

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2025-12-17

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Helsingborg Ramlösa 9:88



December 2025

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Ramlösa 9:88 i Helsingborgs kommun</i>
ADRESS	<i>Stinsgatan 6 253 62 Helsingborg</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2166-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av fastighet om 1 417 m², belägen i södra Helsingborg mellan Råå och Raus Vång.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med källare och sammankopplat uterum/växthus. Byggnaden är uppförd 1929 enligt taxeringsuppgifter, med en taxerad boarea om 156 m² samt en biarea om 64 m².</i></p> <p><i>Resterande tomt utgörs av grönytor och stenlagd uteplats.</i></p> <p><i>Omgivningen består av småhusbebyggelse, matbutik samt åkermark, järnväg och väg.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-12-17 av Gustav Forsberg.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är inte av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 417 m².

TOMTTYP	<input type="checkbox"/> Mellantomt	<input checked="" type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafthomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input checked="" type="checkbox"/> Centralt läge		
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge		
Tomten utgörs av grönytor och stenlagd uteplats.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/> Borrard brunn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1929	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Kopplade
<input type="checkbox"/> Gjuten grund	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas, trä
<input checked="" type="checkbox"/> Källargrund	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Isoleringsglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund		<input type="checkbox"/> Leca		<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna med utv. tank.	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input checked="" type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input checked="" type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten, IVT)
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation		<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input type="checkbox"/> Självdragsventilation			
Vattenburet värmesystem kopplat till luft-vattenvärmepump. På bottenvåning finns även kakelugn och kamin.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 156 m² och biarea till 64 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	Kontor	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Förråd	Uterum
Bv	1		1	1			1	1	1	1		1				1
Ov		2			1			1			2	1				
Kv								1					1	1	3	
S:a	1	2	1	1	2			4	1	1	2	2	1	1	3	1

Övrigt: Källardel nås utifrån.

KÖK (Bv)

<input type="checkbox"/>	Elspis	<input type="checkbox"/>	Häll	<input checked="" type="checkbox"/>	Inb. ugn (Smeg)	<input type="checkbox"/>	Kyl	<input type="checkbox"/>	Kaffemaskin
<input type="checkbox"/>	Vedspis	<input type="checkbox"/>	Induktionshäll	<input type="checkbox"/>	Inb. Mikro	<input type="checkbox"/>	Frys	<input type="checkbox"/>	Vinkyl
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasspis (Schock)	<input checked="" type="checkbox"/>	Köksfläkt (Electrolux)	<input checked="" type="checkbox"/>	Diskmaskin (Siemens)	<input checked="" type="checkbox"/>	Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>	
Beskrivning:	Klinker på golv och tapetserade väggar.								
Standard:	Normal till modern.								
Underhållsstatus:	Normal.								

WC (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/>	WC	<input type="checkbox"/>	Duschplats	<input type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handdukstork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättställ	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Bastu	<input type="checkbox"/>	
Beskrivning:									
Golv:	Mosaik.		Standard:		Normal.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:		Normal.				

BADRUM (Ov)

<input checked="" type="checkbox"/>	WC	<input checked="" type="checkbox"/>	Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handdukstork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättställ	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Bastu	<input type="checkbox"/>	
Beskrivning:									
Golv:	Klinker.		Standard:		Normal.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:		Normal.				

TVÄTTSTUGA (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättmaskin	<input type="checkbox"/>	Frys	<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättställ	<input type="checkbox"/>	Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/>	Dusch
<input type="checkbox"/>	Torktumlare	<input type="checkbox"/>	Centrifug	<input type="checkbox"/>	Förvaringsskåp	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	Bastu
<input type="checkbox"/>	Torkskåp	<input type="checkbox"/>	Centraldammsugare	<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättbänk	<input type="checkbox"/>	Frånluftvärmepump	<input type="checkbox"/>	
Beskrivning:									
Golv:	Klinker.		Standard:		Normal.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:		Normal, visst upprättningsbehov avseende maskiner.				

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input type="checkbox"/> Plastgolv	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input checked="" type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Heltäckningsmatta	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

Typkod 220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	3 150 000	Byggnadsvärde:	1 414 000	Markvärde: 1 736 000

ÖVRIGA BYGGNADER

I anslutning till huvudbyggnaden finns ett uterum/växthus på cirka 30 m².

PANTBREV

*Totalt 10 inteckningar.
Belopp 2 230 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.*

EL & FÖRSÄKRING

*El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber: okänt.*

PLANBESTÄMNELSER

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

ÖVRIGT

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

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 2025-12-17

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 och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgörs av fastighet om 1 417 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med källare uppfört 1929 enligt taxeringsuppgifter. Taxerad boarea om 156 m² och biarea om 64 m².

Bostadsbyggnaden bedöms vara i normalt skick och standard. Den obebyggda delen av fastigheten består av grönytor. Intill den nordöstra delen av byggnaden finns stenlagd uteplats.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 14 köp studerats.

Prisintervall: 29 166 - 49 655 kr/m².

Genomsnitt: 38 291 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 500 - 7 300 tkr.

Genomsnitt: 5 300 tkr.

K/T: 1,57 (1,18 - 2,85).

Genomsnittlig boarea: 138 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **4 500 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 4 250 000-4 750 000 kr

Malmö 2025-12-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



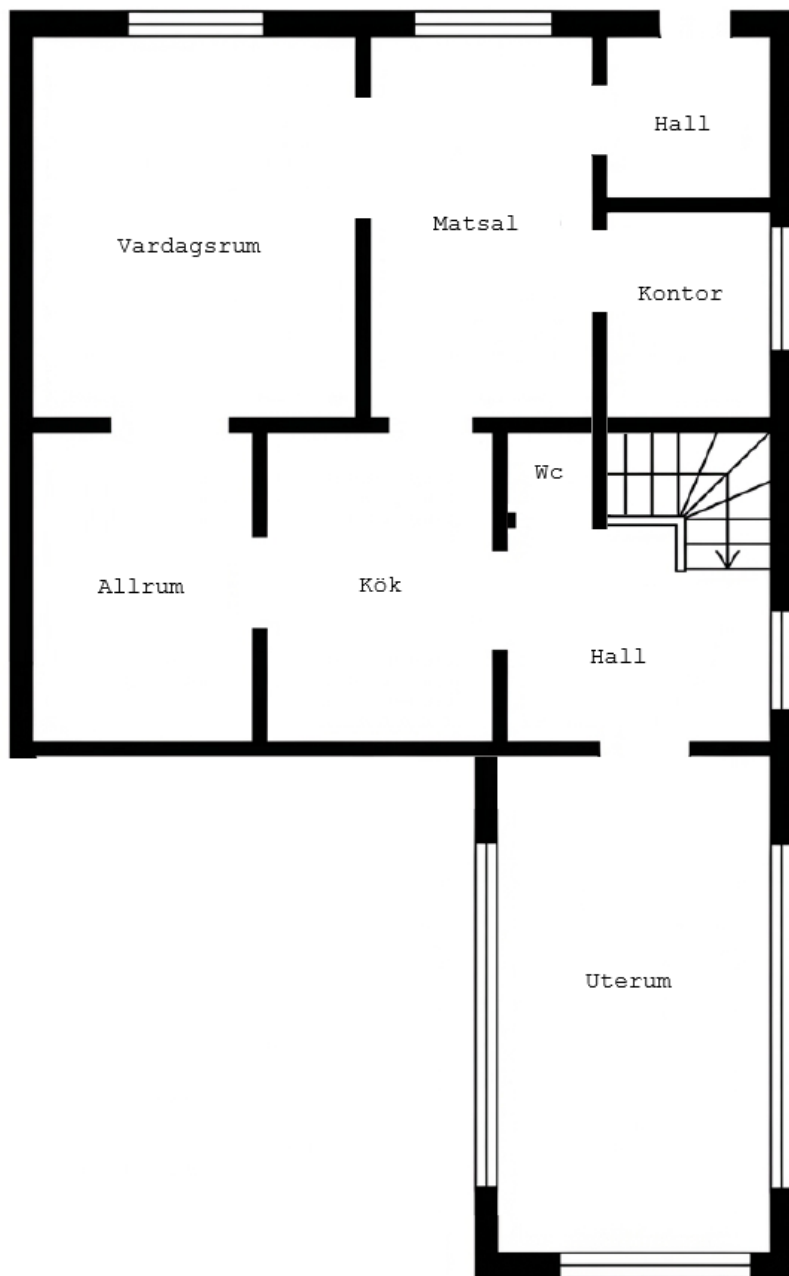
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

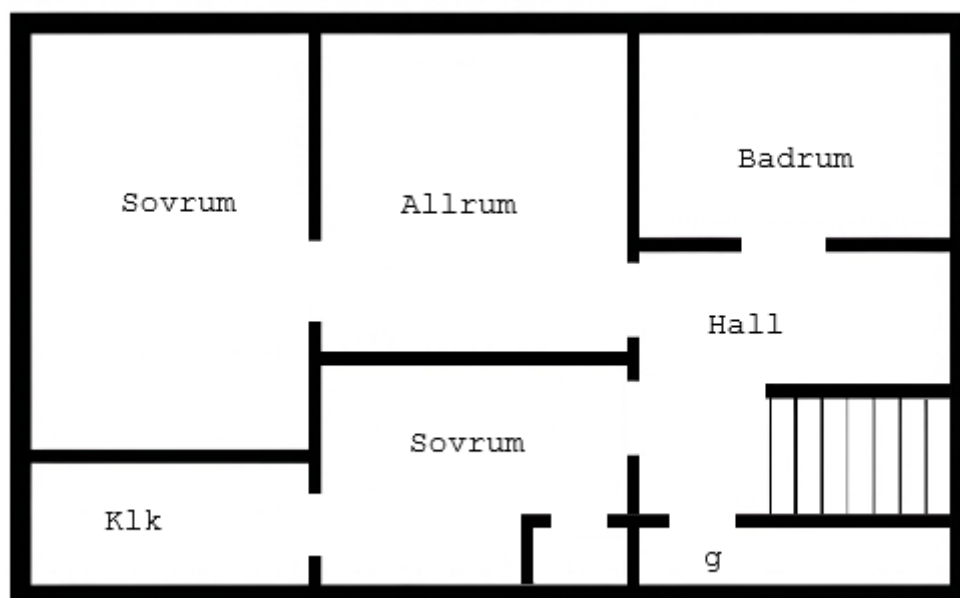
Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

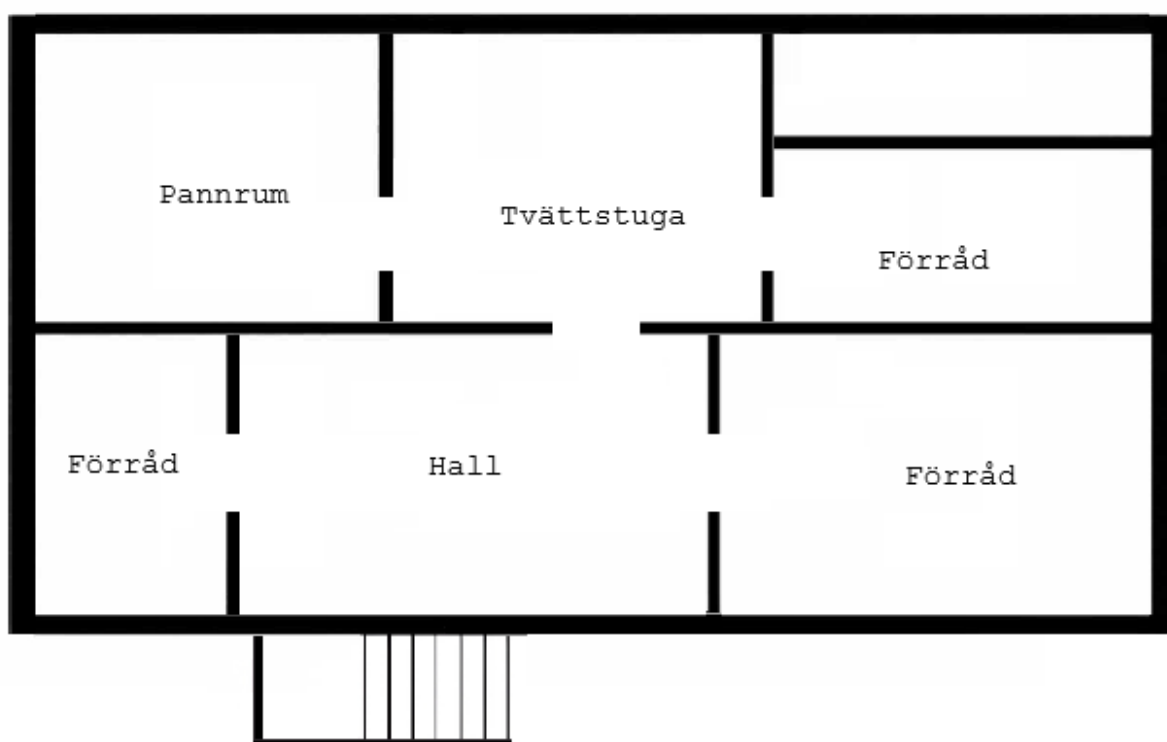
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Ramlösa 9:88	UUID 909a6a5d-78e0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120325282	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-11-06
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Raus	Distriktskod 101254	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-27

Adress

Adress
Stingsgatan 6
253 62 Helsingborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2006-01-18	06/1877

Berört fång
06/1877, andel 1/1
Bodelning: 2005-11-24
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 626 334 sek, jämte ränta och kostnader, målnummer t 3075-25	2025-09-12	D-2025-00324708:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 2 230 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	480 000 SEK	1997-09-04	97/12646
2	30 000 SEK	1999-11-29	99/12167
3	101 000 SEK	2002-02-18	02/5387
4	42 000 SEK	2004-08-10	04/29206
5	177 000 SEK	2005-07-04	05/21920
6	970 000 SEK	2006-01-18	06/1878
7	50 000 SEK	2008-02-27	08/6498

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	100 000 SEK	2009-02-13	09/4395
9	155 000 SEK	2009-07-09	09/22542
10	125 000 SEK	2013-10-14	13/22260

Anmärkningar

Beviljad: 13/28567

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	200690-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 150 000 SEK	1 414 000 SEK	1 736 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 79725254 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 736 000 SEK	1283042	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1417 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 79726254 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 414 000 SEK	Friliggande	20	156 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
64 kvm	169 kvm	1929	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1996-11-06

Akt


1283K-14361

Ursprung

Helsingborg Ramlösa 9:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6208574.8	359687.4

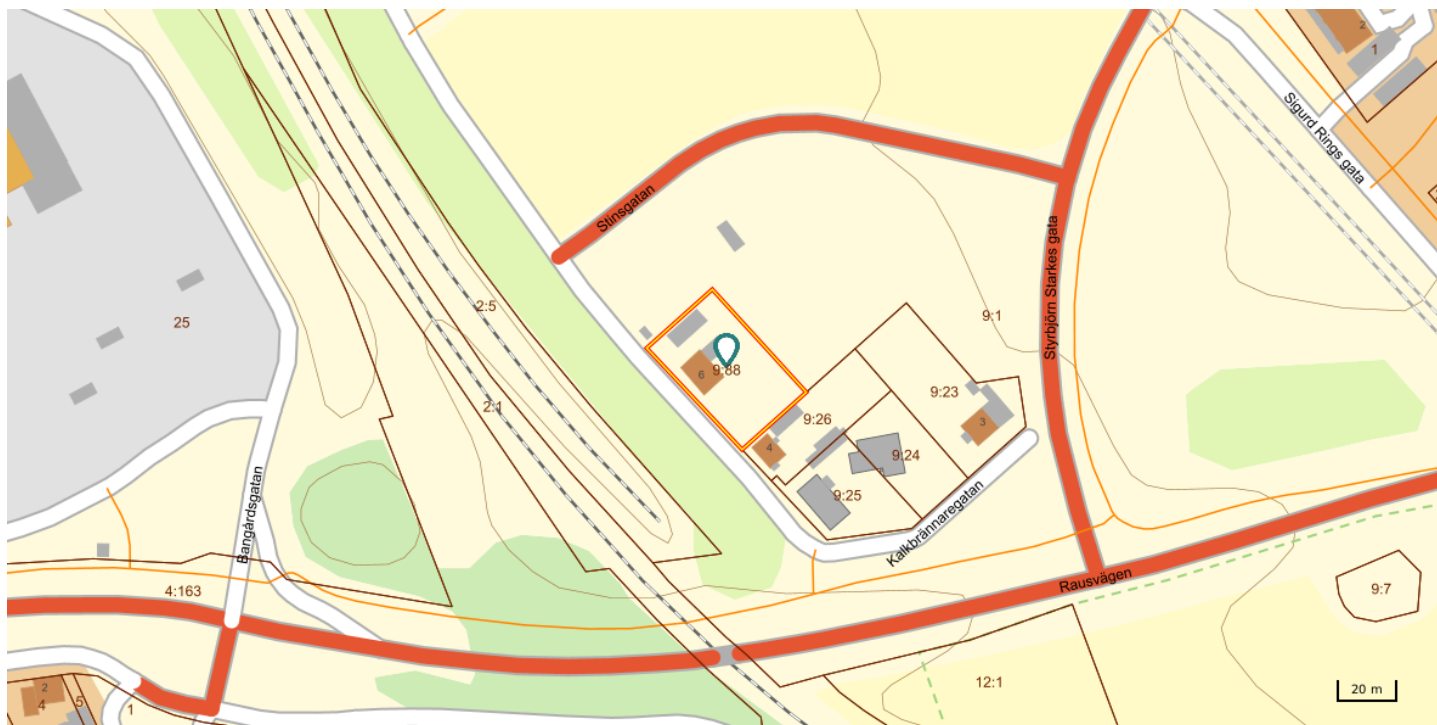
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 417 m ²	1 417 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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