

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Oxie 45:153



Juni 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Oxie 45:153 i Malmö kommun</i>
ADRESS	<i>Långhögsvägen 13 238 31 Oxie</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-396-24-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juni 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 806 m² belägen i Oxie.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan ursprungligen uppfört 1968 med en taxerad boarea om 100 m² enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har byggts till i vinkel kring år 2016 med ytterligare ca 45 m² uppmätt på ritning från kommunen. På fastigheten finns även uppfört garagebyggnad, trädäck med pool samt pergola. Fastigheten utgörs av grönytor samt stensatt uppfart och gångar. Objektet bedöms generellt hålla normalt skick och standard med visst renoveringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus, park och skola.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-06-03 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 806 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Trädgård med grönytor samt stensatta gångar och uppfart. På fastigheten finns även garagebyggnad, pergola samt trädäck med pool. Poolen med renoveringsbehov enligt ägaren.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn	☐	Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn	☐	Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Nybyggnadsår:	1968	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2016	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Tillbyggt i vinkel kring år 2016 enligt ritningar hos kommunen.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☒ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☒ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☒ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

Enligt ägaren finns det en spricka i bottenplattan i den gamla delen. Det gick inte att bekräfta vid värderingstillfället då det låg klinker över.

Vidare har det, enligt uppgift från fastighetsägaren, skett ett takläckage i samband med en storm under 2022, varvid vatten trängt in i trästommen. En renovering av yttertakets genomfördes kort därefter. Enligt en offert från en byggfirma daterad 2022-11-23 krävs dock en omfattande åtgärd, då det framkommit att takrenoveringen inte har utförts korrekt. I samband med den inspektionen noterades förekomst av fukt och mögel på flera platser i stommen enligt byggfirmen. Enligt byggfirmans offert har även tryckimpregnerat trä använts som läkt, regler och vindskivor. En omfattande renovering föreslås. Vid värderingstillfället kunde inga synliga mögelangrepp eller fuktgenomslag noteras, vidare undersökning rekommenderas.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒	Vattenburet värmesystem	☐	Öppen spis	☐	Oljepanna med utv. tank.	☐	Solvärme
☐	Luftburet värmesystem	☐	Öppen spis m. insats	☐	Elpanna	☐	Jordvärme
☐	Direktverkande el	☐	Kamin	☐	Fast bränslepanna	☐	Värmepump (luft/luft)
☐	Radiatorer	☐	Kakelugn	☐	Bergvärme	☒	Värmepump (luft/vatten)
☒	Golvvärme	☐	Varmvattenberedare	☐	Sjövärme	☐	Fjärrvärme
☒	Mek. Ventilation (Frånl.)	☐		☐	Grundvattenvärme	☐	Pelletspanna
☐	Självdagsventilation	☐		☐		☐	
Enligt ägaren är utedelen av luft-vattenvärmepumpen ur funktion.							

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **100 m²**. Från uppmätning på ritningar erhållna från kommunen är den egentliga boarean sannolikt kring **145 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	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Gille-stuga	Garage
Bv	1	4	1		2			2		1	2					1
S:a	1	4	1		2			2		1	2					1
Övrigt:																

KÖK

☐	Elspis	☐	Häll	☒	Inb. ugn (Gorenje)	☒	Kyl (Samsung)	☐	Kaffemaskin
☐	Vedspis	☒	Induktionshäll (Bosch)	☒	Inb. mikro	☒	Frys (Samsung)	☐	
☐	Gasspis	☐	Köksfläkt	☒	Diskmaskin (AEG)	☐	Kyl/Frys	☐	
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och målade väggar. Ventilatorn ej inkopplad och den inbyggda ugnen sitter löst. I köket finns det en köksö som ägarna vid värderingstillfället meddelade att de tar med sig vid en exekutiv försäljning.								
Standard:	Normal.								
Underhållsstatus:	Underhållsbehov.								

BADRUM 1

☐	WC	☒	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin
☐	Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐	
☒	Tvättställ	☐	Bidé	☐		☐	Bastu	☐	
Beskrivning:	Wc saknas. Golvet har lyft något varför badrummet inte används av ägarna.								
Golv:	Klinker.			Standard:					
Väggar:	Kakel.			Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.				

BADRUM 2

☒	WC	☒	Duschplats	☒	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin
☐	Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐	
☒	Tvättställ	☐	Bidé	☐		☐	Bastu	☐	
Beskrivning:									
Golv:	Klinker.			Standard:	Normal.				
Väggar:	Kakel.			Underhållsstatus:	Normal.				

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Samsung)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Duschkabin
☒ Torktumlare	Centrifug	☐ Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
☐ Torkskåp	Centralsugare	☒ Tvättbänk	Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Visst underhålls-/moderniseringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☐ Tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☒ Kakel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	3 023 000*	Byggnadsvärde:	1 681 000	Markvärde: 1 342 000

*Beräknat med en boarea om 100 m². Vid uträkning på skatteverkets hemsida är det egentliga taxeringsvärdet sannolikt kring 3 600 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

På fastighetens nordvästra del finns garagebyggnad med förrådsdel. Byggnaden är uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av trä samt taklag av trä med utvändig papp. Utrustad med elektrisk garageport.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 2.025.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1966-05-09, akt 1280K-PL771.

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat vid värderings-tillfället.

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 hand-räckning (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 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 analysmetod.

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 2025-06-03

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Malmö kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 806 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan uppfört 1968 och senare tillbyggt i vinkel kring år 2016. Friliggande garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnaden. Boarean är uppmätt på ritning till cirka 145 m². Tomten utgöres mestadels av grönytor samt stenlagd uppfart och gångar. På baksidan har anlagts trädäck med pool. Poolen är i behov av renovering enligt ägaren.

Invändigt bedöms skick och standard överlag vara normalt men med visst underhålls-/renoveringsarbete avseende badrum 1, kök samt översyn av uppvärmningssystemet. I övrigt föreligger sannolikt ett större renoveringsbehov avseende tak med trästommen och betongplatta.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår, bebyggelsestyp, m.m. har 14 st köp studerats.

Prisintervall: 21 374 - 35 555 kr/m².
Genomsnitt: 28 217 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 2 600 - 4 800 tkr.
Genomsnitt: 3 659 tkr.
K/T: 1,29 (0,93 - 1,68).
Genomsnittlig boarea: 130 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juni 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 400 000 kr.**

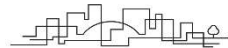
Bedömt värdeintervall 3 100 000 - 3 700 000 kronor

Malmö 2025-06-17



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



038 Allmän+Taxering 2025-05-23

Fastighet

Beteckning

Malmö Oxie 45:153

UUID:

909a6a59-1931-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1983-09-23

Nyckel:

120038614

Län- och kommunkod

1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-03-26

Distrikt

Oxie

Distriktskod

101073

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-05-22

Socken: Oxie

Adress

Adress

Långhögsvägen 13

238 31 Oxie

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6157053.1

E (SWEREF 99 TM)
380125.8



Areal

Område
Totalt

Totalareal
806 kvm

Därav landareal
806 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2009-03-23	09/8664

Köp (även transportköp): 2009-02-27
Köpeskilling: 2.250.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Övriga fång d-2022-00416982:1 beviljad andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-02-19 19 613 123 sek jämte ränta och kostnader 1224569093	2024-02-23	D-2024-00059393:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 09/8671

Utmätning 2024-02-19 19 613 123 sek jämte ränta och kostnader 1224568996	2024-02-23	D-2024-00059621:1
--	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 2.025.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.912.500 SEK	2009-03-23	09/8670
2	112.500 SEK	2009-03-23	09/8671

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1966-05-09	1280K-PL771

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

120903-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3.023.000 SEK	1.681.000 SEK	1.342.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 042770257.

Taxeringsvärde 1.342.000 SEK	Riktvärdeområde 1280229	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 806 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 042771257.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.681.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 100 kvm
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår	Värdeår 1968
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning	1961-11-30	12-OXI-248
Avstyckning	1968-08-01	12-OXI-331

Ursprung

Malmö Oxie 45:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt
M-Oxie Oxie 45:153	1973-03-15

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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