

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 0064
inom HSB Brf Ugnen i Helsingborg



Juli 2025

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

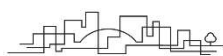
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 0064 inom HSB Brf Ugnen i Helsingborg (org.nr 716438-5788).
ADRESS	Gustav Adolfs Gata 29 252 38 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-635-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	65,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 979 kr (exkl. obligatoriska avgifter) enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	2 av 3 (suterrängbyggnad om totalt 5 plan)
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	16 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 700 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-07-24

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 UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/BOSTADSRÄTTSinFORMATION
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 0064

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ugnen i Helsingborg (org.nr 716438-5788)

ADRESS

Gustav Adolfs Gata 29, lgh 1203
252 38 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-635-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

16 juni 2025

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 16 juli 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med ordförande i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavare närvarande ej 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 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 65,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 (suterrängsbyggnad) ut med Gustaf Adolfs gata på Söder i tätorten Helsingborg. Lägenheten nås via trapphus samt loftgång från innergård.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Grönområde/park skolor, restauranger, butiker och service finns i närområdet.

Goda kommunikationer med gångavstånd till tågstation och bussförbindelser.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3 (suterrängsbyggnad om totalt 5 plan)
Hall:	Ekparkett på golv samt målade väggar.
Förråd:	Förråd finns i direkt anslutning till hall.
Kök:	Vit köksinredning med spis (Electrolux), Fläkt (Fläkt Woods), Kyl/frys (Samsung). Kakel över arbetsbänk. Öppen planlösning med vardagsrum. Ekparkett på golv samt målade väggar. Normalt skick och standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, handukstork samt badkar. Kakel/mosaik på golv och väggar. Renoveringsbehov föreligger av badrum, se nedan för vidare information.
Vardagsrum:	Ekparkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Ekparkett på golv, målade väggar samt garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normal standard och skick, vid inspektionstillfället noterades lukt av nikotin. Underhållsbehov föreligger av badrum då badrumsrenovering ej är fackmannamässigt utförd och underliggande skador ej kan uteslutas enligt information från bostadsrättsföreningen. Enligt föreningen så saknas kvalitetsdokument och monteringsanvisning för tätskikt. Det finns heller inget *Säkert Vatten*-intyg för VVS-installation eller dokumentation för el. Enligt bostadsrättsföreningen så utfördes en besiktning av badrummet 2025-06-02 av extern part varav följande brister/avvikelser noterades:

- Öppet Schakt utan tätskikt på intilliggande gipsvägg.
- Ingen brunnsmanschett nedvikt i golvbrunn.
- Outnyttjad vattenledning, risk för tillväxt av legionellabakterier i tappvatten.
- Låg avloppstos nära vägg.
- Rör genomföringar i vägg intill badkar.
- Inget läckageindikeringsrör under wc-cistern.

Med anledning av ovanstående brister bedöms våtutrymmet vara i behov av renovering. Vid en överlåtelse kommer bostadsrättsföreningen kräva att köparen av lägenheten åtgärdar felen/bristerna i badrummet. För att ta del av besiktningsprotokoll och information rörande badrummet rekommenderas en köpare att kontakta föreningens ordförande. För vidare information samt kontaktuppgifter se www.ugnen.se.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 979 kr/mån, motsvarande ca 912 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 120 kr/månad för bredband, ca 63 kr/månad för fast elavgift samt 52 kr/månad för övriga avgifter. Hushållsel ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad.

Andelstal (årsavgift): 0,81753. Andelstal (föreningen): 0,81753. Inre fond: 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns ej enligt ordförande i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Ugnen 27.

Byggnader m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 101 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal upplåten med hyresrätt samt 63 garageplatser. Den sammanlagda boarean uppgår till 7 601,5 kvm samt en lokalyta om ca 42 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1992, tillbyggnadsår 2024 samt värdeår 1992 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme samt luftvärmepumpar enligt uppgift från bostadsrättsföreningen.

Ventilation

Mekanisk till och frånluftsventilation (FTX) enligt bilagd energideklaration. Enligt bostadsrättsföreningen har samtliga lägenheter separat ventilationssystem med återvinning. Filter till ventilationssystemet bör bytas en gång om året.

Hiss

Finns i byggnad.

Bredband/Tv

Obligatoriskt bredband 500/500 Mbit/s samt TV via Tele2 enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen. Samlingslokal samt övernattningslägenhet finns att hyra inom föreningen.

Parkering/garage

63 garageplatser samt 6 parkeringsplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se www.ugnen.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 43 778 592 kr motsvarande ca 5 759 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 2 585 129 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

143 932 000 varav byggnadsvärde 108 370 000 samt markvärde 35 562 000 kr.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 8 560 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta gångytor, grönytor, planteringar, träd samt finplanerad innergård.

Energideklaration

Utförd 2018-12-19, 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 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: 55–70 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1970–2000

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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Ugnen i Helsingborg) i intervallet 10 661–14 705 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 12 900 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 849 000 kr (720 000–1 000 000 kr). Övervägande del av ovan försålda objekt har balkong/uteplats.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 700 000 kr, motsvarande ca 10 700 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

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

Höllviken 2025-07-24



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad (ut mot Gustav Adolfs gata)

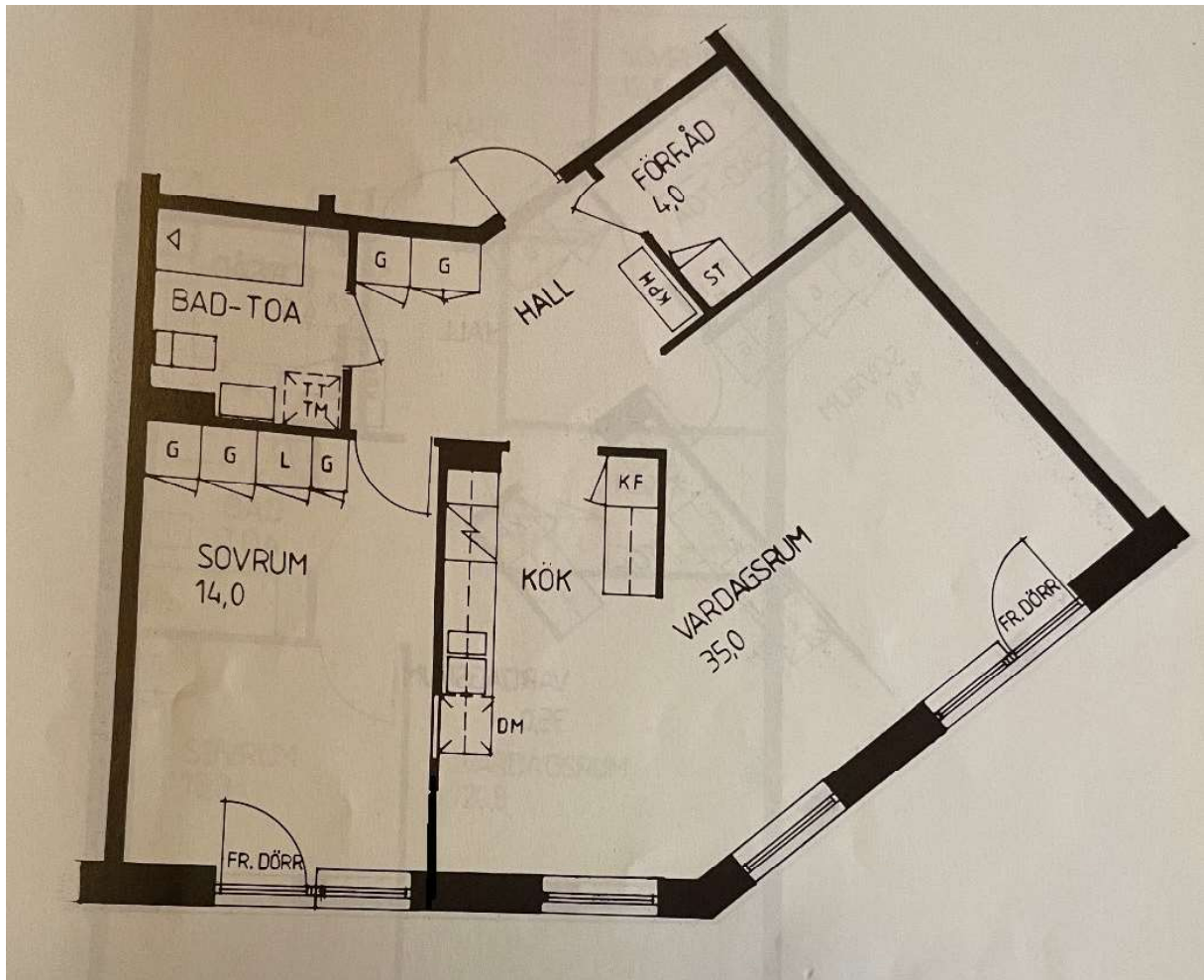


Foto, fasad (ut mot Gustav Adolfs gata)



Foto, fasad (innergård)

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Ovan planritning er erhållen från bostadsrättsförening. Notera att planritning ej är skalenlig. Avvikelser förekommer på ritning mot verkligt utförande. Ytorna angivna på planritning är ej kontrollerade av undertecknad.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Ugnen 27	UUID 909a6a5d-5f28-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120318698	Län- och kommunkod 1283
Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-01-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-11-05
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-24			

Adress

Adress Furutorpsgatan 56 A, 56 B, 56 C, 58 252 38 Helsingborg
Gustav Adolfs Gata 27, 29 252 38 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 716438-5788 Hsb Bostadsrättsförening Ugnen I Helsingborg Box 2030 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Ugnen I Helsingborg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-11-22	Akt 91/31940
Berört fång 91/31940, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1991-09-05 Köpeskilling: 4 215 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Namn 05/2989			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 100 909 750 SEK			
Nr 1	Belopp 9 700 000 SEK	Inskrivningsdag 1993-10-01	Akt 93/17842E

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 07/3975, Utbyte 09/11441, Utbyte 10/7680			
2	11 300 000 SEK	1993-10-01	93/17842F
Anmärkningar Utbyte 09/11441, Utbyte 07/3975, Utbyte 10/7680			
3	13 000 000 SEK	1993-10-01	93/17842D
Anmärkningar Utbyte 07/3975, Utbyte 09/11441			
4	18 267 000 SEK	1993-10-01	93/17842G
Anmärkningar Utbyte 07/3975, Utbyte 12/24581			
5	18 369 000 SEK	1993-10-01	93/17842H
Anmärkningar Utbyte 07/3975, Utbyte 12/24581			
6	10 000 000 SEK	1993-10-01	93/17844A
Anmärkningar Innehavare: 97/17336 Hsb Nordvästra Skåne, Box 2030, 250 02 Helsingborg Utbyte 97/17335			
7	19 264 000 SEK	1993-10-01	93/17844B
Anmärkningar Innehavare: 97/17337 Hsb:s Brf Ugnen I Helsingborg, Box 2030, 250 02 Helsingborg Utbyte 97/17335			
8	1 009 750 SEK	1993-10-01	93/17846
Anmärkningar Innehavare: 97/17338 Hsb:s Brf Ugnen I Helsingborg, Box 2030, 250 02 Helsingborg			

Ajourförande inskrivningsmyndighet	
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Helsingborg Ugnen GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Ugnen m fl	1990-08-20 Genomf. start: 1990-09-14 Genomf. slut: 1995-09-13	1283K-12736

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1283K-13325.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån	Helsingborg Ugnen GA:1		
Last	Helsingborg Ugnen 27		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	180070-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	143 932 000 SEK	108 370 000 SEK	35 562 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716438-5788 Hsb Bostadsrättsförening Ugnen I Helsingborg Box 2030 25002 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300982132 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 562 000 SEK	1283034	1 202 kvm	1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 35506254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde bygg rätt
34 000 000 SEK	1283034	9 502 kvm	3 578 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300408710 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 370 000 SEK	1283034	1 002 kvm	485 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992	2024	1992
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 35505254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
106 000 000 SEK	1283034	7 602 kvm	10 263 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992	2024	1992
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Fastighetsreglering	1991-01-08	1283K-13325
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nybyggnadskarta	1990-11-12	1283K-NBK-900199

Ursprung

Helsingborg Bråkan 1-5
Helsingborg Ugnen 1-3,11-26

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6212646.9	357309.7	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 560 m ²	8 560 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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