ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
26 juni 2026

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Skimmeln 11



Juni 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr.**
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Malmö Skimmeln 11*
ADRESS	*Skimmelgatan 21, 212 35 Malmö*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson F-670-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Juni 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1967 i 1 plan med källarvåning. Taxerad boarea 118 m² och biarea 118 m². Tomten har trädgårdsytor på fram- och baksida samt asfalterad uppfart. Byggnaden är i äldre skick och standard interiört med renoveringsbehov. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-06-24, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.* *Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.*
TOMTBESKRIVNING	*Fastigheten omfattar 562 m².*
TOMTTYP	*Mellantomt med trädgårdsytor på fram- och baksida samt asfalterad uppfart. Stensatt uteplats under tak mellan huset och garagebyggnaden.*
OMGIVNING	*Belägen i villakvarter i Jägersro villastad i Malmö.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 plan med källare.
Nybyggnadsår 1967.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning: källargrund.
Grundmur: gjuten.
Stomme: tegel/trä.
Bjälklag: lättbetongelement.
Fasader: tegel- och plåtfasad.
Yttertak: tegelpannor.
Fönster: treglasfönster i trä.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning med fjärrvärme kopplat till vattenburna radiatorer.
Självdragsventilation.

AREOR

Taxerad boarea 118 m² och biarea 118 m².

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Bottenvåning: vardagsrum, kök med matplats, entré, tre sovrum, badrum och WC.
Källarvåning: två allrum, rum, tvättstuga, tre förråd och pannrum.

KÖK
Bottenvåning: korkgolv och tapetserade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med diskmaskin, elspis (Cylinda), ventilator, kyl (Electrolux) och kyl/frys (Cylinda). Äldre skick och standard med renoveringsbehov.

BADRUM
Bottenvåning: plastmatta på golv och plasttapet på väggar, utrustat med badkar, dusch, tvättställ och WC. Äldre skick och standard med renoveringsbehov.

WC
Bottenvåning: plastmatta på golv och plasttapet på väggar, utrustat med tvättställ och wc. Funktionellt men med underhålls-/renoveringsbehov.

TVÄTTSTUGA
Källarvåning: plastmatta på golv och putsade väggar. Utrustad med tvättställ och tvättmaskin (Samsung). Enklare källarstandard.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Sovrum: Laminatgolv med målade och tapetserade väggar. Vardagsrum: Parkettgolv och målade väggar. Entré: Under renovering vid värderingstillfället. Källare: Mestadels betonggolv och putsade väggar; delvis laminatgolv samt målade och tapetserade väggar i rum och allrum.* *Bedöms föreligga ett generellt moderniseringsbehov avseende ytskikten.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår 2024. Typkod 220, småhusenhet, bebyggd. Totalt taxeringsvärde 3 477 000 kr varav byggnadsvärde 2 000 000 och markvärde 1 477 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Fristående garage, sannolikt uppfört med platta på mark, trä-/tegelstomme, träpanel och tegelfasad och utvändigt tak med papp. Automatisk garageport. Visst underhållsbehov.*
PLAN	*Tomtindelning: Skimmeln, 1967-02-15, 1280K-1017S.* *Stadsplan: Jägersro villastad, laga kraft 1981-12-22, akt 1280K-PL1401.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Saknas.*
PANTBREV	*Totalt antal: 7 stycken.* *Totalt belopp: 2 350 000 kr.* *Pantbrevsinnehavare okänd.*
EL & FÖRSÄKRING	*El är anslutet till allmänt nät.* *Försäkring är okänd.* *Fiber är inte indraget enligt 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).*

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var överlag 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.

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.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande småhus från 1967 i 1 plan med källare, beläget i Jägersro villastad. Taxerad boarea 118 m² och biarea 118 m². Interiört är byggnaden i äldre skick och standard med större renoveringsbehov. Uppvärmning via fjärrvärme. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad och stenlagd uteplats under tak mellan huvudbyggnad och garagebyggnad.

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

Prisintervall: 24 450 – 48 260 kr/m².
Genomsnitt: 35 712 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 3 545 – 5 695 tkr.
Genomsnitt: 4 268 tkr.
K/T: 1,26 (0,87 – 1,83).
Genomsnittlig boarea: 121 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 3 600 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 3 300 000–3 900 000 kr.

26 juni 2026

Gustav Forsberg

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



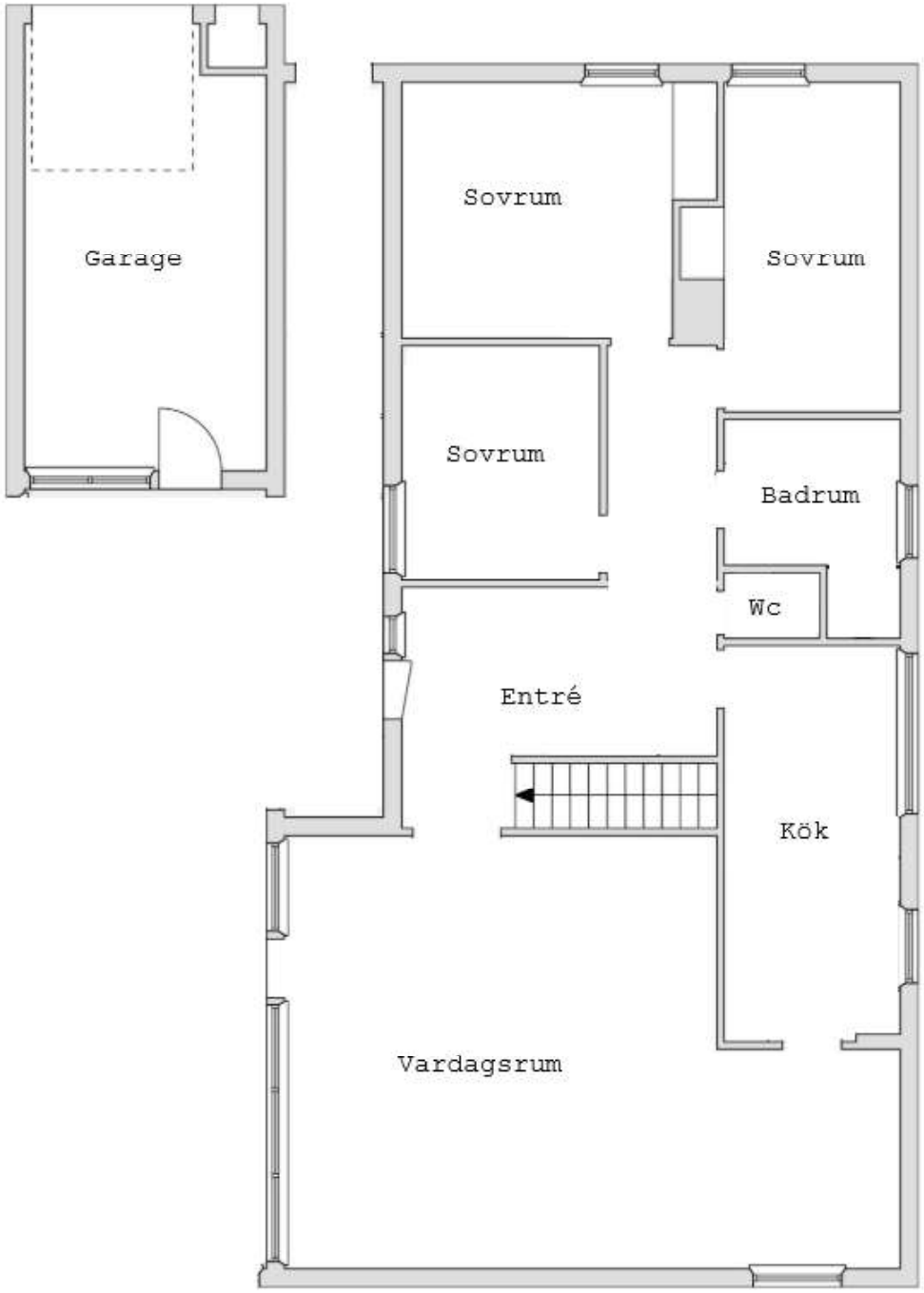






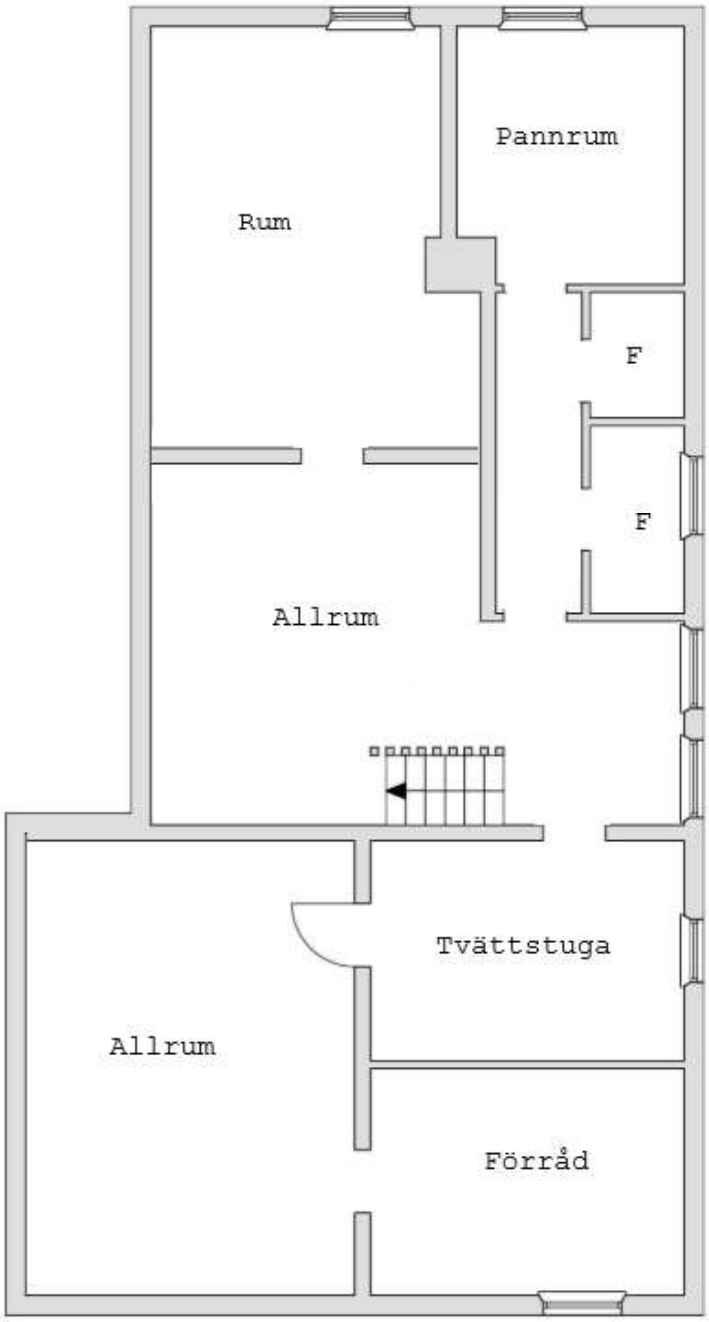

ValueringsInstitutet

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Malmö Skimmeln 11

UUID
909a6a59-2af9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120043166

Senaste ändringen i allmänna delen
1991-02-11

Län- och kommunkod
1280

Distrikt
Husie

Distriktskod
101121

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-01

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-06-01

Adress

Adress

Skimmelgatan 21
212 35 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2009-07-27	09/22929

Berört fång
09/22929, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2009-07-06
Köpeskilling: 2 550 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-27, 1 088 000 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnr 01/167705-26)	2026-03-31	D-2026-00118371:1

Notera

Avser inteckning 69/1805

Avser inteckning 86/9442

Avser inteckning 86/9444

Avser inteckning 02/25156

Avser inteckning 05/39232

Avser inteckning 09/22930

Avser inteckning 10/10410

Utmätning 2026-03-26, 544 000 sek jämte ränta och kostnader 01-163914-26	2026-03-30	D-2026-00115436:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Notera		
Avser inteckning 69/1805		
Avser inteckning 86/9442		
Avser inteckning 86/9444		
Avser inteckning 02/25156		
Avser inteckning 05/39232		
Avser inteckning 09/22930		
Avser inteckning 10/10410		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 2 350 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	95 600 SEK	1969-04-02	69/1805
2	120 000 SEK	1986-03-21	86/9442
3	22 500 SEK	1986-03-21	86/9444
4	249 700 SEK	2002-11-01	02/25156
5	200 000 SEK	2005-12-30	05/39232
6	1 639 000 SEK	2009-07-27	09/22930
7	23 200 SEK	2010-05-12	10/10410

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Skimmeln	1967-02-15	1280K-1017S
Stadsplan Jägersro villastad	1981-12-22 Genomf. slut: 1992-06-30	1280K-PL1401

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
103561-4

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
3 477 000 SEK

därav byggnadsvärde
2 000 000 SEK

därav markvärde
1 477 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 6917257 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 477 000 SEK	1280250	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	562 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 6918257 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 000 000 SEK	Friliggande	27	118 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
118 kvm	138 kvm	1967	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1967	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-04-28	1280K-170/1967
Införd i tomtboken	1967-07-27	

Ursprung

Malmö Rosengård 131:21

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6160474.4	378278.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

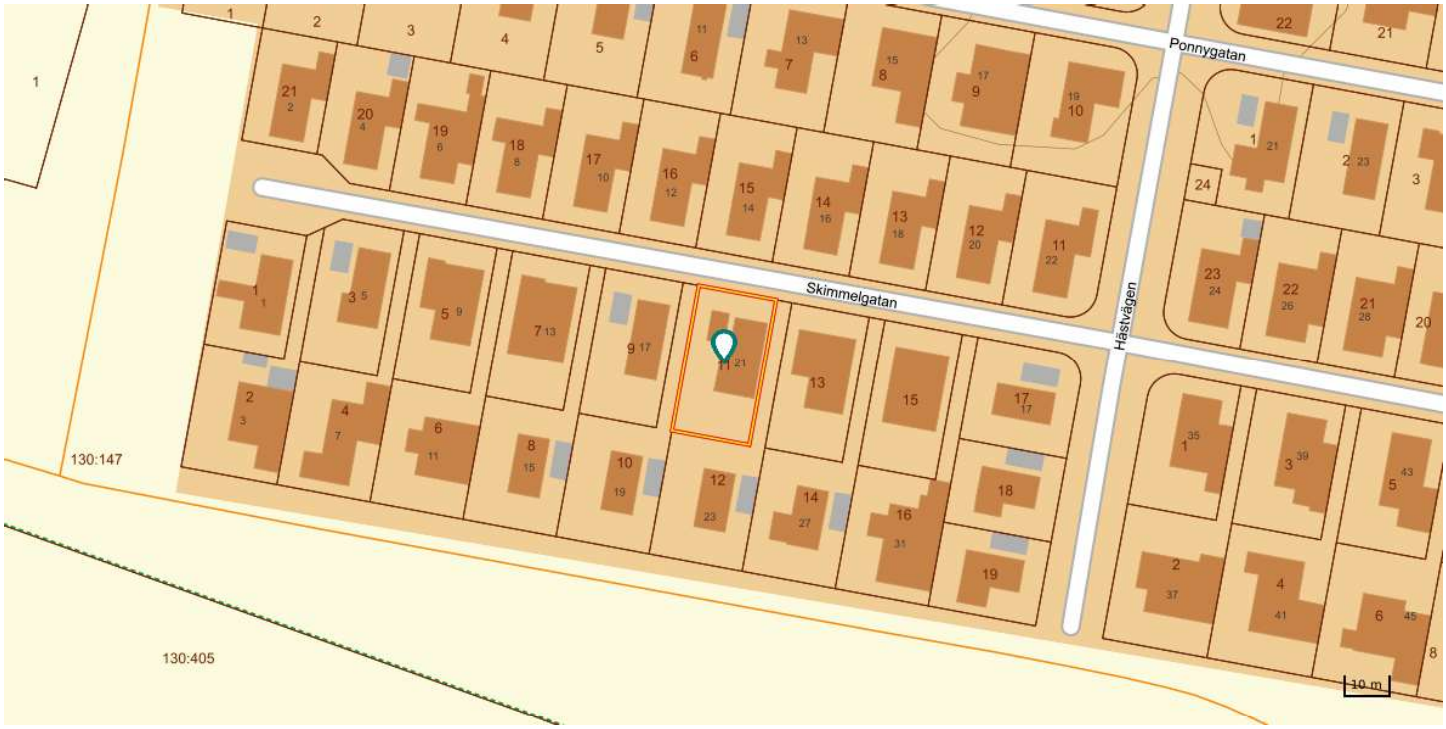
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	562 m^2	562 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Rosengård Skimmeln:11	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige