

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Offerkällan 20



Juni 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Offerkällan 20 i Malmö kommun</i>
ADRESS	<i>Bäckaängsvägen 18 238 34 Oxie</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-865-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juni 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 734 m² belägen i Oxie.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare sannolikt uppfört kring 1965 enligt ritningar. Byggnaden har en taxerad boarea om 122 m² samt biarea om 119 m². I anslutning till byggnaden finns garage och stensatt uteplats under tak. Objektet bedöms generellt hålla normalt skick och standard utvändigt med visst underhålls-/renoveringsbehov invändigt.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus, kyrka och förskola.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-05-20 av Gustav Forsberg.</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 734 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 vildvuxna grönytor samt stensatta gångar och uppfarter. Vidbyggt huset finns en uteplats under tak.						

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

Värdeår:	1965	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med källare. Angivet värdeår från taxeringsuppgifter. Ritningar från 1964.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	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						

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, CTC)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	☐ Pelletsanna
☒ Självdragsventilation			
Vattenburet värmesystem kopplat till luft-vattenvärmepump. Öppen spis med insats i källaren. Vid värderingstillfället var värmen inte igång, osäkerhet föreligger för hur länge huset stått ouppvämt.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **122 m²** samt biarea till **119 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	3	1		1		1	2								1
Kv						1			1	1		3	1	1	1	
S:a	1	3	1		1	1	1	2	1	1		3	1	1	1	1
Övrigt:																

KÖK (Bv)

Elspis	☒ Häll	☒ Inb. ugn	☒ Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	☒ Inb. mikro	☒ Frys	
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (IKEA)	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med parkett och målade väggar samt kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☒ Badkar	☒ Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ (2 st)	Bidé		Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

WC (Bv)

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

WC + DUSCH + BASTU (Kv)

☒ WC	☒ Duschplats	☒ Badkar	☒ Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	Bidé		☒ Bastu	
Beskrivning:	Duschplats och bastu i anslutning till wc.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA (KV)

☒ Tvättmaskin (Samsung)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Duschkabin
☒ Torktumlare (Samsung)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
Torkskåp	Centraldammsugare	Tvättbänk	Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☒ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☒ Puts	☐ Stuckatur
I källarens allrum mot den södra delen noterades visst fuktgenomslag i form av mikrobiell påväxt och väggytskikt som börjat släppa. Osäkerhet kring hur länge huset stått ouppvärt föreligger.		

Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år:	2024				
Taxeringsvärde:	3 696 000	Byggnadsvärde:	2 383 000	Markvärde:	1 313 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Intill bostadsbyggnaden och den norra uppfarten finns uppfört garagebyggnad. Byggnaden är uppförd med platta på mark, betong/tegelstomme, fasad av puts samt taklag av trä med utvändig plåt.

Laddbox till bil finns installerat.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 8 inteckningar.
Belopp 4.420.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1974-06-25, akt 1280K-PL1139.

Tomtindelning: Offerkällan från 1976-06-04, akt 1280K-1430.

Fornlämning akt L1988:5491. Enligt fornsök omfattas fornlämningen av medeltida bytomt/gårdstomt.

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat till delvis tomställt 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 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 tomt. 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 analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-05-20

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 734 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med källare uppfört 1965 med uteplats under tak i anslutning till vardagsrummet. Garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnaden. Taxerad boarea om 122 m² och biarea om 119 m². Tomten utgöres mestadels av grönytor samt stenlagda gångar och uppfarter. På baksidan har anlagts stentrappa då tomten är kuperad. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard utvändigt. Byggnaden har sannolikt stått ouppvärmd under en längre tid vilket några av källarväggarna vittnar om, osäkerhet kring hur länge föreligger då ägarna inte har kunnat nås. Invändigt varierar skicket från normalt på bottenvåning till äldre i källardelen, det bedöms föreligga visst underhålls-/renoveringsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 15 st köp studerats.

Prisintervall: 21 374 - 46 555 kr/m².

Genomsnitt: 29 989 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 600 - 4 300 tkr.

Genomsnitt: 3 678 tkr.

K/T: 1,44 (0,93 - 1,99).

Genomsnittlig boarea: 126 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juni 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 800 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 3 400 000 - 4 200 000 kronor

Malmö 2025-06-04



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

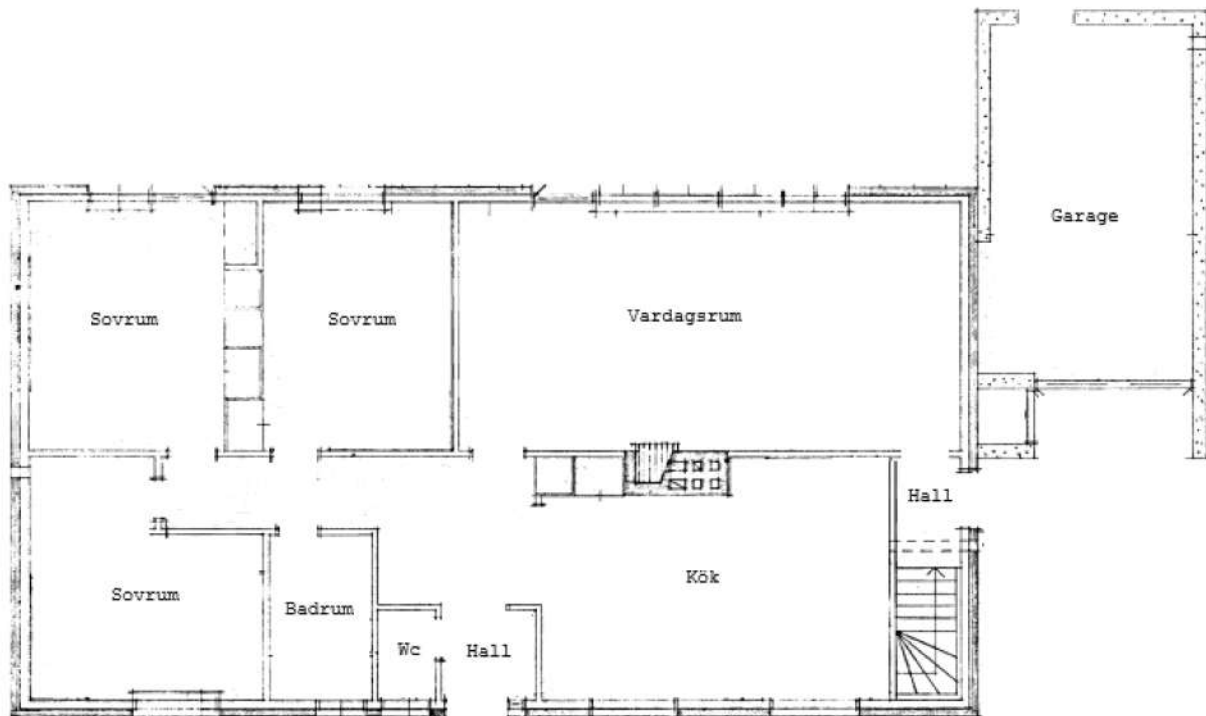


Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



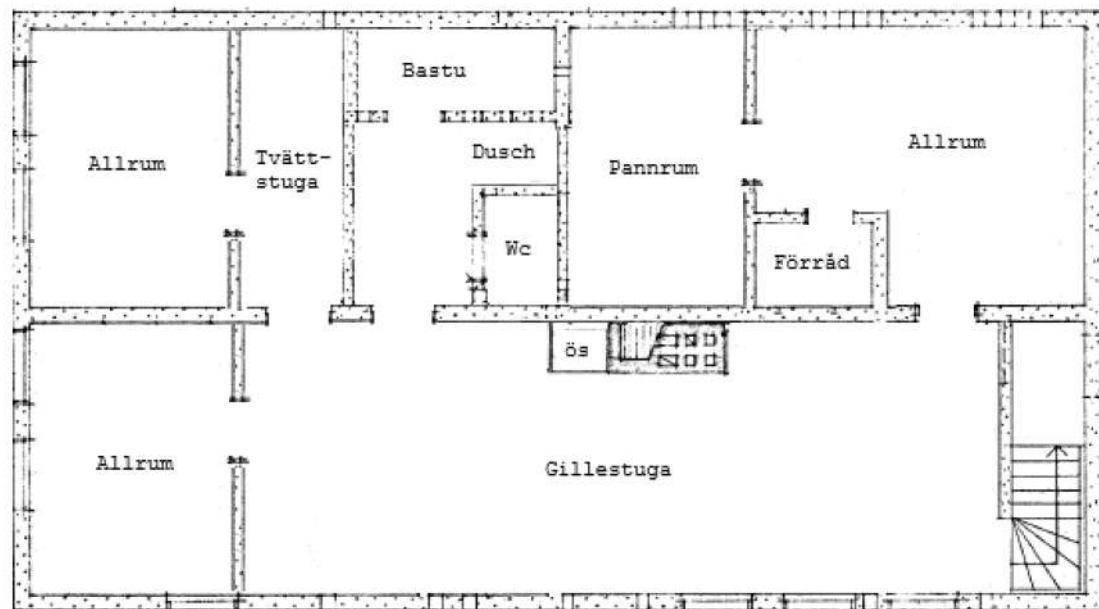


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-05-09

Fastighet

Beteckning
Malmö Offerkällan 20

UUID:
909a6a59-1730-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1983-10-10

Nyckel:
120038101

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-09-22

Distrikt
Oxie
Socken: Oxie

Distriktskod
101073

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-07

Adress

Adress
Bäckaängsvägen 18
238 34 Oxie

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6157577.6

E (SWEREF 99 TM)
380054.7



Areal

Område
Totalt

Totalareal
734 kvm

Därav landareal
734 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2019-07-31	D-2019-00338622:1

Köp (även transportköp): 2019-07-30
 Köpeskilling: 3.650.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2019-07-31	D-2019-00338622:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2019-07-30
 Köpeskilling: 3.650.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
 Totalt belopp: 4.420.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	1983-03-25	83/8514
2	60.000 SEK	1983-03-25	83/8516
3	20.000 SEK	1983-09-15	83/29432
4	21.000 SEK	1984-12-03	84/41578
5	100.000 SEK	1989-06-19	89/21376
6	59.000 SEK	2018-04-17	D-2018-00163241:1
7	2.490.000 SEK	2019-07-31	D-2019-00338622:3
8	1.420.000 SEK	2022-09-22	D-2022-00388924:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1974-06-25	1280K-PL1139

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Offerkällan	1976-06-04	1280K-143O
----------------------------	------------	------------

Plananmärkning: Omfattar tomterna 1-14

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1988:5491

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

119576-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3.696.000 SEK	2.383.000 SEK	1.313.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 040223257.

Taxeringsvärde 1.313.000 SEK	Riktvärdeområde 1280229	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 734 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 040224257.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 2.383.000 SEK	Total standardpoäng 44
Bostadsyta 122 kvm	Biutrymmesyta 119 kvm	Värdeyta 142 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1965-04-09	12-OXI-283

Ursprung

Malmö Oxie 7:12

Tidigare Beteckning

Beteckning

Malmö Oxie 7:100

M-Oxie Oxie 7:100

Omregistreringsdatum Akt

1982-06-07

1280K-28/1982

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