

VärderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-01-22

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Nolhög 8



Januari 2026

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress
Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon
040-15 60 16

E-post
info@tengen.se

Org. nr.
556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	Malmö Nolhög 8
ADRESS	Västra Skrävlingevägen 24, 212 31 Malmö
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	Privatperson F-2438-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Januari 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	<p>Friliggande småhus i 1½-plan med källare. Byggnaden har en taxerad boarea om 71 m² och biutrymme om 49 m² ursprungligen uppförd år 1935 med tillbyggnadsår 1968. Sannolikt är byggnadens boarea feltaxerad och egentlig boarea bedöms grovt till cirka 100 m². Fastigheten utgörs av en tomtareal om 651 m². I anslutning till byggnaden finns även en garagebyggnad uppförd och vid entrén finns ett enklare friliggande uterum.</p>
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuell marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	<p>Utförd 2026-01-13 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</p> <p>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</p> <p>Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.</p> <p>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</p>
TOMTBESKRIVNING	Fastigheten omfattar 651 m ² .
TOMTTYP	Mellantomt i villaområde i Videdal. Tomten utgörs mestadels av trädgårdytor med gräsytor, buskar och stenlagd uppfart och gångar.
OMGIVNING	Etablerat villaområde i Videdal med blandad småhusbebyggelse från 1930-1970-tal samt närhet till skolor och service.
VATTEN OCH AVLOPP	Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

VärderingsInstitutet

BYGGNADSTYP	<i>Firiliggande bostadsbyggnad i 1½ plan med källare, byggår 1935 och tillbyggnadsår 1968.</i>
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Grundläggning: Källargrund, sannolikt murade källarväggar med puts. Stomme: Kombination tegel/trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Tegel. Yttertak: Sadeltak med tegelpannor, omlagt 2022 enligt ägare. Fönster: Äldre tvåglasfönster i trä. En söndrig glasruta noterades.</i>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<i>Uppvärmning: Fjärrvärme kopplat till vattenburet radiatorsystem. Eldstäder: Kamin i vardagsrummet. Ventilation: Självdrag.</i>
AREOR	<i>Boarea 71 m² och biarea 49 m² enligt taxeringsuppgifter. Troligtvis är boarean feltaxerad, boarean har bedömts till ca 100 m². Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i>
RUMSINDELNING	<i>Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum och matsal. Ovanvåning: Tre sovrum, hall och WC. Källare: Hall, tvättstuga, förråd, allrum, pannrum och badrum.</i> KÖK <i>Bottenvåning: Utrustat med ventilator (Samsung), induktionshäll, kyl och frys (Samsung), diskmaskin (Siemens), inbyggd ugn och mikro. Ytskikt: klinker, målade väggar med mosaik över diskbänk. Köket är beläget i anslutning till matsal. Bedömning: normalt till modernt skick och standard.</i> BADRUM <i>Källarvåning: Helkaklat, inrett med badkar, vägghängd WC, tvättställ. Renoverat år 2023 enligt ägaren. Bedömning: modern standard.</i> WC <i>Ovanvåning: Helkaklat, inrett med tvättställ och WC. Renoverat 2021 enligt ägaren. Bedömning: modern standard.</i> TVÄTTSTUGA <i>Källare: Klinker på golv och kakel/målade väggar utrustat med tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch), tvättställ, tvättbänk och separat duschplats. Bedömning: normalt skick och standard. Maskiner 3 år gamla enligt ägaren.</i>

VärderingsInstitutet

FÖRKOMMANDE YTSIKT

Entréplan: parkettgolv och målade väggar.
Klinkergolv och brädgolv i hall och kök.

Ovanvåning: parkettgolv och brädgolv i sovrum,
målade väggar.

Källare: i huvudsak klinkergolv och målade
väggar.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd).

Taxeringsår 2024: taxeringsvärde 2 670 000 kr,
varav byggnadsvärde 1 005 000 kr och markvärde
1 665 000 kr.

Det har noterats att fastigheten är feltaxerad
med såväl boarea och standardpoäng. Med rätt
taxeringsuppgifter har ett taxeringsvärde om ca
3 500 000 kr beräknats fram på Skatteverkets
hemsida.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnad.
Sannolikt uppförd med platta på mark, tegel-
och trästomme, utvändigt beklädnad med papptak.

Skick/standard: nyligen uppkommit takläckage,
vissa åtgärder påbörjade men papptak i behov av
att bytas ut. I övrigt normal garagestandard.

På fastigheten finns även ett enkelt
friliggande inglasat uterum i anslutning till
entrén.

PLAN

Stadsplan, 1959-06-30, akt 1280K-PL491
(genomförandetid utgången).
Tomtindelning: Nolhög, 1961-07-05, akt 1280K-
99N.

**SERVITUT,
SAMFÄLLIGHETER M.M.**

Samfälligheter: Malmö Husie S:118.
Ändamål: Starkström.
Andel: Ej redovisat.
Rättsförhållande: Last.
Rättighetstyp: Ledningsrätt.
Beteckning: 1280K-33/1994.1.

Samfälligheter: Malmö Husie S:122.
Ändamål: Starkström.
Andel: Ej redovisat.
Rättsförhållande: Last.
Rättighetstyp: Ledningsrätt.
Beteckning: 1280K-2018/75.1.

PANTBREV

Totalt 11 pantbrev om sammanlagt 2 470 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

VärderingsInstitutet

EL & FÖRSÄKRING

Ansluten till allmänt elnät (el finns).
Försäkring: okänd (uppgift saknas).
Fiber är indragen enligt uppgift från ägaren.

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

Småhuset var normalt möblerat 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.

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga 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 har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

OMDÖME

Friliggande småhus i 1½-plan med källare uppfört 1935 och senare tillbyggt 1968 på en tomt om 651 m². Boarea bedöms till cirka 100 m² och biarea på 49 m².

Generellt bedöms byggnaden vara i normalt skick och standard. Våtutrymmen och kök i normal till modern standard. Renoverat tak 2022. Viss översyn krävs avseende äldre träfönster samt av läckage i papptaket i garagedelen.

En sammanställning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. redovisas jämförelsematerialet nedan:

Prisintervall: 31 850 – 60 250 kr/m².
Genomsnitt: 46 280 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 2 930 – 6 025 tkr.
Genomsnitt: 4 549 tkr.
K/T: 1,51 (0,99 – 2,16).
Genomsnittlig boarea: 99 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten januari 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 4 000 000 kr.

3 600 000–4 400 000 kr

22 januari 2026



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

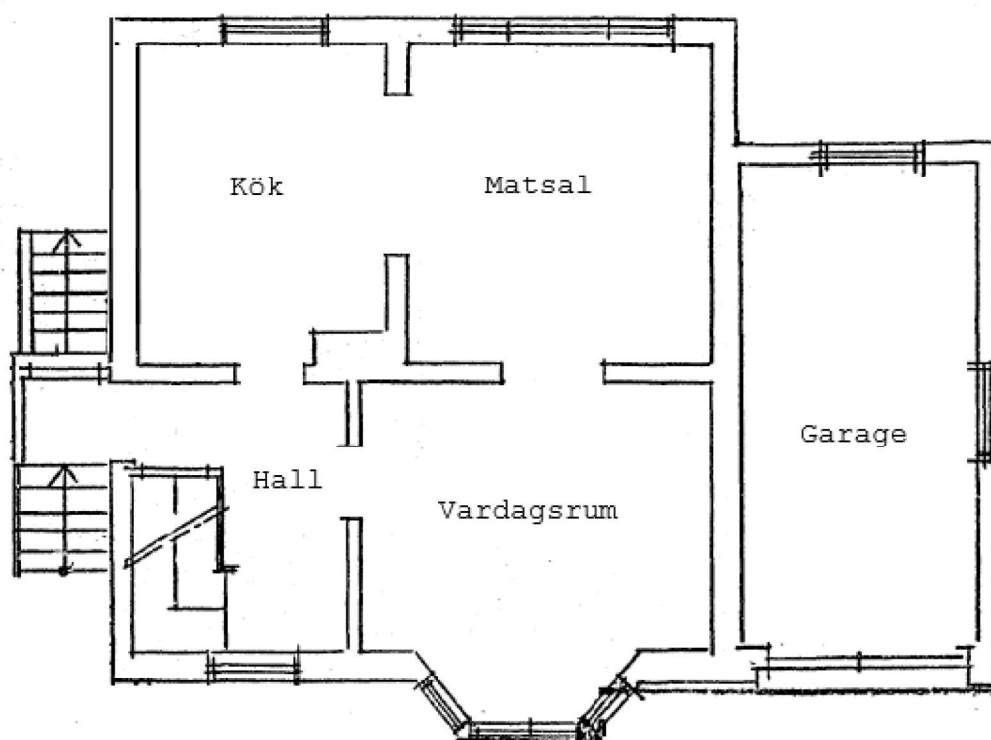
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



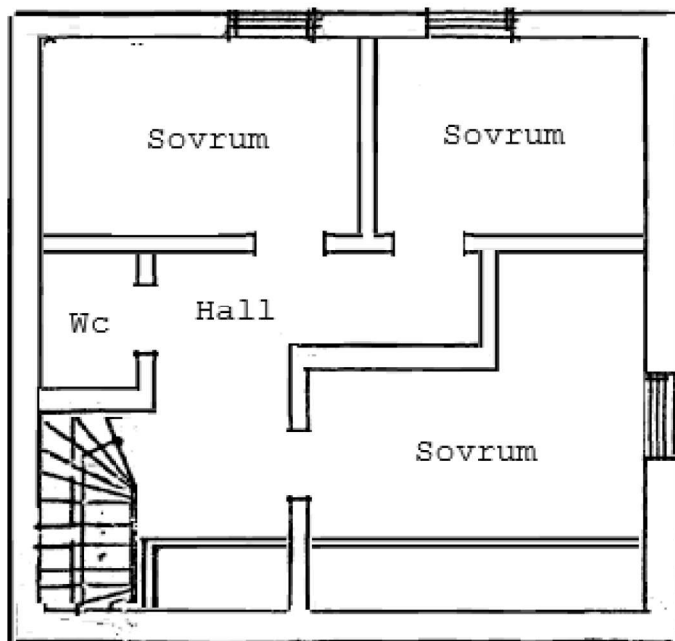
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



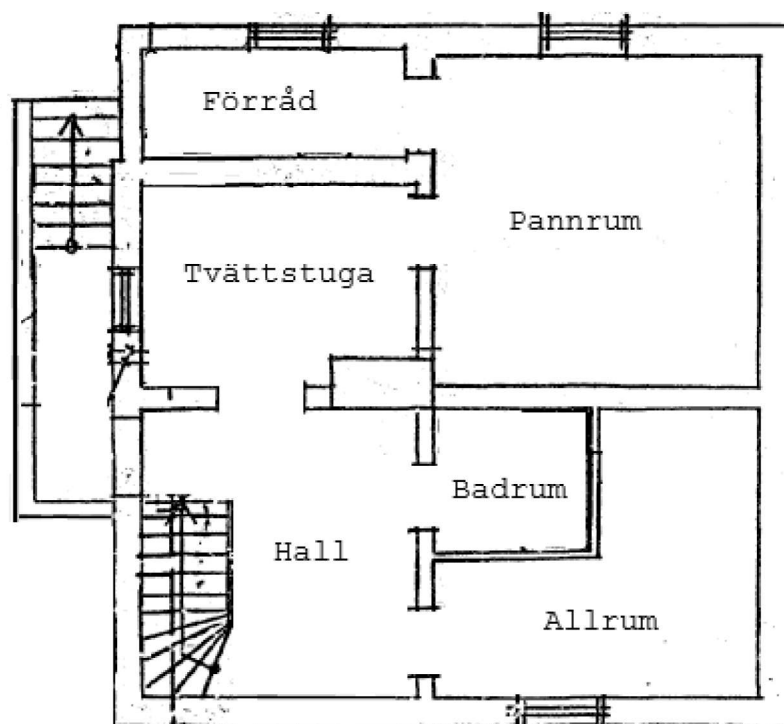
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Malmö Nollhög 8	UUID 909a6a59-1441-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120037350	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Husie	Distriktskod 101121	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-12

Adress

Adress

Västra Skrävlingevägen 24
212 31 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2008-07-02	08/16509

Berört fång

08/16509, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2008-07-01
Köpeskillning: 2 800 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2008-07-02	08/16510

Berört fång

08/16510, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2008-07-01
Köpeskillning: 2 800 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 10/1155

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-06 169 991 sek beslutsnummer 12254955284	2025-10-08	D-2025-00361453:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-06 176 855 sek beslutsnummer 12254955318	2025-10-08	D-2025-00361455:1
Utmätning 2025-10-06 169 991 sek beslutsnummer 12254954816	2025-10-08	D-2025-00361456:1

Anmärkningar

Avser inteckning 08/16512

Utmätning 2025-10-06 176 855 sek beslutsnummer 12254954840	2025-10-08	D-2025-00361470:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 08/16512

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 2 470 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	270 000 SEK	1996-08-13	96/15457
2	110 000 SEK	1999-04-20	99/4212
3	970 000 SEK	2001-06-01	01/7116
4	15 000 SEK	2003-03-28	03/7232
5	66 000 SEK	2004-02-10	04/3563
6	50 000 SEK	2005-02-09	05/3341
7	219 000 SEK	2005-11-18	05/33308
8	155 000 SEK	2006-10-31	06/35679
9	95 000 SEK	2007-09-12	07/25918
10	430 000 SEK	2008-07-02	08/16511
11	90 000 SEK	2008-07-02	08/16512

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Malmö Husie S:118,122

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1959-06-30	1280K-PL491

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Nolhög	1961-07-05	1280K-99N
-------------------------	------------	-----------

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 120226-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 670 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 005 000 SEK	därav markvärde 1 665 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 41429257 (2024)

Taxeringsvärde 1 665 000 SEK	Riktvärdeområde 1280191	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 651 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 41430257 (2024)

Taxeringsvärde 1 005 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 71 kvm
Biutrymmesyta 49 kvm	Värdeyta 81 kvm	Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår 1968
Värdeår 1942	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal 18/20000	Skattetyyp Mantal
------------------------------	-----------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning F19	1908-03-07	12-HUS-116
Ägostyckning	1908-03-07	1280K-HH116
Tomtmätning	1965-11-12	1280K-749/1965

Ursprung

Malmö Skrävlinge Östra 4:10

Avskild mark

Malmö Husie 170:89

Läge, Karta

Område 1 Typ Markområde N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)
6162426.6 377793.7

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

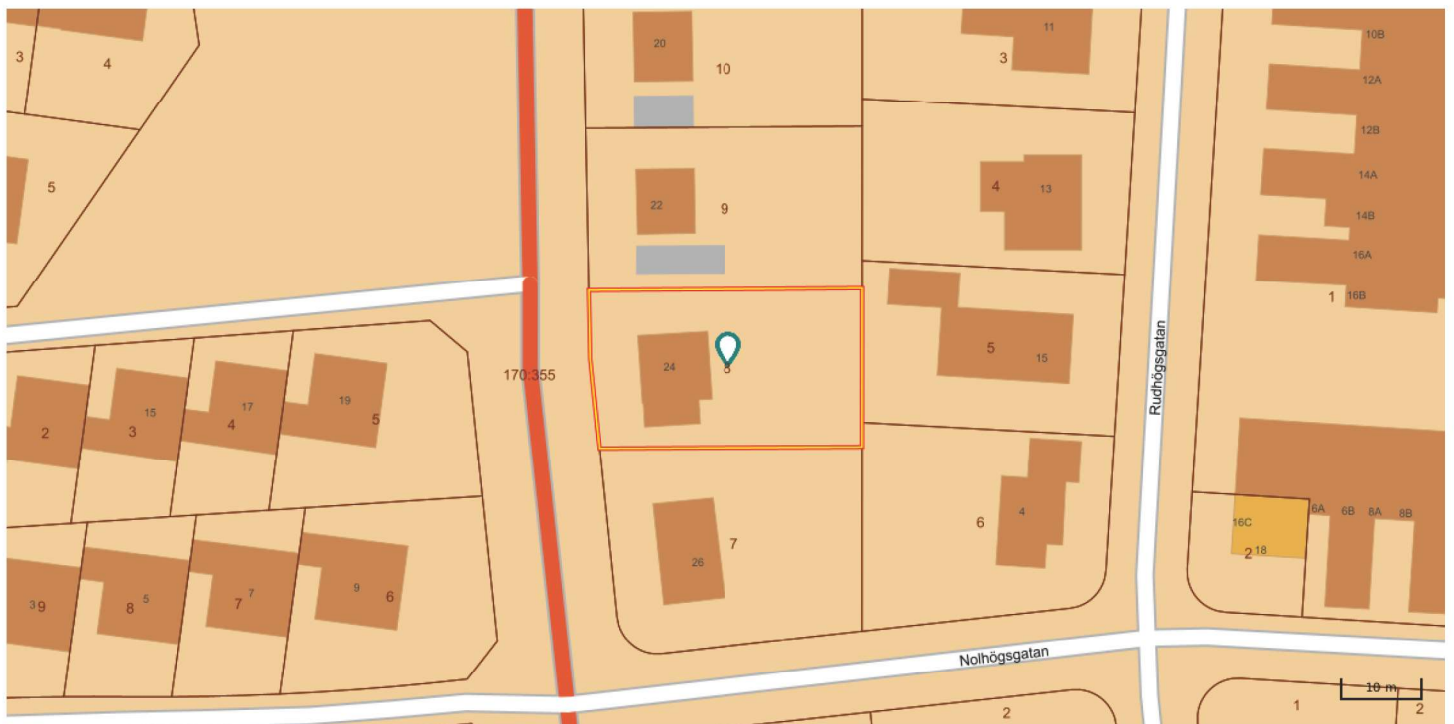
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	651 m ²	651 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Husie Nolhög:8	1982-03-01	1280K-1/1982
M-Husie Skrävlinge Östra 4:45	1942-12-16	
M-Malmö Husie Stg:100	1961-08-24	1280K-99N

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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