

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 2
inom BRF Rågen 16



November 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

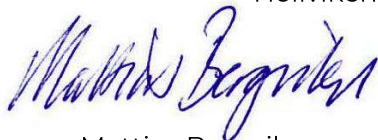
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 2 inom BRF Rågen 16 (org.nr 769631-3605).
ADRESS	Ringstorpsvägen 49 B 254 45 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1769-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	5 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	Ca 114 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	8 850 kr enligt bostadsrättsföreningen.
VÅNINGSPÅN	1-2 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 november 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 3 300 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Sofia Österman

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
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 2

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Rågen 16 (org.nr 769631-3605)

ADRESS

Ringstorpsvägen 49 B
254 45 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1769-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 november 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 12 november 2025 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Bostadsrättshavare närvarade vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats. Tillhörande förråd har ej inspekterats interiört. 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 ca 114 kvm fördelad på 5 rum och kök. Lägenheten är belägen i ett parhus om 2 plan utmed Ringstorpsvägen i norra delen av Helsingborgs tätort. Utgång till trädgård och stenlagd uteplats i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. ICA Nära samt Sankt Anna Kyrka finns i närheten. Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Garderob och trappa till plan 2.
Badrum:	Inrett med WC och tvättställ samt dusch. Klinkers på golv samt kakel på väggar. Tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Bosch), frånluftsvärme-pump (Nibe). Normalt skick/standard.
Kök:	Vit köksinredning, häll (Siemens), fläkt (fabrikat okänt), ugn (Siemens fabrikat), mikrovågsugn (Siemens). Kyl och frys från Siemens, diskmaskin från Siemens. Kakel över köksbänk. Parkett på golv samt målade väggar. Kök håller normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till trädgård. Markis över stenlagd uteplats.
Våning:	2 av 2
Badrum:	Inrett med WC och tvättställ samt dusch. Klinkers på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Allrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderob.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderob.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderob med skjutdörrar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick. Standard av normal karaktär med tanke på nybyggnadsår.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 8 850 kr/mån motsvarande ca 932 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. vatten/avlopp och tömning av gemensamt trädgårdskärl. El och värme ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd vid inspektionstidpunkten enligt styrelseledamot. Andelstal (andel i föreningen): 0,25 %. Inre fond (saldo): information saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i separat byggnad i anslutning till lägenheten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Brf Rågen 16 äger fastigheterna Helsingborg Rågen 16 och 39 i Helsingborgs kommun. Objektet är belägen inom fastighet Helsingborg Rågen 39.

Lagfaren ägare

769631-3605

Brf Rågen 16.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns 2 parhus med 4 lägenheter samt 4 förråd med en boarea om 456 kvm enligt ekonomisk plan. Byggnaderna är uppförda 2017.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas frånluftsvärmepump (el) enligt bifogad energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber finns indraget i fastigheten via Öresunds kraft, avtal tecknas separat av lägenhetsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Finns ej.

Parkering/garage

Parkering finns tillgänglig på respektive uppfart.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (december 2024) till ca 8 690 454 kr motsvarande ca 19 058 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 159 600 kr.

Not: notera att belåningen om 19 058 kr/kvm bostadsarea bedöms som mycket hög jämfört med liknade objekt.

Underhållsplan

Information saknas.

Taxeringsvärde

18 020 000 varav byggnadsvärde 10 836 000 samt markvärde 7 184 000 kr. Småhusenhet, grupphusområde (typkod 230). Taxeringsår: 2024.

Not. Samtaxering för registerenhet Helsingborg Rågen 16 och 39.

Tomt

Fastigheten (Rågen 39) tomt omfattas av en mellantomt om 492 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor, uteplatser samt grönytor. Tomt (baksida) är inhägnad.

Energideklaration

Utförd 2023-04-25, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

Övrigt

Erhållen årsredovisning som bifogats är ej registrerad hos bolagsverket. Enligt ekonomisk plan daterad 2017-09-15 utföres fastighetsskötsel av bostadsrättshavare.

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: Helsingborg tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2022-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 110–130 kvm
- Upplåtelse: Bostadsrätt
- Bebyggelsetyp: Parhus/radhus
- Antal rum: 4–5
- Byggår: 2008–2025

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. Ovan studerade objekt har försålts i intervallet 31 818 – 38 636 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 34 373 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 3 848 750 kr (3 500 000–4 250 000 kr). I objektets direkta närområde försåldes ett objekt med nybyggnadsår 2021 under januari 2024 inom Brf Ringstorp Radhus för 3 500 000 kr, motsvarande ca 31 800 kr/kvm. Utökas sökområdet inom Helsingborgs tätort återfinns ytterligare två köp det senaste året inom intervallet 25 409–27 511 kr/kvm (3 095 000–3 100 000 kr). Samtliga ovan studerade objekt har avsevärt lägre avgift och belåningsgrad än värderingsobjektet och bedöms ej vara direkt jämförbara.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, avgift, belåning, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 3 300 000 kr, motsvarande ca 28 950 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **3 300 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-18


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad



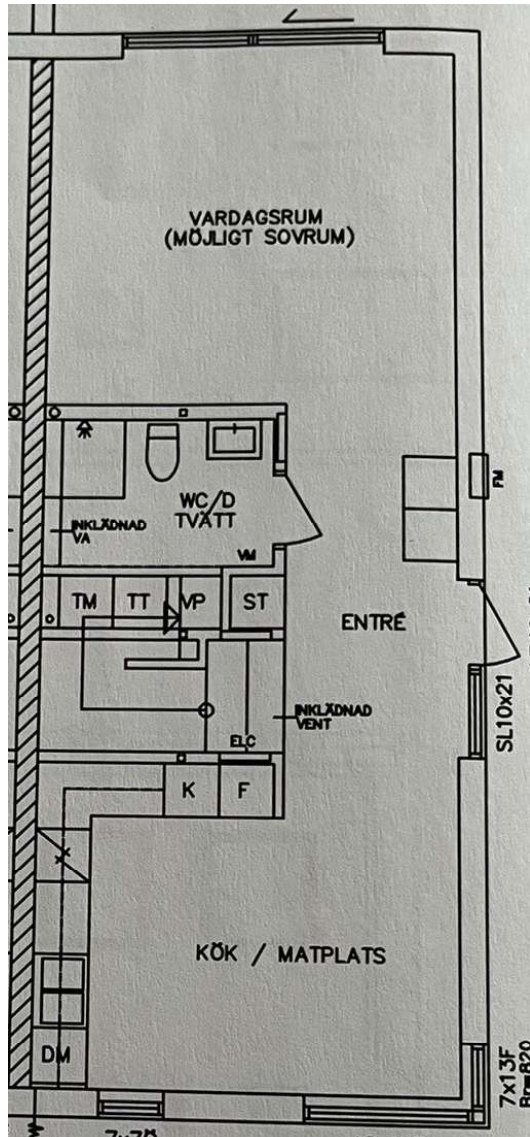
Foto, fasad



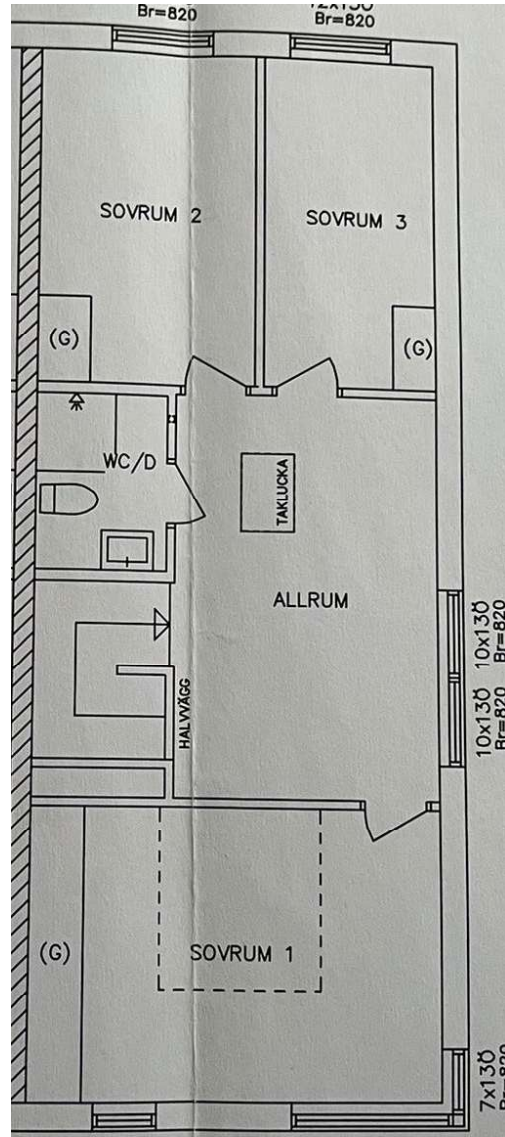
Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING

Plan 1



Plan 2 (1 tr)



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad), avvikelser förekommer. Ritningar är erhållna av bostadsrättsinnehavare.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Helsingborg Rågen 39	2ce58e58-25e5-7a39-e053-7e44ed8f9b3b	121097786	2016-03-01
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1283	Helsingborgs Maria	101284	2017-01-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-14

Adress

Adress

Ringstorpsvägen 49 A, 49 B
254 45 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-3605	1/1	2016-03-14	D-2016-00111099:2
Bostadsrättsföreningen Rågen 16			
C/O Tomas Halling			
Henry Dunkersplats 5			
252 67 Helsingborg			
Inskrivet ägarnamn:			
Bostadsrättsföreningen Rågen 16			

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2016-03-09
Köpeskilling: 4 100 000 SEK (avser även annan fastighet)

Omfattar även

Helsingborg Rågen 16

Anmärkningar

Övriga fång: d-2016-00111099:2, andel 1/1
Rättat d-2016-00189762:2
Beviljad d-2016-00202128:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 9 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	255 000 SEK	1988-10-06	88/22362

Anmärkningar

Belastar även: Helsingborg Rågen 16
Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Rågen 16

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	300 000 SEK	1990-06-05	90/11507
Anmärkningar			
Belastar även: Helsingborg Rågen 16			
Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Rågen 16			
4	615 000 SEK	2004-01-19	04/1381
Anmärkningar			
Belastar även: Helsingborg Rågen 16			
Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Rågen 16			
5	330 000 SEK	2005-06-08	05/18316
Anmärkningar			
Belastar även: Helsingborg Rågen 16			
Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Rågen 16			
6	1 400 000 SEK	2008-05-16	08/15744
Anmärkningar			
Belastar även: Helsingborg Rågen 16			
Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Rågen 16			
7	6 400 000 SEK	2017-01-19	D-2017-00023558:1
Anmärkningar			
Belastar även: Helsingborg Rågen 16			
Avsåg ursprungligen även: Helsingborg Rågen 16			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: utfart	1980-10-29	80/10111

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Rågen	1958-08-08	1283K-3700

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan
Ädp för rågen 16

2015-12-09
Genomf. start: 2016-01-08
Genomf. slut: 2021-01-07

1283K-17453

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utfart	Last	Avtalsservitut	12-IM7-80/10111.1
Beskrivning			
Utfart			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Helsingborg Rågen 35			
Last			
Helsingborg Rågen 39			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	Taxeringsenhetsnummer 197054-3	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Helsingborg Rågen 16,39			
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 18 020 000 SEK	därav byggnadsvärde 10 836 000 SEK	därav markvärde 7 184 000 SEK
Taxerade ägare 769631-3605 Bostadsrättsföreningen Rågen 16 C/O Tomas Halling Henry Dunkersplats 5 25267 Helsingborg		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet småhus tomtmark 301483065 (2024)			
Taxeringsvärde 7 184 000 SEK	Riktvärdeområde 1283012	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 262 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 4	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301398851 (2024)			
Taxeringsvärde 10 836 000 SEK	Bebyggelsestyp Kedjehus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 114 kvm
Biutrymmesyta 8 kvm	Värdeyta 116 kvm	Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår
Värdeår 2017	Under byggnad Nej	Antal lika 4	Justeringsorsak

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2016-03-01

Akt

1283K-17460

Ursprung

Helsingborg Rågen 16

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6215586.2

356702.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

1

Totalareal

492 m²

Därav landareal

492 m²

Därav vattenareal

0 m²

Total

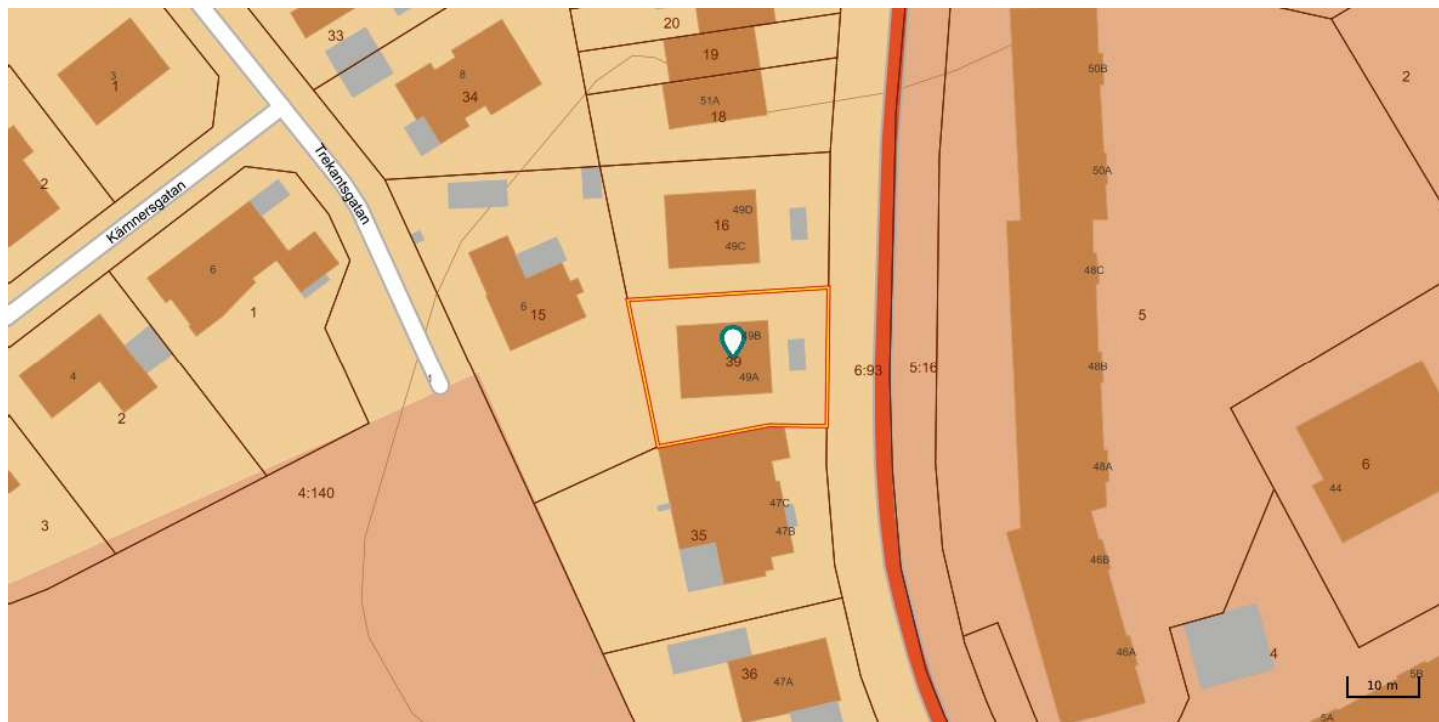
492 m²

492 m²

0 m²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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