

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 502
inom Brf Vikingen 4



Februari 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 502 inom Brf Vikingen 4 (org.nr 769634-6563). |
| ADRESS | Lilla Strandgatan 5 252 23 Helsingborg |
| BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE | F-2034-25-12 |
| OBJEKTSTYP | Bostadsrätt |
| ANTAL RUM | 1 |
| LÄGENHETSSTORLEK | 12 kvm enligt ekonomisk plan registrerad 2017-05-15. |
| MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026) | 3 420 kr (exkl. obligatoriska avgifter samt kapitaltillskott) enligt lägenhetsförteckning. |
| VÅNINGSPÅN | 5 av 5 (snedtak förekommer i lägenhet). |
| UPPDRAGSGIVARE | Kronofogdemyndigheten |
| VÄRDERINGSÄNDAMÅL | Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning. |
| VÄRDETIDPUNKT | 13 februari 2026 |
| MARKNADSVÄRDE | Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 300 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 % |

Höllviken 2026-03-02

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|------------------------|----------|
| SAMMANFATTNING | 2 |
| 1. UPPDRAGSBESKRIVNING | 4 |
| 2. OBJEKTSBESKRIVNING | 6 |
| 3. VÄRDERINGSMETODIK | 8 |
| 4. VÄRDEBEDÖMNING | 8 |
| 5. MARKNADSVÄRDE | 9 |

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. DRIFTAVTAL MELLAN BRF VIKINGEN 4 OCH HOTELL H5 AB
6. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
7. ÅRSREDOVISNING 2024
8. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 502

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Vikingen 4 (org.nr 769634-6563)

ADRESS

Lilla Strandgatan 5, 252 23 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-2034-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 februari 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt föreningens stadgar samt erhållet drift- och uthyrningsavtal ska bostadsrätterna uteslutande nyttjas för hotelländamål. Permanentboende får inte förekomma och nyttjandet är bundet till av föreningen anlita hotelloperatör. Vid överlåtelse inträder ny ägare i de rättigheter och skyldigheter som följer av stadgar och avtal.

Värdebedömningen har skett med beaktande av dessa förutsättningar. Den aktuella upplåtelseformen skiljer sig från traditionella bostadsrätter, vilket kan påverka marknadens betalningsvilja. Bedömningen omfattar inte analys av driftbolagets ekonomiska ställning och undertecknad har inte tagit del av historiska intäkter avseende hotellverksamheten.

Det åligger köpare att själv ta del av och bedöma innehållet i föreningens stadgar samt samtliga tillämpliga avtal och kostnader för att nyttja lägenheten.

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 13 februari 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med Sofia Österman. Bostadsrättsinnehavare närvarande ej vid inspektion. Övervägande del av bostadsrätten har 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 och via utdrag ur lägenhetsförteckning (bostadsrättsinformation), ekonomisk plan samt överlåtelseavtal. 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 miljökada 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 bostadsrätt (hotellrum i bostadsrättsform) om 12 kvm, fördelad på ett rum med tillhörande badrum, belägen på våning 5 av 5 ut mot Lilla Strandgatan i centrala Helsingborg. Lägenheten nås via trapphus samt hiss från entréplan.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. I området finns restauranger, butiker samt övrig service.

Kommunikationerna är mycket goda med gångavstånd till tågstation och bussförbindelser.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Våning: 5 av 5 (snedtak förekommer i lägenheten).
- Rum: Laminat på golv samt målade väggar. Rummet är inrett med en dubbelsäng, mindre kyl samt en sittgrupp.
- Badrum: Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Plastmatta på golv och väggar. Normalt skick och standard.

Skick och standard

Lägenheten håller normalt skick och enkel standard.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 420 kr/mån, motsvarande ca 3 420 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för el och wi-fi tillkommer om 295 kr/mån. Vidare så utgår ett kapitaltillskott om 1 841kr/mån, kapitaltillskotten avser amorteringar på befintliga lån enligt information från bostadsrättsföreningen. Bostadsrättstillägg ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av under-tecknad. Notera att det tillkommer kostnader om du som ägare nyttjar lägenheten för bl.a. städning efter vistelsen, se driftavtal för vidare information. Andelstal: 0,029 %. Inre fond: information saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag, driftavtal, stadgar samt driftsbolagets hemsida på www.h5hotell.se.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns ej enligt ordförande i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Vikingen 4

Byggnader m.m.

På fastigheterna finns uppfört en byggnad inrymmande totalt 31 lägenheter upplåtna med bostadsrätt enligt årsredovisningen 2024. Den totala lokalarean uppgår till 752 kvm enligt taxeringsuppgifter. Enligt den ekonomiska planen utgör bostadsrätter 453,5 kvm. Nybyggnadsår 1929, tillbyggnadsår 1997 samt värdeår 1959 enligt taxeringsuppgifter

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bilagd energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation (F) resp. FTX i byggnaden enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns i byggnaden.

Bredband/Tv

Wi-fi finns via fiber.

Gemensamma utrymmen

Gemensamt kök, frukostрум/lobby samt tvättstuga finns i bottenvåningen. Mindre innergård finns.

Parkering/garage

Finns ej inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 12 324 436 kr, motsvarande ca 27 176 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 385 000 kr. För vidare information se bifogad årsredovisning.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information. Notera att undertecknad ej har tagit del av underhållsplan.

Taxeringsvärde

9 066 000 kr varav byggnadsvärde 6 000 000 kr samt markvärde 3 066 000 kr. Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (typkod 322). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 257 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av mindre stensatt innergård.

Energideklaration

Utförd 2017-03-09, 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: Helsingborgs tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2022-05-05 – per dagens datum
- Bostadsyta: 10-25 kvm
- Antal rum: 1
- Byggår: 1898-1990

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. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Vikingen 4) i intervallet 14 368–34 375 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om

ca 27 502 kr/kvm samt en köpeskillning om 391 000 kr. Notera att objektet är belägen på översta våningen, snedtak förekommer i lägenheten.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 300 000 kr, motsvarande ca 25 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

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

Höllviken 2026-03-02



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

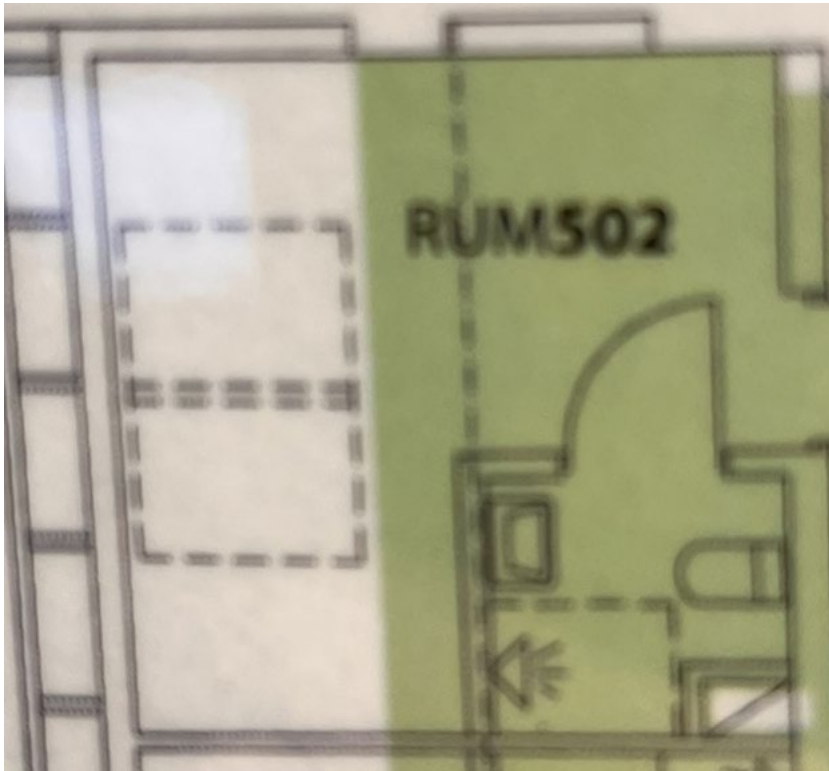


Foto, innergård

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

| | | | |
|---|---|--------------------------------------|--|
| Beteckning Helsingborg Vikingen 4 | UUID 909a6a5c-35fc-90ec-e040-ed8f66444c3f | Fastighetsnyckel 120242612 | Senaste ändringen i allmänna delen 1985-01-23 |
| Län- och kommunkod 1283 | Distrikt Helsingborgs Maria | Distriktskod 101284 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-07-13 |
| | | | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-13 |

Adress

Adress

Lilla Strandgatan 5
252 23 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|-------|-----------------|-----------------------|
| 769634-6563 Bostadsrättsföreningen Vikingen 4 C/O Corestone Kungsportsavenyn 18 411 34 Göteborg Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Vikingen 4 | 1/1 | 2017-05-17 | D-2017- 00201435:1 |

Berört fång

D-2017-00201435:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-05-15
Köpeskilling: 18 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 15 000 000 SEK

| Nr | Status | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|--------|-------------|-----------------|---------|
| 1 | | 400 000 SEK | 1983-08-17 | 83/7585 |
| Anmärkningar Innehavare: 96/21500 Fastighets AB Briggen, Box 3158, 200 22 Malmö | | | | |
| 2 | | 400 000 SEK | 1983-08-17 | 83/7586 |
| Anmärkningar Rättat 14/7207, Anmärkning 12/9435, Ny handling utfärdad 83/7586 | | | | |
| 3 | | 400 000 SEK | 1983-08-17 | 83/7587 |

| Nr | Status | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|-------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| Anmärkningar | | | | |
| Ny handling utfärdad 83/7587, Anmärkning 12/9436, Rättat 14/7208 | | | | |
| 4 | | 400 000 SEK | 1983-08-17 | 83/7588A |
| Anmärkningar | | | | |
| Innehavare: 96/9191 Fastighets AB Briggen I Helsingborg, Box 3158, 200 22 Malmö | | | | |
| Utbyte 86/15737 | | | | |
| 5 | | 300 000 SEK | 1983-08-17 | 83/7588B |
| Anmärkningar | | | | |
| Anmärkning 12/9437, Ny handling utfärdad , Rättat 14/7209 | | | | |
| Utbyte 86/15737 | | | | |
| 6 | | 1 200 000 SEK | 1989-01-25 | 89/2027 |
| Anmärkningar | | | | |
| Ny handling utfärdad 89/2027, Rättat 14/7210, Anmärkning 12/9438 | | | | |
| 7 | | 4 900 000 SEK | 1990-12-18 | 90/29751 |
| Anmärkningar | | | | |
| Ny handling utfärdad 90/29751, Rättat 14/7211, Anmärkning 12/9439 | | | | |
| 8 | | 1 000 000 SEK | 2017-04-25 | D-2017-00167768:2 |
| 9 | Fastigheten har skriftligt pantbrev | 3 000 000 SEK | 2017-04-25 | D-2017-00167768:3 |
| 10 | Fastigheten har skriftligt pantbrev | 3 000 000 SEK | 2017-06-14 | D-2017-00247676:1 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Plan | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|------------|
| Tomtindelning Vikingen | 1934-06-13 | 1283K-2213 |
| Stadsplan Högvakten m fl | 1942-11-13 | 1283K-2828 |
| Anmärkningar | | |
| Genomförandetiden har utgått | | |
| Stadsplan Svea mf I | 1955-03-18 | 1283K-3494 |
| Anmärkningar | | |
| Genomförandetiden har utgått | | |

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

| | | | |
|--|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
| Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322) | 175675-3 | Nej | Fastighet |
| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2025 | 9 066 000 SEK | 6 000 000 SEK | 3 066 000 SEK |
| Taxerade ägare | | Andel | Juridisk form |
| 769634-6563 Bostadsrättsföreningen Vikingen 4 C/O Corestone Kungsportsavenyn 18 41134 Göteborg | | 1 / 1 | Bostadsrättsföreningar |

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 26310254 (2025)

| | | | |
|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Byggrätt ovan mark | Riktvärde byggrätt |
| 3 066 000 SEK | 1283022 | 902 kvm | 3 399 SEK/kvm |
| Tillhör byggnad | | | |
| 1 | | | |

Värderingsenhet hyreshus lokal 26309254 (2025)

| | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Lokalyta | Hyra |
| 6 000 000 SEK | 1283022 | 752 kvm | 1 128 000 SEK/år |
| Under uppförande | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår | Värdeår |
| Nej | 1929 | 1997 | 1959 |
| Tillhör byggnad | | | |
| 1 | | | |

Allmänna delen

Åtgärd

| | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
| Annan åtgärd tomtkarta | 1916-06-15 | |
| Tomtmätning | 1945-09-27 | 1283K-T4252 |

Av ålder bestående

Läge, Karta

| | | | |
|---------------|------------|------------------------|------------------------|
| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
| 1 | Markområde | 6213596.2 | 356444.4 |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Total | 257 m ² | 257 m ² | 0 m ² |
| Tidigare beteckningar | | | |
| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt | |
| M-Helsingborg Vikingen:4 | 1983-11-30 | 1283K-11688 | |

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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