

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210018001-0043  
inom RB BRF Helsingborgshus nr 18



Januari 2026

---

**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 210018001-0043 inom RB BRF Helsingborgshus nr 18 (org.nr 743000-3090).
<b>ADRESS</b>	Södra Hunnetorpsvägen 48A, lgh 1001 256 62 Helsingborg
<b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b>	F-2289-25-12
<b>OBJEKTSTYP</b>	Bostadsrätt
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	2 rum och kök
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	67 kvm enligt lägenhetsförteckning.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>	5 314 kr enligt lägenhetsförteckning.
<b>VÅNINGSPÅN</b>	1 av 3
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	8 januari 2025
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>800 000 kronor.</b> Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-13

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. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/  
BOSTADSRÄTTSSINFORMATION
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 210018001-0043

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Helsingborgshus nr 18 (org.nr 743000-3090)

### ADRESS

Södra Hunnetorpsvägen 48A, lgh 1001  
256 62 Helsingborg

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2289-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

8 januari 2026

### 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 8 januari 2026 av Mattias Bergviken samt representant från bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavare närvarade ej 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 67 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 3 utmed Södra Hunnetorpsvägen i östra delen av Helsingborgs tätort. Inglasad balkong/uteplats i anslutning till sovrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. Vittra Adolfsberg skola, förskolor samt vårdboende finns i närheten.

Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

## Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Våning: 1 av 3
- Hall: Laminat på golv samt målade väggar. Klädkammare (KLK) finns i anslutning till hall.
- Badrum: Inrett med tvättställ, wc, dusch samt tvättmaskin (Whirlpool). Klinkers på golv samt kakel på väggar. Äldre skick, normal standard.
- Kök: Köksinredning i ek/ekfanér, häll (IKEA), fläkt (okänt fabrikat), ugn (okänt fabrikat), micro (IKEA), kyl (Bosch), frys (Electrolux) samt diskmaskin från Siemens. Kakel över köksbänk. Laminatgolv samt tapet resp. panel på väggar. Kök håller äldre skick samt normal standard. Underhållsbehov föreligger, vid inspektionstillfället noterades bl.a. skador på vägg mot vardagsrum.
- Vardagsrum: Laminatgolv samt målade väggar. Skador noterades i golv.
- Sovrum: Laminatgolv samt målade väggar. Garderober och utgång till den inglasade balkongen/uteplatsen. En av dörrarna till garderob är sönder.

## Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick, visst underhållsbehov föreligger. Standard av normal karaktär.

## Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 314 kr/mån motsvarande 952 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, VA, sophantering samt kabel-tv. Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare. Avgiftshöjning sker årligen (2026-09-01) enligt styrelseledamot, storlek på avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,37183 %, andelstal (insats): 0,37184 %. Inre fond: information saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

*Not: för vidare information se bilagd lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.*

## Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt styrelseledamot i föreningen och går att ansöka om ett extra enligt styrelseledamot. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Fastighet

RB Brf Helsingborgshus nr 18 äger fastigheten Ragnvalla Västra 2 i Helsingborgs kommun.

### Lagfaren ägare

743000-3090

Brf Helsingborgshus Nr 18.

## Byggnader, lokaler

På fastigheten finns enligt årsredovisningen 12 byggnader med 252 lägenheter uppförda med en boarea om 17 835 kvm samt lokalarea om 2 818 kvm, samt 48 lokaler, 132 garageplatser och 92 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1971.

## Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla fjärrvärme enligt bifogad energideklaration.

## Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation enligt bifogad energideklaration.

## Hiss

Finns ej.

## Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud via Tele2) enligt uppgift från styrelseledamot i föreningen.

Bredband finns indraget.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen. Förråd samt samlingslokal finns att hyra inom föreningen (för närvarande inte tillgänglig).

## Parkering/garage

Boende har möjlighet att hyra en parkeringsplats och en garageplats alternativt två parkeringsplatser enligt uppgift från föreningen. Avgift tillkommer på 100 kr/mån för parkeringsplats och 250 kr/mån för garageplats. Notera att man inte har en bestämd parkeringsplats utan man parkerar på ledig ruta. Viss kötid kan förekomma för garageplatser.

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen 2024-25 till ca 48 398 256 kr motsvarande ca 2 714 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 5 805 603 kr.

## Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

## Taxeringsvärde

249 131 000 varav byggnadsvärde 185 671 000 samt markvärde 63 460 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

## Tomt

Fastigheten (Ragnvalla Västra 2) tomt omfattas av en hörntomt om 49 757 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

## Energideklaration

Utförd 2018-07-05, 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: Helsingborg tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–75 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1960–1980

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. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Helsingborgshus nr 18) i intervallet 8 955 – 14 925 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 11 865 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 795 000 kr (600 000 – 1 000 000 kr). Bostadsrätter försålda i det lägre intervallet avser renoveringsobjekt och bedöms ej vara direkt jämföra bara med här aktuellt objekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 800 000 kr, motsvarande ca 12 000 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **800 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-13



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

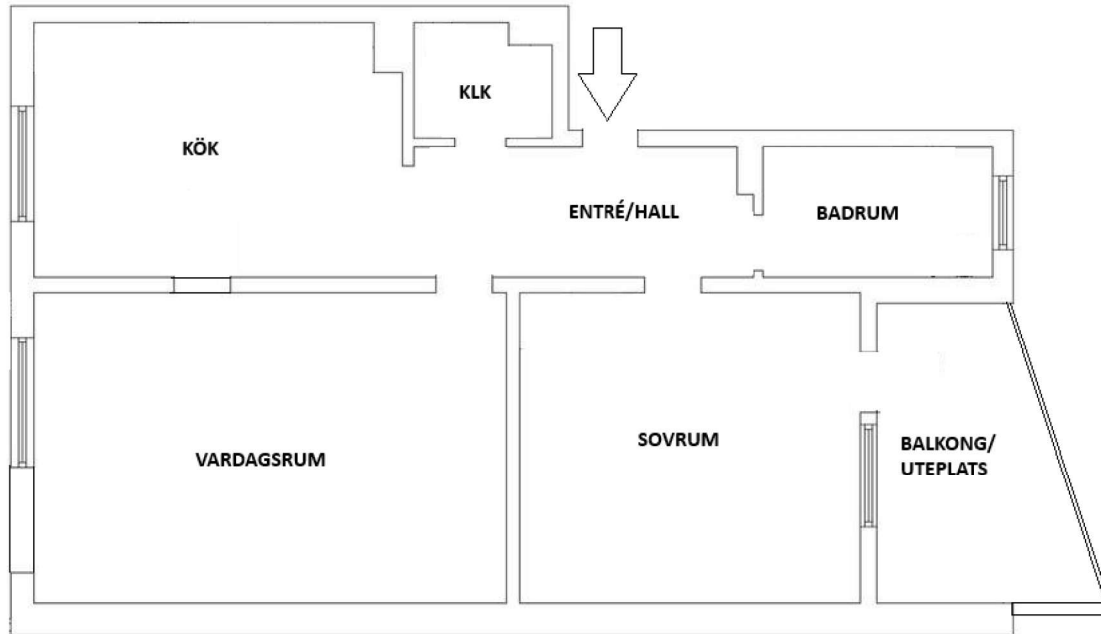


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



*Notera att planritningar ej är skalenliga (ritning är endast grovt estimerad), avvikelser kan förekomma.*

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Helsingborg Ragnvalla Västra 2	<b>UUID</b> 909a6a5c-19f1-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120235433	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2009-09-15
<b>Län- och kommunkod</b> 1283	<b>Distrikt</b> Helsingborgs Gustav Adolf	<b>Distriktskod</b> 101283	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2023-10-27
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-12

## Adress

### Adress

Ragnvallagatan 26 A, 26 B, 26 C, 28 A, 28 B, 28 C, 30 A, 30 B, 30 C, 32 A, 32 B, 32 C, 34 A, 34 B, 34 C, 36 A, 36 B, 36 C  
256 63 Helsingborg

Södra Hunnetorpsvägen 38 A, 38 B, 38 C, 40 A, 40 B, 40 C, 42 A, 42 B, 42 C, 44 A, 44 B, 44 C, 46 A, 46 B, 46 C, 48 A, 48 B, 48 C  
256 62 Helsingborg

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
743000-3090 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 18 Box 2115 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Helsingborgshus Nr 18	1/1	1970-10-21	70/719

### Berört fång

70/719, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1970-07-07  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 88/25614

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11  
Totalt belopp: 50 074 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	4 500 000 SEK	2001-02-02	01/993A
			<b>Anmärkningar</b> Utbyte D-2016-00466234:1
3	4 818 000 SEK	2001-02-02	01/993B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte D-2016-00466234:1			
4	3 000 000 SEK	2001-02-02	01/994
5	1 700 000 SEK	2001-02-02	01/995A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 08/21101			
6	2 350 500 SEK	2001-02-02	01/995B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 08/21101			
7	500 000 SEK	2001-02-02	01/996A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 08/16545			
8	3 607 500 SEK	2001-02-02	01/996B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 08/16545			
9	10 000 000 SEK	2001-02-02	01/997A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 05/45722			
10	10 000 000 SEK	2001-02-02	01/997B
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 05/45723 Handelsbanken, Box 1223, 251 12 Helsingborg			
Utbyte 05/45722			
11	6 002 000 SEK	2023-07-07	D-2023-00215616:1
12	3 596 000 SEK	2023-10-17	D-2023-00327553:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
<b>Nr</b>	<b>Inskrivningar</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elkabel	1988-11-09	88/25588
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b>		<b>Kontorbeteckning</b>	
Lantmäteriet		Hässleholm	
<b>Telefonnummer</b>		<b>E-mail</b>	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Ragnvalla, del av	1968-09-20	1283K-8930

Plan	Datum	Akt
<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Ragnvalla västra	1969-04-16	1283K-9122
Ändring av detaljplan Upphävande av del av stadsplan 1283k-8930 för del av ragnvalla(husensjö 6:17).	2017-09-20 Laga kraft: 2017-10-26	1283K-17575
Ändring av detaljplan Upphävande av del av tomtindelning för adolfsberg västra 2(1283k-8859)och adolfsberg västra 8(1283k-9033)	2018-01-25 Laga kraft: 2018-03-02	1283K-17584

## Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elkabel	Last	Avtalsservitut	12-IM7-88/25588.1

### Beskrivning

Elkabel

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Helsingborg Rådhuset 3

#### Last

Helsingborg Ragnvalla Västra 2

## Taxeringsenheter

### Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	170465-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	249 131 000 SEK	185 671 000 SEK	63 460 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
743000-3090 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 18 Box 2115 25002 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

### Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300707673 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 460 000 SEK	1283024	3 146 kvm	1 100 SEK/kvm

### Tillhör byggnad

1

### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 15641254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
60 000 000 SEK	1283024	23 309 kvm	2 574 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 81420254 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 2 671 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1283024	<b>Lokalyta</b> 2 818 kvm	<b>Hyra</b> 732 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1971	<b>Tillbyggnadsår</b> 2024	<b>Värdeår</b> 1971

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 15639254 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 183 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1283024	<b>Bostadsyta</b> 17 835 kvm	<b>Hyra</b> 23 185 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1971	<b>Tillbyggnadsår</b> 2024	<b>Värdeår</b> 1971

**Tillhör byggnad**

1

**Allmänna delen****Ätgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1969-08-19	1283K-9191
Sammanläggning	1970-01-26	1283K-9191

**Ursprung**

Helsingborg Eddonet 5  
Helsingborg Helsingborg 3:73  
Helsingborg Husensjö 6:16, 7:4

**Läge, Karta**

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6213644.4	359566.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	49 757 m <sup>2</sup>	49 757 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**Tidigare beteckningar**

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
M-Helsingborg Ragnvalla Västra:2	1983-11-30	1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

# Fastighetskarta



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