

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 009
Inom Brf Helsingborg Häxan 4



Maj 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 009 inom Brf Helsingborg Häxan 4 (org.nr 769637-5091).
ADRESS	Fredagsgatan 2A, 256 64 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE	152611851
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	64 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	6 184 kr exkl. tillägg för el.
VÅNINGSPÅN	1 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	8 maj 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 700 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-05-16

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/REGISTERUTDRAG
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 009

Not: ovan lägenhetsnummer enligt lägenhetsförteckning/registerutdrag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Helsingborg Häxan 4 (org.nr 769637-5091)

ADRESS

Fredagsgatan 2A,
256 64 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152611851 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

8 maj 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 8 maj 2026 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavare närvarade vid inspektionen. 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. 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 64 kvm, fördelad på 3 rum och kök, belägen på våning 1 av 2 i området Västergård i östra delen av Helsingborg. Lägenheten är genomgående och har en stor altan som sträcker sig från baksidan och vidare runt gaveln.

Närområdet består huvudsakligen av flerbostadshus av varierande storlek och karaktär. I området finns bland annat Västergård IP, daglig verksamhet och skolor.

Busskommunikation finns inom gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderob med skjutdörrar.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, dusch, tvättbänk, tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Electrolux). Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard från nybyggnadsåret.
Kök:	Vit köksinredning med fläkt (okänt fabrikat), häll (okänt fabrikat), ugn (Electrolux), diskmaskin från Electrolux. Kyl och frys från LG. Parkettgolv och målade väggar. Öppen planlösning med vardagsrum.
Vardagsrum:	Öppen planlösning med kök. Parkettgolv och målade väggar.
Sovrum:	Parkettgolv samt målade väggar. Garderob. Utgång till altan.
Sovrum:	Parkettgolv samt målade väggar. Garderob med skjutdörr.

Skick och standard

Lägenheten håller normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsåret.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 6 184 kr/mån, motsvarande ca 1 159 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme och vatten enligt bostadsrättshavare. El debiteras separat av bostadsrättsföreningen enligt lägenhetsförteckning med 7 152 kr/år, motsvarande 596 kr/mån. Fiber finns indraget, abonnemang tecknas själv av bostadsrättsinnehavaren. Avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad, vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare. Andelstal (bostadsrättsandel): 8,889 %, andelstal (insatsandel): 9,0771 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/registerutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i anslutning till lägenheten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**Fastighet**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Häxan 4.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 720 kvm enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 2020 samt värdeår 2020 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning med fjärrvärme enligt energideklARATION.

Ventilation

Mekanisk ventilation (FTX) enligt energideklARATION.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber finns indraget till lägenheten enligt bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Finns ej enligt Bostadsrättsinnehavare.

Parkering/garage

Finns att hyra, kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 8 710 250 kr motsvarande ca 12 098 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 317 000 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

16 940 000 varav byggnadsvärde 14 600 000 samt markvärde 2 340 000 kr.

Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Helsingborg Häxan 4) tomt omfattas om 1 316 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2022-09-12, 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. 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 areamethoden. 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 (östra delen).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 55–75 kvm
- Nybyggnadsår: 2010–2026

Det har under studerad period försålts totalt 5 bostadsrätter i studerat området med egenskaper enligt ovan i intervallet 22 222-31 250 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 25 713 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 830 000 kr (1 600 000-2 250 000 kr). Inga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (Brf Helsingborg Häxan 4)

Samtliga studerade jämförelseobjekt har lägre månadsavgift än värderingsobjektet och bedöms därmed inte vara direkt jämförbara. Den högre månadsavgiften bedöms ha en viss negativ inverkan på marknadsvärdet i förhållande till jämförelseobjekten.

Värderingsobjektet bedöms samtidigt ha vissa mervärden, bland annat i form av stor altan, god standard, modern utformning samt ändamålsenlig planlösning. Sökområdet har vidare utökats jämfört med vad som normalt tillämpas vid ortsprisanalyser, då några bostadsrätter med liknande nybyggnadsår inte har återfunnits i värderingsobjektets direkta närområde.

Vid en samlad bedömning av objektets specifika läge, avgift, storlek, utformning, skick och standard, samt med beaktande av det redovisade ortsprismaterialet, bedöms marknadsvärdet till cirka 1 700 000 kr, motsvarande cirka 26 562 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

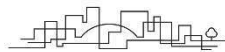
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 700 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-05-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

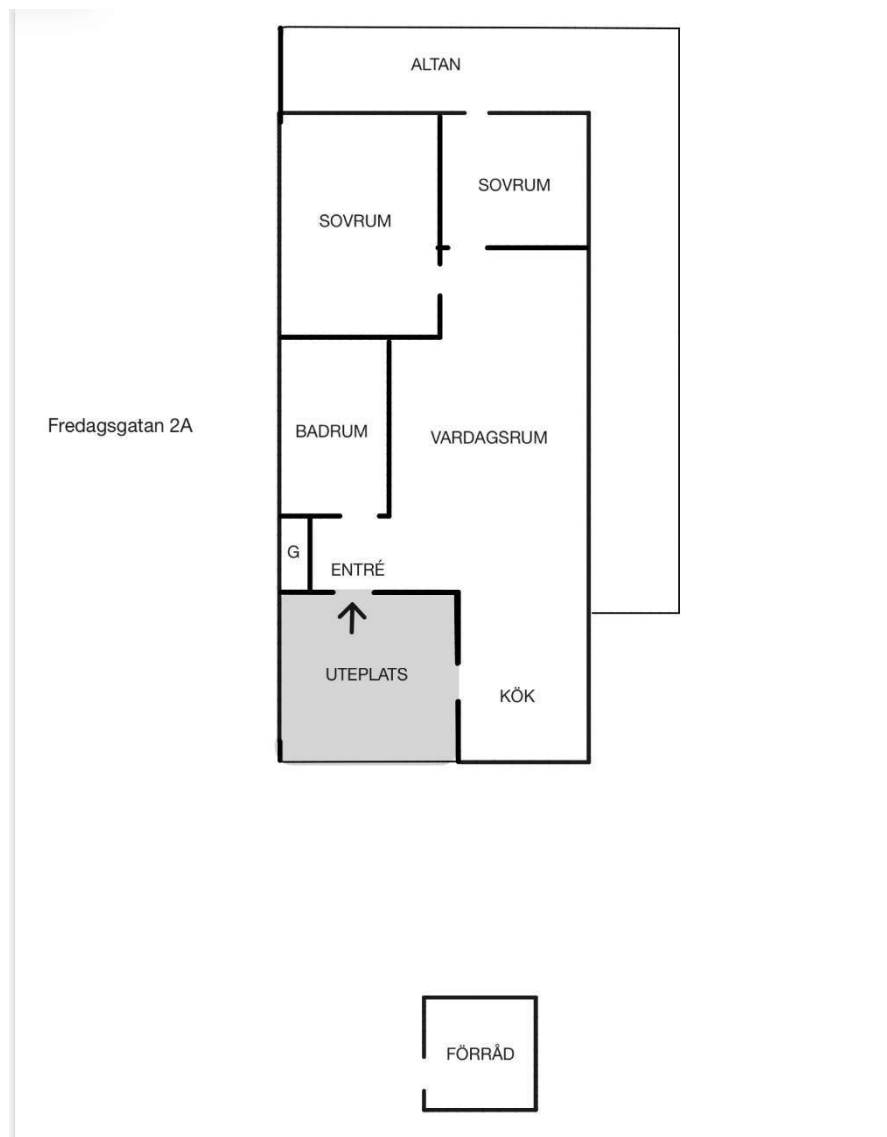


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Häxan 4	UUID 909a6a61-3190-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 121076242	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-01-21
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-09-29
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-12

Adress

Adress

Fredagsgatan 2 A, 2 B, 4 A, 4 B, 6 A, 6 B, 8 A, 8 B, 10 A, 10 B, 12 A, 12 B
256 64 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769637-5091 Bostadsrättsföreningen Helsingborg Häxan 4 C/O Nabo 791898 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Helsingborg Häxan 4	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-04-17	Akt D-2020- 00150254:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2020-00150254:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-03-20
Köpeskilling: 3 327 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad d-2020-00199877:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 9 202 000 SEK

Nr 1	Belopp 9 202 000 SEK	Inskrivningsdag 2020-09-21	Akt D-2020-00385199:1
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässelholm
Telefonnummer	E-mail

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2005-11-16	1283K-16053
Häxan 3	Genomf. start: 2005-12-10	
	Genomf. slut: 2010-12-09	
	Laga kraft: 2005-12-09	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1283K-16296.1
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			
Beskrivning			
Rätt att använda område a för in och utfart till parkering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Helsingborg Häxan 4			
Last			
Helsingborg Häxan 3			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	712740-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	16 940 000 SEK	14 600 000 SEK	2 340 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769637-5091		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Helsingborg Häxan 4			
C/O Nabo 791898			
Box 843			
85123 Sundsvall			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301709753 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 340 000 SEK	1283024	900 kvm	2 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301709752 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
14 600 000 SEK	1283024	720 kvm	1 368 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2020		2020

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-07-11	1283K-16296
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Mätning nybyggnadskarta	2011-01-17	1283K-NBK-11/002

Ursprung

Helsingborg Häxan 3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6213074.3	360012.3

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 316 m ²	1 316 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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