

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Danmark 29

Helsingborgs kommun



2025-11-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Danmark 29 i Helsingborgs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 1 november 2025.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå-tande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå-tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå-tandet så förut-sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in-kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-17 av undertecknad tillsammans med fastighetsskötare.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.

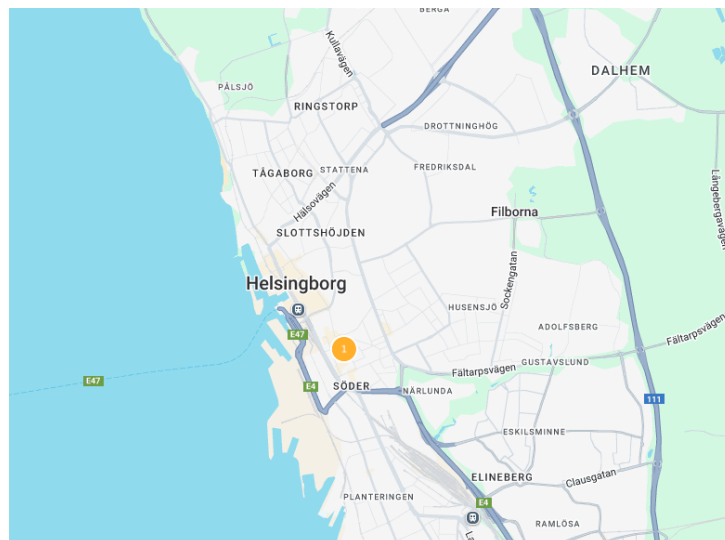
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Op Danmarkshuset AB (Org.nr 556742-3438)

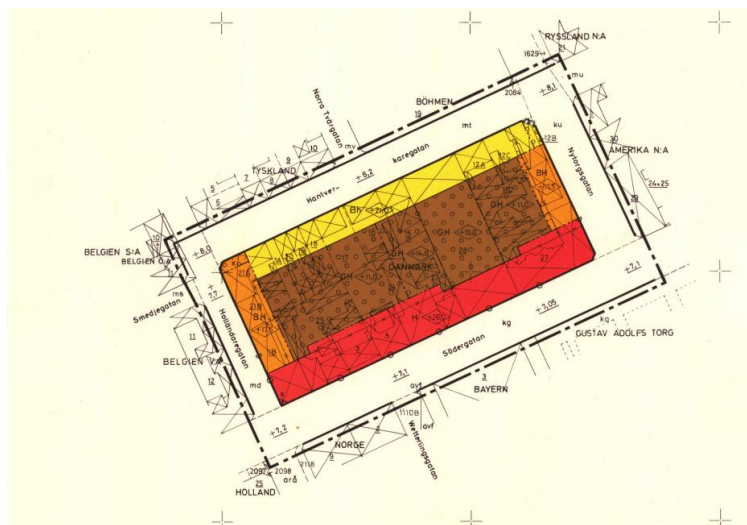
Fastighetstyp Bostads- och lokalhyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget på söder i Helsingborgs tätort. Avståndet till Helsingborg centrum är ca 1 km. Gatadresserna är Hantverkaregatan 2 och 6, Nedre Holländaregatan 12 och Södergatan 39.

Näromgivningen utgörs av blandad bebyggelse med bostäder, kontor och butiker. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1969-07-10. . Planen anger bostads- och handelsändamål samt handels- och kontorsändamål. Genomförandetiden har gått ut.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Forum saknar information om eventuell miljöcertifiering.

Energideklarationen visar energiklass F.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvämningsportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal
	m ²	% enheter
Bostäder	1 972	18 31
Kontor	6 586	59 11
Hotell	1 312	12 3
Fritid	620	6 1
Lager	645	6 9
Summa	11 135	100 55

Areauppgifterna härrör från uppdragsgivaren. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns ett parkeringsgarage med 135 st platser som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 4630 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar hela fastigheten. En upphöjd innergård ovanpå garaget finns.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med tre sammanbyggda byggnader som troligen är uppförda omkring 1970.

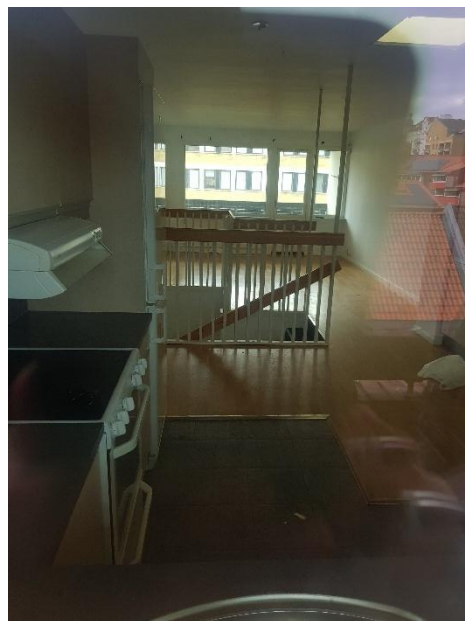
Byggnaderna är grundlagda på källare, har stomme av betong och fasader klädda med tegel.

Uppvärmning i byggnaderna sker med fjärrvärme.

Den del som ligger mot Hantverkaregatan är i fyra plan och källare. Byggnaden innehåller främst bostadslägenheter som för närvarande är tomma. Byggnaden har tidigare haft problem med ockupanter som brutit sig in i lägenheterna, därför är många dörrar uppbrutna och sedan igenbommade.

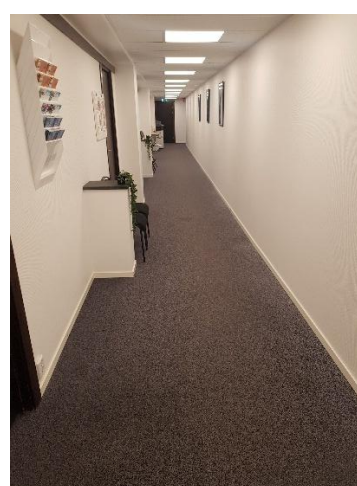
Lägenheterna har i grunden normal standard, men skicket är mycket varierande; några lägenheter är i bra skick medan andra bomrats igenom och är fyllda med bråte.

De flesta lägenheterna är etagelägenheter med ingång från innergården eller loftgång.



Bygganden mot Nedre Holländergatan är i tre plan och innehåller ett vandrarhem. Lokalerna har normalt skick och standard.

Byggnaden mot Södergatan innehåller kontor. Lokalerna har generellt gott skick och normal kontorsstandard. De flesta lokalerna är vakanta men hade kunnat hyras ut i befintligt skick eller efter enklare hyresgästpassningar. I bottenplan med ingång från Södergatan ligger ett gym med modern standard.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Bostäder	1 972	1 972	-	-	-	-	-	-	-
Kontor	6 586	430	1 047	450 000	1 047	450 000	6 156	1 598	9 835 999
Hotell	1 312	1 312	1 490	1 955 479	1 490	1 955 479	-	-	-
Fritid	620	620	1 318	816 881	1 318	816 881	-	-	-
Lager	645	46	1 777	81 752	1 777	81 752	599	728	436 189
G-plats / P-plats	-	-	-	480 000	-	480 000	-	-	-
Genomsnitt / Summa	11 135	4 380	864	3 784 112	864	3 784 112	6 755	1 521	10 272 188

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	5	3
> 1 - <= 3 år	5	46
> 3 - <= 5 år	3	51
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	13	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Kontor	95	93
Hotell	-	-
Fritid	-	-
Lager	87	93
G-plats / P-plats	-	-
Genomsnitt	73	61

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant	Kontor	706	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	250	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	282	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	300	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	195	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	35	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Förråd	508	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Förråd	21	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Förråd	20	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Förråd	10	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Förråd	40	2025-11-01	2026-10-31
Vakant	Kontor	4 388	2025-11-01	2026-10-31
Bostadslägenheter, 31 st	Bostäder	1 972	2026-01-01	2026-10-31

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

	Vakans/hyresrisk (%)											Långsiktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2034	
Bostäder	-	83,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Kontor	95,6	149,7	30,0	15,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Hotell	-	-	-	-	-	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Fritid	-	-	-	2,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Lager	83,7	71,1	30,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	73,2	107,0	18,7	9,4	5,5	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	530	1 045	30	400	100
Kontor	325	2 140	30	225	70
Hotell	300	394	30	200	70
Fritid	325	202	30	225	70
Lager	130	84	30	50	50
G-plats / P-plats	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	347	3 865	30	243	74

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Större investeringar bedöms utfalla enligt tabellen (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Hyresgästpassning (tkr)	År
Vakant	Kontor	706	706	2026
Vakant	Kontor	250	250	2026
Vakant	Kontor	282	282	2026
Vakant	Kontor	300	300	2026
Vakant	Kontor	195	195	2026
Vakant	Kontor	35	35	2026

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	11 400	25 000	36 400	53
Lokaler	21 400	69 000	90 400	904
Summa	32 800	94 000	126 800	957

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1970.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 724 kr per år för hyreshus och 10 074 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	340	3 784 112
Drift & underhåll	-347	-3 864 560
Fastighetsskatt	-86	-957 444
Driftnetto år 1 (helår)	-93	-1 037 892
Driftnetto, normaliserat	1 015	11 304 056

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

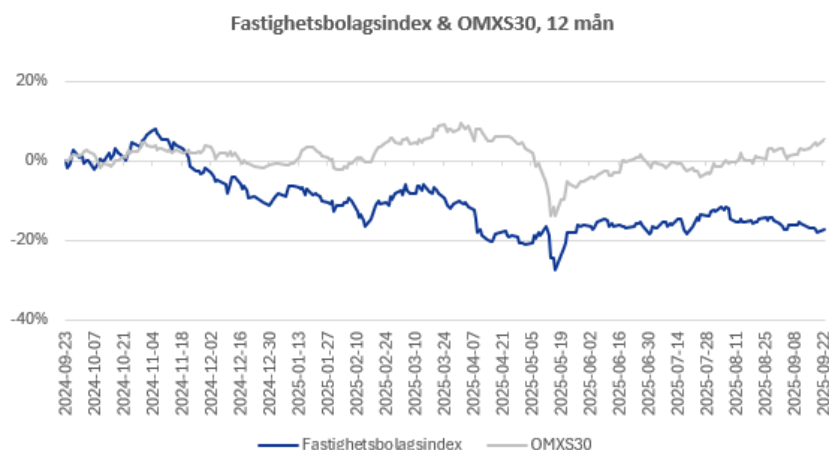
Marknadsanalys

Allmänt

Världsekonomin präglas fortsatt av osäkerhet till följd av det geopolitiska läget. Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framgent. Näringslivets stämningsläge har förbättrats något och är nära ett historiskt normalläge. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och indikationer pekar på att återhämtningen på arbetsmarknaden kommer dröja. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. För att ge stöd till konjunkturen och för att stabilisera inflationen har Riksbanken vid det senaste mötet i september beslutat att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. Det finns förutsättningar för att konjunkturen kommer att stärkas framöver.

Börsen har till viss del stabiliserats men präglas fortsatt av volatilitet och senaste året har börsen varit svagt positiv. Fastighetsindex har däremot haft en negativ utveckling senaste året. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter falla.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,5% för villor och ökat med 0,2% för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter och villor gått ner cirka 9%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligations- och finansieringsmarknaden har förbättrats vilket har gynnat transaktionsmarknaden. I takt med att finansieringen har blivit billigare har volymerna således fortsatt att öka. Första halvåret 2025 ökade transaktionsvolymen ca 7% och helåret prognostiseras att öka med ca 10%, senaste prognosen är därmed svagt nedåt från tidigare prognoser i början av året om 15% ökning.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fördröjt processerna senaste åren men parternas prisförväntningar har nu närmats sig varandra. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster. Kontorsvakanserna fortsätter att stiga men den negativa toppen bedöms vara nära på landets största kontorsmarknader.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handels tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en

stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2024 var 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna har höjts med motsvarande under året.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt har höjts med 4,8% 2025.

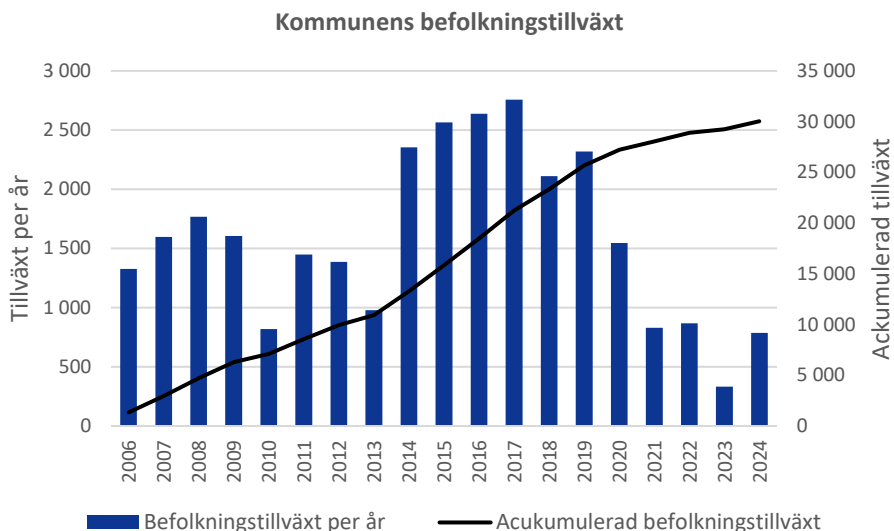
Kommuninfo

Helsingborg är Sveriges åttonde största kommun med drygt 150 000 invånare och har haft en positiv befolkningstillväxt under de senaste åren.

Antalet färdigställda bostäder per 1000 invånare har totalt sett legat i nivå med Skåne och Sverige i stort under den senaste 5-årsperioden.

Hyresrätter är den dominerande boendeformen i kommunen och antalet hyresrätter är högre än genomsnittet i Skåne och Sverige.

	Helsingborg	Skåne län	Riket
Befolkning, 2025 kv 2	152 242	1 429 120	10 587 696
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,3%	0,5%	0,3%
Arbetslöshet, 2025-07	11,6%	9,3%	7,1%
Medianinkomst, 2023	368 400	369 800	386 400
Andel högutbildade*	16%	17%	17%



Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende bostads- och lokalhyresfastigheter som köpts sedan 2023-01 inom Helsingborg.

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
								Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Helsingborg	Keramiken 9			Bostäder		660	2025-09	6 700	10 151			Vallagre Fastigheter AB	
Helsingborg	Pål Ibb 24	Drottninggatan		Bostäder		389	2025-09	11 800	30 334	4,00		Drottninggatan 90 Fastighets AB	
Helsingborg	Snäckan 17	Eneborg		Bostäder		591	2025-05	6 600	11 168			Bern & Sten Fastigheter AB	
Helsingborg	Perrongen 1		TR	Hotell	17 100		2025-02	2 425 000	47 179			Wihlborgs	
Helsingborg	Regula 1			Hotell	10 800		2025-02	2 425 000	47 179			Wihlborgs	
Flera	ca 100 fastigheter			Bostäder	30 200	276 132	2024-12	10 760 000	35 125	4,00	4,75	Brinova Fastighets Violen	
Helsingborg	Violen 10	Tågaborg		Bostäder		683	2024-12	19 850	29 063			Helsingborg AB	1
Helsingborg	Falken 2	Tågaborg		Bostäder		779	2024-12	24 500	31 451	3,50		Bergerska Fastighets AB	
Helsingborg	7 bostadsfastigheter	Fredriksdal		Bostäder	4 039	53 093	2024-11	850 000	14 878	5,10	5,20	Klarabo Vera Fastighets AB	
Helsingborg	Valhall 9	Miatorp		Bostäder	30	1 178	2024-10	19 000	15 728	4,25	4,50	Privatperson	
Helsingborg	Kurgästen 7			Bostäder		238	2024-05	6 100	25 630			Erik Selin Fastigheter	
Helsingborg	Kavalleristen 9			Kontor	12 693		2024-01	2 200 000	11 210			Erik Selin	
Helsingborg	Kroksabeln 18			Kontor	3 515		2024-01	2 200 000	11 210			Erik Selin	

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
								Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Helsingborg	Guldubben 1			Bostäder		4 846	2023-10	197 000	40 652	4,00	4,10	Resinova Pgn Konsult AB	Fastigheter
Helsingborg	Erik Dahlberg 7			Bostäder, restaurang	135	120	2023-08	6 450	25 294				
Flera	Kvarnen 14, Jullen 6, Vörten 3			Hotell	13 903		2023-07	270 000	19 420			Adolfson Group H 31 i Helsingborg AB	
Helsingborg	Jägaren 8	Tågaborg		Bostäder		821	2023-05	22 500	27 406	3,00	3,25		
Helsingborg	Valhall 9	Plateringen		Bostäder	30	1 178	2023-05					Privat	
Helsingborg	Valhall 13	Plateringen		Bostäder	26	704	2023-05					Privat	
Helsingborg	Kullen Östra 35	Centrum		Bostäder		870	2023-05					Clear More AB	
Helsingborg	Navaren 11	Slottshöjden		Bostäder		2 975	2023-05					Lirap Group i Svedala Vasalund	
Helsingborg	Stengärdet 1	Ödåkra		Församlingshem/kyrka, skola			2023-05	10 000				Fastighets AB	
Helsingborg	Bollbro 7			Bostäder, kontor	525	489	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjernplan	2
Helsingborg	Bollbro 11			Bostäder, Butik	634	658	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjernplan	3
Flera	Portfölj om 44 fastigheter			Bostäder		65 500	2023-04	1 300 000	19 847	3,50	3,60	Stjernplan	4
Helsingborg	Kullen Östra 23	Centrum		Bostäder	43	761	2023-01	28 000	34 826	3,90		Privat	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Ombyggd patriciervilla.

2) Trianon har tecknat avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Köpeskillingen baseras på att fastighetsvärde om 1,3 mdr kr varav 150 Mkr av köpeskillingen erläggs i form av aktier i Stjernplan AB och dessa akter avses sedan skiftas ut till aktieägarna i Trianon. Beståndet innehåller totalt 874 lägenheter och hyresintäkterna anges till ca 84 mkr och den uthyrningsbara arean uppges vara ca 65 500 kvm. Initial yield bedöms landa kring 3,5 % initialt och 3,6 % långsiktigt för beståndet som helhet.

3) Trianon har tecknat avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Köpeskillingen baseras på att fastighetsvärde om 1,3 mdr kr varav 150 Mkr av köpeskillingen erläggs i form av aktier i Stjernplan AB och dessa akter avses sedan skiftas ut till aktieägarna i Trianon. Beståndet innehåller totalt 874 lägenheter och hyresintäkterna anges till ca 84 mkr och den uthyrningsbara arean uppges vara ca 65 500 kvm. Initial yield bedöms landa kring 3,5 % initialt och 3,6 % långsiktigt för beståndet som helhet.

4) Trianon har tecknat avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Köpeskillingen baseras på att fastighetsvärde om 1,3 mdr kr varav 150 Mkr av köpeskillingen erläggs i form av aktier i Stjernplan AB och dessa akter avses sedan skiftas ut till aktieägarna i Trianon. Beståndet innehåller totalt 874 lägenheter och hyresintäkterna anges till ca 84 mkr och den uthyrningsbara arean uppges vara ca 65 500 kvm. Initial yield bedöms landa kring 3,5 % initialt och 3,6 % långsiktigt för beståndet som helhet.

I februari 2025 offentliggjordes att Wihlborgs förvärvar ett bestånd med kontors- och hotellfastigheter från Granitor. Fastigheterna inkluderar bland annat WTC i Västra Hamnen i Malmö (Sjömannen 1 & 2, Kajutan 1) och Lund (Jöns Petter Borg 15) samt hotellfastigheterna Clarion SeaU (tomträtten Perrongen 1) och Scandic Oceanhamnen (Regula 1) i Helsingborg. Det ingick också verksamhetsmark på Hasslanda (Brysselkålen 1) och kontorsbyggrätt intill WTC i Lund (Jöns Petter Borg 15). Överenskommit fastighetsvärde var 2 425 mkr. Hyresvärdet uppges vara 171 mkr och hyresintäkten 163 mkr (95 % uthyrningsgrad). Förväntat driftnetto

2025 är 130 mkr motsvarande en överskottsgrad om 80 %. Totala kostnader beräknas vara ca 33 mkr och frånräknat fastighetskatt och tomträttsavgäld är det kvar ca 400 kr/kvm till drift och underhåll. Direktavkastningen på investeringen beräknas under 2025 bli ca 5,35 %. Räknas värdet av byggrätterna ifrån så blir det upp mot 5,75 % i direktavkastning och ett värde motsvarande ca 45 000 kr/kvm på förvaltningsfastigheterna. Hotellen i Helsingborg hyrs på avtal t.o.m. 2040 respektive 2042. Hotellen står för knappt hälften av den uthyrningsbara ytan.

Direktavkastningarna i köpen av bostadshyresfastigheter har under de senaste åren legat inom intervallet 3,5 % till drygt 5 %.

Klarabo köpte i slutet av 2024 sju bostadshyresfastigheter i området Fredriksdal av Rikshem. Köpeskillingen i affären motsvarade ca 15 000 kr/kvm

Willhem förvärvade fem bostadsfastigheter på Söder av FFAB i maj 2022. Total uthyrningsbar area är 4 414 kvm och köpeskillingen uppgick till 114 Mkr, vilket motsvarar ca 25 000 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms till omkring 2,75 %.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten är belägen på söder i närheten av Södergallerian. Läget är relativt gott med närhet till centrum och kommunikationer. Den del som ligger mot Södergatan bedöms ha ett något bättre läge än den del av byggnaden som ligger mot Hantverkaregatan. Ett gott utbud av service finns i närområdet och en utbyggnad/utveckling av området har skett på senare år vilket har stärkt läget.

De aktuella hyrorna för uthyrda lokaler bedöms vara marknadsmässiga. För de vakanta kontorslokalerna har hyror på ca 1 500 kr/kvm antagits. Bostadshyrorna har i snitt antagits till 1 600 kr/kvm.

Vid besiktningen var de flesta av bostadslägenheterna tomma och större delen av kontorsytorna vakanta. Vakansgraden är därmed

för närvarande högre än normalt och kan förväntas bli lägre under kalkylperioden.

I bostadsdelen behöver större renoveringar göras för att kunna hyra ut lägenheterna. En kostnad på 5 000 000 kr samt ytterligare 200 000 kr per lägenhet har antagits i kalkylen.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större fastighetsbolag som har andra fastigheter i närområdet. Försäljningstiden bedöms vara normallång för fastighetskategorin.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 4,25–4,75 för bostäderna och omkring 6,0 % för lokalerna och värdet snitt inom intervallet 11 000 – 13 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	5,67 %
- Bostäder	4,50 %
- Kontor	6,00 %
- Hotell	6,00 %
- Fritid	6,00 %
- Lager	6,00 %
- G-plats / P-plats	6,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	7,68 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-11-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

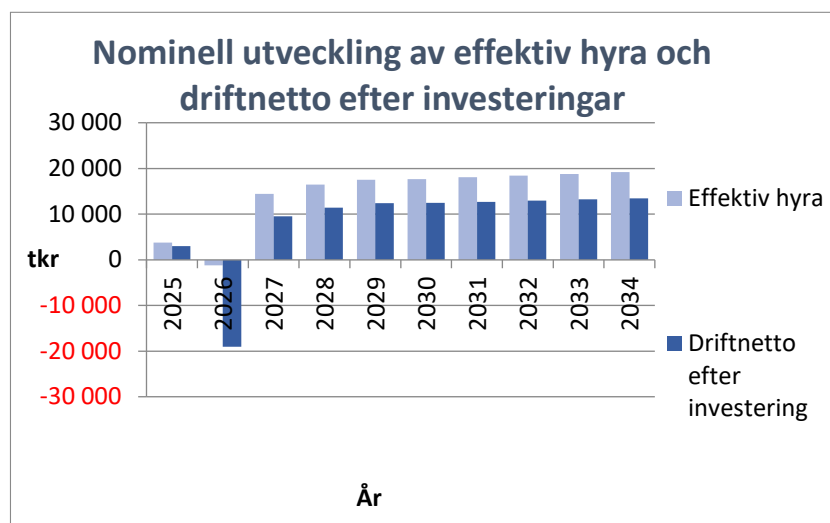
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	170 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	122 835 232 kr
- Nuvärde av driftnetton	48 953 007 kr
Direktavkastning, år 1	-0,61 %
Direktavkastning vid kalkylslut	5,67 %
Värde kr/m ²	15 267 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,34

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	19 571	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-30 951	-18
Drift & underhåll	%	10	-6 946	-4
Inflation	%-enheter	1	20 551	12
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-20 401	-12
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	25 214	15

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Danmark 29 i Helsingborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten 1 november 2025 till:

**Etthundrasjuttio miljoner kronor
[170 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2025-11-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Filippa Lundahl Wibelius
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 1 november 2025 (kalkylstart 2025-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	48 953
Nuvärde av restvärde (tkr)	122 835
SUMMA (tkr)	171 788

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 170 000

Kassaflöde

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2025</i>									
Hyror, bostäder	-	- 3 266	3 347	3 414	3 483	3 552	3 623	3 696	3 770	3 845
Vakans/hyresrisk, bost.	-	- 2 725	-33	-33	-34	-34	-35	-36	-37	-37
Hyror, lokaler	1 379	2 112	12 759	13 009	13 278	13 543	13 814	14 091	14 372	14 660
Vakans/hyresrisk, lokaler	-1 047	-1 603	-15 363	-3 334	-1 686	-997	-1 186	-1 213	-1 235	-1 259
Hyror, mark, garage mm	-	80	480	480	504	514	525	535	546	557
Hyrestillägg exkl. f-skatt	6	11	74	96	98	101	103	106	108	110
Ers. Fastighetsskatt	21	32	304	859	911	911	911	965	965	965
Effektiv hyra	340	632	-1 207	14 425	16 485	17 520	17 683	18 070	18 414	18 764
Drift & Löpande underhåll	-273	-508	-3 069	-3 131	-3 193	-3 257	-3 322	-3 389	-3 456	-3 526
Periodiskt underhåll	-74	-138	-834	-851	-868	-885	-903	-921	-939	-958
Extraordinärt underhåll	-	- 11 219	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-86	-160	-958	-959	-1 014	-1 016	-1 017	-1 075	-1 077	-1 078
Kostnader	-433	-806	-16 080	-4 940	-5 075	-5 158	-5 242	-5 385	-5 472	-5 561
Driftnetto	-93	-173	-17 287	9 484	11 410	12 362	12 441	12 685	12 941	13 203
Investeringar	-	- 1 771	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	-93	-173	-19 058	9 484	11 410	12 362	12 441	12 685	12 941	13 203

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-1 038	Restvärde kalkylslut (tkr)	242 392
Norm. driftnetto, helår (tkr)	11 304		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,68		
Kalkylränta restvärde (%)	7,68	Marknadsvärde kr/m ²	15 267
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,34
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,67		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra						Not	
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg		Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt			
				kr	kr/m ²	index/%	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²
Jobbpunkten AB	Kontor	400	27-09-30	360 000	900	3,0	-	-	-	-	360 000	900	360 000	900	360 000	900	360 000	900	-
Vakant	Kontor	706	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 059 000	1 500	1 083 000	1 534	1 152 652	1 633	-
Vakant	Kontor	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	375 000	1 500	375 000	1 500	399 664	1 599	-
Vakant	Kontor	282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423 000	1 500	423 000	1 500	450 821	1 599	-
Vakant	Kontor	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450 000	1 500	450 000	1 500	479 597	1 599	-
Vakant	Kontor	195	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292 500	1 500	292 500	1 500	311 738	1 599	-
Fitness 24Seven AB	Gym	620	28-09-30	755 713	1 219	100	-	-	61 168	99	816 881	1 318	755 713	1 219	755 713	1 219	816 881	1 318	-
Omarion Turist AB	Hotell	341	29-12-31	463 687	1 360	100	-	-	33 642	99	497 329	1 458	463 687	1 360	463 687	1 360	497 329	1 458	-
Omarion Turist AB	Hotell	656	29-12-31	892 020	1 360	100	34 000	52	64 719	99	990 739	1 510	892 020	1 360	926 020	1 412	990 739	1 510	-
Omarion Turist AB	Hotell	315	29-12-31	428 333	1 360	100	8 000	25	31 077	99	467 410	1 484	428 333	1 360	436 333	1 385	467 410	1 484	-
Caretia AB	Förråd	10	25-12-31	5 400	540	-	31 000	3 100	987	99	37 387	3 739	5 400	540	36 400	3 640	37 387	3 739	-
Caretia AB	Förråd	12	25-12-31	8 400	700	-	-1 800	-150	1 184	99	7 784	649	8 400	700	6 600	550	7 784	649	-
Malmixx Projekt AB	Förråd	10	27-01-31	6 346	635	100	-2 400	-240	-	-	3 946	395	6 346	635	3 946	395	3 946	395	-
Vakant	Kontor	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 500	1 500	52 500	1 500	55 953	1 599	-
Nokas CMS AB	Förråd	14	27-12-31	32 636	2 331	100	-	-	-	-	32 636	2 331	32 636	2 331	32 636	2 331	32 636	2 331	-
Vakant	Förråd	508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304 800	600	304 800	600	354 918	699	-
Vakant	Förråd	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 600	600	12 600	600	14 672	699	-
Vakant	Förråd	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 000	600	12 000	600	13 973	699	-
Vakant	Förråd	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 000	600	6 000	600	6 987	699	-
Vakant	Förråd	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 000	600	24 000	600	27 946	699	-
Vakant	Kontor	4 388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 582 000	1 500	6 582 000	1 500	7 014 910	1 599	-
Taleb Haikal	Kontor	10	26-04-30	30 000	3 000	3,0	-	-	-	-	30 000	3 000	30 000	3 000	30 000	3 000	30 000	3 000	-
Granter AB	Kontor	10	25-12-31	30 000	3 000	3,0	-	-	-	-	30 000	3 000	30 000	3 000	30 000	3 000	30 000	3 000	-
Arbetsklivet AB	Kontor	10	26-02-28	30 000	3 000	3,0	-	-	-	-	30 000	3 000	30 000	3 000	30 000	3 000	30 000	3 000	-
Bostadslägenheter, 31 st	Bostäder	1 972	25-12-31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 155 200	1 600	3 155 200	1 600	3 155 200	1 600	-
Q-park, 135 pplatser	Garagepl.	-	27-12-31	480 000	-	-	-	-	-	-	480 000	-	480 000	-	480 000	-	480 000	-	-
Summor / Genomsnitt		11 135		3 522 535	1 463		68 800	16	192 777	17	3 784 112	864	16 271 135	1 461	16 363 935	1 470	17 223 144	1 547	



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Danmark 29	UUID 909a6a5b-c482-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120213562	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-09-24
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Helsingborgs Gustav Adolf	Distriktskod 101283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-15

Adress

Adress

Hantverkaregatan 2, 6
252 26 Helsingborg

Nedre Holländaregatan 12
252 26 Helsingborg

Södergatan 39
252 19 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 556742-3438 Op Danmarkshuset AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Fastighets-AB Danmarkshuset	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2008-01-17	Akt 08/1747
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2008-01-15 Köpeskilling: 99 500 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att p.1 utföra en pcb-sanering när en byggnad eller annan anläggning renoveras eller rivs.p.2 att efter slutförd sanering inge en redovisning hur mycket pcb som sanerats,hur saneringen har skett och hur pcb:n slutligen tagits om hand(2012-05-15 dnr 2011-2339)	2012-06-14	12/13224
Föreläggande att vidta och redovisa åtgärder i bostadshus enligt beslut (dnr 2024.1851, 2025-2000).	2025-09-05	D-2025-00314205:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
<p>Anmärkningar Frist 2 veckor efter att man tagit del av beslutet, löpande vite D-2025-00314205:2</p>			
<p>Föreläggande om att vidta och redovisa åtgärder i bostadshus enligt beslut (dnr 2024-1851), 2025-2066).</p>	2025-09-12	D-2025-00324699:1	
<p>Anmärkningar Frist 2 veckor ett att man tagit del av beslutet, löpande vite D-2025-00324699:2</p>			
<p>Föreläggande om att redovisa och åtgärda brister i bostadshus (2024-1851)</p>	2024-06-04	D-2024-00176192:1	
<p>Anmärkningar Frist: 4 veckor från delgivning D-2024-00176192:2 Löpande vite D-2024-00176192:3</p>			
Inteckningar			
<p>Totalt antal teckningar: 7 Totalt belopp: 130 000 000 SEK</p>			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 610 000 SEK	1972-02-16	72/456
<p>Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:1 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm Lika rätt som 72/457</p>			
2	7 610 000 SEK	1972-02-16	72/457
<p>Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm Lika rätt som 72/456</p>			
4	1 780 000 SEK	1973-01-24	73/786
<p>Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:3 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm</p>			
5	83 000 000 SEK	2011-11-02	11/25479
<p>Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:4 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm</p>			
6	2 000 000 SEK	2012-11-30	12/26759
<p>Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:5 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm</p>			
7	2 000 000 SEK	2013-09-26	13/20808

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:6 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
8	26 000 000 SEK	2015-03-24	D-2015-00114758:1
Anmärkningar Innehavare: D-2021-00003876:7 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gångväg	1972-05-03	72/2397

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 Danmark	1968-07-10	1283K-8891
Stadsplan Danmark	1969-05-30	1283K-9144

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg	Last	Avtalsservitut	12-IM7-72/2397.1
Beskrivning			
Gångväg			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Helsingborg Söder 2:97

Last
Helsingborg Danmark 29

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Branddörr	Förmån	Avtalsservitut	12-IM7-74/3180.1

Beskrivning
Branddörr

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Helsingborg Danmark 29

Last
Helsingborg Danmark 28

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	189847-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	126 800 000 SEK	94 000 000 SEK	32 800 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
556742-3438 Op Danmarkshuset AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm	1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 55792254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
21 400 000 SEK	1283020	10 771 kvm	1 987 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 55791254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 400 000 SEK	1283020	2 405 kvm	4 740 SEK/kvm


Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 55790254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
69 000 000 SEK	1283020	9 083 kvm	13 165 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 1999	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 55789254 (2025)			
Taxeringsvärde 25 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1283020	Bostadsyta 1 972 kvm	Hyra 2 478 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 1999	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Tomtmätning	1968-09-12	1283K-8935	
Sammanläggning	1968-12-04	1283K-8935	
Ursprung			
Helsingborg Danmark 1,3-4,15-21,23-25,30 Helsingborg Söder 2:16			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6212871.6	356924.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 630 m ²	4 630 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
M-Helsingborg Danmark:29	1983-11-30	1283K-11688	

Källa: Lantmäteriet

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

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50