

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Helsingborg Esbjörn 2



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Esbjörn 2 i Helsingborgs kommun</i>
ADRESS	<i>Dalhemsvägen 12 254 63 Helsingborg</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1137-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 734 m² belägen i området Brohult i Helsingborg.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare uppförd 1971 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 114 m² och biarea om 114 m². På fastigheten finns även uppfört en garagebyggnad i anslutning till byggnadens norra del samt friliggande attefallshus och växthus.</i> <i>Tomten utgörs mestadels av finplanerade trädgårdsytor samt ett trädäck i anslutning till byggnadens västra sida.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus, flerbostadshus och grönområden.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-06-23 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 734 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgörs av finplanerade grönytor i form av gräs, buskar och träd. Den har asfalterad uppfart och stenlagda gångar. På baksidan av huset finns trädäck med spabad och växthus.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn		Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn		Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1971	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med inredd källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☐ Tvåglas
☒ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☒ Kalksandsten	☐ Plåt	☒ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☒ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 114 m² och biarea till 114 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Grov-entré	Förråd	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Uterum	Garage
Bv	1	3	1	1	1		1	1								1
Kv							1				3	3		1		
S:a	1	3	1		1		2	1			3	3		1		1
Övrigt: Badrum under renovering. Garaget har källaringång.																

KÖK (BV)

Elspis	☒	Häll	☒	Inb. ugn	☒	Kyl	☒	Kaffemaskin	☐
Vedspis	☐	Induktionshäll	☒	Inb. mikro	☒	Frys	☒	Vinkyl	☐
Gasspis	☒	Köksfläkt	☒	Diskmaskin (Bosch)	☒	Kyl/Frys	☒		☐
Beskrivning:	Klinker på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbänken. Kök från IKEA (modell Bodum).								
Standard:	Normal till modern.								
Underhållsstatus:	Normal.								

BADRUM (BV)

WC	☐	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin	☐
Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐		☐
Tvättställ	☐		☐		☐	Bastu	☐		☐
Beskrivning:	Badrum under renovering vid värderingstillfället.								
Golv:	Ytskikt saknas.		Standard:		-				
Väggar:	Ytskikt saknas.		Underhållsstatus:		Renoveringsbehov.				

WC (BV)

☒ WC	☐	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin	☐
Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐		☐
☒ Tvättställ	☐		☐		☐	Bastu	☐		☐
Beskrivning:	Renoverad 2021 enligt ägaren.								
Golv:	Klinker.		Standard:		Normal.				
Väggar:	Målade.		Underhållsstatus:		Normal.				

WC (KV)

☒ WC	☐	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin	☐
Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐		☐
☒ Tvättställ	☐		☐		☐	Bastu	☐		☐
Beskrivning:									
Golv:	Våtrumsmatta.		Standard:		Normal.				
Väggar:	Målade.		Underhållsstatus:		Normal.				

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA (KV)

☒ Tvättmaskin (Bosch)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	☒ Duschkabin
☒ Torktumlare (Miele)	Centrifug	☒ Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
☒ Torkskåp	Centralsugare	Tvättbänk	Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Målad vävtapet.	Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd. Notera att fastigheten är feltaxerad med två småhusenheter men utgör egentligen endast ett småhus. Det feltaxerade huset med ett värde om 954 000 kr enligt fastighetsutdraget, det faktiskt taxeringsvärdet är således kring 3 000 000 kr enligt nedan.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	2 971 000	Byggnadsvärde:	1 858 000	Markvärde: 1 113 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

Garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnadens norra sida. Källaringång och elektrisk garageport.

Sannolikt uppförd med platta på mark, trä-/tegelstomme och papptak.

SKICK OCH STANDARD
Bedöms som normal.

Attefallshus

Fristående attefallshus på fastighetens sydvästra del. Inrymmande rum med brädgolv och träpanel. Badrum med plastmatta på golv och träpanel på väggar utrustat med mulltoa, tvättställ, duschkabin och varmvattenberedare. Bastu.

Sannolikt uppförd med plintgrund, trästomme, papptak. Uppvämt med oljeelement.

SKICK OCH STANDARD
Bedöms som normal till modern.

PANTBREV

Totalt 7 inteckningar.
Belopp 2.330.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLANBESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1970-08-14 akt 1283K-9481 samt tomtindelning från 1970-09-16 akt 1283K-9501.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt uppgift från ägaren.

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

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 bostaden 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.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-06-23

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Helsingborgs kommun och ortsprisssystem UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 734 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med källare. Taxerad boarea om 114 m² och biarea om 114 m² uppfört 1971. Intill huset norra del finns en garagebyggnad och intill den västra delen finns ett trädäck med spabad. På fastigheten finns även attefallshus och växthus. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av trädgårdsytor. Bostaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard, visst renoveringsbehov föreligger avseende badrum på bottenvåning samt ett visst moderniseringsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 10 köp studerats.

Prisintervall: 23 160 - 31 770 kr/m².

Genomsnitt: 26 450 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 800 - 4 400 tkr.

Genomsnitt: 3 655 tkr.

K/T: 1,19 (1,00 - 1,54).

Genomsnittlig boarea: 140 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **3 500 000 kr.**

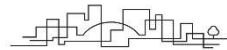
Bedömt värdeintervall 3 200 000-3 800 000 kr

Malmö 2025-12-03



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



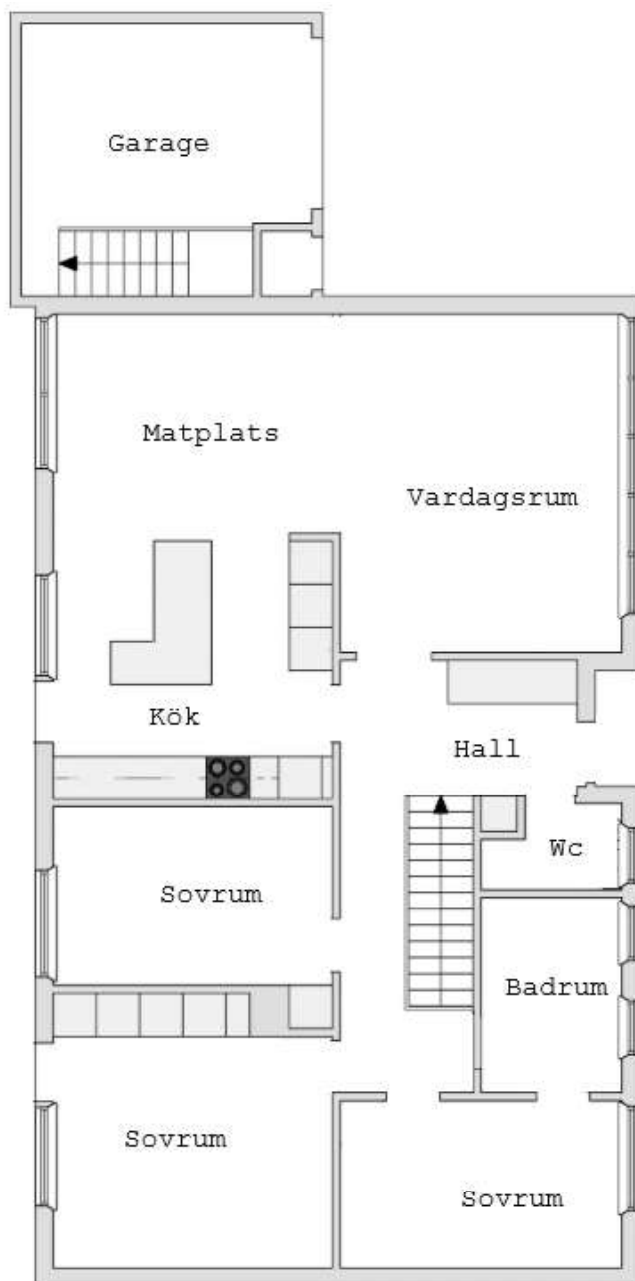
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

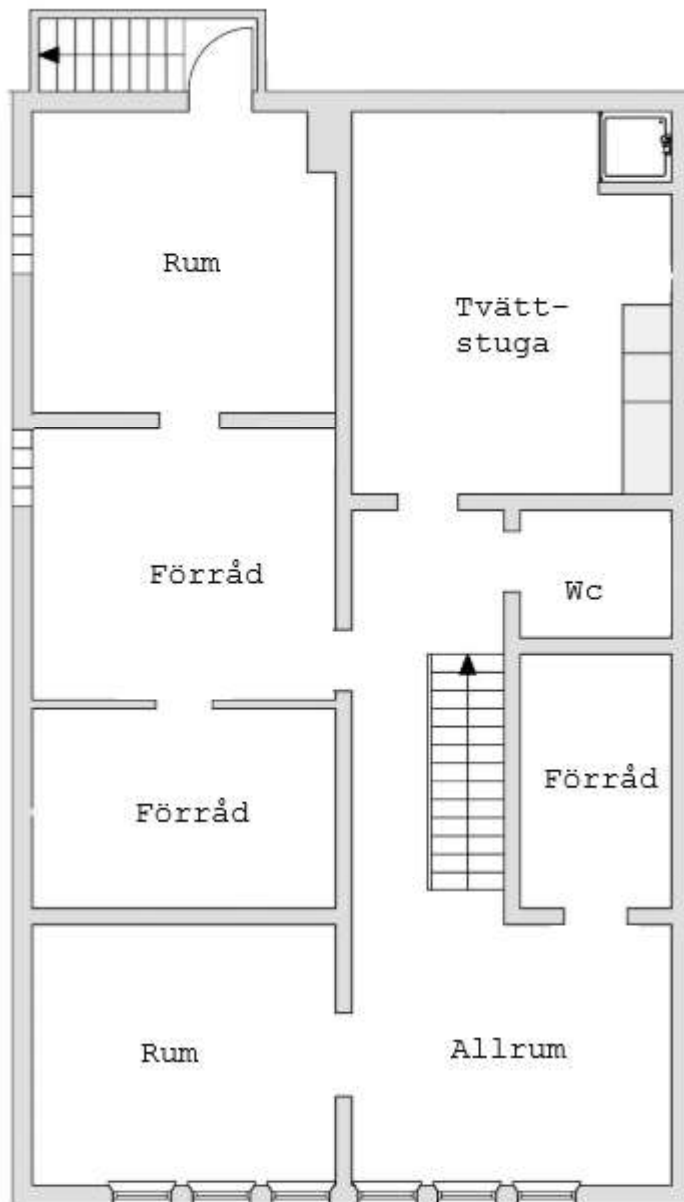
Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Ovanvåning



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Esbjörn 2	UUID 909a6a5b-cabc-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120215156	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-10-29
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Filborna	Distriktskod 101285	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-02

Adress

Adress

Dalhemsvägen 12
254 63 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-11-30	Akt D-2016- 00546853:1
Berört fång D-2021-00277821:1, andel 1/2 Gåva: 2021-06-02 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång D-2016-00546853:1, andel 1/2 Gåva: 2016-11-16 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Beviljad d-2016-00560012:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-21, 2 122 189 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 1255-25	2025-04-15	D-2025-00131004:1

Anmärkningar

Avser inteckning 03/9657
Avser inteckning 03/9658
Avser inteckning 06/46187
Avser inteckning 10/33555
Avser inteckning 13/8276
Avser inteckning 13/19208
Avser inteckning D-2016-00154479:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 7
Totalt belopp: 2 330 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 190 000 SEK	2003-04-01	03/9657
2	210 000 SEK	2003-04-01	03/9658
3	130 000 SEK	2006-12-11	06/46187
4	65 000 SEK	2010-11-18	10/33555
5	40 000 SEK	2013-04-23	13/8276
6	123 000 SEK	2013-09-09	13/19208
7	572 000 SEK	2016-04-11	D-2016-00154479:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Stadsplan Eskil och esbjörn	Datum 1970-08-14	Akt 1283K-9481
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Eskil,esbjörn	1970-09-16	1283K-9501

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 175309-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 925 000 SEK	därv byggnadsvärde 2 812 000 SEK	därv markvärde 1 113 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 25562254 (2024)			
Taxeringsvärde 1 113 000 SEK	Riktvärdeområde 1283020	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 734 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 25563254 (2024)

Taxeringsvärde 1 858 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 114 kvm
Biutrymmesyta 114 kvm	Värdeyta 134 kvm	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår
Värdeår 1971	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301670206 (2024)

Taxeringsvärde 954 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 13	Bostadsyta 134 kvm
Biutrymmesyta 118 kvm	Värdeyta 154 kvm	Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår 2020
Värdeår 2019	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-10-15	1283K-9542
Införd i tomtboken	1970-11-12	1283K-9542

Ursprung

Helsingborg Filborna 31:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6216249.9	358752.9

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

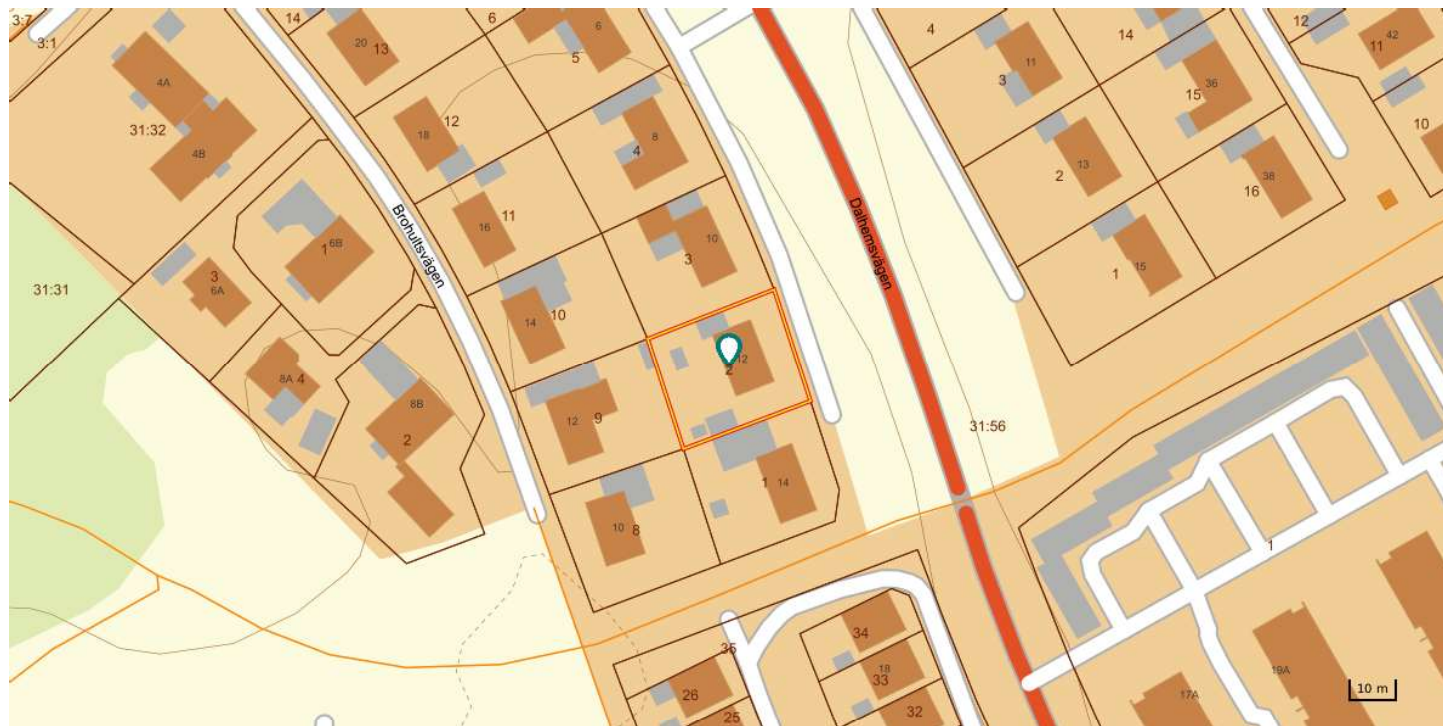
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	734 m ²	734 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet



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