 13 (org.nr 743000-2175).
ADRESS	Frontgatan 1 B, lgh 1301 254 21 Helsingborg
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	152620431
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	75 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	6 703 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	3 augusti 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 975 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-08-28



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. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTsinformation.
6. ÅRSREDOVISNING 2025
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 210013002-0196

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Helsingborgshus nr 13 (org.nr 743000-2175)

ADRESS

Frontgatan 1 B, 1301
254 21 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152620431 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

3 augusti 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 3 augusti 2026 av Mattias Bergviken, Kronofogden och bostadsrättshavare 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 avgifter m.m.

Ytuppgifter, andelstal, avgifter, stadgar, årsredovisning har erhållits från bostadsrättsföreningen. 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 75 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 3 av 3 i området Fredriksdal i Helsingborgs tätort. Genomgående lägenhet med balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, grönområde, service finns i objektets närområde.

Allmänna kommunikationer finns på gångavstånd i form stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handduktork, dusch, tvättmaskin (Bosch) samt torktumlare (Samsung). Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/modern standard.
Kök:	Vit köksinredning med häll (Whirlpool), ugn (Siemens), mikro (Siemens) samt diskmaskin från Bosch. Fläkt (okänt fabrikat) och kyl/frys från Siemens. Matplats i anslutning till kök. Parkett på golv samt målade väggar. Normalt skick och standard. Sprickor noterades i spishäll. Mattor på golv, alla ytor gick ej att inspektera.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt till gott skick och standard. Spishäll är behov av byte eftersom sprickor har noterats i häll.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 6 703 kr/mån, motsvarande ca 1 072 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA, bostadsrättstillägg, bredband/kabel-tv (grundutbud). El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per värdetidpunkten av undertecknad.

Andelstal (andelsvärde): 0,49990 %, andelstal (insats): 0,49986 %. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd samt mindre matförråd finns i källare enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Centern 1 och Fronten 2 i Helsingborgs kommun. Här aktuellt objekt är belägen inom fastigheten Helsingborg Centern 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 204 lägenheter, 11 lokaler, 88 garage, 4 husvagnsplatser samt 92 parkeringsplatser. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 15 242 kvm och övriga intäktsbringande ytor till 1 474 kvm enligt årsredovisningen 2025. Bostäderna har nybyggnadsår 1965 samt värdeår 1965 enligt taxeringsuppgifter.

Not: Avvikelse förekommer i årsredovisningens redovisade ytor (lokaler) mot taxeringsuppgifter. se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklARATION.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) enligt energideklARATION.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband via Tele2 enligt föreningen.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma tvättstugor finns inom föreningen. Gästlägenhet finns att hyra för 250 kr/natt. Cykelförråd finns.

Parkeringsgarage

Parkeringsplatser finns att hyra för boende inom området för 165 kr/mån. Det finns även garage att hyra inom föreningen för 520 kr/mån. Kösystem tillämpas. Gästparkering finns (avgiftsbelagd).

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2025) till 102 599 142 kr motsvarande ca 6 731 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 5 230 346 kr enligt årsredovisningen 2025.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information och kommande underhållsåtgärder.

Taxeringsvärde

Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Tomt

Fastighetens (Helsingborg Centern 1) tomt omfattas av en hörntomt om 15 724 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

EnergideklARATION

Utförd 2019-11-08, 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 (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-05-01 – 2026-08-03
- Bostadsyta: 75–78 kvm
- Våningsplan: 2-3
- Antal rum: 3
- Nybyggnadsår: 1965

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 redovisade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Helsingborgshus nr 13) i intervallet 8 280 – 14 666 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 11 225 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 860 000 kr (650 000 – 1 100 000 kr). Värderingsobjektet bedöms hålla i bättre skick och standard än övervägande del av ovan noterade försäljningar.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 975 000 kr, motsvarande ca 13 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

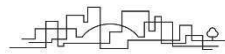
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **975 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-08-28



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Centern 1	UUID 909a6a5b-c3e2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120213402	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-10-29
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Filborna	Distriktskod 101285	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-10-22
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-08-27

Adress

Adress

Frontgatan 1 A, 1 B, 1 C, 3 A, 3 B, 3 C, 5 A, 5 B, 5 C
254 21 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 743000-2175 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus 13 Box 2115 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Hälsingborgshus Nr 13	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1964-12-16	Akt 64/866
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång

64/866, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1964-06-01
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 51 441 600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 169 000 SEK	1985-05-31	85/14699
2	243 000 SEK	1985-05-31	85/14701
3	1 992 300 SEK	1985-05-31	85/14703
4	137 300 SEK	1985-05-31	85/14705
5	260 400 SEK	1991-07-19	91/19539A
Notera Utbyte 07/44472			
6	2 939 600 SEK	1991-07-19	91/19539B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 07/44472			
7	200 000 SEK	1993-10-12	93/18666
8	5 500 000 SEK	2018-07-11	D-2018-00355362:1
9	16 000 000 SEK	2020-01-15	D-2020-00017127:1
10	10 000 000 SEK	2020-03-16	D-2020-00103883:1
11	10 000 000 SEK	2020-10-13	D-2020-00425804:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Fredriksdal,omr no om	1963-10-10	1283K-7359
Anmärkningar Karta kv spanaren se(AKT 1283K-7816) Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan Fronten och centern	1964-01-24	1283K-7443
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Bestämmelser se(AKT 1283K-7359)		
Tomtindelning Centern	1964-03-12	1283K-7481

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	162685-3	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet Helsingborg Centern 1 Helsingborg Fronten 2			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	203 170 000 SEK	154 117 000 SEK	49 053 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
743000-2175 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus 13 Box 2115 25002 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 73063254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
53 000 SEK	1283024	49 kvm	1 082 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 73062254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
49 000 000 SEK	1283024	19 051 kvm	2 572 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 73061254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 117 000 SEK	1283024	1 183 kvm	580 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1965		1965
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 73060254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
152 000 000 SEK	1283024	15 242 kvm	19 814 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1965		1965
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning	1964-04-10	1283K-7501

Ursprung

Helsingborg Helsingborg 3:470

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6215092.1	358077.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	15 724 m ²	15 724 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Helsingborg Centern:1	1983-11-30	1283K-11688

Fastighetskarta



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