

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Keramikskålen 22



Juli 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Keramikskålen 22 i Malmö kommun</i>
ADRESS	<i>Lergodsvägen 3B 238 40 Oxie</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1011-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juli 2025</i>
UPPDRAUGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 448 m² belägen i Oxie.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppförd 2001 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 106 m². Objektet bedöms vara i normalt skick och standard. På fastigheten finns även carport med förrådsdel samt trädgård med vildvuxna grönytor.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhus och flerbostadshus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-07-21 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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 448 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☒ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☒ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. Stenlagd uppfart och gångar samt uteplats i söderläge.						

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

Byggår:	2001	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjutn 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 (frånluft, Nibe)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/luft)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☒ Mek. Ventilation (FX)		☐ Grundvattenvärme	
☐ Självdragsventilation			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 106 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	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	2	1		1		1	1		1	1					
S:a	1	2	1		1		1	1		1	1					
Övrigt:																

KÖK

Eldspis		Häll		☒ Inb. ugn (Ikea)		Kyl		Kaffemaskin
Vedspis		☒ Induktionshäll		☒ Inb. Mikro (Ikea)		Frys		Vinkyl
Gasspis		☒ Köksfläkt		☒ Diskmaskin		☒ Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kök med laminatgolv och målade väggar. Svarta skåpsluckor samt svarta kakelplattor ovanför en vit köksbänk. Köksö som skärmar av köket mot övrig matsals-/vardagsrumsdel.							
Standard:	Normal till modern.							
Underhållsstatus:	Normal.							

BADRUM

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

WC

☒ WC	Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
☐ Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Wc med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Normal.	

GROVENTRÉ/TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Husqvarna)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Cylinda)	Centrifug	☒ Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
☐ Torkskåp	Centralsdammsugare	☒ Tvättbänk	☒ Frånluftvärmepump (Nibe)	Mangel
Beskrivning:	Groventré/tvättstuga med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Uppfräschningsbehov.	

VärderingsInstitutet

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	☐ Puts	☐ Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	3 127 000	Byggnadsvärde:	1 928 000	Markvärde: 1 199 000

ÖVRIGA BYGGNADER

På fastigheten finns carport med tillhörande förrådsbyggnad. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och papptak.

Bedöms generellt vara i normalt skick och standard.

PLAN

Fastigheten omfattas av detaljplan laga kraft 2000-05-25, akt 1280K-DP4593. Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 1.336.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Byggnaden omfattas av två officialservitut.

Akt: 1280K-2/2001.17

Ändamål: Byggnad

Rättighetsförhållande: last.

Beskrivning: rätt att beträda lotten t för reparations- och underhållsarbeten av husvägg samt byggnadsdelar.

Akt: 1280K-2/2001.18

Ändamål: Byggnad

Rättighetsförhållande: förmån.

Beskrivning: rätt att beträda lotten u för reparations- och underhållsarbeten av husvägg samt byggnadsdelar.

Malmö Keramikskålen GA:1

Ändamål: In- och utfartsväg, parkeringsplatser, ledningar för konsumtionsvatten, dag- och spillvatten, kommunikationsytor, belysningsanläggning samt kabel- och tv anläggning.

Malmö Keramikskålen S:1

Ändamål: Vattenledning.

Beskrivning: Rätt att nedlägga och underhålla vattenledning.

Ändamål: Avlopp.

Beskrivning: Rätt att nedlägga och underhålla dag- och spillvattenledning.

Andel: 1/36.

Samfällighet: Troligtvis Keramikskålens Samfällighetsförening. Det har inte gått att få kontakt med någon representant för föreningen.

Avgift: okänt.

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

Bostaden var till största del normalt möblerad vid värderingstillfället. Några utrymmen var dock belamrade med diverse lösöre.

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 2025-07-21

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 448 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 106 m² uppfört 2001. I anslutning till husets vardagsrum finns stenlagd uteplats i söderläge. På fastighetens västra sida finns carport med förrådsutrymme. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor samt av stenbelagd uppfart och gångar.

Bostaden bedöms vara i normalt skick och standard mot bakgrund till nybyggnadsåret, visst underhålls-/uppfräschningsbehov föreligger invändigt samt underhållsarbete utvändigt med framförallt grönytor.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2020-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 24 152 - 35 087 kr/m².

Genomsnitt: 29 355 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 850 - 4 000 tkr.

Genomsnitt: 3 362 tkr.

K/T: 1,48 (1,03 - 1,82).

Genomsnittlig boarea: 115 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juli 2025**
bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **3 400 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 3 100 000-3 700 000 kr

Malmö 2025-07-23



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



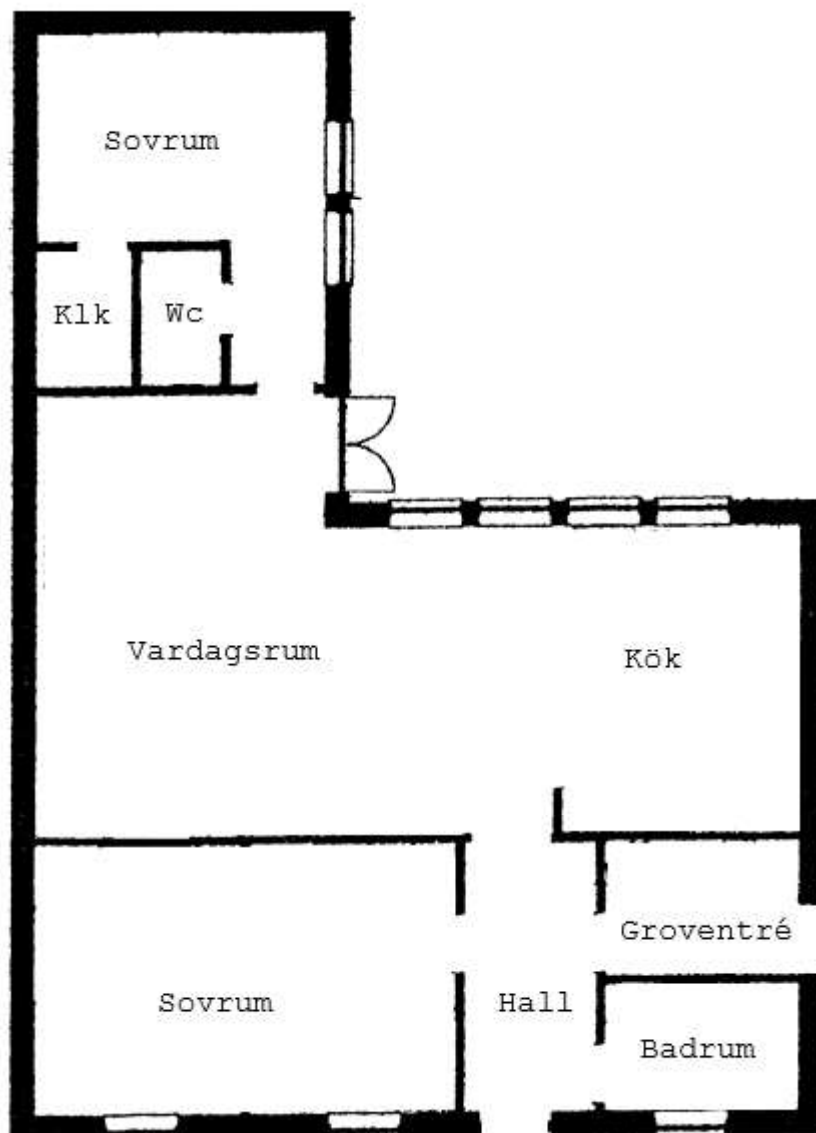
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



038 Allmän+Taxering 2025-06-05

Fastighet

Beteckning

Malmö Keramikskålen
22

UUID:

909a6a60-e5e2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2001-02-15

Nyckel:

121056867

Län- och kommunkod

1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-03-11

Distrikt

Oxie

Distriktskod

101073

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-06-04

Socken: Oxie

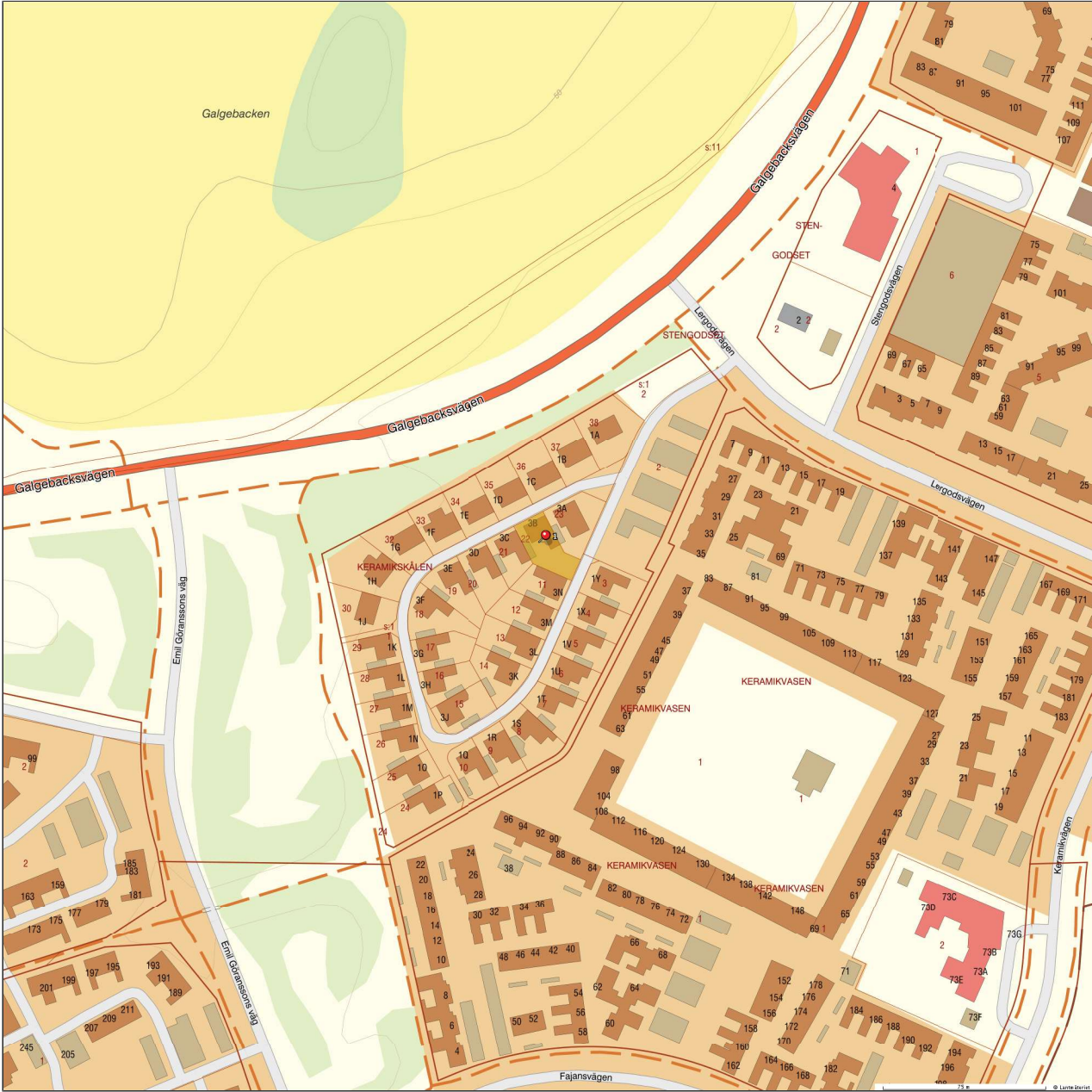
Adress

Adress

Lergodsvägen 3B
238 40 Oxie

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6156333.2	379498.9



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	448 kvm	448 kvm	

Lagfart**Ägare****Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2001-10-04

Akt

01/16752

Köp (även transportköp): 2001-09-28

Köpeskilling: 110.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**Utmätning 2025-03-07, 1.216.056 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-121425-25**Inskrivningsdag**

2025-03-10

Akt

D-2025-00083385:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 01/16753

Avser inteckning 01/20492

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.336.000 SEK

Nr**Belopp****Inskrivningsdag****Akt**

1

720.000 SEK

2001-10-04

01/16753

2

616.000 SEK

2001-11-21

01/20492

Rättigheter**Ändamål****Rättsförhållande****Rättighetstyp****Rättighetsbeteckning**

Byggnad

Last

Officialservitut

1280K-2/2001.17

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att beträda lotten t för reparations-och underhållsarbeten av husvägg samt byggnadsdelar. se utförlig beskrivning i förrättningsakten.

Byggnad

Förmån

Officialservitut

1280K-2/2001.18

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att beträda lotten u för reparations-och underhållsarbeten av husvägg samt byggnadsdelar. se utförlig beskrivning i förrättningsakten.

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Keramikskålen del av

Datum

2000-05-03
Laga kraft: 2000-05-25

Akt

1280K-DP4593

Genomf. start:
2000-05-26
Genomf. slut:
2005-05-25

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

123826-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

3.127.000 SEK

därav

byggnadsvärde

1.928.000 SEK

därav markvärde

1.199.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark 001292257.

Taxeringsvärde

1.199.000 SEK

Riktvärdeområde

1280229

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

448 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 001293257.

Bebyggelsetyp

Friliggande

Taxeringsvärde

1.928.000 SEK

Total standardpoäng

29

Bostadsyta

106 kvm

Biutrymmesyta

0 kvm

Värdeyta

106 kvm

Nybyggnadsår

2001

Tillbyggnadsår

Värdeår

2001

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Keramikskålen GA:1

Samfälligheter

Malmö Keramikskålen S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2001-02-15

Akt

1280K-2/2001

Ursprung

Malmö Keramikskålen 1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet