

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Malmö Gullregnet 2



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Gullregnet 2 i Malmös kommun</i>
ADRESS	<i>Östra Skrävlinge Byväg (14), (16) Östra Skrävlinge Byväg 12 212 36 Malmö</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-215-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 793 m² belägen i Husie med närhet till Bäckagårdsskolan och Husieskolan.</i> <i>På fastigheten finns suterränghus i 2-plan. Byggnaden är uppförd 1976 och omfattar 108 m² boarea och 108 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Förrådsbyggnad på fastighetens västra del. Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard exteriört, interiört i normalt skick och standard med visst underhållsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhus, skolor, fotbollsplaner och parkområde.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-02-18 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 793 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 mestadels av grönytor. Stensatt uppfart framför förrådsbyggnaden och stensatta gångar. Trädäck i anslutning till husets västra sida, vid husets östra sida finns inglasat uterum från källarplan och balkong/altan från bottenvåning.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	1-kammarbrunn	3-kammarbrunn	Sluten tank	Borrad brunn		Vatten saknas
	2-kammarbrunn	Stenkista	Infiltrationsbädd	Grävd brunn		Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1976	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	Kedjehus	Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	Fritidshus	Parhus	Radhus	Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 2-plan (suterränghus). Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	Träpanel	Tegelpannor	Kopplade
Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	☒ Lättklinker	Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☒ Källargrund	☒ Lättklinker	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)
☒ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. frånluftsventilation		Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

Enligt ägaren golvvärme kopplat till elpatron på nedre plan. Luft-luftvärmepump på ovanvåningen.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 108 m² och biarea till 108 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-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Kv					1			1		1		4	1		1	
Bv	1	3	1		1			1								
S:a	1	3	1		2			2		1		4	1		1	
Övrigt: Vid värderingstillfället noterades mikrobiell påväxt och puts börjat släppa i förrådsrummet.																

KÖK

Elspis	☒	Häll (Schott Ceran)	☒	Inb. ugn	☒	Kyl (Siemens)		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll	☒	Inb. mikro	☒	Frys (Siemens)		Vinkyl
Gasspis	☒	Köksfläkt (Thermex)	☒	Diskmaskin (Cylinda)		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Laminatgolv och målade väggar med köksglas över diskbänk. Ugnsluckan saknades.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.							

BADRUM (Bv)

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin	☒	Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:	Kakel och klinker. Direktverkande golvvärme.							
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.				

BADRUM (Kv)

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

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Samsung)		Frys	☒	Tvättställ	☒	Varmvattenberedare (Nibe)		Dusch
☒ Torktumlare		Centrifug		Förvaringsskåp		Frånluftsfläkt		WC
Torkskåp		Centraldammsugare	☒	Tvättbänk		Elpanna		Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och kakel på väggar.							
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal.				

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	4 105 000	Byggnadsvärde:	2 340 000	Markvärde: 1 765 000

ÖVRIGA BYGGNADER

I anslutning till huvudbyggnaden finns uppfört förrådsbyggnad. Sannolikt uppförd med platta på mark, trä-/tegelstomme med utvändigt tak av plåt.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 18 inteckningar.
Belopp 3.180.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1969-04-22, akt 1280K-PL893.

Tomtindelning: Gullregnet akt 1280K-463G.

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 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 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 2025-02-18

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 793 m². På fastigheten finns ett suterränghus i 2-plan. Taxerad boarea 108 m² samt 108 m² biarea uppfört 1976. Tomt bestående av grönytor, trädäck, stensatt uppfart och gångar samt uterum och altan i anslutning till husets östra del. Utvändigt bedöms byggnaden vara i normalt skick och standard, invändigt bedöms byggnaden generellt vara i normalt skick och standard med ett visst underhållsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 20 köp studerats.

Prisintervall: 27 622 – 55 238 kr/m².

Genomsnitt: 39 298 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 150 – 5 895 tkr.

Genomsnitt: 4 543 tkr.

K/T: 1,42 (1,08 – 2,06).

Genomsnittlig boarea: 118 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per mars 2025**
bedöms efter avstämning mot ortsprisunder-
laget till **nivån 4 500 000 kr.**

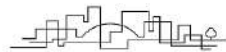
Bedömt värdeintervall 4 100 000-4 900 000 kr.

Malmö 2025-03-03



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



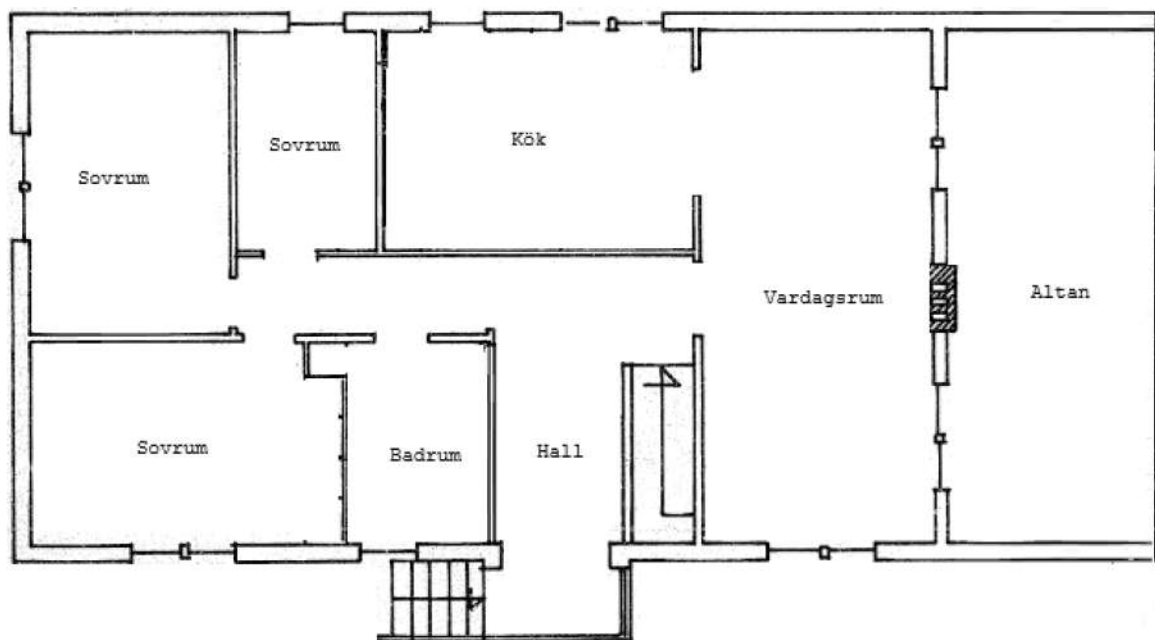
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



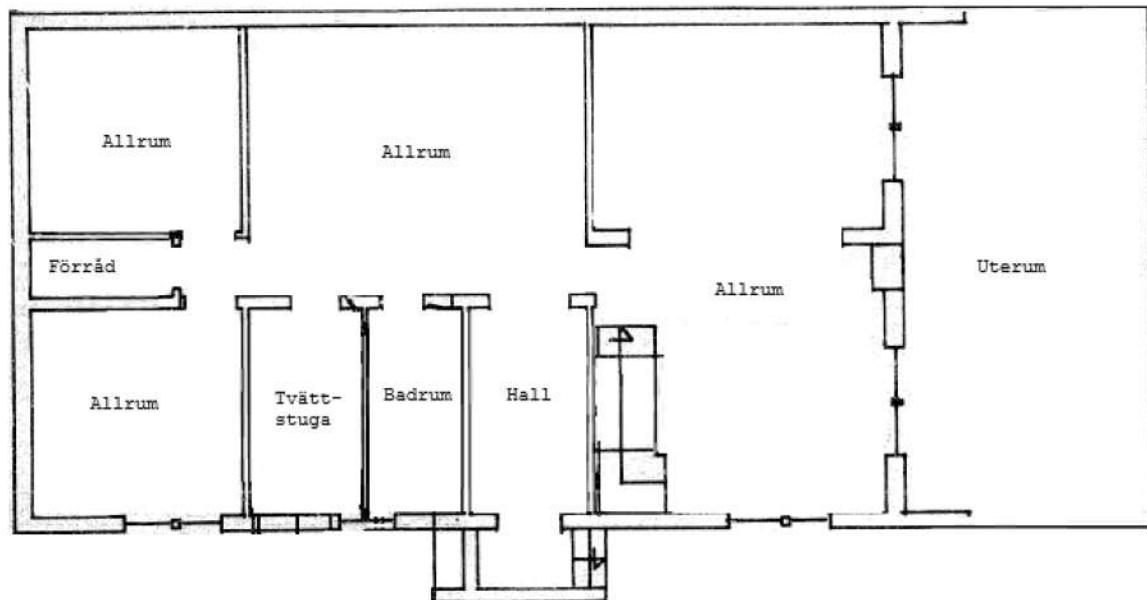
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-02-04

Fastighet

Beteckning Malmö Gullregnet 2	UUID: 909a6a58-d014-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11
Nyckel: 120019897	Län- och kommunkod 1280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-18
Distrikt Husie	Distriktskod 101121	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-03

Adress

Adress

Östra Skrävlinge Byväg (14), (16)

Östra Skrävlinge Byväg 12
212 36 Malmö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6161921.3

E (SWEREF 99 TM)
379485.1



Areal

Område
Totalt

Totalareal
793 kvm

Därav landareal
793 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-03-13	13/4458

Köp (även transportköp): 2013-03-01
Köpeskilling: 2.800.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2013-03-13	13/4459
-----	------------	---------

Inskrivet ägamamn:

Köp (även transportköp): 2013-03-01
Köpeskilling: 2.800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-03-07, 81 003 sek, 1224786028	2024-03-13	D-2024-00080548:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 668efd6e-a4a8-4062-A8CB-1F2F0C7A1FBD Avser inteckning 13/23525		
Utmätning 2024-03-07, 81 003 sek, 1224785632	2024-03-13	D-2024-00080549:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 668efd6e-a4a8-4062-A8CB-1F2F0C7A1FBD		
Utmätning 2024-08-08 2 537 sek beslutsnr: 12244422262	2024-08-12	D-2024-00255739:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 668efd6e-a4a8-4062-A8CB-1F2F0C7A1FBD		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-10-17	D-2024-00344786:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18

Totalt belopp: 3.180.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	230.000 SEK	1976-10-06	76/9140
2	70.000 SEK	1976-10-06	76/9141A
Anmärkning: Utbyte 78/798			
3	100.000 SEK	1982-12-02	82/35971
4	50.000 SEK	1984-07-11	84/23368
5	70.000 SEK	1987-06-05	87/19025
6	170.000 SEK	1989-07-28	89/25199
7	136.000 SEK	1996-06-24	96/12103
8	164.000 SEK	1997-03-03	97/3913
9	45.000 SEK	1997-09-01	97/13864
10	51.000 SEK	1998-08-12	98/8876
11	19.000 SEK	1999-07-06	99/8354
12	425.000 SEK	2000-07-06	00/8099
13	135.000 SEK	2000-08-24	00/10091
14	125.000 SEK	2002-02-05	02/3326
15	200.000 SEK	2005-08-15	05/22553
16	110.000 SEK	2008-02-25	08/5064
17	400.000 SEK	2009-06-09	09/18287
18	680.000 SEK	2013-12-30	13/23525

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1969-04-22	1280K-PL893
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Gullregnet	1973-06-15	1280K-463G

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

101864-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
Taxeringsår		byggnadsvärde	
2024	4.105.000 SEK	2.340.000 SEK	1.765.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 003581257.

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

Värderingsenhet småhusbyggnad 003582257.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	2.340.000 SEK	34
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
108 kvm	108 kvm	128 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1976		1976
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Sammanläggning	1963-09-04	1280K-SS9/1963
Fastighetsreglering	1973-11-12	1280K-147/1973
Fastighetsreglering	1974-12-06	1280K-127/1974

Tekniska åtgärder

Arealutredning	1280K-DIV4/1971
----------------	-----------------

Ursprung

Malmö Husie 172:88, 172:128, 172:185

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Malmö Husie Stg 1616

M-Malmö Husie Gullregnet 2

Omregistreringsdatum Akt

1974-12-06

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet