

**Uppdatering av värdeutlåtande för
Fastigheten
Helsingborg Bomseglet 2**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
EKONOMISKA DATA.....	4
VÄRDEBEDÖMNING.....	4
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	6
BILAGA 2: FDS_UTDRAG	7

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Helsingborg Bomseglet 2
Adress: Örelidsvägen 4, 254 81 Helsingborg
Kommun: Helsingborg
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Juli 2025.
Syfte: Uppdatering av värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning
Besiktning utförd 2024-07-01 av Lotta Gustavsson, se
ursprungligt värdeutlåtande daterat 2024-07-10.

EKONOMISKA DATATaxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	4 630 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>7 200 000 kr</u>
Totalt	11 830 000 kr

Pantbrev 9 st. Totalt 12 500 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Prisbilden för ortsprismaterialet ligger på liknande nivå som föregående år. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 18 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 18 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Helsingborg Bomseget 2 har
vid värdetidpunkten juli 2025 bedömts till:

ARTON MILJONER KRONOR (18 000 000 kr)

Kalmar 2025-07-01
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: FDS-utdrag

BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA 2: FDS_UTDRAG

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Bomseglet 2	UUID 909a6a5b-c055-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120212493	Län- och kommunkod 1283
Distrikt Allerum Socken: allerum	Distriktskod 101316	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-03-24	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-30
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-29			

Adress

Adress Örelidsvägen 4 254 81 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2006-04-02	Akt 06/12784
Berört fång 06/12784, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2006-03-30 Köpeskilling: 2 700 000 SEK (avser hela fastigheten)		Berört fång 07/36837, andel 1/2 Ingen köpeskilling redovisad	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-18, 3 359 818 sek (beslutsnummer 1225512456)	2025-02-20	D-2025-00062761:1
Utmätning 2025-03-21, 45 705 sek, beslutnummer 1225871456	2025-03-24	D-2025-00102983:1
Utmätning 2025-06-24, 1 116 973 sek (beslutsnummer: 12253812387)	2025-06-26	D-2025-00228604:1
Utmätning 2024-06-18 2 075 246 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12243803124	2024-06-25	D-2024-00203656:1
Utmätning 2024-06-18 2 075 246 sek, beslutsnummer 12243802431	2024-06-26	D-2024-00205163:1
Utmätning 2024-07-24, 32.928 sek, dnr 12244149360	2024-07-25	D-2024-00240146:1

Inteckningar

Totalt antal in-teckningar: 9
Totalt be-lopp: 12 500 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
2			2 000 000 SEK	2006-04-02	06/12785
3			2 000 000 SEK	2008-05-27	08/17100
4			2 000 000 SEK	2009-12-22	09/42193
5		Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 500 000 SEK	2011-08-23	11/19299
6		Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2014-07-30	14/16886
7		Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2014-07-30	14/16887
8		Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2014-07-30	14/16888
9		Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 500 000 SEK	2017-08-28	D-2017-00444674:1
10		Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2017-08-28	D-2017-00444674:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: utsikt	2005-02-08	05/4190

Ajourföra-nde inskri-vnings-myndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Bomseglet 2	2007-09-27 Genomf. start: 2007-10-30 Genomf. slut: 2012-10-29 Laga kraft: 2007-10-29	1283K-16395

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utsikt	Last	Avtalsservitut	1283IM-05/4190.1
Beskrivning			
Utsikt			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Helsingborg Bomseglet 1			
Last			
Helsingborg Bomseglet 2			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	704221-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	11 830 000 SEK	7 200 000 SEK	4 630 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 300164940 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
4 630 000 SEK	1283072	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	859 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300701377 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelse typ	Total standardpoäng	Bostadsyta
7 200 000 SEK	Friliggande	33	280 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
40 kvm	288 kvm	2009	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2009	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring KB		1908-02-07	12-ALL-AVS115
Fastighetsreglering fig 2		1979-12-20	12-ALL-1539
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Nybyggnadskarta		2008-03-11	1283K-NBK-08/016

Ursprung

Helsingborg Bomseglet 4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6218990.0	353328.6	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	859 m ²	859 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Allerum Laröd 2:34	1983-11-30	1283K-11688

Källa: Lantmäteriet