

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 0001
inom HSB Brf Vinkeln 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

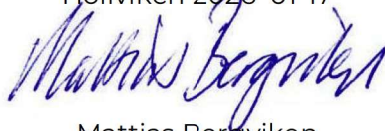
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 0001 inom HSB Brf Vinkeln i Helsingborg (org.nr 743000-0955).
ADRESS	Tranemansgatan 38, lgh 1001 252 49 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2256-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	55,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 833 kr.
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	15 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 750 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-17



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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/
BOSTADSRÄTTsinformation
6. ÅRSREDOVISNING 2023/24
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 0001

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Vinkeln i Helsingborg (org.nr 743000-0955)

ADRESS

Tranemansgatan 38, lgh 1001
252 49 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2256-25-12 (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. Representant från Kronofogden närvarade vid inspektionen. Bostadsrättsinnehavare närvarade ej. 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 lägenhet om 55,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 3 i östra delen av Helsingborgs tätort.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Matbutik, restauranger förskolor samt Wieselgrensskolan finns i närheten.

Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 3
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Klädkammare i anslutning till hall.
Badrum:	Inrett med, tvättställ, duschkabin och WC. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
Kök:	Äldre köksinredning, spis/ugn (Elektro Helios), fläkt (okänt fabrikat). Kyl och frys från Siemens. Kakel över köksbänk. Klinkergolv samt målade väggar. Handtaget till fönster är sönder. Kök håller äldre skick/standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade/tapetserade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Plastmatta på golv, målade väggar samt garderob.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick. Standard av normal karaktär.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 833 kr/mån motsvarande 1045 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. VA och värme. Bredband/kabel-tv samt hushållsel betalas separat av bostadsrättsinnehavaren. Ingen avgiftshöjning är fastställd per dagens datum enligt föreningen. Andelstal: 3,26471. Inre fond: 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vinden samt källare enligt föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB Brf Vinkeln äger fastigheten Helsingborg Oxen 3.

Byggnader, lokaler

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1 729 kvm samt 6 hyresrättslokaler om totalt 167 kvm enligt årsredovisning (2023–24). Byggnaderna är uppförda 1953.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bifogad energideklaration.

Ventilation

Självdraft enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband via Öresundskraft enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, torkrum och cykelrum finns inom föreningen i källaren. Förråd finns på vindsvåning samt i källarplan.

Parkering/garage

Inga p-platser inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023–24) till ca 2 497 486 kr motsvarande ca 1 444 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 134 356 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

27 054 000 varav byggnadsvärde 19 454 000 samt markvärde 7 600 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastigheten (Helsingborg Oxen 3) tomt omfattas om 1053 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångtytor, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-12-03, 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 parts-relation 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 försållts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna 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: Helsingborgs tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–60 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1940–1980

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 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Vinkeln i Helsingborg) i intervallet 9 821 – 19 056 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 13 580 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 750 000 kr (550 000 – 1 010 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge/våningsplan, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 750 000 kr, motsvarande ca 13 600 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **750 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-17



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

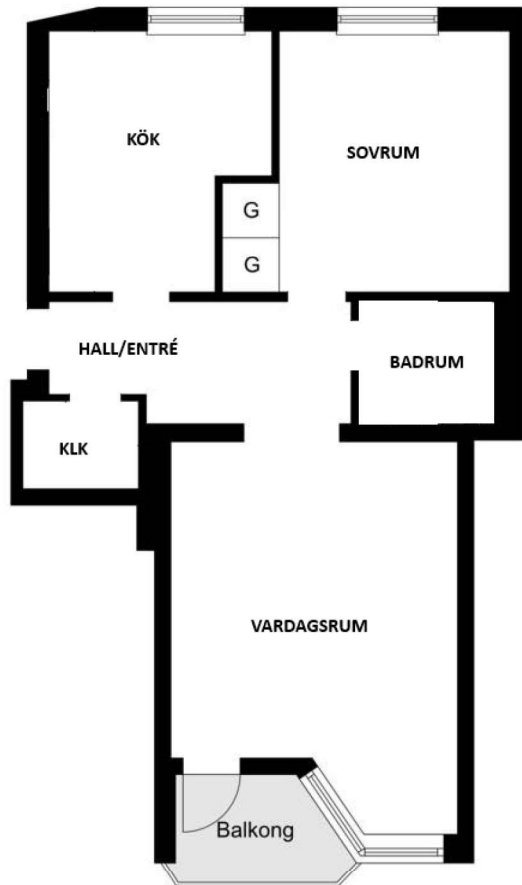


Foto, fasad



Foto, balkong

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Helsingborg Oxen 3	909a6a5c-1400-90ec-e040-ed8f66444c3f	120233912	2009-10-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1283	Helsingborgs Gustav Adolf	101283	2020-10-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-15

Adress

Adress

Övre Nytorgsgatan 85 A, 85 B
252 49 Helsingborg

Tranemansgatan 38
252 49 Helsingborg

Vagnmansgatan 9
252 49 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
743000-0955	1/1	1953-01-07	53/6
Hsb Bostadsrättsförening Vinkeln I Helsingborg Övre Nytorgsgatan 85 A 252 49 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Vinkeln I Helsingborg			

Berört fång	Berört fång
53/7	53/6
Ingen köpeskilling redovisad	Köp (inklusive transportköp): 1952-10-03 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 53/7

Namn 05/6880

Id-nummer kompletterat 86/20894

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 8 962 155 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	1953-04-15	53/458

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	71 155 SEK	1953-04-15	53/459A
Anmärkningar Utbyte 55/288			
3	88 000 SEK	1988-01-08	88/279
Anmärkningar Innehavare: 88/280 Pkkredit AB, Drottningg 78, 103 71 Stockholm			
4	73 000 SEK	1988-01-08	88/281
5	68 000 SEK	2002-01-04	02/359A
Anmärkningar Utbyte D-2020-00397821:1			
6	3 932 000 SEK	2002-01-04	02/359B
Anmärkningar Utbyte D-2020-00397821:1			
7	1 093 000 SEK	2004-11-26	04/44400
8	237 000 SEK	2007-04-10	07/11686A
Anmärkningar Utbyte 11/313			
9	763 000 SEK	2007-04-10	07/11686B
Anmärkningar Utbyte 11/313			
10	2 237 000 SEK	2011-01-05	11/314
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässelholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Oxen	1947-01-31	1283K-3054
Stadsplan Maneten m fl	1980-10-24 Genomf. slut: 1992-06-30	1283K-11265

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	182213-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	27 054 000 SEK	19 454 000 SEK	7 600 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
743000-0955 Hsb Bostadsrättsförening Vinkeln I Helsingborg Övre Nytorgsgatan 85 A 25249 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 39996254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
7 600 000 SEK	1283034	2 161 kvm	3 517 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 39995254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
254 000 SEK	1283034	167 kvm	65 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1953	2011	1953
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 39994254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
19 200 000 SEK	1283034	1 729 kvm	2 247 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1953	2011	1953
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-10-24	1283K-T4955
Sammanläggning	1953-01-07	1283K-T4955

Ursprung
Helsingborg Igeln 3-6

Anmärkningar
Bih c

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6213041.3	357561.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 053 m ²	1 053 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Helsingborg Oxen:3

Omregistreringsdatum

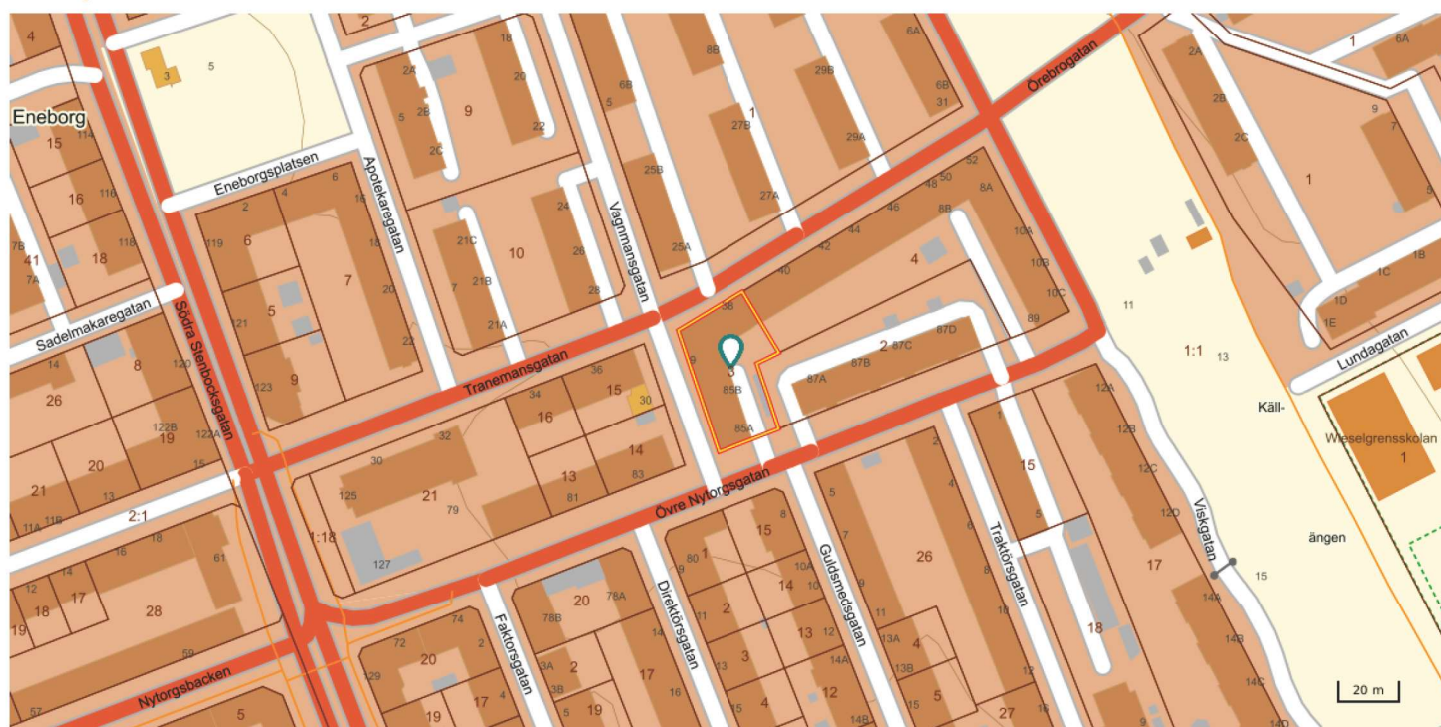
1983-11-30

Akt

1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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