

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210041001-0023
inom RB Brf Helsingborgshus nr 41



Mars 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

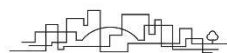
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 210041001-0023 inom RB Brf Helsingborgshus nr 41 (org.nr 716407-2071).
ADRESS	Fyrhögagatan 85 253 75 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-545-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	77 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	7 418
VÅNINGSPÅN	1 av 1
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	13 mars 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 900 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-03-25



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 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 210041001-0023

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Helsingborgshus nr 41 (org.nr 716407-2071).

ADRESS

Fyrhögagatan 85, 253 75 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-545-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 mars 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 13 februari 2025 av Mattias Bergviken. Hyresgäst närvarade vid inspektionen, ägare närvarade ej. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats interiört. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre 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 bostadsrätt i 1 plan om 77 kvm fördelad på 3 rum och kök. Bostaden är belägen i ett 1 plans parhus ut med Fyrhögagatan i norra delen av tätorten Bårslöv i Helsingborgs kommun.

Närområdet utgörs huvudsakligen av liknande objekt, grönområde, lekplats, fotbollsplan samt parkeringar.

Allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd från bostaden i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Hall:	Laminat på golv och tapetserade väggar.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Gorenje), fläkt (FTX), diskmaskin (Bosch)*, kyl och frys (Samsung). Kakel över arbetsbänk. Laminat på golv och tapetserade väggar. Normal standard/äldre skick.
Grovkök:	Utrustat med tvättho (kran läcker), tvättmaskin (Whirlpool). Plastmatta på golv och väggar.
Badrum:	Utrustat med toalett, tvättställ och dusch. Klinker på golv samt kakel resp. målade väggar. Äldre skick samt standard från nybyggnadsåret. Flertalet borrhål noterades i duschzon.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Utgång till uterum från vardagsrum.
Sovrum:	Plastmatta på golv, tapetserade väggar samt garderober.
Sovrum:	Plastmatta på golv samt målade väggar.

**Diskmaskin ägs av hyresgäst.*

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick samt normal standard med tanke på nybyggnadsår. Visst underhållsbehov föreligger. Enligt Hyresgäst så läcker kyl/frys och tvättmaskin fungerar ej. Vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 7 418 kr/mån, motsvarande ca 89 016 kr/år. Avgiften är inkl. garageplats, bredband, tv (basutbud) samt bostadsrättstillägg. El, vatten och värme ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 1,15688 %. Andelsvärde: 1,15688 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd (separat byggnad) finns i anslutning till bostaden på baksida. På framsida (vid entrén) finns även ett mindre förråd inrymmande gaspanna.

Tomt, övriga byggnader m.m.

Mindre uterum finns uppfört i anslutning till lägenheten, flertalet sprickor i glas noterades vid inspektion. Tomt i anslutning till objektet utgörs av trall (uteplats), stensatta gångar, träd, buskar och gräsytor. Undertecknad har ej tagit del av huruvida bostadsrätten är upplåten med mark eller ej. För bostadsrättshavarens ansvarsområde rörande uteplats, tomt m.m. se bifogade stadgar för vidare information.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Fönstersmygen 2 och 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 80 lägenheter upplåtna med bostadsrätt (taxerade som småhusenhet, grupphusområde). Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 7 030 kvm samt en lokalarea (LOA) om 15 kvm enligt årsredovisningen 2023/24. Fastigheten Helsingborg Fönstersmygen 3 har nybyggnadsår 1990 samt värdeår 1990 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas gas.

Ventilation

Mekanisk ventilation (FTX).

Hiss

Finns ej i här aktuell lägenhet.

Bredband/Tv

Bredband samt tv (basutbud) via Telia enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Finns ej.

Parkering/garage

Till här aktuell lägenhet hör en garageplats, kostnaden för denna ingår i avgiften enligt uppgift från föreningen. Inom föreningen finns enligt ordförande 28 parkeringsplatser att hyra (175 kr/mån). Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023/24) till ca 54 916 343 kr motsvarande ca 7 812 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 815 991 kr.

Underhållsplan

Se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

102 114 000 varav byggnadsvärde 58 674 000 samt markvärde 43 440 000 kr.

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap 3 § FTL (typkod 230). Taxeringsår: 2024.

Not: omfattar del av registerfastighet och ingår i sammanföring.

Tomt

Fastighetens (Helsingborg Fönstersmygen 3) tomt omfattas av en hörntomt om 20 495 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda väg-, parkering-, gång- samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-06-26, 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 kommun (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-05-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–90 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1980–1995 kvm

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 studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Helsingborgshus nr 41) i intervallet 10 649–12 922 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 11 937 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 919 000 kr. Två bostadsrätter har försålts under år 2025 för 995 000 kr (12 922 kr/kvm) resp. 900 000 kr (11 688 kr/kvm).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 900 000 kr, motsvarande ca 11 688 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **900 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-03-25



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

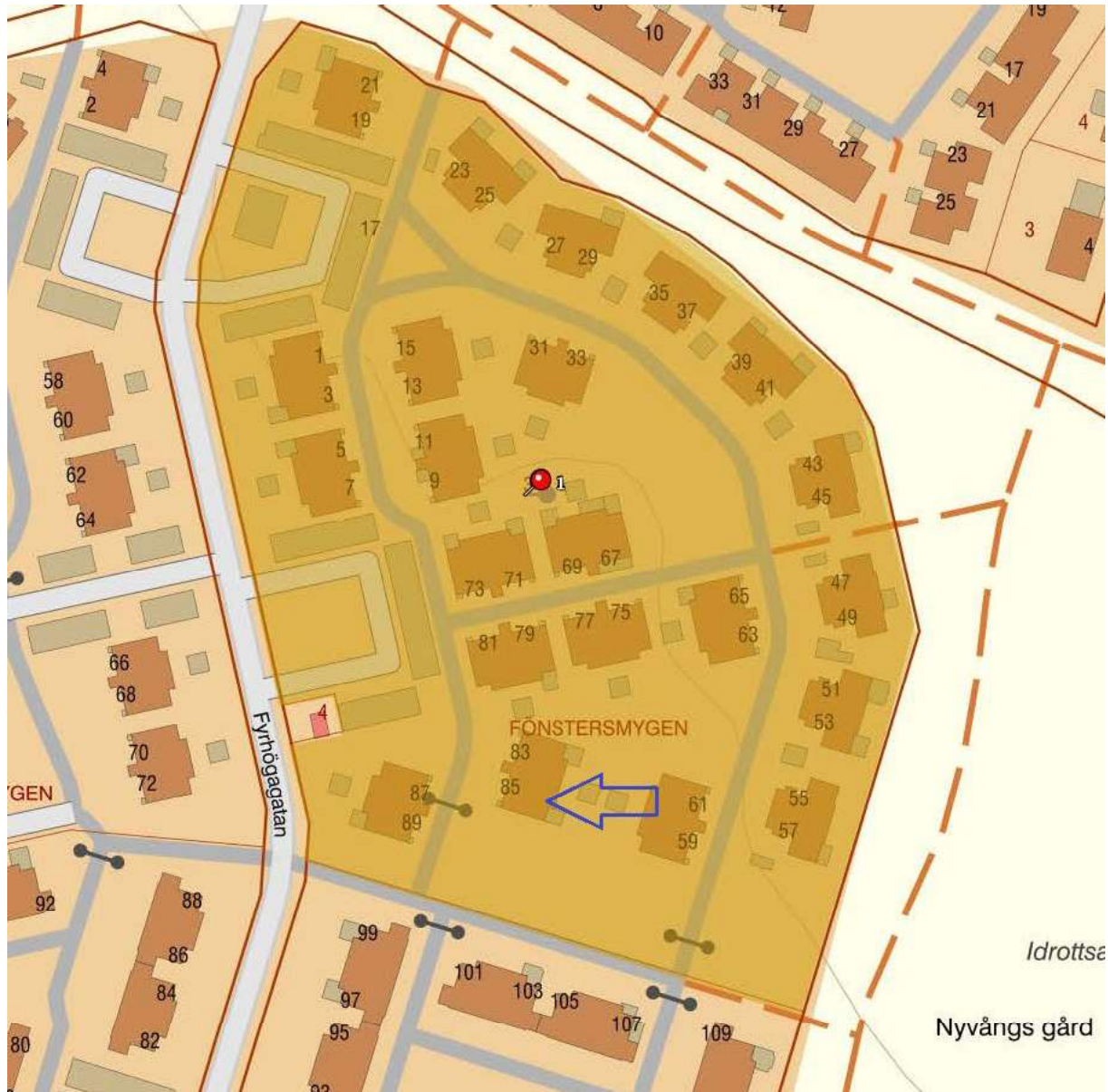


Foto, fasad

BERGVIKEN

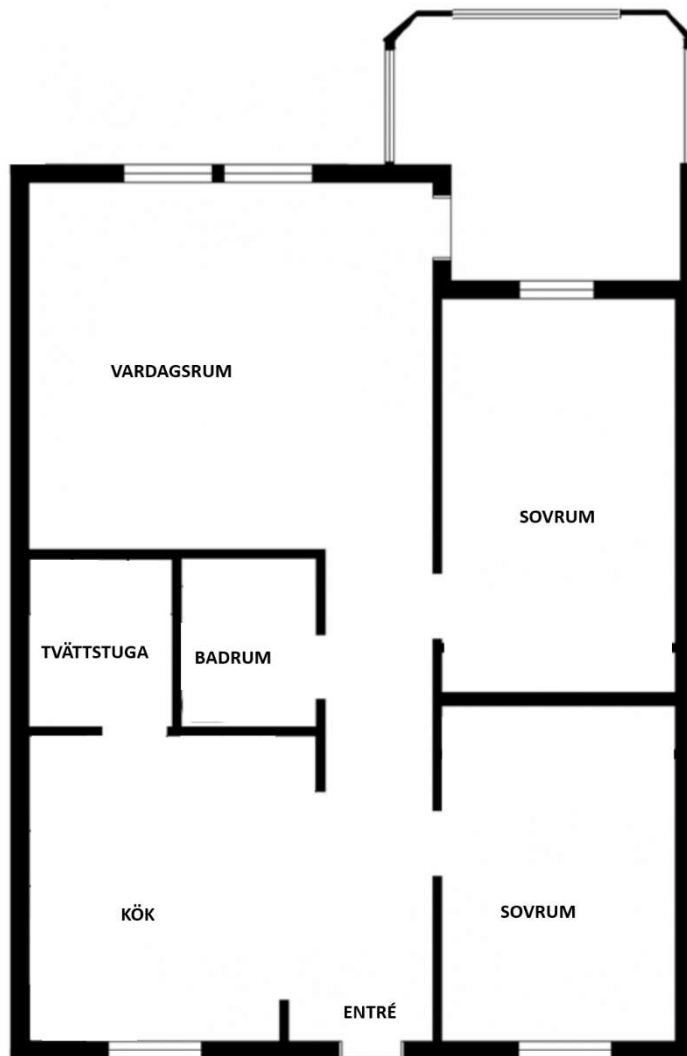
FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FORTS.



Karta, objektets belägenhet (se blå markering)

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-03-25

Fastighet

Beteckning
Helsingborg
Fönstersmygen 3

UUID:
909a6a5d-4c15-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1992-05-26

Nyckel:
120313812

Län- och kommunkod
1283

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-02-02

Distrikt
Bårslöv
Socken: Bårslöv

Distriktskod
101258

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-24

Adress

Adress
Fyrhögagatan 1-89
253 75 Helsingborg

Läge, karta

Område

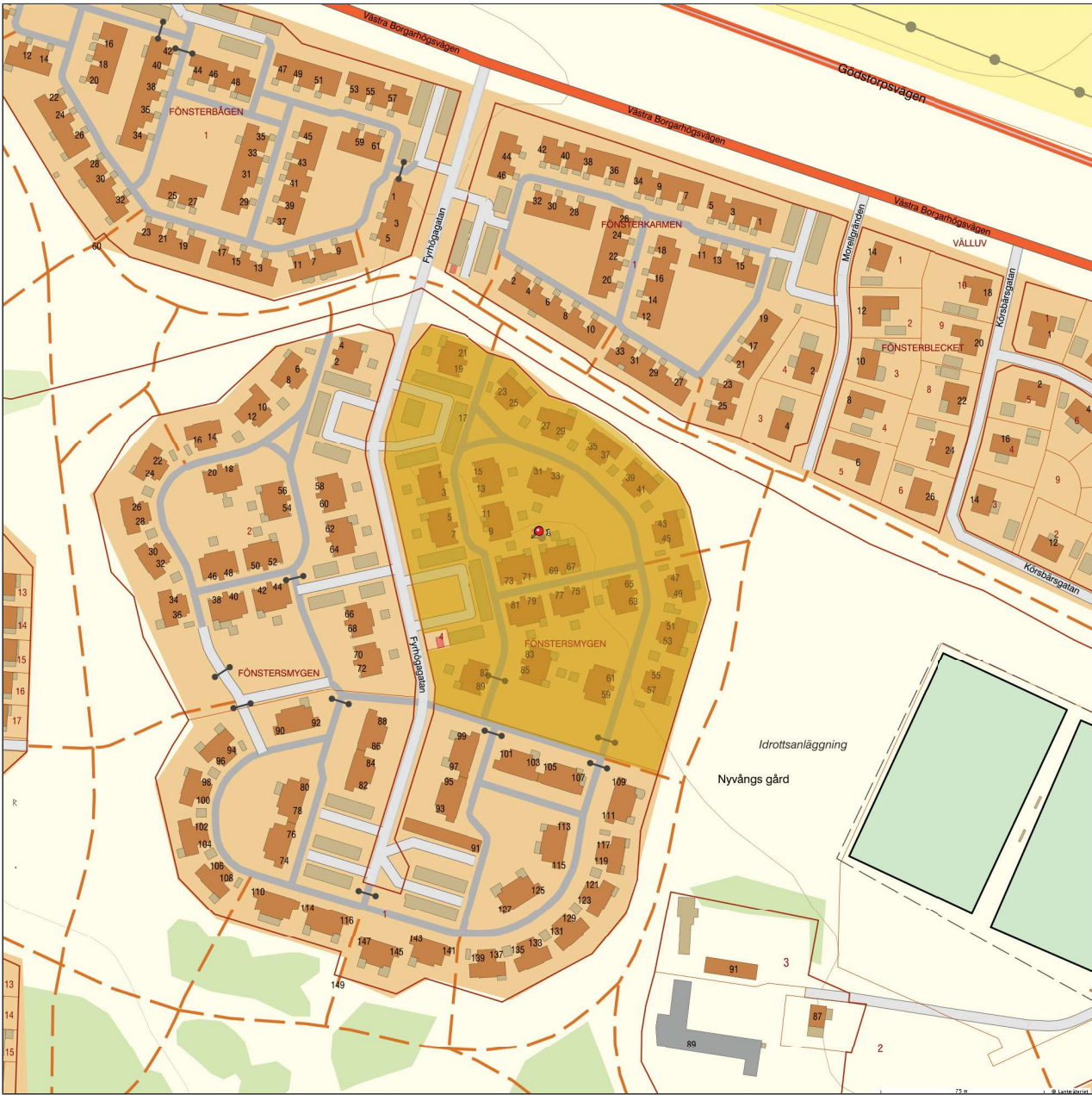
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6209742.5

362988.1



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

2 0495 kvm

2 0495 kvm

Lagfart**Ägare**

716407-2071

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1988-11-08

Akt

88/25254

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 41

Box 2115

250 02 Helsingborg

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Helsingborgshus Nr 41

Köp (även transportköp): 1988-10-26

Köpeskilling: 600.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anteckningar**Innehåll**

Föreläggande att undanröja tillbyggnad samt plank. (dnr 00433/2017 2017-06-28

Inskrivningsdag**Akt**

D-2017-00268210:1

Anmärkningar:

Frist till två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft d-2017-00268210:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 73.437.000 SEK

Nr**Belopp****Inskrivningsdag****Akt**

1

51.926.000 SEK

1991-05-27

91/13594

Beviljad i/Belastar även: Helsingborg
Fönstersmygen 2

2

11.252.000 SEK

1991-05-27

91/13596A

Anmärkning:
Utbyte d-2022-00029059:1 påverkar
inteckning 91/13596BBeviljad i/Belastar även: Helsingborg
Fönstersmygen 2

3

10.259.000 SEK

1991-05-27

91/13596B

Anmärkning:
Utbyte d-2022-00029059:1 påverkar
inteckning 91/13596ABeviljad i/Belastar även: Helsingborg
Fönstersmygen 2**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Planer**

Stadsplan: Bårslöv, Nordvästra delen

Datum

1981-09-24

Genomf. slut:

1992-06-30

Akt

1283K-11446

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

163319-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	102.114.000 SEK	58.674.000 SEK	43.440.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Helsingborg Fönstersmygen 2, 3

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716407-2071 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 41 Box 2115 250 02 Helsingborg	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 012109254.

Taxeringsvärde 6.516.000 SEK	Riktvärdeområde 1283086	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 300 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 12	

Värderingsenhet småhusmark 087902254.

Taxeringsvärde 16.290.000 SEK	Riktvärdeområde 1283086	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 300 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 30	

Värderingsenhet småhusmark 087901254.

Taxeringsvärde 20.634.000 SEK	Riktvärdeområde 1283086	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 300 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 38	

Värderingsenhet småhusbyggnad 012110254.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 6.912.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 67 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Under Byggnad Nej	Antal lika 12	

Värderingsenhet småhusbyggnad 078853254.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 24.852.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 77 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 77 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Under Byggnad Nej	Antal lika 38	

Värderingsenhet småhusbyggnad 078854254.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 26.910.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 110 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 110 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Under Byggnad Nej	Antal lika 30	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1988-03-08

Akt

1283K-12632

Ursprung

Helsingborg Bårslöv 4:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet