

**Handläggare**  
*Gustav Forsberg*

**Datum**  
*2026-06-04*

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

*Tomträtten till Malmö Skalmekan 11*



*Juni 2026*

VärderingsInstitutet I Skåne AB

**Adress**  
Geijersgatan 11  
216 18 Limhamn

**Telefon**  
040-15 60 16

**E-post**  
[info@tengen.se](mailto:info@tengen.se)

**Org.nr.**  
556778-0704

# VärderingsInstitutet

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VÄRDERINGSOBJEKTET</b>                  | <i>Tomträtten till Malmö Skalmekan 11</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ADRESS</b>                              | <i>Lergöksgatan 51,<br/>215 79 Malmö</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>LAGFAREN ÄGARE OCH<br/>ÄRENDENUMMER</b> | <i>Privatperson<br/>F-298-26-12</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>VÄRDETIDPUNKT</b>                       | <i>Juni 2026</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UPPDRAGSGIVARE</b>                      | <i>Kronofogdemyndigheten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>OBJEKTET</b>                            | <i>Kedjehus uppfört 1975 i 1-plan med en taxerad boarea om 117 m<sup>2</sup>. Byggnaden bedöms överlag vara i normalt till något äldre skick och standard interiört. På fastigheten finns även ett garage med förrådsutrymme samt uterum. Fastigheten utgörs av en tomträtt och är belägen i Kastanjegården med insynsskyddad trädgård med en tomtareal om 636 m<sup>2</sup>.</i> |
| <b>UPPLÅTELSEFORM</b>                      | <i>Tomträtt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TOMTRÄTTSAVGÄLD</b>                     | <i>Fastigheten är upplåten mot tomträtt med uppsägningsdatum 2035-01-01. Tomträttsavgäld om 17 140 kr/år. Avgäldsperiod 10 år. För ytterligare information se fastighetsutdraget.</i>                                                                                                                                                                                             |
| <b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>                   | <i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>INSPEKTION</b>                          | <i>2026-05-21 utförd av Gustav Forsberg tillsammans med hyresgäst.</i><br><br><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i><br><br><i>Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.</i><br><br><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>    |
| <b>TOMTBESKRIVNING</b>                     | <i>Fastigheten omfattar 636 m<sup>2</sup>.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TOMTTYP</b>                             | <i>Utgörs av en plan mellantomt i Kastanjegården. Asfalterad uppfart, stensatta gångar och mindre gräsyta på framsidan av huset samt insynsskyddade trädgårdsytor och trädäck på baksidan.</i>                                                                                                                                                                                    |

# VärderingsInstitutet

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OMGIVNING</b>                   | <i>Villakvarter i Malmö. God service i närområdet med kollektivtrafik, skolor, gym, butiker m.m.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>VATTEN OCH AVLOPP</b>           | <i>Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BYGGNADSTYP</b>                 | <i>Kedjehus i 1-plan med nybyggnadsår 1975.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BYGGTEKNIK</b>                  | <p><b>Huvudbyggnad (sannolikt utförande)</b></p> <p><i>Sannolikt uppförd på platta på mark.<br/>Tegel/trästomme.<br/>Tegel-/träfasad.<br/>Paptak.<br/>Fönster av tvåglas trä.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>UPPVÄRMNING OCH VENTILATION</b> | <i>Uppvärmning med vattenburet radiatorsystem kopplat till fjärrvärme.<br/>Frånluft.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>AREOR</b>                       | <p><i>Taxerad boarea 117 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>RUMSINDELNING</b>               | <p><i>Hall, vardagsrum, kök, tre sovrum, badrum, wc, tvättstuga, klädkammare, förråd och garage.</i></p> <p><b>KÖK</b></p> <p><i>Kök med matplats. Klinker på golv och strukturtapet på väggar med kakel ovanför köksbänk. Utrustat med kyl/frys (Samsung), diskmaskin (Electrolux), induktionshäll (Husqvarna) och inbyggd ugn (Electrolux). Normal standard men med visst underhållsbehov.</i></p> <p><b>BADRUM</b></p> <p><i>Helkaklat badrum utrustat med badkar, dusch, wc &amp; tvättställ. Funktionsdugligt men något äldre.</i></p> <p><b>WC</b></p> <p><i>Helkaklat utrustat med wc och tvättställ. I normalt skick och standard.</i></p> <p><b>TVÄTTSTUGA</b></p> <p><i>Tvättstuga med utgång till trädgård. Utrustat med tvättmaskin (Electrolux). Funktionsdugligt men något äldre med visst uppfräschningsbehov.</i></p> |
| <b>FÖREKOMMANDE YTSKIKT</b>        | <i>Parkettgolv och strukturtapet i vardagsrum och sovrum. Kök, hall, tvättstuga med klinkergolv och strukturtapet på väggar. Överlag normalt slitage men med visst moderniseringsbehov.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# VärderingsInstitutet

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAXERINGSVÄRDE</b>                    | <p>Taxeringsår: 2024. Taxeringsvärde: 2 996 000 kr<br/> varav byggnadsvärde: 1 920 000 kr och<br/> markvärde: 1 076 000 kr. Typkod: 220<br/> (Småhusenhet, bebyggd).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ÖVRIGA BYGGNADER</b>                  | <p>Garage och förråd. Sannolikt uppfört med platta<br/> på mark, trästomme, träfasad. Automatisk port<br/> ur funktion enligt hyresgäst.</p> <p>Delvis inglasat friliggande uterum på baksidan.<br/> Sannolikt uppfört på stenplattor, trästomme,<br/> träfasad och plasttak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PLAN</b>                              | <p>Stadsplan med laga kraft 1972-01-07, akt 1280K-<br/> PL1068.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SERVITUT,<br/>SAMFÄLLIGHETER M.M.</b> | <p>Saknas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PANTBREV</b>                          | <p>Totalt antal pantbrev: 7. Totalt belopp:<br/> 2 090 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>EL &amp; FÖRSÄKRING</b>               | <p>El till allmänt nät.<br/> Försäkring okänd.<br/> Fiber indraget enligt hyresgäst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ÖVRIGT</b>                            | <p>Saknas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>HANDRÄCKNING</b>                      | <p>Småhuset var normalt möblerat vid<br/> värderingstillfället.</p> <p>Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när<br/> du som köpare har rätt att tillträda egendomen<br/> kan du vända dig till Kronofogden och begära<br/> hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8<br/> kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan<br/> handräckning är kostnadsfri för köparen när den<br/> behövs för tillträde till bostaden på fastighet<br/> eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller<br/> annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla<br/> utrymmen som används för ett normalt boende och<br/> även biutrymmen som t.ex. vind, källare och<br/> garage för privatbil. Köparen kan däremot få<br/> betala för handräckning som behövs för<br/> tillträde till annat, t.ex. särskilda<br/> förrådsbyggnader, industri- eller<br/> hyresfastighet eller för bortforsling av<br/> miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på<br/> tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt<br/> eller inte görs alltid vid handräckningen.<br/> Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den<br/> egendom som myndigheten bedömer som sopor.<br/> Kontakta Kronofogden för mer information om<br/> handräckning.</p> |

# 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

Kedjehus uppfört 1975 med en boarea på 117 m<sup>2</sup> på en fastighet upplåten mot tomträtt om 636 m<sup>2</sup>. Byggnaden bedöms överlag vara i normalt till något åldrat skick och standard interiört. På fastigheten finns även ett garage med förrådsutrymme. Fastigheten är belägen i Kastanjegården med insynsskyddad trädgård.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 25 640 – 38 888 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnitt: 34 040 kr/m<sup>2</sup>.

Köpeskillingsintervall: 3 000 – 4 550 tkr.

Genomsnitt: 3 983 tkr.

K/T: 1,40 (1,01 – 1,84).

Genomsnittlig boarea: 117 m<sup>2</sup>.

# VärderingsInstitutet

**MARKNADSBEDÖMNING**

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 3 500 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 3 200 000 - 3 800 000 kr.

2026-06-04



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



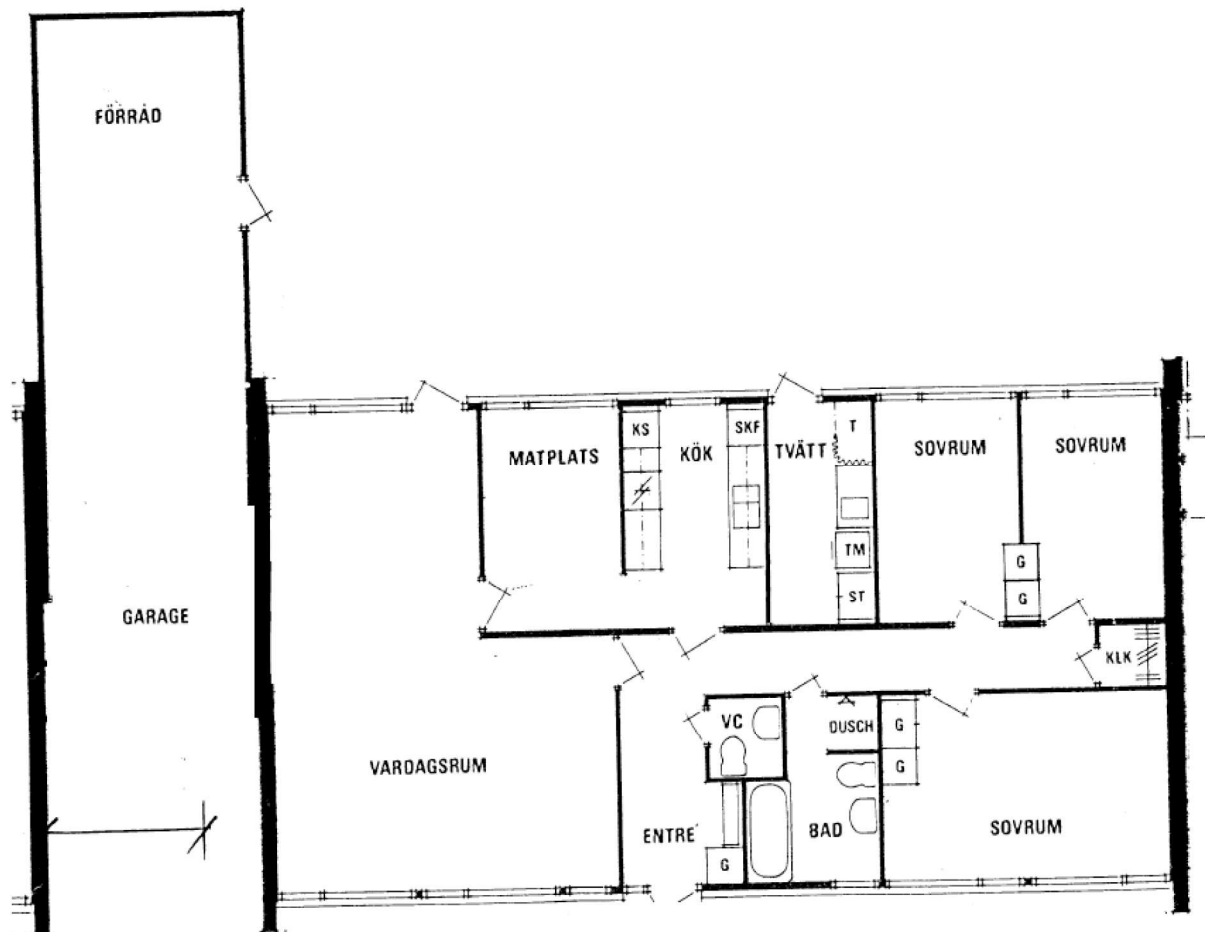
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto  
Ritning  
Utdrag ur FDS med karta

# VärderingsInstitutet



## Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

## Beteckningar

|                                         |                                                     |                                      |                                                            |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Malmö Skalmekan 11 | <b>UUID</b><br>909a6a59-2a7e-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>120043043 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>-             |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1280       | <b>Distrikt</b><br>Fosie                            | <b>Distriktskod</b><br>101074        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2026-01-19 |
| Fastigheten är upplåten med tomträtt    |                                                     |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2026-04-24  |

## Adress

### Adress

Lergöksgatan 51  
215 79 Malmö

## Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

|                   |                     |                                      |                        |
|-------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Innehavare</b> | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2013-08-27 | <b>Akt</b><br>13/14915 |
|-------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------|

### Berört fång

13/14915, andel 1/1 Bodelning  
p.g.a. äktenskapsskillnad:  
2013-08-19 Ingen köpeskillning  
redovisad

Tomträttsupplåtelse

|                                                 |                                                 |                                                 |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inskrivningsdag</b><br>1974-12-11            | <b>Akt</b><br>74/1981                           | <b>Upplåtelsedag</b><br>1974-12-01              | <b>Ändamål</b><br>Bostadsbebyggelse                                                                      |
| <b>Avgäld</b><br>17 140 SEK                     | <b>Avgäldsperiod</b><br>10 år                   | <b>Perioddatum från</b><br>2025-01-01           |                                                                                                          |
| <b>Tidigaste uppsägningsdatum</b><br>2035-01-01 | <b>Efterföljande uppsägningsperiod</b><br>40 år | <b>Äldre tomträtt enl. lag före 1954</b><br>Nej | <b>Inskränkningar</b><br>Annan rättighet än<br>panträtt, nyttjanderätt eller servitut<br>får ej upplåtas |

### Anmärkningar

Ny avgäld 14274 sek fr.o.m. 2015-01-01 enl anm 13/12668

Ny avgäld 93/12115

Ny avgäld 83/11742

Anm 85/284

Ny avgäld 03/12332

Lagfart

| Ägare                            | Andel | Inskrivningsdag | Akt    |
|----------------------------------|-------|-----------------|--------|
| 212000-1124                      | 1/1   | 1972-05-31      | 72/602 |
| Malmö Kommun                     |       |                 |        |
| Malmö Stad                       |       |                 |        |
| 205 80 Malmö                     |       |                 |        |
| Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun |       |                 |        |

Berört fång

72/602, andel 1/1  
Fångestyp kan ej anges: 1971-05-10  
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 94/11565

Anteckningar

| Innehåll                                                                                       | Inskrivningsdag | Akt               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2026-01-14, belopp 2 004 048 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-25531-26 | 2026-01-16      | D-2026-00016348:1 |

Anmärkningar

Avser inteckning 94/16860  
Avser inteckning 02/4119A  
Avser inteckning 02/4119B  
Avser inteckning 03/2531  
Avser inteckning 04/8969  
Avser inteckning 09/18519  
Avser inteckning D-2020-00476203:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7  
Totalt belopp: 2 090 000 SEK

| Nr                                        | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| 1                                         | 400 000 SEK | 1994-06-06      | 94/16860          |
| 2                                         | 308 000 SEK | 2002-02-13      | 02/4119A          |
| <p>Anmärkningar</p> <p>Utbyte 08/1712</p> |             |                 |                   |
| 3                                         | 392 000 SEK | 2002-02-13      | 02/4119B          |
| <p>Anmärkningar</p> <p>Utbyte 08/1712</p> |             |                 |                   |
| 4                                         | 125 000 SEK | 2003-02-06      | 03/2531           |
| 5                                         | 220 000 SEK | 2004-04-01      | 04/8969           |
| 6                                         | 184 000 SEK | 2009-06-10      | 09/18519          |
| 7                                         | 461 000 SEK | 2020-11-12      | D-2020-00476203:1 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

| Myndighet | Kontorbeteckning |
|-----------|------------------|
|-----------|------------------|

Planer, bestämmelser och fornlämningar

|                              |            |              |
|------------------------------|------------|--------------|
| Plan                         |            |              |
| Plan                         | Datum      | Akt          |
| Stadsplan                    | 1972-01-07 | 1280K-PL1068 |
| Anmärkningar                 |            |              |
| Genomförandetiden har utgått |            |              |

Taxeringsenheter

|                            |                       |                     |                  |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Småhustaxeringsenhet       |                       |                     |                  |
| Typkod                     | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad          | Typ av fastighet |
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 141863-4              | Nej                 | Fastighet        |
| Taxeringsår                | Taxeringsvärde        | därav byggnadsvärde | därav markvärde  |
| 2024                       | 2 996 000 SEK         | 1 920 000 SEK       | 1 076 000 SEK    |
| Taxerade ägare             |                       | Andel               | Juridisk form    |
|                            |                       | 1 / 1               | Fysisk person    |

Värderingsenhet småhus tomtmark 55238257 (2024)

|                                           |                                      |                                                |                 |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| Taxeringsvärde                            | Riktvärdeområde                      | Fastighetsrättliga förhållanden                | Tomtareal       |
| 1 076 000 SEK                             | 1280214                              | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 637 kvm         |
| Strand                                    | Vatten och avlopp                    | Antal lika                                     | Justeringsorsak |
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp | 1                                              |                 |

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55239257 (2024)

|                |               |                     |                 |
|----------------|---------------|---------------------|-----------------|
| Taxeringsvärde | Bebyggelseyp  | Total standardpoäng | Bostadsyta      |
| 1 920 000 SEK  | Kedjehus      | 30                  | 117 kvm         |
| Biutrymmesyta  | Värdeyta      | Nybyggnadsår        | Tillbyggnadsår  |
|                | 117 kvm       | 1975                |                 |
| Värdeår        | Under byggnad | Antal lika          | Justeringsorsak |
| 1975           | Nej           | 1                   |                 |

Allmänna delen

|                              |            |               |
|------------------------------|------------|---------------|
| Åtgärd                       |            |               |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt           |
| Avstyckning                  | 1974-05-30 | 1280K-50/1974 |
| Ursprung                     |            |               |
| Malmö Fosie 165:29           |            |               |
| Läge, Karta                  |            |               |

|        |            |                 |                 |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| Område | Typ        | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
| 1      | Markområde | 6158191.1       | 375271.6        |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

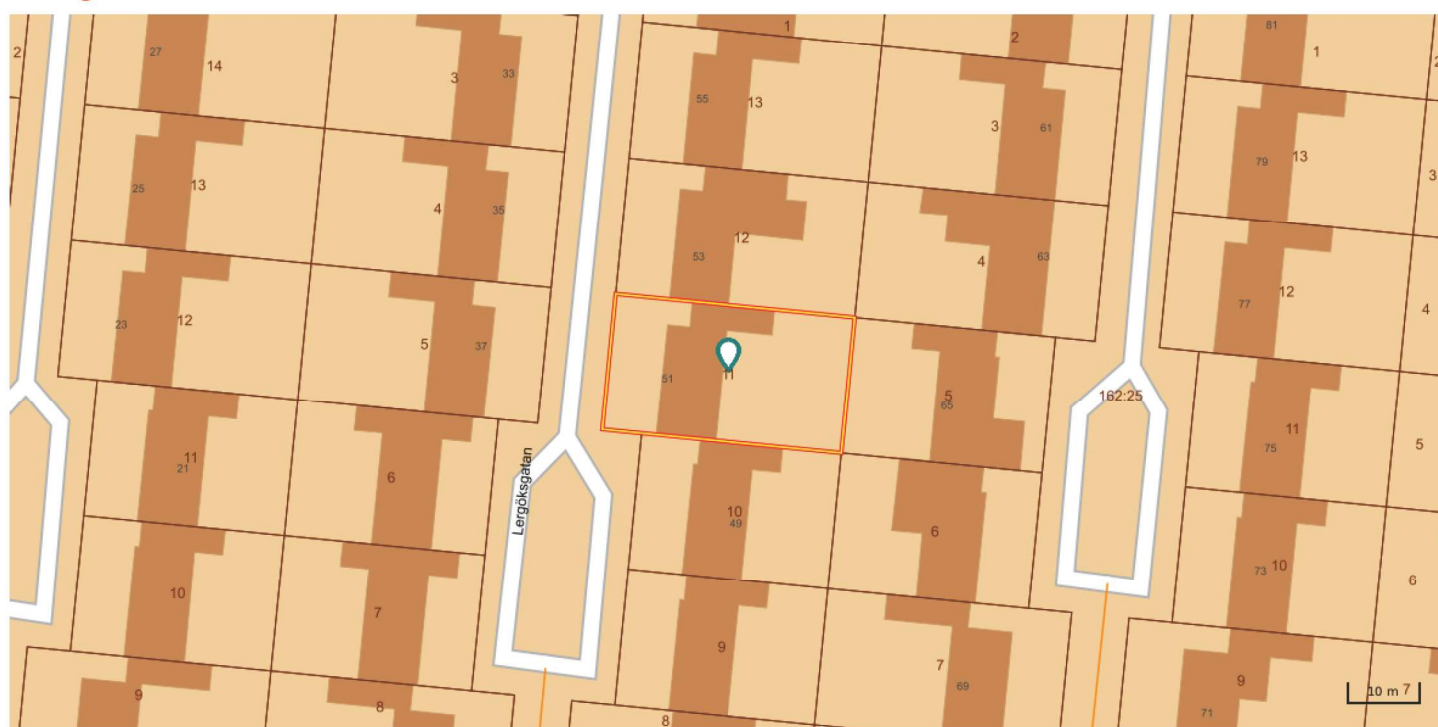
|        |                    |                    |                   |
|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Område | Totalareal         | Därav landareal    | Därav vattenareal |
| Total  | 636 m <sup>2</sup> | 636 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

#### Tidigare beteckningar

|                          |                      |              |
|--------------------------|----------------------|--------------|
| Beteckning               | Omregistreringsdatum | Akt          |
| M-Malmö Fosie Stg:2537fä | 1982-03-01           | 1280K-1/1982 |

Källa: Lantmäteriet

### Fastighetskarta



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