

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210012001-0168
inom RB Brf Helsingborgshus nr 12



Juli 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 210012001-0168 inom RB Brf Helsingborgshus nr 12 (743000-2043).
ADRESS	Södra Hunnetorpsvägen 59 A 256 62 Helsingborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1451-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök (1 rum och kök enligt lägenhetsförteckning).
LÄGENHETSSTORLEK	47 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 761 kr
VÅNINGSPLAN	1 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	31 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 700 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-08-21


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. 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 210012001-0168

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Helsingborgshus nr 12 (org.nr 743000–2043)

ADRESS

Södra Hunnetorpsvägen 59 A, lgh 1002
256 62 Helsingborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-1451-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

31 juli 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 31 juli 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med ordförande i föreningen, 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 lägenhet om 47 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 2 på Adolfsberg i Helsingborg. Lägenheten har inglasad balkong ut från sovrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, hårdgjorda ytor, parkeringar samt grönytor. Livsmedelsbutik finns i objektets närområde.

Allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd från bostaden i form av busstrafik.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. I hall finns även garderob.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ samt badkar. Plastmatta på golv samt målade resp. kaklade väggar. Äldre skick och standard från nybyggnadsåret. <i>Not: se rubrik "övrig information från föreningen" rörande renovering av badrum.</i>
Kök:	Äldre köksinredning med spis/ugn (Bosch), diskmaskin (Bosch), kyl/frys från Whirlpool. Kakel över arbetsbänk. Parkett på golv samt tapetserade väggar. Äldre skick/normal standard. Renoveringsbehov föreligger, bl.a. noterades flertal skador i golv i anslutning till diskmaskin.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv, tapetserade väggar samt garderob. Utgång till inglasad balkong.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller äldre skick och standard, underhållsbehov föreligger. Badrum håller skick och standard från nybyggnadsåret. Bostadsrätten var möblerad vid inspektions-tillfället.

Övrig information från föreningen

Enligt ordförande i föreningen finns det möjlighet för bostadsrättshavare att installera en dörr ut från den inglasade balkongen och nyttja tomten i anslutning till lägenheten (ca 30-40 kvm). För vidare information rörande kostnader och villkor för upplåtelsen kontakta föreningens ordförande.

Enligt information från ordförande så rekommenderas bostadsrättshavare att vara mycket återhållsamma med renovering av badrum på grund av kommande stambyte. Samtliga badrum inom föreningen kommer enligt ordförande att renoveras i samband med stambytet.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 761 kr/mån, motsvarande ca 960 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten, bostadsrättstillägg, bredband samt kabel-tv (grundutbud). El ingår ej i avgiften. Avgiften kommer enligt ordförande i föreningen höjas med 10 % från och med 1 september 2025. Ingen ytterligare avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,31790 %, Andelstal (kapital): 0,31789 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/mäklarbild.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt styrelsen i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Adolfsberg Västra 6 och 7 samt Adolfsberg Östra 2. Bostadsrätten är belägen inom fastigheten Helsingborg Adolfsberg Östra 2.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört 14 byggnader med totalt 228 lägenheter, 113 garageplatser och 202 p-platser. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 16 568 kvm samt en lokalyta (LOA) om 1 644 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1970, samt värdeår 1970 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) och bredband finns via Tele2/Comhem.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare. Föreningslokal samt uthyrningslägenhet finns inom föreningen, Lägenheten hyrs ut till medlemmar för 300 kr/dygn.

Parkering

Parkeringsplatser samt garageplatser finns inom föreningen, kösystem tillämpas. Garageplatser kostar enligt uppgift från föreningen 240 kr/mån resp. 100 kr/mån för parkeringsplats.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023-24) till ca 19 831 300 kr motsvarande ca 1 197 kr/kvm area (upplåten med bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 22 862 742 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

154 634 000 varav byggnadsvärde 99 317 000 samt markvärde 55 317 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en tomt om 30 936 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av grönytor, planteringar träd samt hårdgjorda vägar/gångar och parkeringsytor.

Energideklaration

Utförd 2018-07-09, 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. 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: Helsingborgs tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 40–55 kvm
- Antal rum: 1-2
- Byggår: 1940–1990

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 (RB Brf Helsingborgshus nr 12) i intervallet 11 428 – 17 234 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 15 144 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 717 500 kr (560 000 – 810 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 700 000 kr, motsvarande ca 14 900 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

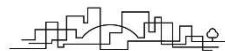
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **700 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-08-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

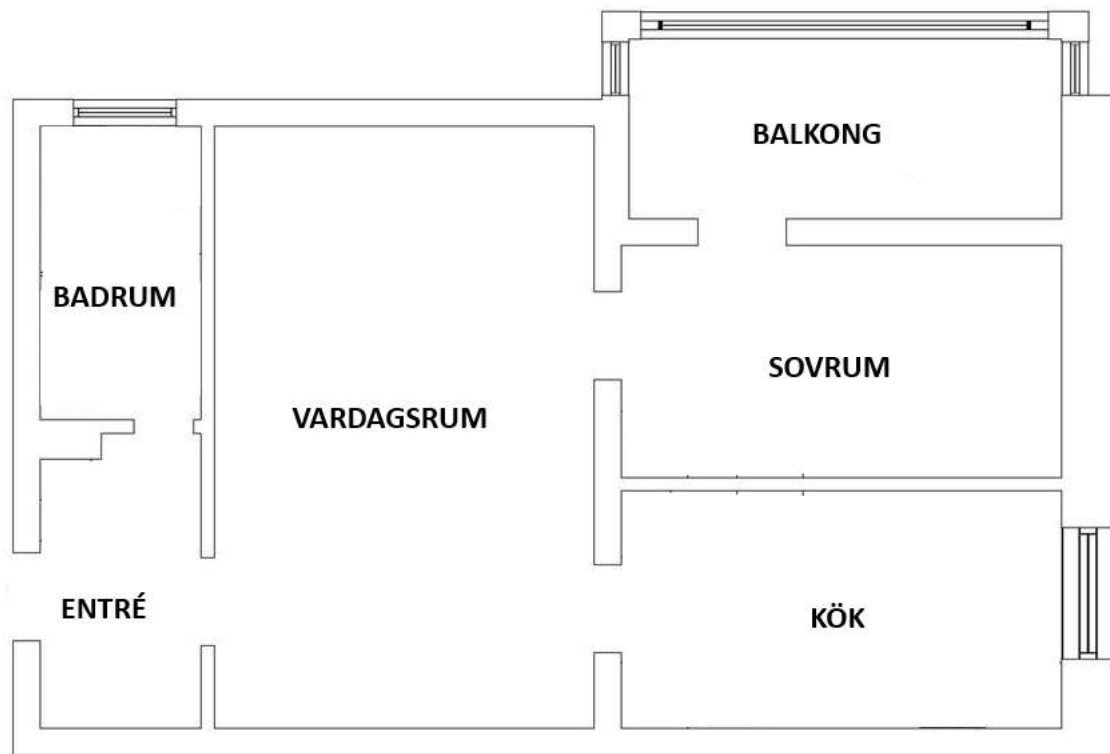


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Adolfsberg Östra 2	UUID 909a6a5b-b67c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120209972	Län- och kommunkod 1283
Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-04-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1997-04-15
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-19			

Adress

Adress Södra Hunnetorpsvägen 57 A, 57 B, 57 C, 59 A, 59 B, 59 C, 61 A, 61 B, 61 C, 63 A, 63 B, 63 C, 65 A, 65 B, 65 C, 67 A, 67 B, 67 C 256 62 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 743000-2043 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 12 C/O Riksbyggen Box 2115 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Hålsingborgshus Nr 12	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1968-09-11	Akt 68/725
Berört fång 69/145, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 68/725, andel saknas Byte: 1968-02-26 Ingen köpeskilling redovisad		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 10 682 800 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		4 425 000 SEK	1972-03-22	72/1678
3		1 542 000 SEK	1972-03-22	72/1679
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	348 000 SEK	1972-03-22	72/1680
5		594 800 SEK	1972-03-22	72/1681
6		683 000 SEK	1989-01-26	89/2062
7		90 000 SEK	1989-05-11	89/12972

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8		3 000 000 SEK	1997-04-15	97/6052

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	1969-10-08	69/3661

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Adolfsberg östra	1968-07-10	1283K-8890
Stadsplan Västergårdsområdet	1987-05-12 Genomf. slut: 1992-06-30	1283K-12372
Anmärkningar Bestämmelser kv bergakungen,bergatrollet se(AKT 1283K-12718)		
Ändring av detaljplan Västergårdsområdet,ändrade planbestämmelser	1988-09-07 Genomf. start: 1988-10-06 Genomf. slut: 1993-10-05	1283K-12718
Anmärkningar Karta se(AKT 1283K-12372)		

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-69/3661.1
Beskrivning Vattenledning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Helsingborg Örby 19:1

Last
Helsingborg Adolfsberg Östra 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 162101-3	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
--	--	-------------------------	--------------------------------------

Samtaxering för registerenhet
Helsingborg Adolfsberg Västra 6-7
Helsingborg Adolfsberg Östra 2

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 154 634 000 SEK	därav byggnadsvärde 99 317 000 SEK	därav markvärde 55 317 000 SEK
----------------------------	--	--	--

Taxerade ägare 743000-2043 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 12 C/O Riksbyggen Box 2115 25002 Helsingborg	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
--	-----------------------	--

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300707375 (2025)

Taxeringsvärde 1 317 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Byggrätt ovan mark 1 198 kvm	Riktvärde byggrätt 1 099 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 3683254 (2025)

Taxeringsvärde 54 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Byggrätt ovan mark 21 020 kvm	Riktvärde byggrätt 2 569 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 3682254 (2025)

Taxeringsvärde 1 317 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Lokalyta 1 644 kvm	Hyra 361 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 3681254 (2025)

Taxeringsvärde 98 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1283024	Bostadsyta 16 568 kvm	Hyra 12 515 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-02-04	1283K-9037
Sammanläggning	1969-02-12	1283K-9037
Fastighetsreglering	1987-08-05	1283K-12491

Ursprung
Helsingborg Husensjö 6:16, 9:3, 10:1-2,5

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6213174.6	359620.2	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	30 936 m ²	30 936 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Helsingborg Adolfsberg Östra:2	1983-11-30	1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

