

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Riksdalern 28



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Riksdalern 28 i Malmö kommun</i>
ADRESS	<i>Dukatgatan 24 212 33 Malmö</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-502-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 986 m² belägen i Husie i Malmö.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden omfattar 156 m² boarea samt 45 m² biarea. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1923 och därefter tillbyggd 2016 enligt taxeringsuppgifter. På tomten finns förrådsbyggnad och carport. Objektet bedöms vara i normalt till modernt skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus och flerbostadshus. Förskolor och skolor finns i närområdet.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-03-18 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 986 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☒ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av finplanerade ytor med grusgångar, grönytor och trädäck. Utrustat med spabad, pool ovan mark och nergrävd studsatta. I anslutning till köket finns uppfört altan och öst om byggnaden finns uppfört förråd och carport.						

Vatten och avlopp

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1923	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2016	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår och tillbyggnadsår från taxeringsuppgifter.				

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 trä/alu.
☐ Krypgrund	☒ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☒ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☒ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar	☐ Leca	☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Grunden dränerades för 2 år sedan enligt ägaren. Tillbyggd del med grundmur av lecablock, betong och stål/trästomme, se vidare information på kommunens ritningar.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☒ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten IVT)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Kamin i vardagsrummet.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 156 m² samt biarea om 45 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-plats	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv	1		1	1			1	1								
Kv					1			1		1		1				
Ov		3			1							1				
S:a	1	3	1	1	2		1	2		1		2				
Övrigt:																

Kök (Bv)

Elspis	Häll	☒ Inb. ugn	☒ Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	☒ Induktionshäll	☒ Inb. ugn/mikro	☒ Frys	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Brädgolv, målade väggar och kakel ovanför köksbänk. Köksö delar av rummet mellan köksdelen och matplats. IKEA-kök uppfört i samband med tillbyggnaden 2016 enligt ägaren.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

WC (Bv)

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

BADRUM (Ov)

☒ WC	☒ Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM (Kv)

☒ WC	☒ Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar. Renoverat 2008 enligt ägaren.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Electrolux)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Electrolux)	Centrifug	☐ Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	WC
☐ Torkskåp	Centralsugare	☒ Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	5 110 000	Byggnadsvärde:	3 211 000	Markvärde: 1 899 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad med carport

Friliggande förrådsbyggnad på den östra delen av fastigheten. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad med träpanel samt tak av betongpannor. Direktverkande radiator i förrådsdelen.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

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

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1958-08-08, akt 1280K-PL462 samt av tomtindelning från 1961-09-28 akt 1280K-299R.

PANTBREV

Totalt 8 inteckningar.
Belopp 3.703.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

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 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 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.

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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-03-18

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 986 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med inredd källare och en taxerad boarea om 156 m² och biarea om 45 m². Byggnaden är uppförd 1923 och tillbyggt 2016 enligt taxeringsuppgifter. Tomten är finplanerad med grusgångar, trädäck, grönytor samt med grusade uppfarter. På tomten finns dessutom spabad, pool ovan mark samt nergrävd studs matta. Öst om byggnaden finns även förrådsbyggnad och carport. Objektet håller normalt till modernt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 18 köp studerats.

Prisintervall: 28 000 - 46 186 kr/m².

Genomsnitt: 35 141 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 500 - 6 600 tkr.

Genomsnitt: 4 721 tkr.

K/T: 1,38 (1,01 - 1,88).

Genomsnittlig boarea: 136 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per mars 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 5 600 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 5 100 000 - 6 100 000 kronor

Malmö 2025-03-20



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



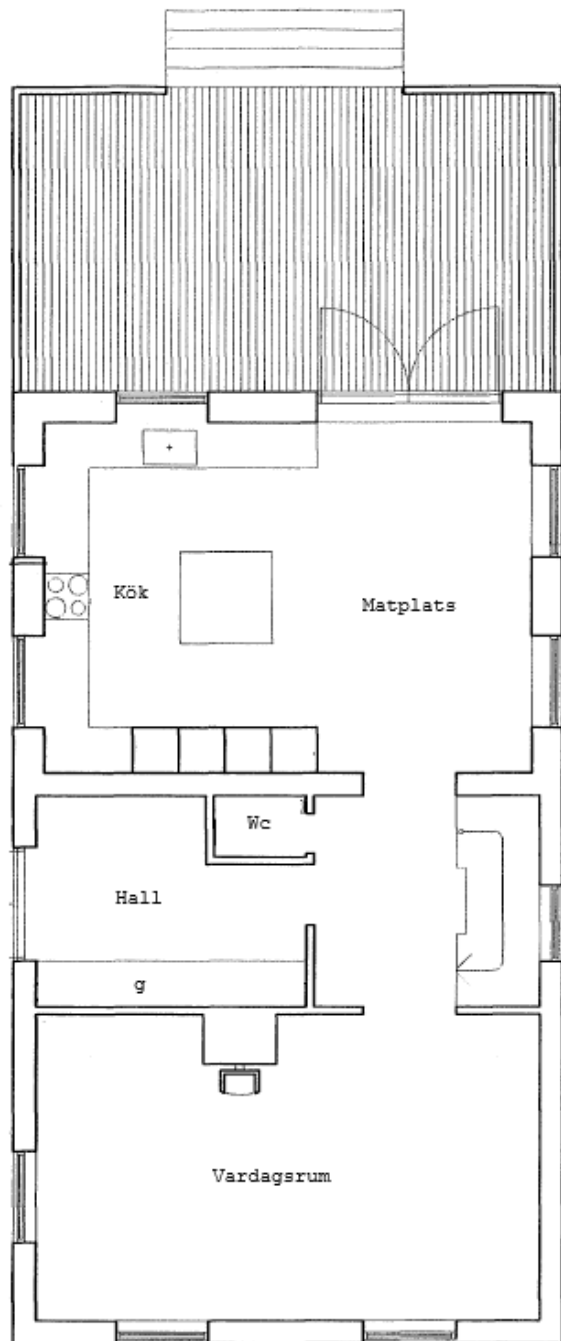
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

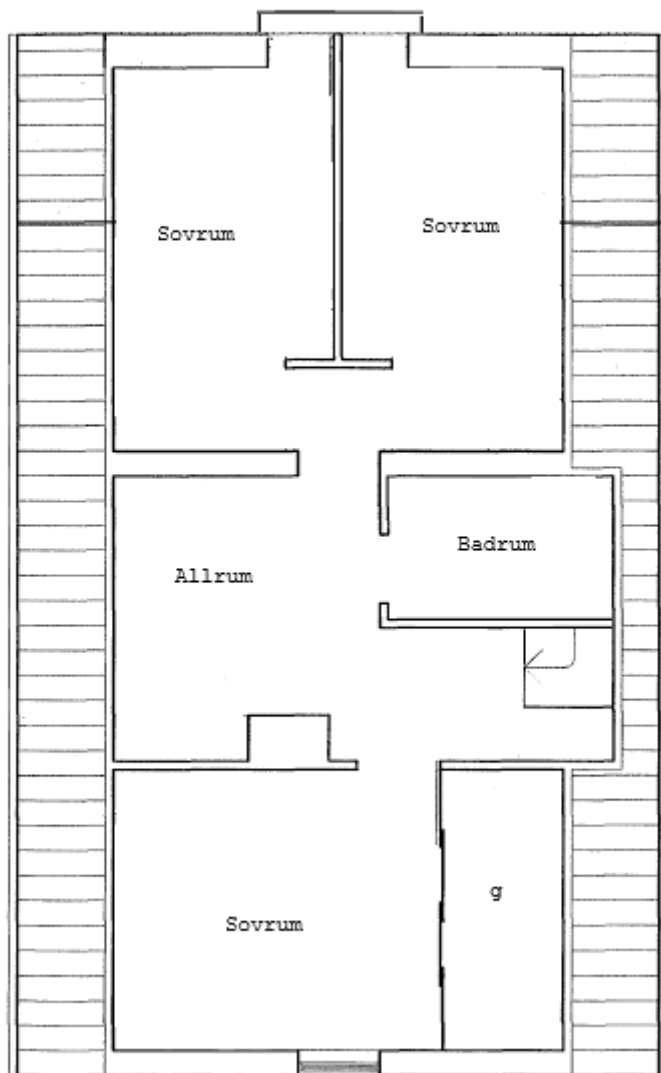
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

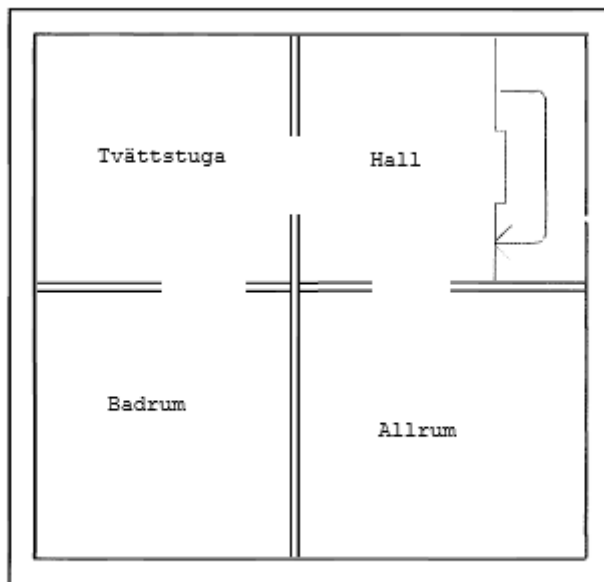
VärderingsInstitutet

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-10

Fastighet

Beteckning
Malmö Riksdalern 28

UUID:
909a6a59-1f17-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2018-12-05

Nyckel:
120040124

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-05

Distrikt
Husie

Distriktskod
101121

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-07

Adress

Adress
Dukatgatan 24
212 33 Malmö

Lagfart**Ägare****Andel**

1/2

Inskrivningsdag

2008-02-29

Akt

08/5579

Köp (även transportköp): 2008-02-11

Köpeskilling: 2.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2008-02-29

08/5580

Köp (även transportköp): 2008-02-11

Köpeskilling: 2.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-18, 337 670 kronor, beslutsnummer 1225509098	2025-02-21	D-2025-00062742:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2d0a7ac0-2913-41BC-8C27-346BA9047D43		
Utmätning 2025-02-24, 5 518 kronor, beslutsnummer 1225565132	2025-02-26	D-2025-00067731:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c0b4e409-04B1-44B2-B9CC-4AA94B71724B		
Utmätning 2025-02-18, 315 725 kronor, beslutsnummer 1225508827	2025-02-21	D-2025-00062743:2
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c0b4e409-04B1-44B2-B9CC-4AA94B71724B Avser inteckning d-2017-00348079:1		
Utmätning 2025-02-18, 337 670 kronor, beslutsnummer 1225508553	2025-02-26	D-2025-00067724:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2d0a7ac0-2913-41BC-8C27-346BA9047D43 Avser inteckning d-2017-00348079:1		
Utmätning 2025-02-18, 315 725 kronor beslutsnummer 1225509338	2025-02-21	D-2025-00062744:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c0b4e409-04B1-44B2-B9CC-4AA94B71724B		
Utmätning 2025-02-28, 3.397.468 ek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-107942-25	2025-03-04	D-2025-00075445:1
Anmärkningar: Avser inteckning 06/4688 Avser inteckning 07/12412 Avser inteckning 08/23329 Avser inteckning 08/5581 Avser inteckning 90/20498 Avser inteckning 90/20500 Avser inteckning d-2015-00472526:1 Avser inteckning d-2017-00348079:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 3.703.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	722.000 SEK	1990-09-05	90/20498
2	53.000 SEK	1990-09-05	90/20500
3	57.000 SEK	2006-01-31	06/4688
4	33.000 SEK	2007-05-08	07/12412
5	1.115.000 SEK	2008-02-29	08/5581
6	180.000 SEK	2008-09-25	08/23329
7	900.000 SEK	2015-10-19	D-2015-00472526:1
8	643.000 SEK	2017-08-22	D-2017-00348079:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1958-08-08	1280K-PL462
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Riksdalern	1961-09-28	1280K-299R

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

112408-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	5.110.000 SEK	3.211.000 SEK	1.899.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 025763257.

Taxeringsvärde 1.899.000 SEK	Riktvärdeområde 1280191	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 985 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 025764257.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 3.211.000 SEK	Total standardpoäng 55
Bostadsyta 156 kvm	Biutrymmesyta 45 kvm	Värdeyta 165 kvm
Nybyggnadsår 1923	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1968
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1924-07-08	1280K-168/1924
Tomtmätning	1965-07-23	1280K-368/1965
Fastighetsreglering	1984-12-27	1280K-140/1984

Ursprung

Malmö Rosengård 130:65

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Malmö Rosengård Stg 48q

Omregistreringsdatum Akt

1961-10-17

M-Malmö Rosengård Riksdalern 28

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässelholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet