

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

### *Helsingborg Stengeten 2*



*December 2025*

<b>VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<i>Helsingborg Stengeten 2 i Helsingborg</i>
<b>ADRESS</b>	<i>Kärrgatan 16 252 30 Helsingborg</i>
<b>LAGFAREN ÄGARE/ ÄRENDENUMMER</b>	<i>Privatperson F-2020-25-12</i>
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	<i>December 2025</i>
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
<b>OBJEKTET</b>	<p><i>Utgörs av fastighet om 638 m<sup>2</sup> belägen i Miatorp i Helsingborg.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 2-plan med vind och källare med en taxerad boarea om 96 m<sup>2</sup> samt en biarea om 50 m<sup>2</sup>. Byggnaden är uppförd 1926 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden är i totalt renoveringsbehov. På fastighetens nordvästra hörn finns även en enkel förrådsbyggnad.</i></p> <p><i>Resterande del av tomten utgörs av vildvuxna grönytor.</i></p> <p><i>Omgivningen består av småhusbebyggelse och mindre verksamheter.</i></p>
<b>UPPLÅTELSEFORM</b>	<i>Äganderätt</i>
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
<b>INSPEKTION</b>	<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 638 m<sup>2</sup>.

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/> Mellantomt	<input type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafttomt	<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 vildvuxna grönytor.

## 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"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn		<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

### BYGGNADSTYP

Byggår:	1926	<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 2-plan med vind och 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 checked="" type="checkbox"/> Tegelpannor	<input 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 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"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input checked="" type="checkbox"/> Enkelglas, trä
<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						

Vid värderingstillfället noterades utvändigt bl.a. äldre träfönster och dörrar samt takpannor som lossnat.

### 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 checked="" type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<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			

Värmesystemet bedöms vara i behov av att bytas ut. Vid värderingstillfället var bostaden inte uppvärmd och har sannolikt inte varit det under en längre tid.

## AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 96 m<sup>2</sup> och biarea till 50 m<sup>2</sup>**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

## RUMSINDELNING

Plan	Vardagsrum	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Grov-entré	Förråd	Allrum	Pannrum	Tvättstuga	Balkong	Garage
<b>Kv</b>								<b>1</b>			<b>2</b>		<b>1</b>	<b>1</b>		
<b>Bv</b>	<b>1</b>		<b>1</b>				<b>1</b>	<b>1</b>								
<b>Ov</b>		<b>2</b>						<b>1</b>				<b>1</b>			<b>1</b>	
<b>S:a</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>				<b>1</b>	<b>3</b>			<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
Övrigt:																

## KÖK (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inb. ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inb. Mikro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Bosch)	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Kakel ovanför diskbänk. Kraftigt belamrat.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

## 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"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ			<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Kakel.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Klinker.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

## TVÄTTSTUGA (Kv)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/> Duschkabin
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Bosch)	<input type="checkbox"/> Centrifug	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Frånluftvärmepump	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.	
Väggar:	Puts.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

## 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
Vid värderingstillfället var bostaden kraftigt belamrad med diverse lösöre varför ytskikt inte kunde inspekteras. Total renovering bedöms föreligga avseende ytskikt.		

## TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	<b>2 452 000</b>	Byggnadsvärde:	<b>1 489 000</b>	Markvärde: <b>963 000</b>

## ÖVRIGA BYGGNADER

### Förråd/Skjul

På fastighetens nordvästra del finns en friliggande förrådsbyggnad. Byggnaden är i mycket dåligt skick.

## PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.  
Belopp 1 200 000 SEK.  
Pantbrevsinnehavare: okänd.

## EL & FÖRSÄKRING

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

## PLANBESTÄMMLER

Omfattas av tomtindelning från 1925-01-13 akt 1283K-1728 samt en äldre stadsplan från 1948-12-08 akt 1283K-3144.

Omfattas även av ett fiskevårdsområde från 2000-08-23 akt 1283K-15182.

## HANDRÄCKNING

Bostaden var kraftigt belamrad av diverse lösöre vid värderingstillfället vilket försvårade inspektionen.

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.

## **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).

## **VÄRDERINGSMETODIK**

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlätas 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 638 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns en friliggande småhusbyggnad i 2-plan med källare och vind uppfört 1926. Taxerad boarea om 96 m<sup>2</sup> och biarea om 50 m<sup>2</sup>.

Bostadsbyggnaden är övergiven och är i behov av en total renovering såväl invändigt som utvändigt. Även tomten är vildvuxen.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 17 köp studerats.

Prisintervall: 20 000 - 39 344 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnitt: 29 730 kr/m<sup>2</sup>.

Köpeskillingsintervall: 2 550 - 4 850 tkr.

Genomsnitt: 3 754 tkr.

K/T: 1,34 (1,04 - 1,75).

Genomsnittlig boarea: 128 m<sup>2</sup>.

## **MARKNADSBEDÖMNING**

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-  
underlaget till **1 800 000 kr.**

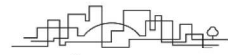
Bedömt värdeintervall 1 600 000-2 000 000 kr

Malmö 2025-12-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



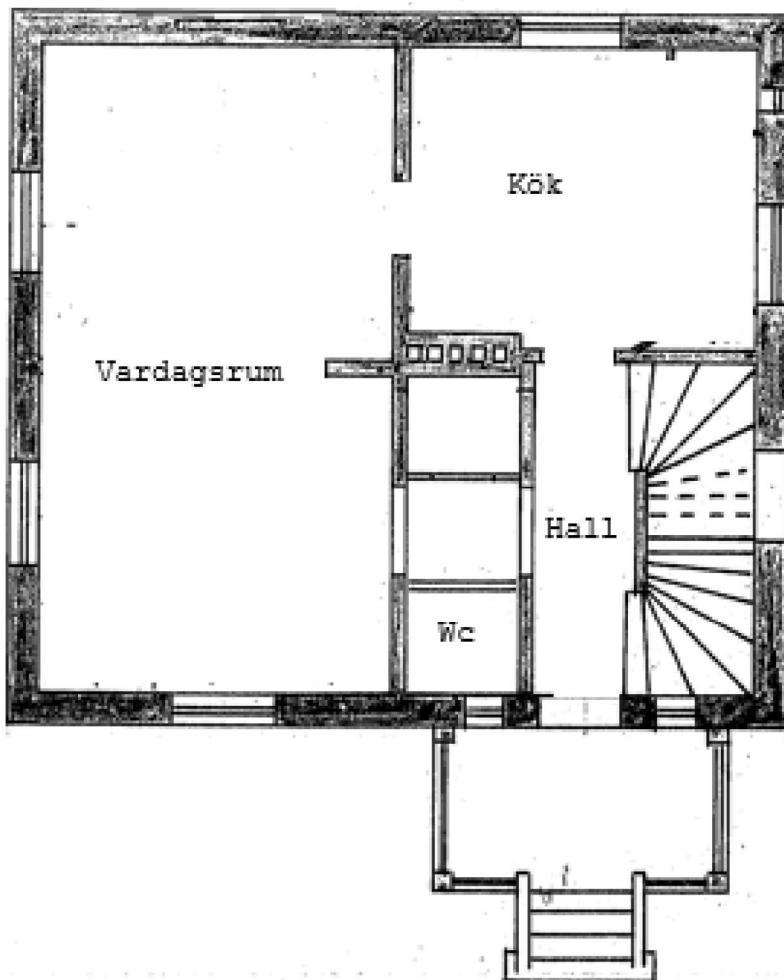
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto  
Ritning  
Utdrag ur FDS med karta



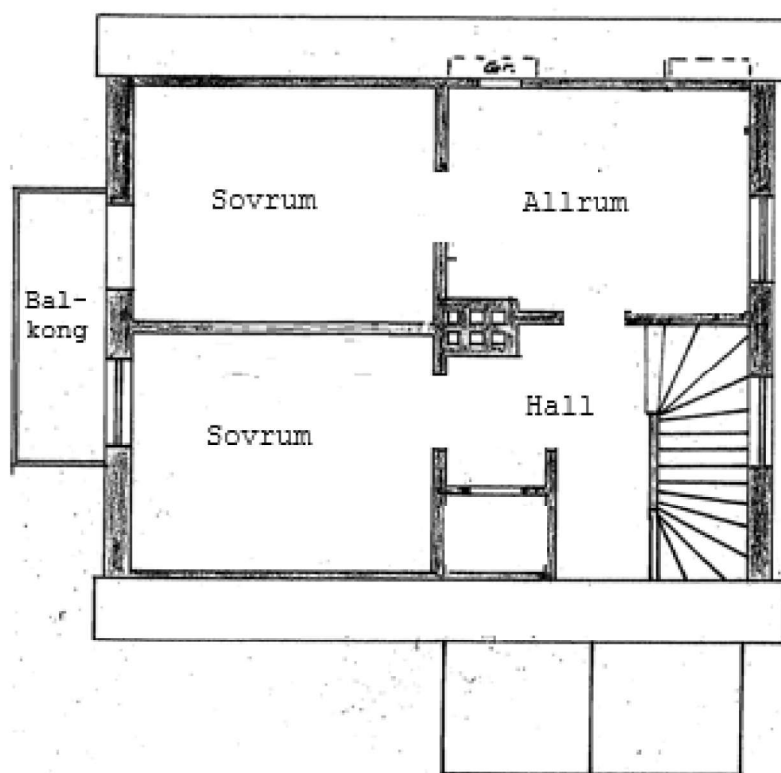
# VärderingsInstitutet

## Bottenvåning



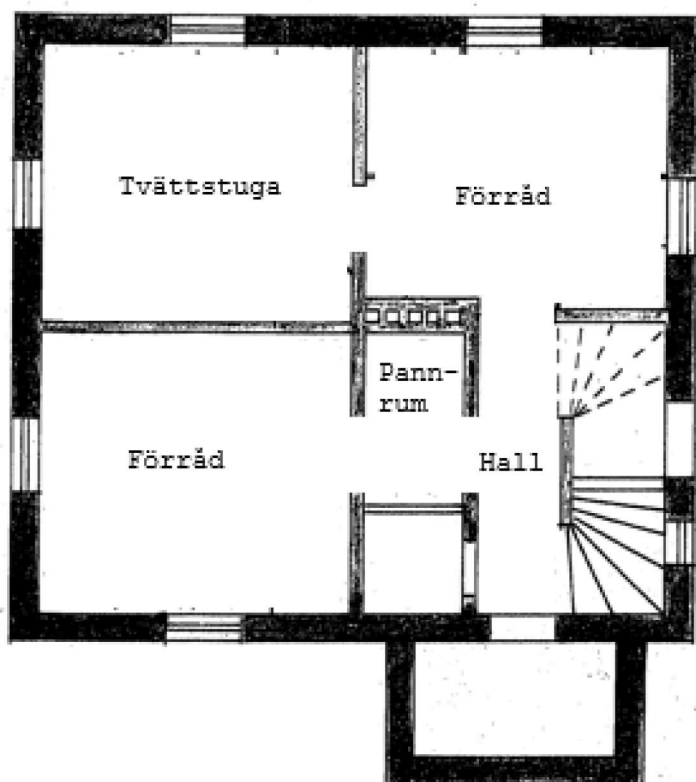
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Helsingborg Stengeten 2	<b>UUID</b> 909a6a5c-2a87-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120239679	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1984-12-13
<b>Län- och kommunkod</b> 1283	<b>Distrikt</b> Raus	<b>Distriktskod</b> 101254	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-29
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-11-27

## Adress

**Adress**  
Kärrgatan 16  
252 30 Helsingborg

## Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1998-08-06	98/7911

### Berört fång

98/7911, andel 1/2  
Köp (inklusive transportköp):  
1998-05-28  
Köpeskilling: 725 000 SEK (avser  
hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1998-08-06	98/7910

### Berört fång

98/7910, andel 1/2  
Köp (inklusive transportköp):  
1998-05-28  
Köpeskilling: 725 000 SEK (avser  
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-29, 356 250 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 2197-25	2025-08-28	D-2025-00302266:2

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>		
Avser inteckning 98/7917		
Avser inteckning 98/7918		
Avser inteckning 01/3389		
Avser inteckning 10/21889		

Utmätning 2025-06-26, 271 875 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 2197-25

2025-08-28

D-2025-00302266:1

<b>Anmärkningar</b>		
Avser inteckning 98/7917		
Avser inteckning 98/7918		
Avser inteckning 01/3389		
Avser inteckning 10/21889		

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 1 200 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	543 750 SEK	1998-08-06	98/7917
2	181 250 SEK	1998-08-06	98/7918
3	288 000 SEK	2001-04-11	01/3389
4	187 000 SEK	2010-08-02	10/21889

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Hässleholm
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

##### Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Stengeten	1925-01-13	1283K-1728
Stadsplan Månen m fl	1948-12-08	1283K-3144

<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		

#### Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse	Datum	Akt
Fiskevårdsområde: Råå-ån, del av	2000-08-23	1283K-15182

#### Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Småhusenhet, bebyggd (220)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 181574-3	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2024	<b>Taxeringsvärde</b> 2 452 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 1 489 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 963 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b> 1 / 2	<b>Juridisk form</b> Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person
<b>Värderingsenhet småhus tomtmark 38762254 (2024)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 963 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1283044	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 638 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 38763254 (2024)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 1 489 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 30	<b>Bostadsyta</b> 96 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 50 kvm	<b>Värdeyta</b> 106 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1926	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1929	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Allmänna delen

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

#### Datum

1925-02-26

#### Akt

1283K-T1106

### Läge, Karta

#### Område

1

#### Typ

Markområde

#### N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6210666.5

357994.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

#### Område

Iotal

#### Totalareal

638 m<sup>2</sup>

#### Därav landareal

638 m<sup>2</sup>

#### Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

### Tidigare beteckningar

#### Beteckning

M-Helsingborg Stengeten:2

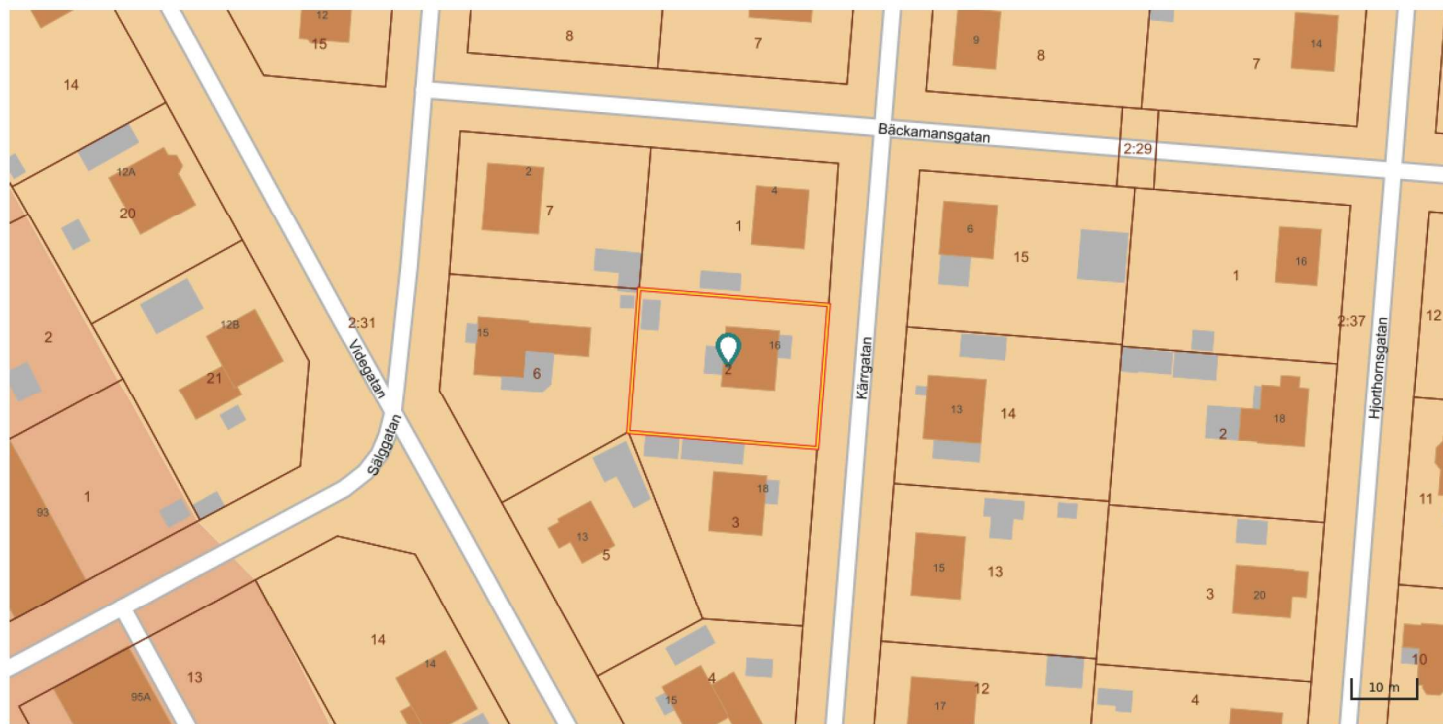
#### Omregistreringsdatum

1983-11-30

#### Akt

1283K-11688

# Fastighetskarta



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