

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210018001-0020
inom RB BRF Helsingborgshus nr 18



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 210018001-0020 inom RB BRF Helsingborgshus nr 18 (org.nr 743000-3090).
ADRESS	Södra Hunnetorpsvägen 44C lgh 1202, 256 62 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1575-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	77,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	6 161 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 november 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 100 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-14



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



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 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 210018001-0020

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

ADRESS

Södra Hunnetorpsvägen 44C, lgh 1201
256 62 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1575-25-12 (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, Sofia Österman samt Kronofogden. 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 77,5 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 3 av 3 utmed Södra Hunnetorpsvägen i östra delen av Helsingborgs tätort. Inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

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:	3 av 3
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar.
WC:	Inrett med WC och tvättställ. Klinkers på golv samt kakel på väggar. Äldre skick/standard.
Badrum:	Inrett med tvättställ samt dusch. Klinkers på golv samt kakel på väggar. Toppmatad tvättmaskin (Cylinda). WC och badrum har en dörröppning (borttagen dörr) mellan som gör att de är sammanslagna. Äldre skick/standard.
Kök:	Vit köksinredning, häll (fabrikat okänt), fläkt (fabrikat okänt), ugn (Electrolux), kaffemaskin (Electrolux). Kyl och frys från Samsung, diskmaskin från Matsui. Kakel över köksbänk. Laminatgolv samt tapet och målade väggar. Kök håller normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Laminatgolv samt målade väggar.
Sovrum:	Laminatgolv samt målade väggar.
Sovrum:	Laminatgolv samt målade väggar. Garderober och utgång till den inglasade balkongen.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick, standard av normal karaktär.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 6 161 kr/mån motsvarande 954 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, VA, sophantering samt kabel-tv. Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften efter förbrukning (IMD). Avgiftshöjning sker årligen enligt styrelseledamot, storlek på avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,43184 %, andelstal (insats): 0,43185 %. Inre fond (saldo): 1 137,68 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

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

En parkeringsplats och en garageplats är reserverad till varje lägenhet enligt uppgift från föreningen. Avgift tillkommer på 100 kr/mån för parkeringsplats och 250 kr/mån för garageplats.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (augusti 2024) till ca 49 298 256 kr motsvarande ca 2 764 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 6 178 811 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

186 131 000 varav byggnadsvärde 122 671 000 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. Köpeskillningarna 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 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–85 kvm
- Antal rum: 3
- 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 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Helsingborgshus nr 18) i intervallet 10 390 – 17 013 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 13 409 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 045 000 kr (800 000 – 1 310 000 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 1 100 000 kr, motsvarande ca 14 194 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 100 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-14


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

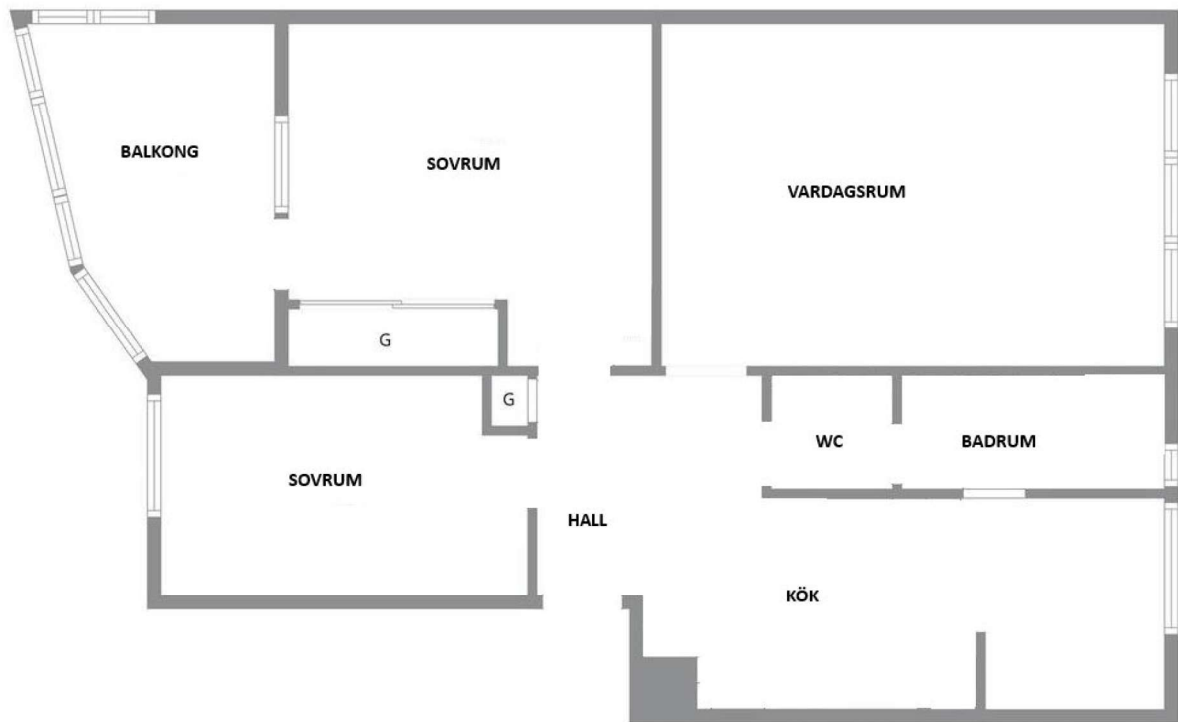


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Helsingborg Ragnvalla Västra 2	909a6a5c-19f1-90ec-e040-ed8f66444c3f	120235433	2009-09-15
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1283	Helsingborgs Gustav Adolf	101283	2023-10-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-11

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	1/1	1970-10-21	70/719
Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 18 Box 2115 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Helsingborgshus Nr 18			

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 1970-07-07
Ingen köpeskillning 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

Anmärkningar

Utbyte D-2016-00466234:1

3	4 818 000 SEK	2001-02-02	01/993B
---	---------------	------------	---------

Anmärkningar

Utbyte D-2016-00466234:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	3 000 000 SEK	2001-02-02	01/994
5	1 700 000 SEK	2001-02-02	01/995A
Anmärkningar Utbyte 08/21101			
6	2 350 500 SEK	2001-02-02	01/995B
Anmärkningar Utbyte 08/21101			
7	500 000 SEK	2001-02-02	01/996A
Anmärkningar Utbyte 08/16545			
8	3 607 500 SEK	2001-02-02	01/996B
Anmärkningar Utbyte 08/16545			
9	10 000 000 SEK	2001-02-02	01/997A
Anmärkningar Utbyte 05/45722			
10	10 000 000 SEK	2001-02-02	01/997B
Anmärkningar 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

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elkabel	1988-11-09	88/25588

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 Ragnvalla,del av	1968-09-20	1283K-8930

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Plan	Datum	Akt
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	186 131 000 SEK	122 671 000 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)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 671 000 SEK	1283024	2 818 kvm	732 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2024	1971
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 15639254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
120 000 000 SEK	1283024	17 835 kvm	15 238 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2024	1971
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

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

Ursprung

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

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6213644.4	359566.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	49 757 m ²	49 757 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet



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