

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 3001  
inom Brf Råå Järn



April 2025

---

**Adress**

Bergviken Värdering & Analys AB  
Box 113  
236 23 Höllviken

**Hemsida**

[www.bergviken.com](http://www.bergviken.com)

**Kontakt**

[info@bergviken.com](mailto:info@bergviken.com)  
+46 (0) 708 42 24 02

**Org.nr**

559228-4334

## SAMMANFATTNING

|                                |                                                                                                                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VÄRDERINGSOBJEKT</b>        | Bostadsrätt nummer 3001 inom Brf Råå Järn (org.nr 769621-4191).                                                                                |
| <b>ADRESS</b>                  | Rååvägen 26<br>252 70 Råå                                                                                                                      |
| <b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b> | F-737-25-12                                                                                                                                    |
| <b>OBJEKTSTYP</b>              | Bostadsrätt                                                                                                                                    |
| <b>ANTAL RUM</b>               | 3 rum och kök                                                                                                                                  |
| <b>LÄGENHETSSTORLEK</b>        | 72,5 kvm enligt lägenhetsförteckning (73 kvm enligt ekonomisk plan registrerad 2010-07-06).                                                    |
| <b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>  | 4 803 kr                                                                                                                                       |
| <b>VÅNINGSPLAN</b>             | 3 av 3                                                                                                                                         |
| <b>UPPDRAGSGIVARE</b>          | Kronofogdemyndigheten                                                                                                                          |
| <b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>       | Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.                                                                                             |
| <b>VÄRDETIDPUNKT</b>           | 14 april 2025                                                                                                                                  |
| <b>MARKNADSVÄRDE</b>           | Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till<br><b>2 700 000 kronor.</b><br>Bedömt värdeintervall +/- 10 % |

Höllviken 2025-04-30

  
Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## 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/MÄKLARBILD
6. ÅRSREDOVISNING 2023
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 3001

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Råå Järn (org.nr 769621-4191)

### ADRESS

Rååvägen 26, lgh 1102  
252 70 Råå

*Not: osäkerhet föreligger huruvida Skatteverkets lägenhetsnummer stämmer med tanke på objektets belägenhet, vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare.*

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-737-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

14 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 14 april 2025 av Mattias Bergviken. Kronofogden samt 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 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 genomgående lägenhet om 72,5 kvm (73 kvm enligt ekonomisk plan) fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 3 (vindsplan) av 3 ut med Rååvägen i Råå. Lägenheten nås via trapphus från innergård.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Belägenheten bedöms som god med gångavstånd till Råås stränder samt butiker och restauranger.

Allmänna kommunikation finns i objektets direkta närområde i form av stadsbussar.

### Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

|                |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våning:        | 3 av 3                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hall:          | Trägolv samt målade väggar.                                                                                                                                                                                                                     |
| Kök:           | Modern köksinredning med köksö utrustat med spishäll med fläkt (okänt fabrikat), ugn (Siemens), vinkyl/kyl (okänt fabrikat), diskmaskin (AEG) samt kyl/frys (Siemens). Trägolv samt målade väggar. Normalt skick samt standard av god karaktär. |
| Badrum:        | Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick och standard.                                                                                                                                      |
| Vardagsrum:    | Trägolv samt målade väggar, utgång till mindre balkong.                                                                                                                                                                                         |
| Sovrum:        | Trägolv, målade väggar samt garderob.                                                                                                                                                                                                           |
| Matsal/sovrum: | Trägolv samt målade väggar (dörr finns ej i anslutning till vardagsrum).                                                                                                                                                                        |

### Skick och standard m.m.

Lägenheten håller gott skick samt standard av god karaktär (badrum är av äldre datum). Vid inspektionstillfället var lägenheten normalt möblerad. Lägenheten är belägen på vindsplan, snedtak och synliga balkar förekommer i lägenheten

### Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 4 803 kr/mån, motsvarande ca 57 636 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten samt bostadsrättstillägg enligt ordförande i föreningen. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Enligt ordförande i föreningen kommer avgiften sannolikt att höjas med 15–25 % under hösten 2025, för vidare information kontakta ordförande i föreningen. Andelstal: 15,812 %. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt.

*Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/mäklarbild.*

### Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vinden enligt ordförande i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Kikaren 14.

#### Byggnader

På fastigheten finns uppfört en byggnad inrymmande totalt 4 lägenheter samt 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt enligt ekonomisk plan registrerad av Bolagsverket 2010-07-06. Boarean uppgår till 299 kvm samt lokalarean till 169 kvm enligt en ekonomisk plan. Den sammanlagda boarean uppgår till 290 kvm och lokalarean till 135 kvm enligt taxeringsuppgifter (år 2022). Nybyggnadsår 1930 samt värdeår 1930 kvm enligt taxeringsuppgifter.

På fastigheten finns även två mindre byggnader uppförda varav en byggnad är av rivningskaraktär.

*Not: taxerade ytor avviker mot ytorna i den ekonomiska planen, vidare utredning av ytor och fördelning på lokalslag rekommenderas av en eventuell köpare.*

## Uppvärmning

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

## Ventilation

Självdrag enligt bilagd energideklaration.

## Hiss

Finns ej.

## Bredband/Tv

Okänt.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i direkt anslutning till lägenheten i trapphus.

## Parkering/garage

Finns ej.

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till ca 2 810 250 kr motsvarande ca 6005 kr/kvm (boarea + lokalarea). Fond för yttre underhåll uppgick till 33 642 kr.

*Not: fond för yttre underhåll uppgår endast till 33 642 kr, vilket bedöms som mycket lågt jämfört med liknande bostadsrättsföreningar.*

## Underhållsplan

Information saknas.

## Taxeringsvärde

5 490 000 varav byggnadsvärde 3 421 000 samt markvärde 2 069 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

## Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 459 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatt innegård.

## Energideklaration

Utförd 2023-06-16, bifogas separat.

## Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

## Övrigt

Enligt bifogat fastighetsutdrag finns ett föreläggande att åtgärda brister och inkomma med bygglovsansökan för underhållsåtgärder (Dnr 00438/2017, sbf 2016–001750). Inskrivningsdag 2019-06-19. Ingen vidare utredning har gjorts av ovan av undertecknad. En eventuell köpare rekommenderas att kontakta föreningens styrelse för vidare utredning.

## 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: Råå tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2022-03-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 65–85 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1850–1990 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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 31 439 – 45 000 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 38 730 kr/kvm eller en köpeskilling om 2 830 000 kr.

Inga av ovan redovisade objekt är försålda inom Brf Råå Järn under studerad period.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 700 000 kr, motsvarande ca 37 000 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 700 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-04-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

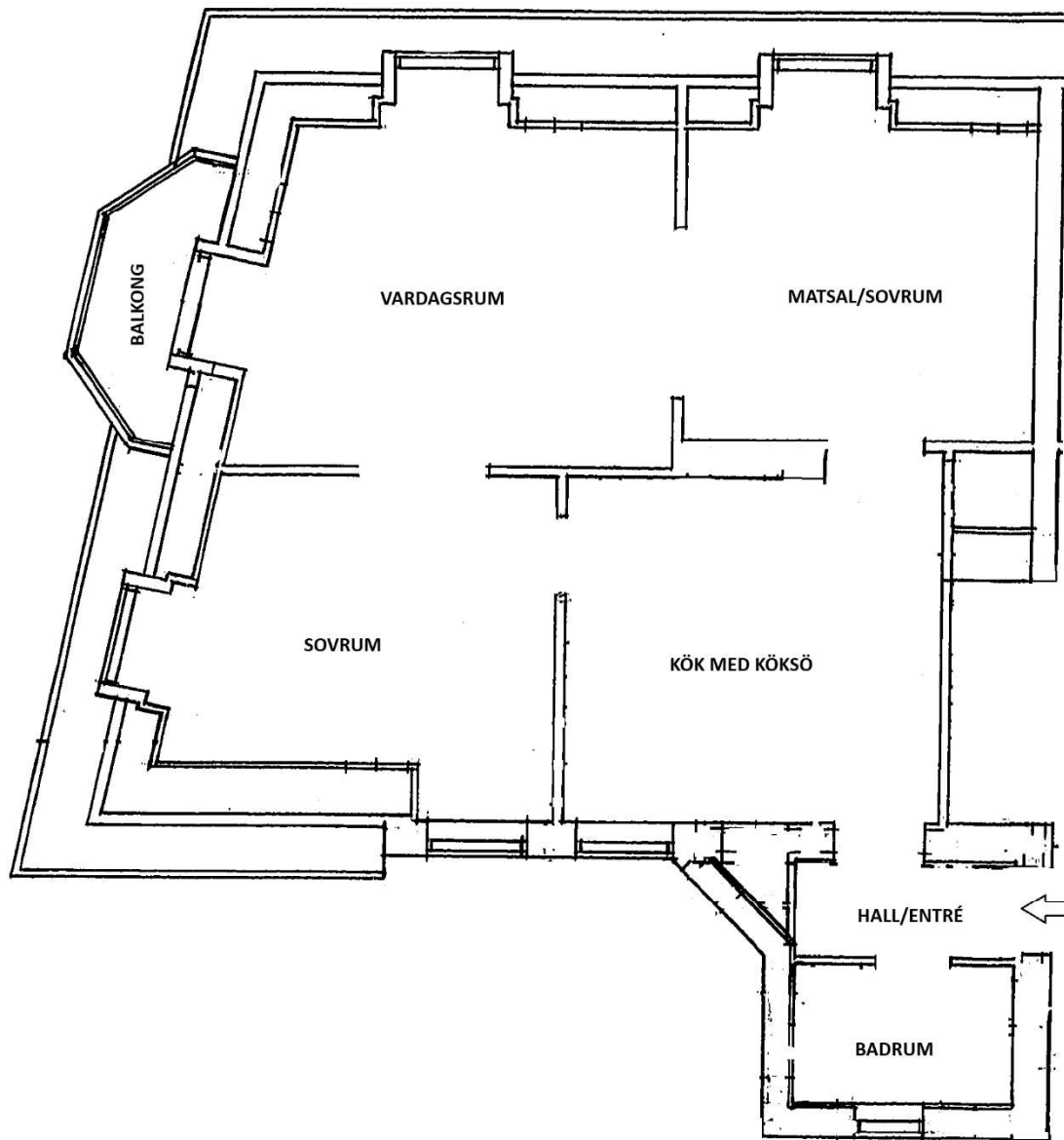


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



*Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.*



038 Allmän+Taxering 2025-04-27

## Fastighet

### Beteckning

Helsingborg Kikaren  
14

### UUID:

909a6a5b-ff98-90ec-e040-ed8f66444c3f

### Senaste ändringen i allmänna delen

2009-10-01

### Nyckel:

120228688

### Län- och kommunkod

1283

### Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-06-20

### Distrikt

Raus

### Distriktskod

101254

### Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-24

## Adress

### Adress

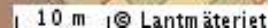
Rååvägen 26-28  
252 70 Råå

## Område

1

6208333.7

359080.7



## Område

Totalt

459 kvm

459 kvm

**Lagfart****Ägare**

769621-4191

Brf Råå Järn

Rååvägen 26

252 70 Råå

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2010-12-16

**Akt**

10/36595

Köp (även transportköp): 2010-09-15

Köpeskilling: 5.034.575 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar****Innehåll**

Föreläggande att åtgärda brister och inkomma med bygglovsansökan för underhållsåtgärder (dnr 00438/2017, sbf 2016-001750)

**Inskrivningsdag**

2019-06-19

**Akt**

D-2019-00278010:1

**Anmärkningar:**

Löpande vite d-2019-00278010:3, frist: senast tre månader efter att beslutet har vunnit laga kraft d-2019-00278010:2

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 5.360.000 SEK

| Nr                                          | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 1                                           | 230.000 SEK   | 1991-04-23      | 91/10287 |
| 2                                           | 135.000 SEK   | 1991-04-23      | 91/10289 |
| Anmärkning:<br>Ny handling utfärdad 04/4357 |               |                 |          |
| 3                                           | 2.935.000 SEK | 2002-07-31      | 02/21167 |
| 4                                           | 125.000 SEK   | 2002-12-23      | 02/36345 |
| 6                                           | 300.000 SEK   | 2004-12-02      | 04/45250 |
| 7                                           | 535.000 SEK   | 2005-09-05      | 05/30093 |
| 8                                           | 650.000 SEK   | 2008-11-13      | 08/35474 |
| 9                                           | 450.000 SEK   | 2008-11-13      | 08/35475 |

**Inskrivningar**

| Nr | Inskrivningar                        | Inskrivningsdag | Akt      |
|----|--------------------------------------|-----------------|----------|
| 5  | Avtalsservitut<br>naturgasledning mm | 2003-05-26      | 03/15508 |

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål        | Rättsförhållande                | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning |
|----------------|---------------------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning | Last                            | Avtalsservitut | 1283IM-03/15508.1    |
|                | Beskrivning: Naturgasledning mm |                |                      |

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Områdesbestämmelse: Råå, Delar av

Datum

1995-06-01

Akt

1283K-13652

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

180463-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav

byggnadsvärde

därav markvärde

2022

5.490.000 SEK

3.421.000 SEK

2.069.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

769621-4191

1/1

Bostadsrättsförening

Lagfart eller Tomträtt

Bostadsrättsföreningen

Råå Järn

Rååvägen 26

252 70 Råå

Värderingsenhet bostadsmark 036362254.

Taxeringsvärde

1.810.000 SEK

Riktvärdeområde

1283026

Byggrätt ovan mark

362 kvm

Riktvärde byggrätt

5.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 036363254.

Taxeringsvärde

259.000 SEK

Riktvärdeområde

1283026

Byggrätt ovan mark

162 kvm

Riktvärde byggrätt

1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 036360254.

Taxeringsvärde

2.853.000 SEK

Bostadsyta

290 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

301.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1930

Tillbyggnadsår

Värdeår

1930

Värderingsenhet lokaler 036361254.

Taxeringsvärde

568.000 SEK

Lokalyta

135 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

128.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1930

Tillbyggnadsår

Värdeår

1930

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

**Datum**

1929-07-08

**Akt**

1283K-T1900

Sammanläggning

1929-07-22

1283K-T1900

**Ursprung**

Helsingborg Helsingborg 6:144

Helsingborg Råå 4:76, 4:78

**Tidigare Beteckning****Beteckning**

M-Helsingborg Kikaren 14

**Omregistreringsdatum Akt**

1983-11-30

1283K-11688

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning:**

Hässleholm

**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet