

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 402
inom Brf Vikingen 4



Februari 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 402 inom Brf Vikingen 4 (org.nr 769634-6563).
ADRESS	Lilla Strandgatan 5 252 23 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1937-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1
LÄGENHETSSTORLEK	21,5 kvm enligt ekonomisk plan registrerad 2017-05-15.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 974 kr (exkl. obligatoriska avgifter samt kapitaltillskott) enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	4 av 5
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	13 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 550 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-03-02


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	6
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. DRIFTAVTAL MELLAN BRF VIKINGEN 4 OCH HOTELL H5 AB
6. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
7. ÅRSREDOVISNING 2024
8. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 402

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Vikingen 4 (org.nr 769634-6563)

ADRESS

Lilla Strandgatan 5, 252 23 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1937-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 februari 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt föreningens stadgar samt erhållet drift- och uthyrningsavtal ska bostadsrätterna uteslutande nyttjas för hotelländamål. Permanentboende får inte förekomma och nyttjandet är bundet till av föreningen anlita hotelloperatör. Vid överlåtelse inträder ny ägare i de rättigheter och skyldigheter som följer av stadgar och avtal.

Värdebedömningen har skett med beaktande av dessa förutsättningar. Den aktuella upplåtelseformen skiljer sig från traditionella bostadsrätter, vilket kan påverka marknadens betalningsvilja. Bedömningen omfattar inte analys av driftbolagets ekonomiska ställning och undertecknad har inte tagit del av historiska intäkter avseende hotellverksamheten.

Det åligger köpare att själv ta del av och bedöma innehållet i föreningens stadgar samt samtliga tillämpliga avtal och kostnader för att nyttja lägenheten.

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 13 februari 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med Sofia Österman. Bostadsrättsinnehavare närvarande ej vid inspektion. Övervägande del av bostadsrätten har 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 och via utdrag ur lägenhetsförteckning (bostadsrättsinformation), ekonomisk plan samt överlåtelseavtal. 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 bostadsrätt (hotellrum i bostadsrättsform) om 21,5 kvm, fördelad på ett rum med tillhörande badrum, belägen på våning 4 av 5 ut mot Lilla Strandgatan i centrala Helsingborg. Lägenheten nås via trapphus samt hiss från entréplan.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. I området finns restauranger, butiker samt övrig service.

Kommunikationerna är mycket goda med gångavstånd till tågstation och bussförbindelser.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	4 av 5
Rum:	Laminat på golv samt målade väggar. Rummet är inrett med en dubbelsäng, våningssäng, mindre kyl samt en sittgrupp.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Plastmatta på golv och väggar. Normalt skick och standard.

Skick och standard

Lägenheten håller normalt skick och enkel standard.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 974 kr/mån, motsvarande ca 2 776 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för el och wi-fi tillkommer om 295 kr/mån. Vidare så utgår ett kapitaltillskott om 2 678 kr/mån, kapitaltillskotten avser amorteringar på befintliga lån enligt information från bostadsrättsföreningen. Bostadsrättstillägg ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av under-tecknad. Notera att det tillkommer kostnader om du som ägare nyttjar lägenheten för bl.a. städning efter vistelsen, se driftavtal för vidare information. Andelstal: 0,043 %. Inre fond: information saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag, driftavtal, stadgar samt driftsbolagets hemsida på www.h5hotell.se.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns ej enligt ordförande i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Vikingen 4

Byggnader m.m.

På fastigheterna finns uppfört en byggnad inrymmande totalt 31 lägenheter upplåtna med bostadsrätt enligt årsredovisningen 2024. Den totala lokalarean uppgår till 752 kvm enligt taxeringsuppgifter. Enligt den ekonomiska planen utgör bostadsrätter 453,5 kvm. Nybyggnadsår 1929, tillbyggnadsår 1997 samt värdeår 1959 enligt taxeringsuppgifter

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation (F) resp. FTX i byggnaden enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns i byggnaden.

Bredband/Tv

Wi-fi finns via fiber.

Gemensamma utrymmen

Gemensamt kök, frukostрум/lobby samt tvättstuga finns i bottenvåningen. Mindre innergård finns.

Parkering/garage

Finns ej inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 12 324 436 kr, motsvarande ca 27 176 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 385 000 kr. För vidare information se bifogad årsredovisning.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information. Notera att undertecknad ej har tagit del av underhållsplan.

Taxeringsvärde

9 066 000 kr varav byggnadsvärde 6 000 000 kr samt markvärde 3 066 000 kr. Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (typkod 322). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 257 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av mindre stensatt innergård.

Energideklaration

Utförd 2017-03-09, 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: Helsingborgs tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2022-05-05 – per dagens datum
- Bostadsyta: 10-25 kvm
- Antal rum: 1
- Byggår: 1898-1990

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. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Vikingen 4) i intervallet 14 368–34 375 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om

ca 27 502 kr/kvm samt en köpeskilling om 391 000 kr. Samtliga av ovan försålda objekt är mindre än värderingsobjektet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 550 000 kr, motsvarande ca 25 600 kr/kvm.

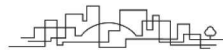
5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-03-02

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

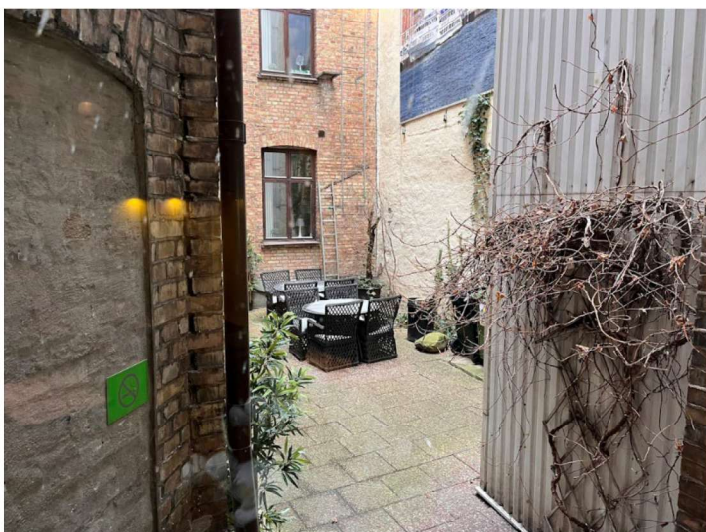
BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

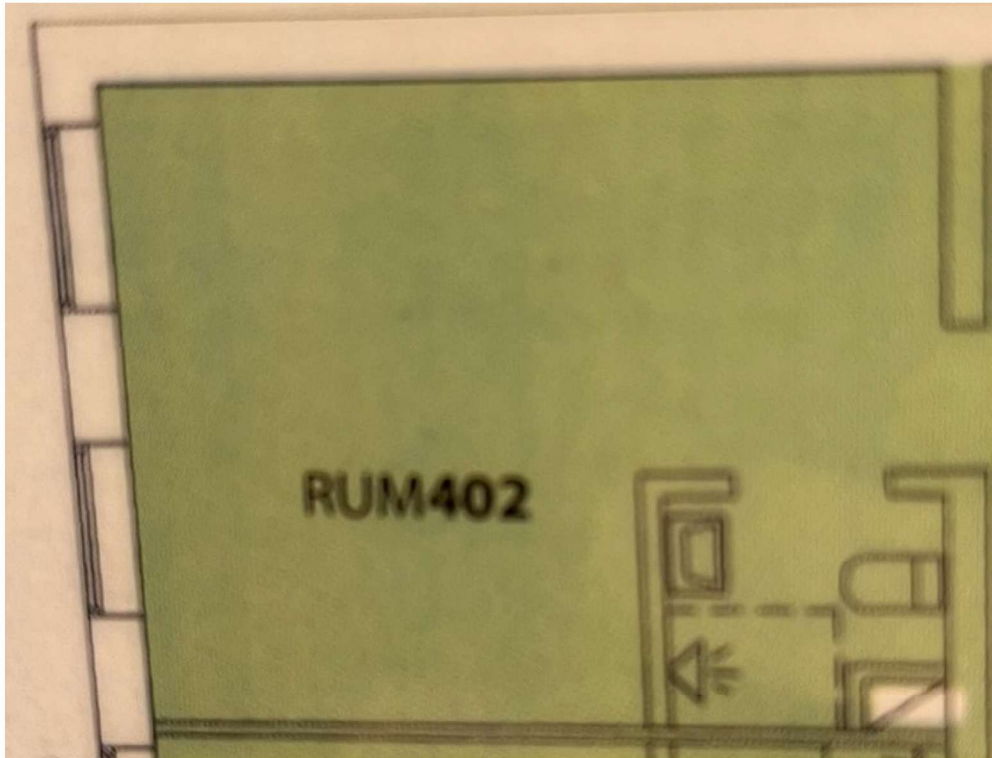


Foto, fasad



Foto, innergård

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Helsingborg Vikingen 4	909a6a5c-35fc-90ec-e040-ed8f66444c3f	120242612	1985-01-23
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1283	Helsingborgs Maria	101284	2017-07-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-13

Adress

Adress

Lilla Strandgatan 5
252 23 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769634-6563	1/1	2017-05-17	D-2017-00201435:1
Bostadsrättsföreningen Vikingen 4			
C/O Corestone			
Kungsportsavenyn 18			
411 34 Göteborg			
Inskrivet ägarnamn:			
Bostadsrättsföreningen Vikingen 4			

Berört fång

D-2017-00201435:1, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2017-05-15

Köpeskilling: 18 000 000 SEK

(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 15 000 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		400 000 SEK	1983-08-17	83/7585
Anmärkningar				
Innehavare: 96/21500 Fastighets AB Briggen, Box 3158, 200 22 Malmö				
2		400 000 SEK	1983-08-17	83/7586
Anmärkningar				
Rättat 14/7207, Anmärkning 12/9435, Ny handling utfärdad 83/7586				
3		400 000 SEK	1983-08-17	83/7587

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar				
Ny handling utfärdad 83/7587, Anmärkning 12/9436, Rättat 14/7208				
4		400 000 SEK	1983-08-17	83/7588A
Anmärkningar				
Innehavare: 96/9191 Fastighets AB Briggen I Helsingborg, Box 3158, 200 22 Malmö				
Utbyte 86/15737				
5		300 000 SEK	1983-08-17	83/7588B
Anmärkningar				
Anmärkning 12/9437, Ny handling utfärdad , Rättat 14/7209				
Utbyte 86/15737				
6		1 200 000 SEK	1989-01-25	89/2027
Anmärkningar				
Ny handling utfärdad 89/2027, Rättat 14/7210, Anmärkning 12/9438				
7		4 900 000 SEK	1990-12-18	90/29751
Anmärkningar				
Ny handling utfärdad 90/29751, Rättat 14/7211, Anmärkning 12/9439				
8		1 000 000 SEK	2017-04-25	D-2017-00167768:2
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	3 000 000 SEK	2017-04-25	D-2017-00167768:3
10	Fastigheten har skriftligt pantbrev	3 000 000 SEK	2017-06-14	D-2017-00247676:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Myndighet		Kontorbeteckning		
Lantmäteriet		Hässleholm		
Telefonnummer		E-mail		
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Vikingen	1934-06-13	1283K-2213
Stadsplan Högvakten m fl	1942-11-13	1283K-2828
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan Svea mf I	1955-03-18	1283K-3494
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	175675-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	9 066 000 SEK	6 000 000 SEK	3 066 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
769634-6563 Bostadsrättsföreningen Vikingen 4 C/O Corestone Kungsportsavenyn 18 41134 Göteborg	1 / 1		Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 26310254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 066 000 SEK	1283022	902 kvm	3 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 26309254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
6 000 000 SEK	1283022	752 kvm	1 128 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	1997	1959
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd tomtkarta	1916-06-15	
Tomtmätning	1945-09-27	1283K-T4252

Av ålder bestående

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6213596.2	356444.4



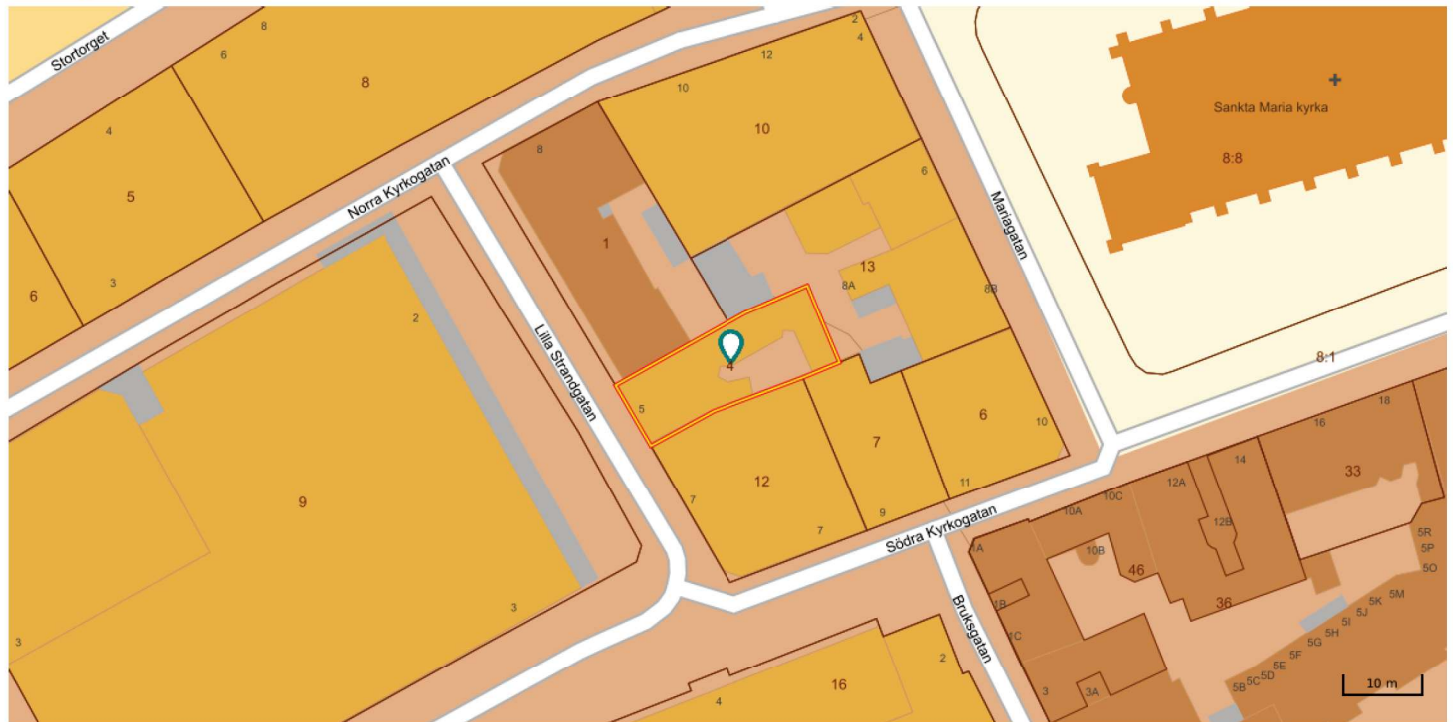
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	257 m ²	257 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
M-Helsingborg Vikingen:4	1983-11-30		1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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