

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Helsingborg Husensjö 9:19



Januari 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Kungsmansvägen 18 H
236 31 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Helsingborg Husensjö 9:19
ADRESS	Gustavslundsvägen 397 256 67 Helsingborg
LAGFAREN ÄGARE	F-1968-25-12 (Juridisk person)
OBJEKTSTYP	Småhusenhet, bebyggd (typkod 220) Hyreshusenhet, lokaler (typkod 325) Industrienhet, annan tillverkningsindustri (typkod 426)
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	21 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 26 000 000 kronor Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-02-09


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	6
3. EKONOMISK REDOVISNING	11
4. MARKNADSANALYS	12
5. VÄRDERINGSMETODIK	15
6. VÄRDEBEDÖMNING	16
7. MARKNADSVÄRDE	19

BILAGOR

1. KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL, KÄNSLIGHETSANALYS
2. OBJEKTSFOTO
3. PLANRITNINGAR/ÖVERSIKT AV YTOR
4. PLANKARTA, PLANBESTÄMMELSER (BIFOGAS SEPARAT)
5. BESLUT OM FÖRLÄNGNING AV TIDBEGRÄNSAT BYGGLOV, 2025-06-25
6. FASTIGHETSKARTA/GRÄNSBESTÄMNING, 1283K-6488
7. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Helsingborg Husensjö 9:19

VÄRDETIDPUNKT

21 januari 2026

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Delar av byggnaderna nyttjas för skolverksamhet med stöd av tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL). Det tidsbegränsade bygglovet gäller till och med 2030-10-01 och beviljades första gången 2015-10-01. Skolverksamheten är uthyrd enligt hyresavtal som löper till och med 2027-06-30 respektive 2027-07-31.

För de ytor som idag nyttjas för skolverksamhet har i kalkylen, efter utgången av gällande hyresavtal, antagits en marknadsmässig hyra för kontors- och förrådsändamål. Antagandet avser ett alternativt nyttjande av befintliga lokaler och har gjorts utan antagande om förlängning av befintliga hyresavtal eller fortsatt tidsbegränsad användning.

Per värdetidpunkten saknas besked från kommunen avseende bygglovssituationen för de idag bedrivna verksamheterna. Någon egen bygglovsutredning eller rättslig bedömning av bygglovssituationen har därför inte genomförts inom ramen för värderingsuppdraget. En köpare bör särskilt utreda huruvida erforderliga bygglov föreligger för befintlig användning inom fastigheten, då bristande plan- eller bygglovsstöd kan medföra krav på ändrad användning eller återställande.

I det bedömda marknadsvärdet har det antagits att erforderliga bygglov föreligger för fastighetens användning, med undantag för skolverksamheten (enligt bilaga 5), som grundas på tidsbegränsat bygglov och har hanterats separat. En vidare utredning av bygglovssituationen rekommenderas därför en eventuell köpare. En mer detaljerad redovisning av fastighetens nyttjande och de antaganden som ligger till grund för värdebedömningen återfinns längre fram i värdeutlåtandet.

Med hänsyn till objektets nuvarande utformning bedöms den mest sannolika köparen vara en mindre lokal aktör eller egenanvändare som nyttjar bostadsytan (småhusenheten) om cirka 175 kvm som ägarbostad. Ur värderingssynpunkt beaktas därför bostadsytan som ägarbostad, medan resterande ytor bedöms kunna nyttjas i egen regi och/eller hyras ut externt enligt ovan redovisade antaganden. Bedömt marknadsvärde förutsätter att erforderliga bygglov erhållits för det redovisade nyttjandet.

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 underlag.

a. Besiktning av fastigheten

Besiktning utfördes den 21 januari 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med representant för fastighetsägaren. Samtliga ytor inom fastigheten har inte kunnat inspekteras på grund av bristande tillgänglighet. Samtliga mindre förråd i lagerbyggnaden har inte besiktigats invändigt då förråden är externt uthyrda. Övriga ytor i lagerbyggnaden har inspekterats i sin helhet. Vidare har samtliga garage (4 st), belägna i fastighetens norra del, inte kunnat inspekteras invändigt av samma anledning som ovan.

En övergripande okulär besiktning av området i värderingsobjektets närhet har genomförts.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

b. Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter har erhållits från taxeringsuppgifter samt via fastighetsägaren. Någon uppmätning av byggnaderna har inte utförts. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning genomförs i enlighet med Svensk Standard SS 21054:2020. Undertecknad har endast tagit del av hyreskontrakt (i begränsad omfattning) avseende den bedrivna skolverksamheten inom fastigheten, utgående hyra för 2026 har erhållits av fastighetsägaren. Fastighetsägaren, alternativt närstående till fastighetsägaren nyttjar i dagsläget småhusenheten samt delar av verkstad, förråd/lager, kontor, garage och tvätthall inom fastigheten. Dessa ytor bedöms vara av intern karaktär, i värdebedömningen har därför en schablonmässig marknadsmässig hyra antagits för dessa ytor. Värdebedömningen förutsätter att inga hyresavtal avseende bedrivna skolverksamheten är uppsagda per värdetidpunkten.

Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

c. Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

d. Marknadsinformation m.m.

Information har inhämtats från, Lantmäteriet, Riksarkivet, Eslövs kommun, VA-syd, ortsprisdatabaser (UCBV och MSCI Property Intel) samt fastighetsmäklare.

e. Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på fastigheten. Värderingsobjektet är inte registrerat/markerat i Länsstyrelsens register (EBH-Kartan) med potentiella föroreningar inom markområdet. Inom ramen för detta uppdrag har det inte utförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom fastigheten. För vidare kontroll kontakta Helsingborgs kommun.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en f.d. avstyckad gård belägen i Husensjö i östra delen av Helsingborg. På fastigheten finns uppfört en småhusenhet (mangårdsbyggnad) och f.d. ekonomi-byggnader inrymmande verkstad, lager/förråd, kontor, samt lokaler som nyttjas inom förskoleverksamhet. Vidbyggt verkstad-, ekonomibyggnader finns även flertalet garage och mindre tvätthall. På fastigheten finns även en mindre friliggande byggnad (f.d. garagebyggnad) med lokal (nyttjas av förskola) i entréplan samt en mindre lägenhet på ovanvåning (1 tr).

Värdeår 1929, 2015, 2016 samt 2018 enligt taxeringsuppgifter. Omfattande reoveringar och ombyggnationer har gjorts av fastigheten under senare år.

Omgivande fastigheter utgörs huvudsakligen av småhus, förskola, flerbostadshus av varierande storlek och karaktär.

ADRESS

Gustavslundsvägen 397
256 67 Helsingborg

LAGFAREN ÄGARE

F-1968-25-12 (juridisk person)

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt.

MARKEN

Tomten omfattar en mellantomt om 4 729 kvm. Ej bebyggd yta utgörs av trädgårdstomt med gräsmatta, stenläggningar, buskar, träd samt asfalterad och avgrusade ytor. Mindre lekplats finns i västra delen av fastigheten. Eftersatt underhåll föreligger av gårdsplan (asfaltsytor). Mur ut mot Gustavslundsvägen är ej färdigställd. Vid inspektionstillfället var tomt delvis belamrad med diverse byggmaterial m.m. Notera att delar av tomten troligen nyttjas av förskolan.

TAXERINGSVÄRDE

7 164 000 kr varav byggnadsvärde 4 262 000 kr samt markvärde 2 902 000 kr.
Småhusenhet, bebyggd (typkod 220). Taxeringsår: 2024.

3 245 000 kr varav byggnadsvärde 2 970 000 kr samt markvärde 275 000 kr.
Hyreshusenhet, lokaler (typkod 325). Taxeringsår: 2025.

4 291 000 kr varav byggnadsvärde 2 577 000 kr samt markvärde 1 714 000 kr.
Industrienhet, annan tillverkningsindustri (typkod 426). Industritillbehör saknas.
Taxeringsår: 2025.

Not: erhållna ytor från fastighetsägare avviker från taxerade ytor, se bilagt fastighetsutdrag för vidare information.

PLANFÖRHÅLLANDEN, BYGGLOV M.M.

Objektet omfattas av detaljplan daterad 2017-03-27, akt 1283K-17565. Genomförandetiden har utgått. Planbestämmelserna anger "kvartersmark för bostadsändamål samt icke störande verksamhet". Delar av byggnaderna nyttjas i dagsläget för verksamhet som grundas på tidsbegränsat bygglov, vilket innebär att användningen är av tillfällig karaktär och inte utgör permanent planenlig användning. Detaljplanen föreskriver vidare att ändringar av byggnader ska utföras varsamt, så att byggnadernas karaktärsdrag avseende volym, material och färgsättning bibehålls, samt att större träd i huvudsak ska bevaras.

För en närmare redovisning av nuvarande nyttjande, tidsbegränsade bygglov samt de värderingsmässiga antaganden som gjorts hänvisas till avsnittet *Särskilda förutsättningar*. För vidare information se bilagda planbestämmelser/plankarta samt aktuell detaljplan för här aktuell fastighet upprättad 2014-02-14 (ej bilagd).

SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Någon servitutsutredning har ej gjorts inom ramen för detta uppdrag. Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar finns noterade i bifogat fastighetsutdrag.

EL, VATTEN OCH AVLOPP M.M.

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

INTECKNINGAR

På fastigheten finns 11 inteckning om totalt 14 400 000 kr. För mer information, se bifogat fastighetsutdrag.

ENERGIDEKLARATION

Byggnader på fastigheten saknar giltig energideklaration. Energideklaration finns, såvitt undertecknad kunnat utröna, endast för delar av de uppförda byggnaderna på fastigheten. Enligt lagen om energideklaration för byggnader är säljaren av en byggnad, eller andel i byggnad, i vissa fall skyldig att låta upprätta en energideklaration inför försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåter att fullgöra denna skyldighet, har köparen rätt att senast sex månader efter tillträdet låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§). Notera att fastighetsägare har installerat solcellsanläggning efter det att energideklaration upprättades. Energideklarationer bifogas separat.

MILJÖCERTIFIERING

Information om miljöcertifiering från LEED, BREEM SGBC samt Svanmärkning saknas för fastigheten.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Värderingsobjektet är enligt MSB:s karttjänst för kust- och flodöversvämningar ej beläget i ett riskklassat område enligt kartering.

FÖRSÄKRING

Försäkringar är okända av undertecknad.

BYGGNADER

På fastigheten finns uppfört byggnader enligt nedan.

1. Bostadshus (småhusenhet)

På fastigheten finns uppfört en modern småhusenhet i 1 ½ plan med utgrävd källare. Byggnaden inrymmer en bostad om totalt 175 kvm samt en biyta om 60 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 2015 samt värdeår 2015. Omfattande renoveringar gjordes under åren 2014-2015. Boningshuset är enligt uppgifter i detaljplanen ursprungligen uppfört under början av 1900-talet. Bostadshuset är vidbyggt och delvist integrerad med äldre kontorsbyggnad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

1 ½ plan med utgrävd källare
Stomme tegel (enligt ägare).
Fasad av puts.
Takpannor.
Isolerglasfönster.

Installationer (sannolikt utförande)

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.
Uppvärmning via golvvärme.
Som värmekälla nyttjas fjärrvärme.
Mekanisk till- och frånluftventilation (FTX-system).
Fiber finns indraget.

Byggnadens planlösning/rumsindelning

Bottenvåning (Bv)

Hall: Klinkers på golv samt målade väggar. Garderob.
WC: Inrett med tvättställ och toalett. Klinker på golv och kakel på väggar.
Vardagsrum: Parkett samt målade väggar. Utgång till altan.
Kök: Modern vit köksinredning med häll (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl (Electrolux), Frys (Gorenje), micro (Electrolux), ugn (Electrolux) och diskmaskin från Siemens. Klinker på golv samt målade väggar.
Badrum: Wc, dusch samt tvättställ. klinkers på golv samt kakel på väggar.
Tvättstuga: Inrett med tvättbänk, Tvättmaskin och torktumlare från Miele samt torkskåp från Cylinda.

Sovrum: Parkett på golv samt målade väggar resp. panel. Garderob.

Övrigt: Trappa ner till källare (vidbyggt kontorsbyggnad).

Ovanvåning (1 tr)

Allrum: Heltäckningsmatta på golv, målade väggar.

Sovrum: Heltäckningsmatta på golv samt målade väggar. Garderob.

Sovrum: Heltäckningsmatta på golv samt målade väggar. Garderob.

Sovrum: Heltäckningsmatta på golv samt målade väggar. Garderob.

Badrum: Wc, dusch samt tvättställ. klinkers på golv samt kakel på väggar.

Källare (Kv) Källare utgörs av teknikrum samt flertalet förråd och övrig yta. Klinker på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Byggnaden håller god standard med goda materialval och är i gott skick såväl interiört som exteriört. Huset genomgick en totalrenovering år 2014-15. Huset ger ett mycket gott intryck med goda trivselvärden.

2. F.d. ekonomibygnad (verkstad, kontor, förråd/lager, garage m.m.)

Vidbyggd småhusenheten finns en f.d. ekonomibygnad i vinkel inrymmande varierande lokalslag (se bilaga 3 för belägenhet av de olika lokalerna). Omfattande renoveringar och ombyggnationer gjordes under 2013-2014 såväl exteriört och interiört av byggnaden.

Närmast småhusenheten finns en lokal (nr 2) om ca 75 kvm inrymmande 3 stycken mindre kontor samt toalett. Normalt skick och enkel standard, notera att nuvarande ägare har påbörjat reparation (ej färdigställt) av läckage i innertak. Ett rum i lokalen är ej inspekterat på grund av bristande tillgänglighet.

Vidbyggt kontorsbyggnaden finns en lokal (nr 3) om ca 220 kvm inrymmande verkstad, kök, badrum, kök samt omklädningsrum. Takskjutport finns in till lokal, två punktsugar finns även installerade i lokalen. Pannrum/teknikrum nås även via lokalen. Lokalen håller Normal skick och standard.

Vidbyggd verkstad finns en större lokal (nr 4) om ca 990 kvm fördelad på två plan (delar av plan två är belägen ovan verkstad). Lokalen inrymmer mindre förråd mellan 2-25 kvm (totalt 100 st förråd enligt uppgift från fastighetsägare) som nyttjas för korttidsförvaring av typen "Shurgard Self Storage". I lokalen finns även wc, mindre pentry samt teknikrum. Lokalen värms upp till ca 14 grader via förvärmad tilluft (aerotemprar). I lokalen finns även hiss (lastar 500 kg) samt papp- och plastpressar. Lokalen håller skick och standard av god karaktär och är väl anpassad för bedriven verksamhet.

Vidbyggd verkstad samt förråd/lager finns lokaler (nr 5) om totalt ca 175 kvm fördelade på två plan som nyttjas av grannfastighetens montessoriskola. Entréplan (Bv) inrymmer bl.a. samlingsrum, pentry, hall samt förråd. Plan 2 (1 tr) inrymmer hall, modernt kök, 3 rum samt badrum. Lokalen på plan två nås vis utv. trapp samt via förråd-, lagerbyggnad (nödutgång) Lokalerna håller skick och standard av god karaktär.

Vidbyggt förråd/verkstad finns även 4 st kallgarage/förråd (nr 6) om totalt ca 120 kvm och 2 st garage om ca 40 kvm samt tvätthall om ca 34 kvm (nr 7).

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

1 ½ plan.

Grundläggning på betong.

Stomme tegel, betong

Fasad av puts, tegel, trä, sten.

Yttertak av plåt.

Nyare Isolerglasfönster/äldre kopplade fönster.

Installationer (sannolikt utförande)

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via radiatorer alt. förvärmad tilluft (aerotemperar).

Som värmekälla nyttjas fjärrvärme.

Mekanisk till- och frånluftventilation (ej för samtliga lokaler).

Fiber finns indraget.

Solcellsanläggning om totalt ca 65 kW (enligt uppgift från fastighetsägare).

Hiss med lastvikt om 500 kg.

Skick och standard

Byggnaden håller gott skick såväl interiört som exteriört med tanke på nybyggnadsår, omfattande renoveringar och ombyggnationer gjordes under 2013-2014. Visst underhållsbehov (målningsbehov) föreligger av fasad. Standard varierar från normal till god beroende på lokalslag.

3. Mindre friliggande byggnad (f.d. garage).

Mindre byggnad (f.d. garage) inrymmande en lokal på entréplan (nyttjas av förskola) om ca 66 kvm samt en lägenhet om ca 45 kvm på ovanvåning (1 tr). Lokalen på entréplan utgörs av ett större rum, mindre pentry samt wc samt mindre teknikrum med ventilationsaggregat. Klinker resp. laminat på golv samt målade väggar. Ovanvåningen utgörs av en mindre lägenhet enligt nedan beskrivning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

1 ½ plan.

Grundläggning på betong.

Stomme okänd (troligen lättbetong resp. trä).

Fasad av puts resp. träpanel.

Yttertak av plåt.

Isolerglasfönster.

Installationer

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via radiatorer alt. förvärmad tilluft.

Mekanisk ventilation FTX (Systemair).

Skick och standard

Byggnaden håller gott skick såväl interiört som exteriört. Visst underhållsbehov föreligger av golv i anslutning till pentry på entréplan.

Se bilagda planritningar (bilaga 3) för vidare information, notera att planritningar endast är grovt estimerad och avvikelser förekommer.

3. EKONOMISK REDOVISNING

YTOR OCH HYROR

I tabellen nedan redovisas värderingsobjektets ytor samt utgående/bedömda marknads- hyror för år 2026. Se nedan kommentarer samt särskilda förutsättningar för vidare information.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm år	Utg. hyra/år
Småhusenhet*	(175)	-	-
Kontor	75	1 300	97 500 kr
Verkstad, personal	220	1 000	220 000 kr
Förråd/lager	990	1 000	990 000 kr
Skollokal (bv+1 tr)*	175	2 000	350 000 kr
Skollokal (byggnad 3)*	66	850	56 100 kr
Lägenhet (byggnad 3)	45	1 680	75 600 kr
Garage/förråd, tvätthall	194	750	145 500 kr
Totalt	1 765 Kvm LOA		1 934 700 kr

Genomsnittlig hyra om ca 1 096 kr/kvm år (exkl. småhusenhet).

Kommentar

Småhusenheten om 175 kvm bedöms utifrån ortsprismetoden. Jämförelser görs med aktuella köp av likartade objekt, varvid här aktuellt objekt ställs i relation till ortprisunderlaget.

* Skollocalerna (nyttjas inom förskoleverksamhet) om totalt 241 kvm (175 + 66 kvm) hyrs enligt uppgift från fastighetsägaren ut för 770 000 kr per år, motsvarande cirka 3 195 kr/kvm och år (inklusive del av tomt). Hyran är inklusive värme. Hyresavtalen löper till och med 2027-06-30 respektive 2027-07-31. Uppsägning ska ske senast 12 månader före kontraktstidens utgång, i annat fall förlängs avtalen med 12 månader. Fastighetsskatt ingår i hyran. Enligt hyresavtalen sker årlig hyresuppräknning med minst 3 %. Den utgående hyran enligt ovan kan, baserat på jämförbara lokaler på orten, konstateras avvika uppåt från bedömd marknadsmässig nivå vid värdetidpunkten och bedöms därmed vara mycket hög för orten. Under kontraktens återstående löptid, till och med juli 2027, har den avtalade hyran beaktats i värderingen genom ett tillägg till ovan bedömd marknadshyra. Därefter antas hyran för berörda delar anpassas till bedömd marknadsmässig nivå. Vid bedömningen har även beaktats att delar av lokalerna nyttjas med stöd av tidsbegränsat bygglov. I kalkylen har detta hanterats genom en justering av hyresnivån från och med ovan nämnd tidpunkt. Ovan bedömd hyra efter kontraktstidens utgång är inklusive värme (exkl. värme för lokalen om 66 kvm), VA samt fastighetsskatt. Samtliga ovanstående antaganden och justeringar har gjorts av försiktighetsskäl och med beaktande av osäkerhet avseende långsiktigt nyttjande och hyresnivå efter kontraktstidens utgång.

Lägenheten i byggnad 3 hyrs ut externt för 75 600 kr/år, motsvarande 1 680 kr/mån. El debiteras utöver hyra .

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

För resterande del av lokalerna inom fastigheten bedöms hyresförhållandet vara av intern karaktär samt utgöras av korttidskontrakt, varvid en marknadsmässig hyresnivå har antagits i värdebedömningen enligt ovan. Hyresgästen debiteras utöver hyran även för värme, el och vatten. Fastighetsskatt ingår i hyran. Hyran är till 100 % kopplad till index. Noteras att undertecknad inte har tagit del av några hyreskontrakt avseende dessa lokaler.

DRIFTS-/ UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av nyttjande, lokaltyp, ålder, uppvärmning m.m. schablonmässigt enligt nedan. Avsättning för periodiskt underhåll syftar till att täcka huvuddelen av kostnaderna för att vidmakthålla byggnadens funktion. Inga historiska kostnader för drift- och underhåll har erhållits av nuvarande ägare. I nedan bedömda kostnader ingår ej poster för eventuellt eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar. Dessa kostnader regleras genom separata anpassnings-/ investeringskostnader under kalkylperioden.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm år	Drift- & underhåll/år
Lägenhet	45	475	21 375 kr
Kontor	75	450	33 750 kr
Verkstad, personal	220	150	33 000 kr
Förråd/lager	990	185	183 150 kr
Skollokal (Bv+1 tr)	175	450	78 750 kr
Skollokal (byggnad 3)	66	150	9 900 kr
Garage, förråd, tvätthall	194	125	24 250 kr
Totalt	1 765		384 175 kr

Genomsnittlig kostnad för D & U om ca 218 kr/kvm år.

Not: fastighetsägaren har installerat en solcellanläggning på fastigheten om ca 65 kW samt Normal genererar solceller grovt 800-1000 kWh per år och installerad kW (motsvarar 52 000- 65 000 kWh/år). I ovan bedömda driftkostnader om totalt 380 425 kr/år har hänsyn tagits av ett visst tillskott av solcellsanläggningen.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgiften för 2026 utgår för hyreshus med 0,3 % av taxeringsvärdet alternativt 1 784 kr per bostadslägenhet och år resp. 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighets- skatt utgår med 0,5 % av taxeringsvärdet för industrifastigheter. Fastighetsskatt antas ej utdebiteras hyresgäster utöver utgående hyra.

4. MARKNADSANALYS

OMVÄRLDSANALYS

Under normala omständigheter hade den allmänna marknaden beskrivits i detta avsnitt, exempelvis konjunktur, räntor, arbetsmarknad och transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Pågående kriget i Ukraina samt pandemin (COVID-19) har haft stor negativ inverkan på världsmarknaden. Effekterna är svåröverblickbara men har redan fått mycket omfattande konsekvenser för de makroekonomiska förutsättningarna i Sverige.

Samtliga marknadssektorer, däribland hyres- och fastighetsmarknaderna har påverkats, vilket innebär en ökad osäkerhet i att förlita sig på tidigare jämförbara data. Det nya läget på marknaden med ett högre ränteläge, hög inflation samt fortsatta kostnadsökningar har resulterat i att marknaden tvärnitade under tredje kvartalet 2022 jämfört med 2021. Det nya läget med ökande kostnader för finansiering tillsammans med inflationsutvecklingen har resulterat i att köparna har en helt annan kalkyl att förhålla sig till än tidigare, varav antalet presumtiva köpare har minskat avsevärt den senaste tiden.

Uppgifter om marknaden, exempelvis från fastighetsmäklare, transaktionsrådgivare och kunder bekräftar att de nya förutsättningarna resulterat i flertalet försäljningar avbrutits eller blivit uppskjutna, dels för att köpare inte kunnat erhålla nödvändig finansiering och dels för att säljaren och köpare ej är överens om de nya förutsättningarna som råder.

Efter sommaren 2022 har det således skett ett kraftigt skifte och det noteras ett uppenbart stillestånd på marknaden. Under de senaste åren finns därför på regional nivå mycket bristfälligt material att redovisa och som ej ännu fångats upp av äldre statistik. Den låga aktiviteten på bedöms dock bestå tills dess att marknaden har anpassat sig till de nya nivåerna och rådande förutsättningar. Den senaste tiden har dock en något högre aktivitet på transaktionsmarknaden noterats. Vid årsskiftet 2025/26 väntas transaktionsvolymerna öka något i takt med räntesänkningarna får genomslag på marknaden.

Efter en period med hög inflation föll inflationen tillbaka och stabiliserades under våren 2025. Efter att ha stabiliserats under våren präglades sommaren av en högre inflationstakt. KPIF uppgick i december 2025 till 2,1 % (2,3 % för november 2025). Riksbanken mål är att inflationen ska vara 2 % per år mätt med KPIF (konsumentprisindex med fast ränta). Till följd av en något dämpad inflation lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad under december på 1,75 %. Med tanke på inflationen har stabiliserats något finns en förväntan från marknaden om lägre kostnader för drift- och underhåll samt för finansiering, vilket påverkar investeringsviljan positivt.

Vidare finns en förväntan att hyresförhandlingarna de närmsta åren landar högre än inflationen vilket är positivt för bostadssegmentet. Transaktionsmarknaden för bostäder har drabbats extra hårt av det högre kostnadsläget, vilket har resulterat i högre yields för den denna typ av fastigheter den senaste åren. Marknaden för industrier, särskilt lättindustri har påverkats i mindre grad än de andra segmenten. Avkastningarna är vanligtvis höga för dessa typer av objekt och nyproduktionen relativt låg. Omflyttningen bedöms även vara relativt låg för hyresgäster. Presumtiva köpare är även till stor del till egenanvändare, vilka kan betala ett något högre pris än den som köper för förvaltnings-syfte kan.

Trots en positiv förväntan från marknaden och en ökad aktivitet bedöms utfallet av värderingar fortfarande som relativt osäkra på grund av bristfälligt ortprismaterial, varvid en större grad av försiktighet förordas. Vidare riskerar handelskonflikten mellan USA och omvärlden att påverka världsmarknaden negativt. Utfallet av högre tullar till USA är givetvis mycket osäkert. De negativa effekterna på BNP och inflationen bedöms dock bli större om fler länder blir indragna i konflikten. Fastighetsvärderingar bör av ovan anledning därför uppdateras mer frekvent än under normala omständigheter.

Sammantaget bedöms marknaden vid värdetidpunkten präglas av försiktig optimism men fortsatt selektiv efterfrågan på komplexa objekt.”

ORTSANALYS, HELSINGBORGS KOMMUN

Allmänt

Det aktuella objektet ligger i Helsingborgs kommun som är belägen i nordvästra delen av Skåne. Kommunen angränsar till Höganäs, Ängelholm, Åstorp, Bjuv, Svalöv och Landskronas kommuner. De tre största tätorterna är Helsingborg, Rydebäck och Ödåkra. Helsingborg är centralorten där ca 114 000 av kommunens 152 091 invånare bor. Befolkningen i Helsingborgs kommun ökade under perioden 2021–2024 med 1,3 %. Det senaste året ökade folkmängden i Helsingborgs kommun med 785 personer.

Kommunikation

Kommunikationen till och från Helsingborgs kommun är god med täta buss-, tåg- och båtförbindelser till omkringliggande städer och regioner. Centralstationen i Helsingborg kallas Knutpunkten och därifrån går alla bussar, tåg och färjor. På flera orter i kommunen finns också pendeltågsstationer.

Arbetsmarknad

Största arbetsgivare (2023) är Helsingborgs kommun med 12 175 anställda, Region Skåne (4 475), ICA Sverige AB (1 425), Samhall AB (875), samt Ikea Svenska Försäljnings AB med 725 anställda. De branscher som sysselsatte flest personer i Helsingborg år 2022 var "handel" (12 906), "företagstjänster" (11 070) samt "vård och omsorg; sociala tjänster" 10 792 personer. Antalet arbetssökande (16–64 år) 2023 var 7 587 personer, motsvarande 10,1 %, vilket låg över såväl snittet i länet som i Sverige. År 2023 uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16–64 år i Helsingborg till 10,9 vilket kan jämföras med 10,5 företag i Skåne och 10,3 företag i riket.

Inkomst och utbildningsnivå

År 2024 uppgick medianinkomsten i kommunen till 341 000 kr, vilket kan jämföras med 356 000 kr för Sverige. Helsingborg har en kommunalskatt om totalt 31,39 %. Av befolkningen i Helsingborg i åldern 20–64 år hade 31,4 % minst en treårig eftergymnasial utbildning.

Fastighetsmarknaden

År 2023 fanns det totalt 73 235 bostäder i Helsingborg. Av dessa stod hyresrätter för 47,6 % av beståndet, följt av bostadsrätter (27,3 %) och äganderätter (25,1 %). År 2023 färdigställdes 1 083 lägenheter i Helsingborg. I genomsnitt har 922 lägenheter färdigställts årligen under den senaste tioårsperioden. Under år 2018 var bostadsbyggandet i kommunen rekordstort, det färdigställdes ca 1 600 bostäder, vilket är den högsta nivån under hela 2000-talet. Behovet av flerbostäder bedöms vara stort inom Helsingborgs tätort för att möta den redan stora bostadsbristen som råder i Skåne. Med stadsförnyelseprojektet H+ ska det gamla hamn- och industriområdet i södra delen av Helsingborg göras om till nya stadsdelar med bostäder, kontor och butiker etc. De nya stadsdelarna kommer att heta Oceanhamnen, Universitetsområdet, Husarområdet samt Gåsebäck och ska länkas ihop med centrum. I området H+ planeras det också för ett blågrönt stråk som binder ihop stadsdelarna. När hela projektet är färdigställt år 2035 beräknas det finnas 5 000 nya bostäder i området samt kontorslokaler, restauranger, service och butiker. I Helsingborg räknar man med en befolkning på 200 000 år 2050. Enligt en framskrivning av befolkningsprognosen har kommunen ett behov av 4 200 bostäder utanför centralorten fram till 2050.

FAKTA	Helsingborg	Sverige
Befolkningsmängd, 2024 <i>åttonde högsta i Sverige</i>	152 091	10 587 710
Befolkningstillväxt (%), 2021-2024	1,3	1,3
Medelålder, 2024	41,5	42,2
Arbetslöshet (%), 2025 <i>Tredje högsta i Sverige</i>	11,3	6,8
Nyföretagande (per 1000 inv.), 2024	11,9	11
Skattesats (%), 2026	31,39	32,38
Medianinkomst (kr), 2024	341 000	356 000
Eftergymnasial utbildning (%), 2024	31,4	34,4

Källa: MSCI, SCB, Arbetsförmedlingen, Helsingborgs kommun, Region Skåne, Svenskt Näringsliv.

5. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens 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 vanligtvis följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, 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.

AVKASTNINGSMETODEN

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som innehavet av värderingsobjektet förväntas ge upphov till under en viss tid (kalkylperiod) nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Vid nyttjandet av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten. Ingående parametrar som exempelvis hyror respektive drift- och underhållskostnader används i den mån de anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter ej är tillgängliga eller om de inte bedöms vara marknadsmässiga baseras kalkylen istället på värden som anses normala för det aktuella objektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och framtidsbedömningar.

Avkastningsmetoden delas normalt in i följande två beräkningsmodeller beroende på val av kalkylperiod/tidshorisont.

Direktavkastningsmetoden (marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys)

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen (driftnettot) under ett års tid evighetskapitaliseras.

Kassaflödesmetoden

I denna metod räknar man med löpande betalningsströmmar över en kalkylperiod, normalt 5 eller 10 år. För kalkylperioden ska in- och utbetalningar prognostiseras för varje år. Det årliga driftnettot samt ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas till värdetidpunkten.

6. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av fastighetens marknadsvärde grundar sig dels på avkastnings-/kassaflödesmetoden och dels på ortsprismetoden.

KASSAFLÖDESMETODEN

Kassaflödesmetoden baseras på nedanstående förutsättningar.

Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år.

Inflationsantagande

Ett långsiktigt inflationsantagande om 2 % för år 2026 och framåt har antagits under kalkylperioden. Antagandet är i nivå med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Hyesinbetalningar

1 934 700 kr (exkl. tillägg) bedöms följa index enligt ovan, för skollokaler beaktas 3 % för 2026-27 i kalkylen.

Drifts- och underhållskostnader

384 175 kr, bedöms följa inflationsutvecklingen.

Vakansgrad/hyesrisk

Bedöms utifrån läge, storlek, lokalslag samt skick och standard. För kontor, utbildning beaktas en hyesrisk om 10 % från och med år 2028 och framåt i kalkylen. För verkstad, lager, tvätthall, garage beaktas en hyesrisk om 7 % från år 2027 och framåt i kalkylen. För bostäder beaktas ingen vakans under kalkylperioden, vilket bedöms spegla marknadens syn på värderingsobjektet.

Kalkylränta och restvärdesbedömning

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Då kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning utgör kalkylräntan räntekravet på totalt kapital. Teoretiskt utgörs val av kalkylräntan den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd, därtill läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på objektets utformning, läge, storlek samt alternativa användningsmöjligheter m.m.

Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av driftnetton har i kalkylen antagits till 9,17 %.

Det viktade direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts till 7,17 %.

Restvärdet beräknas som prognostiserat driftnetto första året efter kalkylperioden i förhållande till ett marknadsmässigt bedömt direktavkastningskrav.

Kassaflödeskalkylen ger med ovanstående ingående parametrar följande resultat.

Resultat av kassaflödesmetoden (lager, förråd samt personalytor)

Nuvärde av driftnetto	6 488 tkr
Nuvärde av restvärde	13 293 tkr
Totalt avkastningsvärde	19 781 tkr

Motsvarande ett genomsnittligt värde om 11 207 kr/kvm.

ORTSPRISMETODEN

Industrienheter

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Industrienheter
- Område: Helsingborgs kommun.
- Förvärvstid: Från 2021-10-13
- Storlek: 400 – 4 000 kvm LOA
- K/T: 0,75–5,0
- Nybyggnadsår: 1929-2025

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper fastigheten för att säkra pant etc. Ovanstående gäller för samtliga lokalslag.

Det har under studerad period sålts totalt 16 industrienheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 3 500–10 814 kr/kvm, jämförelseköpen ger ett snitt på ca 7 400 kr/kvm samt ett genomsnittligt K/T om ca 1,69 (1,18-2,37). Ortprismaterialet är spretigt med stora prisvariationer inga direkt jämförbara köp, merparten utgörs av renodlade industrienheter.

Vidare har ett antal bolagstransaktioner inom Helsingborgs kommun studerats under senare år. Köpeskillingarna återfinns i intervallet om cirka 4 000–13 500 kr/kvm. Objekt i det högre intervallet avser huvudsakligen större, konventionella och moderna industrienheter med god standard, rationella planlösningar samt attraktiva lägen inom etablerade industriområden.

Direktavkastningarna är relativt svåra att härleda ur ovanstående försålda objekt men bedöms, med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, statistik och relaterat till jämförbara delarmarknader, i huvudsak variera mellan 5,85–9,50 %.

Med utgång från ovan bedöms det marknadsmässiga direktavkastningskravet för Helsingborg Husensjö 9:19 uppgå till ca 7,25–7,50 %.

Hyreshusenheter

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Hyreshusenheter (typkod 321, 325)
- Område: Helsingborgs kommun (Helsingborgs tätort)
- Förvärvstid: Från 2023-01-01 – per dagens datum.
- Storlek: 200 – 1 500 kvm
- K/T: 1,00–5,00

Under den studerade perioden har totalt sju fastigheter med ovan angivna egenskaper överlåtits. Dessa har sålts till priser i intervallet 9 060–35 308 kr/kvm, med ett genomsnitt om 21 751 kr/kvm. Det genomsnittliga K/T-talet uppgår till 1,63, (1,10–2,29).

Objekt försålda i det lägre intervallet avser en fastighet inrymmande lokaler i en modern byggnad av industrikaraktär. Flertalet av de mindre försålda objekten bedöms därutöver nyttjas som sedvanliga småhusenheter. Ingen av de redovisade transaktionerna bedöms vara direkt jämförbar med det aktuella värderingsobjektet.

Vidare har ett antal transaktioner avseende samhällsbyggnadsfastigheter (specialenheter) inom Skåne studerats. Av naturliga skäl är urvalet begränsat, då specialenheter utgör skattefria enheter och bruksarea (BRA) för lokalerna inte redovisas i taxeringsunderlaget. Som en indikativ jämförelse har köpeskillingar avseende fastigheter inom skol- och vårdsektorn (typkod 823 respektive 825) analyserats, där bruksarea är känd eller av undertecknad bedömts kunna grovt uppskattas.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet cirka 4 000–34 500 kr/kvm. Objekt i det högre intervallet avser bland annat en centralt belägen gymnasieskola i Helsingborg samt en universitetsbyggnad i Malmö. Det lägre intervallet avser mindre enheter med mer perifert läge. Samtidigt ska beaktas att värderingsobjektet omfattas av ett tillfälligt bygglov, vilket medför en ökad osäkerhet avseende den långsiktiga användningen. Detta förhållande bedöms ha en dämpande inverkan på marknadsvärdet och innebär att jämförelser med permanenta skol- och vårdfastigheter bör tolkas med försiktighet.

Direktavkastningarna är relativt svåra att entydigt härleda ur ovanstående transaktioner men bedöms, med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, tillgänglig statistik samt jämförbara delmarknader, i huvudsak variera inom intervallet 3,75–8,75 %, beroende på skick, standard och belägenhet.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms det marknadsmässiga direktavkastningskravet för Helsingborg Husensjö 9:19 uppgå till cirka 4,75 % för bostäder respektive 7,25 % för kontors- och skollokaler.

Ägarbostad (småhusenhet).

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Småhusenhet (typkod 220)
- Område: Helsingborgs kommun (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2024-07-01
- Storlek: 140 – 190 kvm BOA
- Tomtarea: 400-1 200 kvm
- K/T: 1,0–5,0

Det har under studerad period sålts totalt 7 fastigheter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Ortsprismetoden ger följande nyckeltal.

Prisintervall:	34 946–46 828 kr/kvm
Genomsnittlig kr/kvm:	43 235 kr/kvm
Prisintervall:	6 050 000–8 195 000 kr
Genomsnittlig köpesumma:	6 700 000 kr
Genomsnittligt K/T:	1,36 (1,15–1,58)

Objektets utformning medför svårigheter att identifiera relevanta jämförelseobjekt, vilket innebär att osäkerheten i det nedan bedömda marknadsvärdet är större än normalt. Inget av de redovisade försålda objekten bedöms vara direkt jämförbart med det aktuella objektet. Den belastning som närheten till hyresgäster innebär bedöms inte tilltala samtliga potentiella köpare, varför objektet som helhet anses ha en något snävare köparkategori än vad som normalt gäller för en småhusenhet.

Ägarbostaden med tillhörande trädgård bedöms, mot bakgrund av objektets utförande, läge, skick och standard, ha ett marknadsvärde i det lägre intervallet om cirka 35 500 kr/kvm, motsvarande cirka 6 200 000 kr.

SUMMERING

Som framgår är ortsprismaterialet spretigt och uppvisar relativt stora prisvariationer. Objektets utformning medför svårigheter att identifiera fullt relevanta jämförelseobjekt, varför större osäkerhet föreligger i det nedan bedömda marknadsvärdet än vad som normalt är fallet. Mot bakgrund av det begränsade och delvis bristfälliga ortsprismaterialet har i detta fall störst vikt lagts vid resultatet av den avkastningsbaserade värderingen avseende lokalerna.

Efter avstämning mot ortsprismetoden och den avkastningsbaserade värderingen bedöms här aktuell fastighets delvärden enligt följande:

Lokalytor (1 765 kvm)	19 800 000 kr
Småhusenhet (175 kvm)	6 200 000 kr
Totalt	26 000 000 kr

**Motsvarande ett genomsnittligt värde om ca 13 400 kr/kvm BOA + LOA*

7. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms fastighetens marknadsvärde till **26 000 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Not: större osäkerhet föreligger av ovan bedömt värde än normalt med tanke på ovan redovisade förutsättningar.

Höllviken 2026-02-09



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA 1, KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL, KÄNSLIGHETSANALYS

HUSENSJÖ 9:19

Kassaflödesanalys						
(kSEK)	2026	2027	2028	2029	2030	<2031>
Hyra, bostäder	76	77	79	80	82	83
Hyra, kontor	98	99	101	103	106	108
Hyra, industri	220	224	229	233	238	243
Hyra, lager	990	1 010	1 030	1 051	1 072	1 093
Hyra, utbildning	350	357	364	371	379	386
Hyra, garage	146	148	151	154	157	161
Hyra, övrigt	56	57	58	60	61	62
Tillägg, fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	364	221	0	0	0	0
Summa bruttohyra	2 299	2 194	2 013	2 053	2 094	2 136
Vakans, kontor	0	0	-10	-10	-11	-11
Vakans, industri	0	-16	-16	-16	-17	-17
Vakans, lager	0	-71	-72	-74	-75	-77
Vakans, utbildning	0	0	-36	-37	-38	-39
Vakans, garage	0	-10	-11	-11	-11	-11
Vakans, övrigt	0	0	-4	-4	-4	-4
Hyesavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	0	-97	-149	-152	-155	-159
Nettointäkt	2 299	2 098	1 863	1 901	1 939	1 978
DoUh, bostäder	-21	-22	-22	-23	-23	-24
DoUh, kontor	-34	-34	-35	-36	-37	-37
DoUh, industri	-33	-34	-34	-35	-36	-36
DoUh, lager	-183	-187	-191	-194	-198	-202
DoUh, utbildning	-79	-80	-82	-84	-85	-87
DoUh, garage	-24	-25	-25	-26	-26	-27
DoUh, övrigt	-10	-10	-10	-11	-11	-11
Anpassning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-57	-57	-61	-61	-61	-76
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	-441	-449	-460	-468	-477	-500
Driftnetto	1 857	1 649	1 403	1 432	1 462	1 477

Nyckeltal				
Marknadsvärde per kvm	11 207	SEK / m2	Startår	2026
Initial direktavkastning	9,39	%	Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	7,17	%		
Kalkylränta för restvärdet	9,17	%		
Kalkylränta för driftnetto	9,17	%		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	1,35			

Känslighetsanalys		
Parameterförändring	Nytt värde	Diff
Vakansen ökar 10%-enheter	17,0 Mkr	-13,9%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	17,5 Mkr	-11,4%
DoUH ökar 35 SEK/m2	18,8 Mkr	-4,9%
Alla samtidigt	14,2 Mkr	-28,0%

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, FOTO



Foto, fasad (bostad, lager, verkstad)



Foto, fasad (bostad, lager, verkstad)



Foto, fasad (bostad)



Foto, fasad (bostad)



Foto, fasad (bostad, kontor, verkstad)



Foto, fasad (kontor, verkstad, garage)

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING



Foto, fasad (verkstad, garage, tvätthall)



Foto, fasad (lager, gårdsplan)



Foto, fasad (lager, gårdsplan)



Foto, fasad (lager)



Foto, fasad (lager)



Foto, fasad (lager, garage)

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING



Foto, fasad (garage)



Foto, fasad (vy från lägenhet)



Foto, fasad (lägenhet/förskola)



Foto, fasad (lägenhet/förskola)



Foto, fasad (lägenhet/förskola)



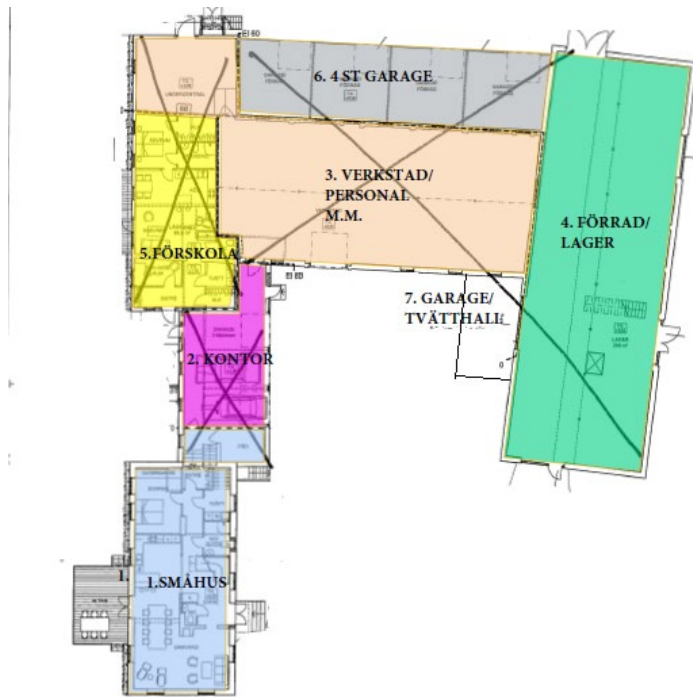
Foto, fasad (förskola)

BERGVIKEN

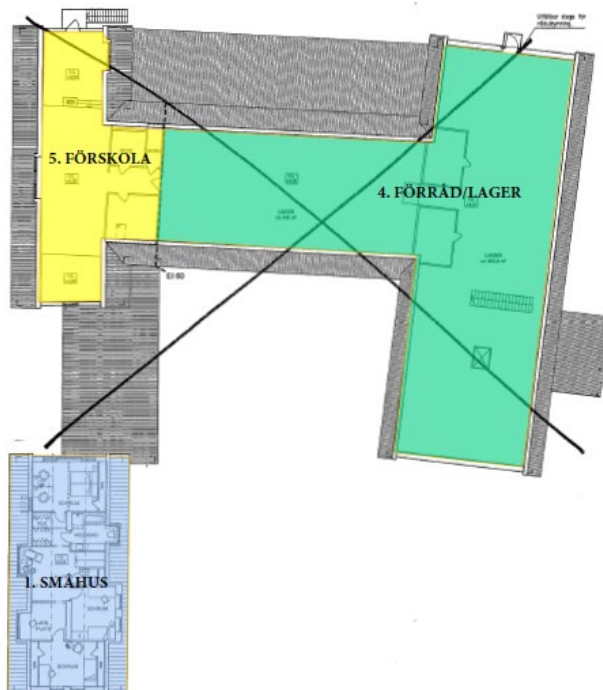
FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 3, PLANRITNINGAR/ÖVERSIKT AV YTOR

1. Översikt, entréplan (Bv)



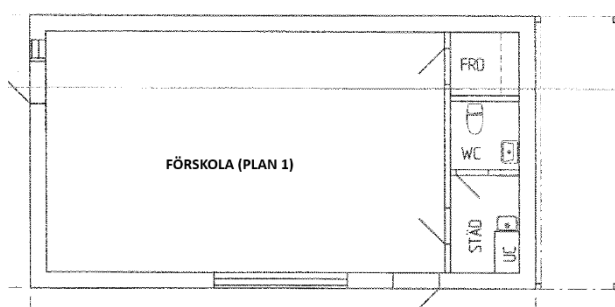
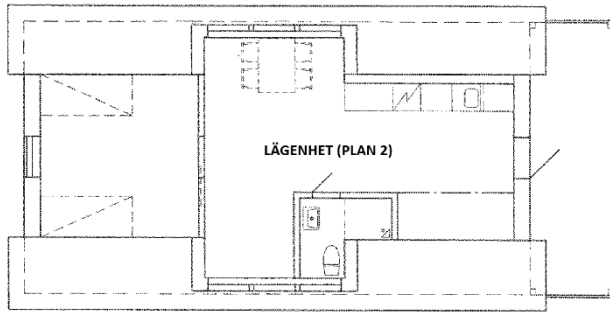
2. Översikt, ovanvåning (1 tr)



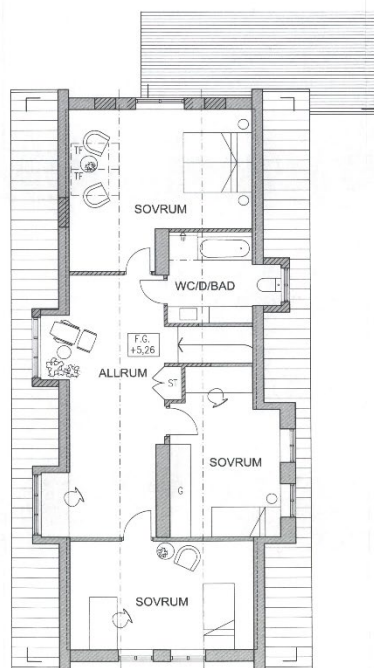
BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

3. Friliggande byggnad (f.d. garage) inrymmande lokal samt lägenhet



4. Småhusenhet (byggnad 1).



Notera att ovan planritning och översikt ej är skalenlig (endast grovt estimerad). Avvikelse förekommer på ritning mot verkligt utförande.

Helsingborg 2025-06-25



Beslut om förlängning av tidsbegränsat bygglov

Fastighet:	HUSENSJÖ 9:19 (GUSTAVSLUNDSVÄGEN 397)
Ärende:	Förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning av garage till skollokal, från 2025-10-01 till (5 år)
Ärendenummer:	SBF 2025-000765
<hr/>	
Beslutsutfall:	Beviljas med start- och slutbesked
Beslutsnummer:	DL BL 25-002384
Beslutsdatum:	2025-06-25

Beslut

Ansökan om Förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning av garage till skollokal, från 2025-10-01 till (5 år) beviljas med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (PBL).

När bygglovet upphört att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick.

Ditt ursprungliga bygglovsbeslut gäller även nu

De upplysningar och villkor som finns i ditt ursprungliga beslut, beslutsnummer DL BL 15-3951, gäller även för detta beslut. Start- och slutbesked har utfärdats i ditt ursprungliga ärende, med ärendenummer SBF 2015-1933.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt gällande detaljplan. Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning från garage till skollokal under tiden 2025-10-02 till och med 2030-10-01.

Bygglovets giltighetstid

Bygglovet gäller till och med **2030-10-01**. Byggnaden eller anläggningen ska vara borttagen innan bygglovets sista giltighetsdag.

Granne- och remissyttranden

Fastighetsägarna till Bonden 3, Bonden 4, Bonden 5, Bonden 6, Bonden 8, Bonden 11, Bonden 12, Bonden 13, Bonden 14, Kuben 1 och Ramlösa 3:1 har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan.

Inga negativa synpunkter har kommit in till stadsbyggnadsnämnden.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 1283k-17565 som vann laga kraft 22 juli 2014 och 3 maj 2017.

Motivering av beslut

Enligt PBL omfattar lovet främst granskning av yttre förhållanden som placering och gestaltning.

Stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt 9 kap 33 (a) § då åtgärden uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap 30-32 a-c §§ PBL. Lovet omfattar granskning av yttre förhållanden som placering och gestaltning enligt plan- och bygglagen. Åtgärden är av tillfällig karaktär samt uppfyller PBL:s krav på byggnader och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningarna.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Ansökan	2025-04-30
Plan-, fasad- och sektionsritning	2025-04-30
Situationsplan	2025-04-30
Avvecklingsplan	2025-04-30

Hur länge får en åtgärd ha ett tidsbegränsat bygglov?

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år. Ett sådant lov kan förlängas med högst 5 år i taget. Detta kan endast ske om en ansökan om förlängning görs innan giltighetstiden har gått ut. Den sammanlagda tiden för tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år. Undantaget är ett tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär, ett sådant lov får sammanlagt överstiga 15 år.

Du beviljades tidsbegränsat bygglov för denna åtgärd första gången **2015-10-01**.

Upplysningar

Åtgärden ska utföras enligt de ritningar och handlingar som tillhör beslutet. Vid ändringar ska ny ansökan lämnas in. Inga ändringar får ske innan ett nytt lov har beviljats.

Observera att tillstånd även kan krävas från andra myndigheter, t ex:

- Tillstånd från fastighetsägaren

Med stöd av stadsbyggnadsnämndens delegation

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christer Thorstensson
Bygglovsarkitekt

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kostnadsuppgift

Du ska betala en avgift på 12 419 kronor för handläggningen av bygglov och startbesked.

Avgiften för beslutet är i enlighet med taxa som har beslutats av kommunfullmäktige 2011-04-27 § 50.

Faktura kommer att skickas separat.

Bilagor

1. Handlingar som ingår i beslutet
2. Underrättelse om hur man överklagar

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Husensjö 9:19	UUID 909a6a5b-f8fe-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120226998	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-07

Adress

Adress

Gustavslundsvägen 397
256 67 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

556045-5692

Anders Hedlund Fastigheter AB

Greggatan 64

254 48 Helsingborg

Inskrivet ägarnamn: Anders Hedlund Fastigheter AB

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

2007-05-31

07/18518

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):

2007-04-25

Köpeskilling: 667 591 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 13/15139

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-07-17, 13 722 974 sek jämte ränta och kostnader (01-386657-25)

Inskrivningsdag

2025-07-31

Akt

D-2025-00269952:1

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 82/736

Avser inteckning 82/737

Avser inteckning 03/6005

Avser inteckning 04/40374

Avser inteckning 13/10748

Avser inteckning 13/20360

Avser inteckning D-2015-00170405:1

Avser inteckning D-2015-00431892:1

Avser inteckning D-2016-00405384:1

Avser inteckning D-2019-00210020:1

Avser inteckning D-2022-00318816:1

Utmätning 2025-07-17, 13 722 974 sek jämte ränta och kostnader, utslag 01-386657-25

2025-07-22

D-2025-00261738:1

Anmärkningar

Avser inteckning 82/736

Avser inteckning 82/737

Avser inteckning 03/6005

Avser inteckning 04/40374

Avser inteckning 13/10748

Avser inteckning 13/20360

Avser inteckning D-2015-00170405:1

Avser inteckning D-2015-00431892:1

Avser inteckning D-2016-00405384:1

Avser inteckning D-2019-00210020:1

Avser inteckning D-2022-00318816:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 14 400 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	1982-01-27	82/736
2	80 000 SEK	1982-01-27	82/737
3	520 000 SEK	2003-02-27	03/6005
4	2 000 000 SEK	2004-10-29	04/40374
5	1 000 000 SEK	2013-05-27	13/10748
6	1 437 500 SEK	2013-09-23	13/20360
7	2 000 000 SEK	2015-05-04	D-2015-00170405:1
8	400 000 SEK	2015-09-30	D-2015-00431892:1
9	1 662 500 SEK	2016-09-06	D-2016-00405384:1
10	2 500 000 SEK	2019-05-03	D-2019-00210020:1
11	2 400 000 SEK	2022-07-29	D-2022-00318816:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Del av husensjö 9:25,gustavslund	2017-03-27 Genomf. start: 2017-05-04 Genomf. slut: 2022-05-03 Laga kraft: 2017-05-03	1283K-17565

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	738248-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	7 164 000 SEK	4 262 000 SEK	2 902 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
556045-5692 Anders Hedlund Fastigheter AB Grepkatan 64 25448 Helsingborg	1 / 1	Aktiebolag	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301303775 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 424 000 SEK	1283034	Kan bilda självständig fastighet	400 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301303801 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 478 000 SEK	1283034	Kan bilda självständig fastighet	500 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301303800 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
4 262 000 SEK	Friliggande	30	175 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
60 kvm	187 kvm	2015	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2015	Nej	1	

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, lokaler (325)	745115-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	3 245 000 SEK	2 970 000 SEK	275 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
556045-5692 Anders Hedlund Fastigheter AB Greppegatan 64 25448 Helsingborg	1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301556033 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
275 000 SEK	1283024	250 kvm	1 100 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301556032 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 970 000 SEK	1283024	250 kvm	550 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2016		2016

Tillhör byggnad
1

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426) Industritillbehör saknas	165803-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	4 291 000 SEK	2 577 000 SEK	1 714 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
556045-5692 Anders Hedlund Fastigheter AB Greppegatan 64 25448 Helsingborg	1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 301301128 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
216 000 SEK	1283018	75 kvm	Normala

Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1929	1929	Mer än 10 år	

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 301301129 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
2 061 000 SEK	1283018	1 200 kvm	Enkla

Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1929	1929	Mer än 10 år	

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 301550081 (2025)

Taxeringsvärde 300 000 SEK	Riktvärdeområde 1283018	Yta 75 kvm	Standardklass Mycket enkla
Nybyggnadsår 2018	Värdeår 2018	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet industri tomtmark 301301120 (2025)

Taxeringsvärde 1 714 000 SEK	Riktvärdeområde 1283018	Tomtareal 3 428 kvm	Riktvärde tomtareal 500 SEK/kvm
--	-----------------------------------	-------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Gränsbestämning

Datum

1960-11-29

Akt

1283K-6488

Avstyckning

1961-01-05

1283K-6488

Ursprung

Helsingborg Husensjö 9:18

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6211804.0

360234.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

4 729 m²

Därav landareal

4 729 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Helsingborg Filborna Stg:1131b

Omregistreringsdatum

1983-11-30

Akt

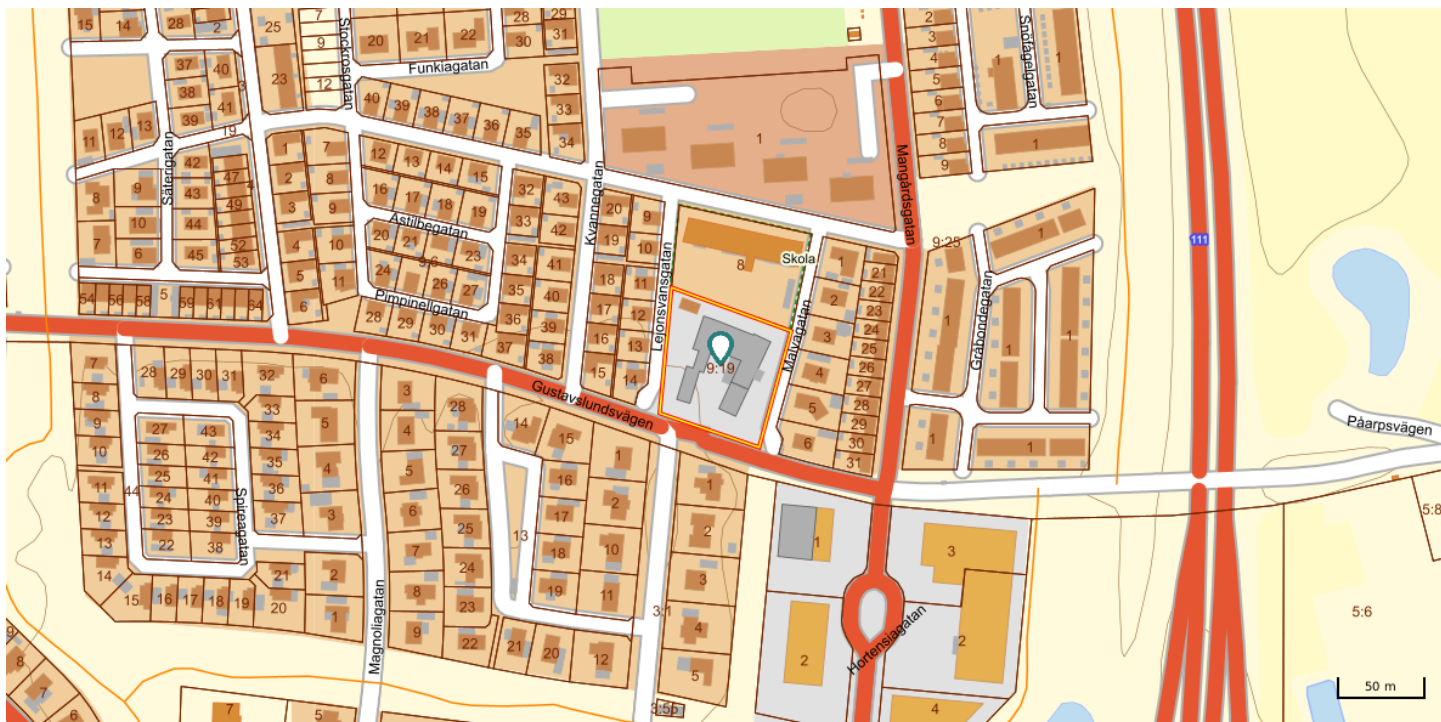
1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

Ortofoto



Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](https://www.metria.se) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige