

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 0007
inom Brf Boktryckaren 6



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 0007 inom Brf Boktryckaren 6 (org.nr 769612-7617).
ADRESS	Tulegatan 20 G 253 60 Ramlösa
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1631-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	4 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	70 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 227 kr enligt lägenhetsförteckning.
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 1 600 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-18



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/BOSTADSRÄTTSinFORMATION
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 0007

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Boktryckaren 6 (org.nr 769612-7617)

ADRESS

Tulegatan 20 G
253 60 Ramlösa

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1631-25-12 (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 2026 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 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 lägenhet om 70 kvm fördelad på 4 rum och kök belägen på våning 2 av 2 ut med Tulegatan i stadsdelen Ramlösa i södra delen av Helsingborg. Lägenheten nås via trapp från entréplan.

Närområdet utgörs huvudsakligen av småhusenheter av varierande ålder, storlek och karaktär. Brunnsparken, förskola, pizzeria och bussförbindelse finns inom gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 2 (lägenheten är belägen på vindsplan varav det förekommer snedtak i stora delar av bostaden).
Hall:	Klinkers på golv samt målade väggar.
Kök:	Modern köksinredning i grått med köksö, häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), Kyl/frys (okänt fabrikat), två ugnar (okänt fabrikat) samt diskmaskin från IKEA. Parkett på golv samt målade väggar. Normal standard, skick av normal karaktär (skador i golv noterades).
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, dusch, tvättbänk med tvättmaskin (Samsung). Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard. Skador noterades i anslutning till takfönster, vidare inspektion rekommenderas av en eventuell köpare.
WC:	Plastmatta på golv samt målade väggar. Inrett med toalett samt tvättställ. Utrymmet var delvis belamrat med skräp varav stora delar av ytskikt ej gick att inspektera.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Luft/luft värmepump (GREE) finns installerad i vardagsrum. Enligt uppgift från föreningen används värmepumpen till uppvärmning på vintern samt att kyla ner lägenheten på sommaren då vindsplan blir relativt varmt.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt garderober.
Sovrum:	Ekiparkett på golv, målade väggar samt garderober.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard, visst underhållsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 227 kr/mån, motsvarande ca 896 kr/kvm år. Enligt uppgift från ordförande är avgiften inkl. värme, VA, bredband/fiber samt en parkeringsplats. Hushållsel ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (förening): 11,55390. Andelstal (årsavgiften): 11,55390. Inre fond: 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt ordförande i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Boktryckaren 6.

Byggnader m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 8 lägenheter varav 7 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boarean uppgår till 795 kvm enligt årsredovisningen 2024. Föreningen har även ett annex om ca 180 kvm.

Nybyggnadsår 1958 samt värdeår 2006 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme samt luftvärmepumpar (luft/luft) enligt uppgift från bostadsrättsföreningen.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation (F)) enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Bredband/fiber via Öresundskraft enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Finns ej.

Parkering/garage

En parkeringsplats ingår i avgiften enligt uppgift från föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 8 236 623 kr motsvarande ca 10 361 kr/kvm boarea. Fond för yttre underhåll uppgick till 221 725 kr enligt årsredovisningen 2024.

Underhållsplan

Uppgift saknas. För kommande underhåll se årsredovisningen för vidare information.

Taxeringsvärde

16 332 000 varav byggnadsvärde 13 600 000 samt markvärde 2 732 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 1987 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av avgrusade parkeringsytor, grönytor samt planteringar,

Energideklaration

Utförd 2019-10-24, 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: Ramlösa (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 65–95 kvm
- Antal rum: 3-4
- Byggår: 1950–2010

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 10 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 13 580 – 28 333 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 22 836 kr/kvm.

Under samma period har två lägenhet försålts inom Brf Boktryckaren 6 inom intervallet 18 965 -19 166 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 2 250 000 kr. Ovan två noterade försäljningar inom föreningen bedöms dock inte vara direkt jämförbara då de är betydligt större än värderingsobjektet (116 kvm respektive 120 kvm).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, boarea, förekomst av snedtak, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 600 000 kr, motsvarande ca 22 850 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 600 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

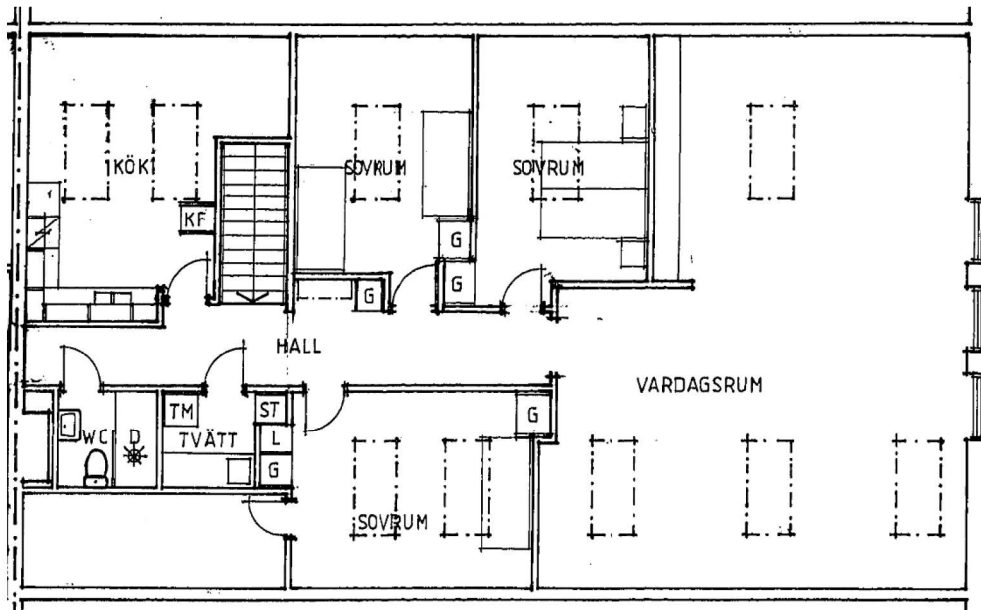


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig. Avvikelser kan förekomma på ritning mot verkligt utförande.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Helsingborg Boktryckaren 6	909a6a5b-c031-90ec-e040-ed8f66444c3f	120212457	1991-03-27
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1283	Raus	101254	2020-10-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-16

Adress

Adress

Tulegatan 20 A, 20 B, 20 C, 20 D, 20 E, 20 F, 20 G, 20 H, 20 I, 20 J, 20 K
253 60 Ramlösa

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769612-7617	1/1	2005-10-21	05/36265

Bostadsrättsföreningen
Boktryckaren 6
C/O Hsb Nv Skåne
Box 2030
250 02 Helsingborg
Inskrivet ägarnamn: Brf
Boktryckaren 6

Berört fång

05/36265, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2005-09-09
Köpeskilling: 11 701 158 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17
Totalt belopp: 10 616 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	30 000 SEK	1956-08-15	56/1226
2	30 000 SEK	1956-08-15	56/1227
3	10 000 SEK	1956-08-15	56/1228
4	10 000 SEK	1956-08-15	56/1229
5	10 000 SEK	1956-08-15	56/1230
6	10 000 SEK	1956-08-15	56/1231
7	130 000 SEK	1981-07-22	81/6791
8	100 000 SEK	1981-07-22	81/6792

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	50 000 SEK	1981-07-22	81/6793
10	60 000 SEK	1981-07-22	81/6794
11	50 000 SEK	1981-07-22	81/6795
12	590 000 SEK	2000-04-17	00/3439
13	1 753 000 SEK	2005-08-19	05/27912A
Anmärkningar Utbyte D-2020-00397822:1			
14	1 142 000 SEK	2005-08-19	05/27912B
Anmärkningar Utbyte D-2020-00397822:1			
15	2 078 000 SEK	2005-10-21	05/36266A
Anmärkningar Utbyte D-2020-00330456:1			
16	3 997 000 SEK	2005-10-21	05/36266B
Anmärkningar Utbyte D-2020-00330456:1			
17	566 000 SEK	2010-11-05	10/32252
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan	1979-11-08	1283K-11124	
Markören m fl	Genomf. slut: 1992-06-30		
Tomtindelning	1982-05-07	1283K-11491	
Boktryckaren			

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	173701-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	16 332 000 SEK	13 600 000 SEK	2 732 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
769612-7617	1 / 1		Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 6			
C/O Hsb Nv Skåne			
Box 2030			
25002 Helsingborg			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301293511 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 732 000 SEK	1283024	1 051 kvm	2 599 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301293508 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
13 600 000 SEK	1283024	865 kvm	1 378 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1958		2006
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
391/256000	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning	1919-04-05	12-RAU-407
Gränsbestämning	1956-08-17	1283K-G126
Fastighetsreglering	1984-04-18	1283K-11829

Ursprung

Helsingborg Köpinge 6:33

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6210455.8	359896.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

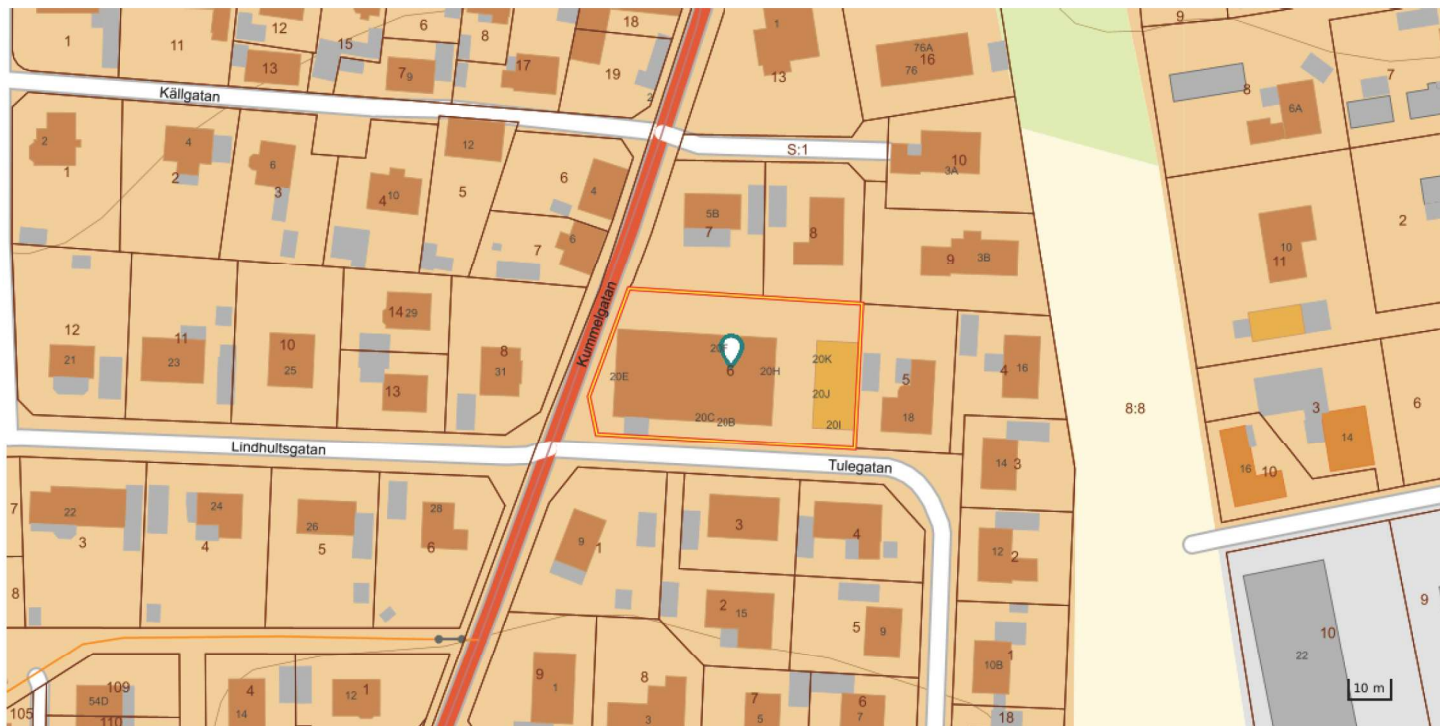
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 987 m ²	1 987 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Helsingborg Boktryckaren 17	1984-04-18	1283K-11829
M-Raus Köpinge 6:133	1929-08-31	
M-Helsingborg Ramlösa Stg:742	1983-11-30	1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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