

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 956-2-0126
Inom Brf Volontären



April 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

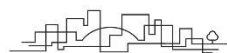
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 956-2-0126 inom Brf Volontären (org.nr 743000-2092).
ADRESS	Volontärsgatan 13 A 254 55 Helsingborg
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	F-775-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	63 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 381 kr
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	25 april 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 150 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-05-08

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
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 956-2-0126

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Volontären (org.nr 743000-2092)

ADRESS

Volontärsgatan 13 A
254 55 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-775-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

25 april 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 25 april 2025 av Mattias Bergviken. Representant från styrelsen närvarande vid inspektion, bostadsrättshavare 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 HSB Skåne. 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 63 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 i området Västra Berga i norra delen av Helsingborg. Genomgående lägenhet med balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, grönområde, stensatta/ hårdgjorda ytor samt parkeringar. Förskola finns i objektets direkta närområde.

Allmänna kommunikation finns på gångavstånd i form stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar. Klädkammare (KLK) finns i anslutning till hall/sovrum.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handduktork, tvättmaskin (Samsung) samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard. <i>Not: Osäkerhet föreligger huruvida anslutningen av vatten till tvättmaskinen i badrum är fackmannamässigt utförd.</i>
Kök:	Modern köksinredning (svart inredning) med häll, ugn, mikro, diskmaskin samt kyl/frys från Bosch. Kakel över köksbänk. Matplats i anslutning till kök. Laminat på golv samt målade väggar. Normal skick/god standard.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade. Utgång till balkong.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard. visst underhållsbehov finns, flertalet trösklar saknas bl.a. i lägenheten. Fläkten i köket är troligen ej korrekt installerad enligt uppgift från föreningen, vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 381 kr/mån, motsvarande ca 834 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA, kabel-tv (grundutbud) samt bredband. El ingår ej i avgiften. Bostadsrättstillägg betalas av bostadsrättsinnehavare. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal: 0,32996 %, osäkerhet föreligger vad redovisat andelstal avser i erhållet lägenhetsutdrag. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Volontären 1 samt Kadetten 1 i Helsingborgs kommun. Här aktuellt objekt är belägen inom fastigheten Helsingborg Kadetten 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 246 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lokaler, 68 förråd samt 250 parkeringsplatser med hyresrätt. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 19 021 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 602 kvm samt garagearea om 4 336 kvm enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1967 samt värdeår 1967 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband via Tele2.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma tvättstugor, 4 grillplatser finns inom området.

Parkeringsgarage

Parkeringsplatser finns att hyra för boende på inom området. Vidare finns varmgarage samt kallgarage att hyra inom föreningen. Kösystem tillämpas, för vidare information se www.volontaren.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 52 525 000 kr motsvarande ca 2 761 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 20 218 644 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information. Renovering av balkonger pågår inom föreningen, för vidare information kontakta föreningen.

Taxeringsvärde

254 277 000 varav byggnadsvärde 174 845 000 samt markvärde 79 432 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2024.

Not: fastigheten är samtaxerad, informationen ovan gäller för hela taxeringsenheten och inte den enskilda fastigheten.

Tomt

Fastighetens (Helsingborg Kadetten 1) tomt omfattas av en hörntomt om 23 702 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-09-06, 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 2024-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–70 kvm
- Nybyggnadsår: 1 950–1 980

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 (Brf Volontären) i intervallet 16 666 – 19 047 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 17 962 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 155 000 kr (1 050 000 – 1 200 000 kr). De två senaste lägenheterna med liknande egenskaper som värderingsobjektet har försålts för 1 200 000 kr (17 910 kr/kvm) samt för 1 150 000 kr (motsvarande 18 253 kr/kvm), både jämförelseobjekten är sålda under våren 2025.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 150 000 kr, motsvarande ca 18 250 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

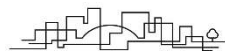
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 150 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-05-08



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

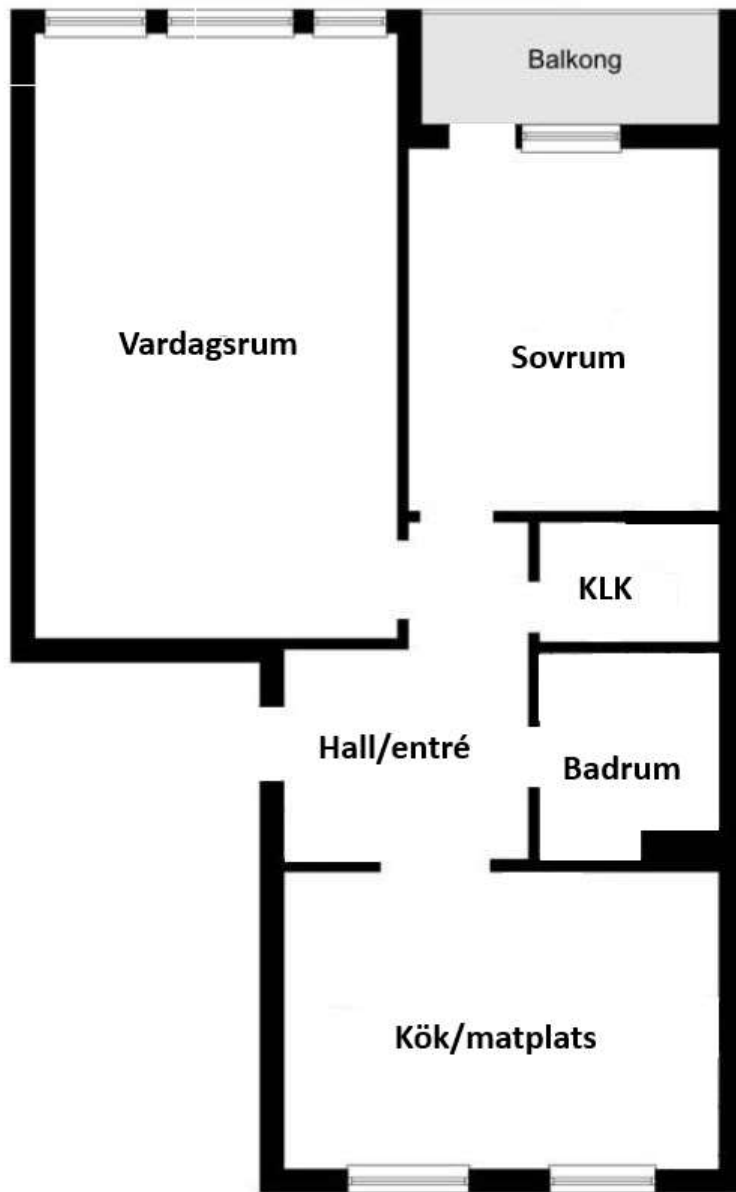


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-05-07

Fastighet

Beteckning

Helsingborg Kadetten
1

UUID:

909a6a5b-fc4d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-03-01

Nyckel:

120227845

Län- och kommunkod

1283

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2020-05-26

Distrikt

Helsingborgs Maria

Distriktskod

101284

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-05-06

Adress

Adress

Volontärsgatan 1A-C, 3A-C, 5A-B, 7A-E, 9A-C, 11A-B, 13A-C
254 55 Helsingborg

Lagfart**Ägare**

743000-2092

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1965-08-11

Akt

65/425

Bostadsrättsföreningen Volontären

C/O Bredablick Förvaltning

Box 1001

251 10 Helsingborg

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Volontären

Köp (även transportköp): 1965-06-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 07/16304**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 70.663.900 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	23.000.000 SEK	2017-03-27	D-2017-00126934:2A

Anmärkning:

Utbyte d-2020-00192056:1 påverkar

inteckning d-2017-00126934:2B

Beviljad i/Belastar även: Helsingborg

Volontären 1

2	47.663.900 SEK	2017-03-27	D-2017-00126934:2B
---	----------------	------------	--------------------

Anmärkning:

Utbyte d-2020-00192056:1 påverkar

inteckning d-2017-00126934:2A

Beviljad i/Belastar även: Helsingborg

Volontären 1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Datum****Akt**

Stadsplan: Berga-området, Del av

1964-05-06

1283K-7518

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Kadetten

1964-09-02

1283K-7595

Ändring av detaljplan: 1283k-7518 genom upphävande av del av
stadsplan för bergaområdet, Västra berga

2017-12-07

Laga kraft: 2018-01-05

1283K-17580

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

162033-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	254.277.000 SEK	174.845.000 SEK	79.432.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Helsingborg Kadetten 1

Helsingborg Volontären 1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
743000-2092 Bostadsrättsföreningen Volontären C/O Bredablick Förvaltning Box 1001 251 10 Helsingborg	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 037267254.

Taxeringsvärde 76.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1283012
Byggrätt ovan mark 23 776 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 084012254.

Taxeringsvärde 3.063.000 SEK	Riktvärdeområde 1283012
Byggrätt ovan mark 2 188 kvm	Riktvärde byggrätt 1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 037268254.

Taxeringsvärde 369.000 SEK	Riktvärdeområde 1283012
Byggrätt ovan mark 264 kvm	Riktvärde byggrätt 1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 037265254.

Taxeringsvärde 172.000.000 SEK	Bostadsyta 19 021 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 21.304.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967

Värderingsenhet lokaler 037266254.

Taxeringsvärde 420.000 SEK	Lokalyta 602 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 102.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967

Värderingsenhet lokaler 084011254.

Taxeringsvärde 2.425.000 SEK	Lokalyta 4 336 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 441.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2000	Tillbyggnadsår	Värdeår 2000

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-01-19	1283K-7674
Sammanläggning	1965-02-17	1283K-7674
Fastighetsreglering	1995-12-28	1283K-14238

Ursprung

Helsingborg Berga 2:1, 3:1

Tidigare Beteckning

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

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet