

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 62-2733-1-6
Inom Hsb Brf Den bättre sidan



Januari 2026

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

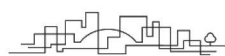
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 62-2733-1-6 inom HSB Brf Den bättre sidan (org.nr 769638-8789).
ADRESS	Saxåvägen 1 C, 261 73 Häljarp
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1901-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	70 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 773 kr
VÅNINGSPÅN	2 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	15 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 750 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-16



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 62-2733-1-6

Not: ovan lägenhetsnummer enligt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Den bättre sidan (org.nr 769638-8789)

ADRESS

Saxåvägen 1 C,
261 73 Häljarp

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1901-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

15 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 15 januari 2025 av Mattias Bergviken. Representant från Kronofogden 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. 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 70 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 2 i norra delen av Häljarp. Genomgående lägenhet med balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av olika karaktär och grönområden. Saxån är belägen söder om objektet.

Busskommunikation samt Häljarp station finns på gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 2
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Öppen planlösning med hall, kök, och vardagsrum.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, dusch samt badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Handfat sprucket, spegel saknas i skåp samt slagmärken i dörr. Normal standard. Normalt skick, visst underhållsbehov föreligger.
Kök/v-rum:	Vit köksinredning med fläkt (Thermex), ugn (Electrolux), diskmaskin från Electrolux. Kyl/frys från Electrolux. Kakel över köksbänk. Öppen planlösning med vardagsrum, parkett på golv samt målade väggar. Normal standard och skick av normal karaktär (flertalet repor i golv noterades).
Tvättstuga:	Klinker på golv samt målade väggar. Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) och varmvattensbehållare (Nordic).
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till balkong. Garderober. Slagmärken i dörr.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober. Slagmärken i dörr.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard. Visst underhållsbehov föreligger, framförallt av innerdörrar samt badrumsinredning.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 773 kr/mån, motsvarande ca 990 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme (ej uppvärmning av vatten), bostadsrättstillägg, renhållning samt en parkeringsplats enligt information av bostadsrättsföreningen. Kabel-tv samt bredband tecknas själv av bostadsrättsinnehavaren. El ingår ej i avgiften. Avgiftshöjning på 3 % är känd per dagens datum från och med avin för januari månad 2026 enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal i % (insats): 2,72333, andelstal (årsavgift): 2,75157. Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns inom området enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Landskrona Häljarp 16:2 i Landskrona kommun.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 32 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 2 544 kvm enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 2022 samt värdeår 2022 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas värmepump-luft/vatten (el) enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband finns indraget till lägenheten via fiber.

Gemensamma utrymmen

Inga gemensamma föreningslokaler finns, mellan hus 1 och 3 finns en grönyta med sittgrupp och pallkragar med möjlighet för plantering.

Parkering/garage

En parkeringsplats är tilldelad till varje lägenhet enligt bostadsrättsföreningen. Inget garage finns tillgängligt.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 36 368 603 kr motsvarande ca 14 296 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 231 760 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan saknas enligt årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

38 134 000 varav byggnadsvärde 34 000 000 samt markvärde 4 134 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Landskrona Häljarp 16:2) tomt omfattas om 3 879 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2024-03-22, 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: Landskrona (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 65–80 kvm
- Nybyggnadsår: 2015–2025

Det har under studerad period försålts totalt 10 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Inga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Den bättre sidan) i intervallet 20 576 – 29 166 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 24 130 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 747 000 kr (1 500 000 – 2 100 000 kr). Äldre försäljningar inom föreningen HSB Brf Den bättre sidan finns noterade i intervallet 24 124 – 25 642 med ett genomsnittligt pris om 25 066 samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 815 000 kr (1 695 000 – 1 895 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 750 000 kr, motsvarande ca 25 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

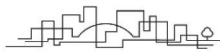
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 750 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

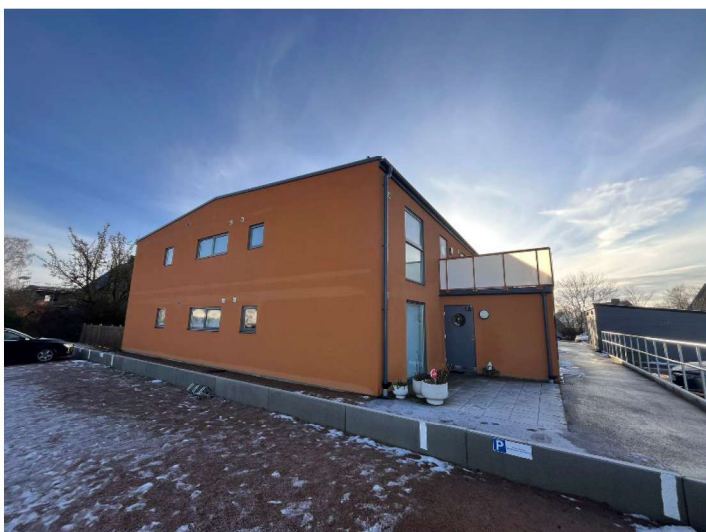
BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

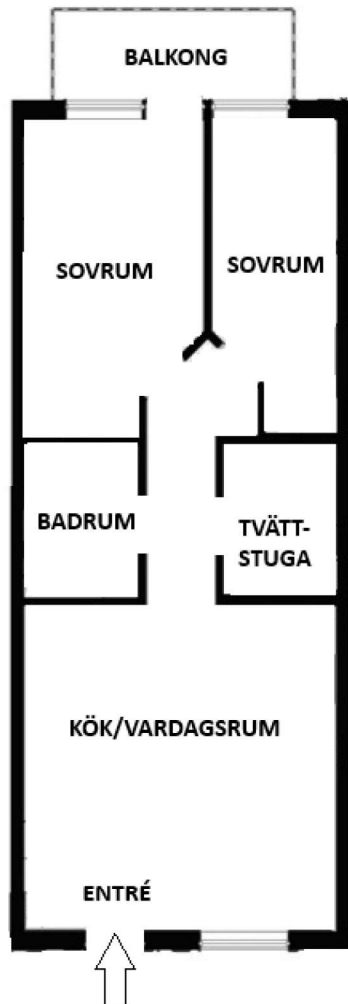


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Landskrona Häljarp 16:2	1184f56a-a00b-4f84-8a29-e105d6bdab51	121106437	2021-09-30
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1282	Tofta Socken: tofta	101222	2023-09-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-15

Adress

Adress

Häljenäsvägen (6), (8)

Saxåvägen 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F, 1 G, 1 H, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 3 E, 3 F, 3 G, 3 H, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 5 F, 5 G, 5 H, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 7 E, 7 F, 7 G, 7 H
261 73 Häljarp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769638-8789	1/1	2021-03-30	D-2021-00129288:1

Bostadsrättsföreningen Den
Bättre Sidan I Häljarp
C/O Hsb Landskrona Ekonomisk
Förening
Box 19, Storgatan 25
261 22 Landskrona
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen Den
Bättre Sidan I Häljarp

Berört fång

D-2021-00129288:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2021-03-24
Köpeskilling: 107 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 37 135 840 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12 379 000 SEK	2022-05-10	D-2022-00197071:2C

Anmärkningar

Utbyte D-2023-00078389:1, Utbyte D-2023-00272641:1

2	12 421 000 SEK	2022-05-10	D-2022-00197071:2D
---	----------------	------------	--------------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte D-2023-00078389:1, Utbyte D-2023-00272641:1			
3	12 335 840 SEK	2022-05-10	D-2022-00197071:2B
Anmärkningar Utbyte D-2023-00078389:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbetesckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum		Akt
Detaljplan	2001-09-24		1282K-P03/204
Del av tofta 14:13 m fl.(häljenäs)	Genomf. start: 2002-12-17		
	Genomf. slut: 2017-12-16		
	Laga kraft: 2002-12-16		

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg,område	Last	Officialservitut	12-TOF-78.1
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Landskrona Häljarp 1:33			
Last			
Landskrona Häljarp 1:21, 16:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	748650-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	38 134 000 SEK	34 000 000 SEK	4 134 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
769638-8789	1 / 1		Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Den Bättre Sidan I Häljarp			
C/O Hsb Landskrona Ekonomisk Förening			
Box 19, Storgatan 25			
26122 Landskrona			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301857408 (2025)			

Taxeringsvärde 4 134 000 SEK	Riktvärdeområde 1282002	Byggrätt ovan mark 3 180 kvm	Riktvärde byggrätt 1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301857407 (2025)			
Taxeringsvärde 34 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1282002	Bostadsyta 2 544 kvm	Hyra 4 579 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2022	Tillbyggnadsår	Värdeår 2022
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2020-07-27	1282K-2020/23

Ursprung

Landskrona Häljarp 16:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6192482.9	368664.2

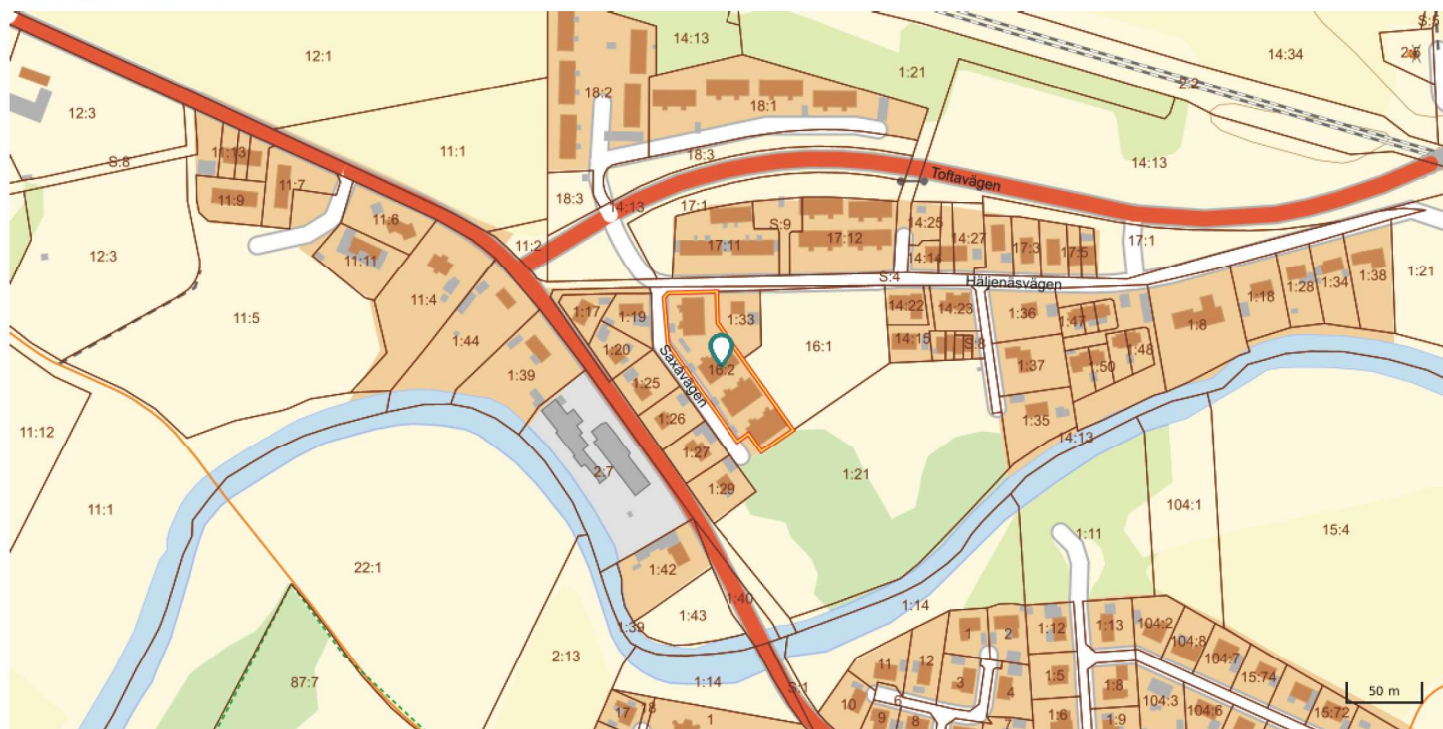


Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 879 m ²	3 879 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet



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