ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-05-28

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Tomelilla Eljaröd 1:29



Maj 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	*Tomelilla Eljaröd 1:29*
ADRESS	*Eljaröd 129,* *273 57 Brösarp*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-505-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Maj 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1860 med en taxerad boarea om 160 m² och biarea om 20 m². Belägen på en hörntomt i Eljaröd med en tomtareal på 835 m². Byggnaden i äldre skick och standard med visst renoverings- och moderniseringsbehov. På fastigheten finns även två garagebyggnader och en carport.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt.*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-05-21 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 835 m².*
TOMTTYP	*Hörntomt med asfalterade ytor på framsidan av huset och trädgårdsytor på baksidan av huset.*
OMGIVNING	*Belägen i Eljaröd i villakvarter med lantlig omgivning. Service med butiker m.m. finns i Brösarp eller Tomelilla.*
VATTEN OCH AVLOPP	*Enskilt vatten, med grävd brunn enligt ägaren. Kommunalt avlopp.*

VärderingsInstitutet

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus, nybyggnadsår 1860.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Gjuten grund, grundmur av natursten, tegelhus, korsvirkesfasad på ena sidan samt puts/träpanel på den andra, taklag av trä med utvändigt eternittak. 2-glasfönster, enstaka 3-glasfönster förekommer. Uterum med tak som läcker in, med renoveringsbehov.

I allrummet på ovanvåningen noterades fuktfläckar i gipstaket. Enligt ägaren har taket på denna del bytts ut för 5 år sedan men det läcker fortfarande in vid kraftigt sidoregn.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Pelletspanna från 90-talet kopplat till vattenburet radiatorsystem.
Självdrag.

AREOR

Boarea 160 m² och biarea 20 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning med hall, badrum, tre sovrum, kök, vardagsrum och uterum.
Ovanvåning med sovrum, allrum, badrum och vind.
Utvändigt nås sidobyggnaden i vinkel inrymmande tvättstuga, pannrum, förråd och ovanvåning med verkstad.

KÖK
Belägen på bottenvåningen med linoleumgolv, tapetserade väggar och kakel ovanför diskbänk. Utrustat med elspis (Husqvarna), ventilator (Elektro Helios), kyl och frys (Bosch). Köket i äldre skick och standard. Några plattor på elspisen fungerar inte helt tillfredsställande enligt ägaren.

BADRUM
Badrum 1 belägen på bottenvåning med plastmatta och plasttapet på väggar, utrustat med wc, dusch, tvättställ och tvättmaskin (Samsung). Äldre skick och standard.

Badrum 2 belägen på ovanvåningen med plastmatta och plasttapet på väggar, utrustat med wc, dusch och tvättställ. Äldre skick och standard.

TVÄTTSTUGA
Tvättmöjligheter i badrum på bottenvåning. Tidigare belägen intill pannrummet som nås utifrån.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Bottenvåning mestadels med plastmattor och tapetserade väggar. Ett sovrum med nyare laminatgolv och målade väggar. Heltäckningsmattor och tapetserade väggar på ovanvåning. Innertak av gips/träpanel.* *Moderniseringsbehov bedöms föreligga.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår 2024. Typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde 1 609 000 kr varav byggnadsvärde 1 320 000 kr och markvärde 289 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*På fastigheten finns två garage och en carport. Finns även en förrådsbyggnad och ett äldre uterum.* *Det stora garaget uppfört på 90-talet med platta på mark, trästomme, träfasad och papptak. El indraget.* *Det mindre garaget uppfört på 50-talet med platta på mark, trästomme, träfasad och papptak. El indraget.* *Byggnaderna i normalt skick och standard.*
PLAN	*Belägen utanför planlagt område.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Saknas.*
PANTBREV	*Totalt 7 inteckningar. Pantbrevsinnehavare okänt. Totalt belopp 600 000 kr.*
EL, FIBER & FÖRSÄKRING	*El till allmänt nät.* *Försäkring okänt.* *Fiber är inte indraget i byggnaden. Finns framdraget i vägen utanför 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 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 uppfört 1860 med en taxerad boarea om 160 m² och biarea om 20 m². Belägen på en hörntomt i Eljaröd med en tomtareal på 835 m². På fastigheten finns även två garagebyggnader och en carport.

Huvudbyggnaden i äldre skick och standard invändigt med visst renoverings- och moderniseringsbehov. Taket vid kupan i behov av översyn, likaså uterummet som är i behov av större renovering.

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

Prisintervall: 11 200 – 32 100 kr/m².
Genomsnitt: 19 282 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 950 – 2 900 tkr.
Genomsnitt: 1 667 tkr.
K/T: 1,87 (0,98 – 4,00).
Genomsnittlig boarea: 89 m².

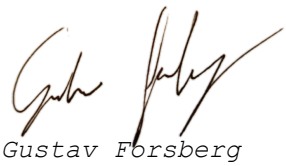
VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 500 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 350 000 – 1 650 000 kr.

28 maj 2026



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet







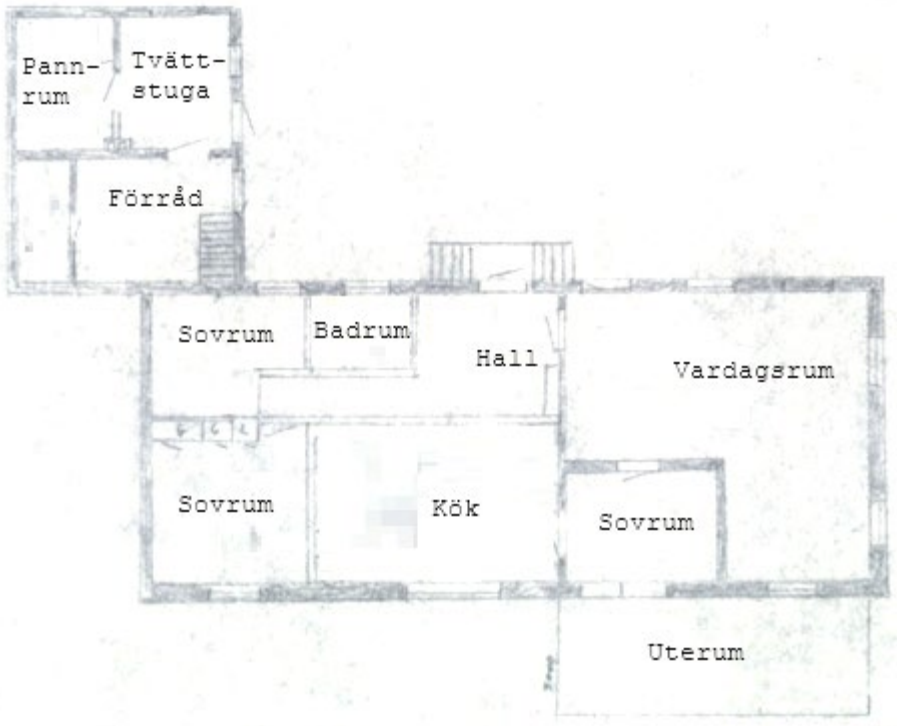



VärderingsInstitutet



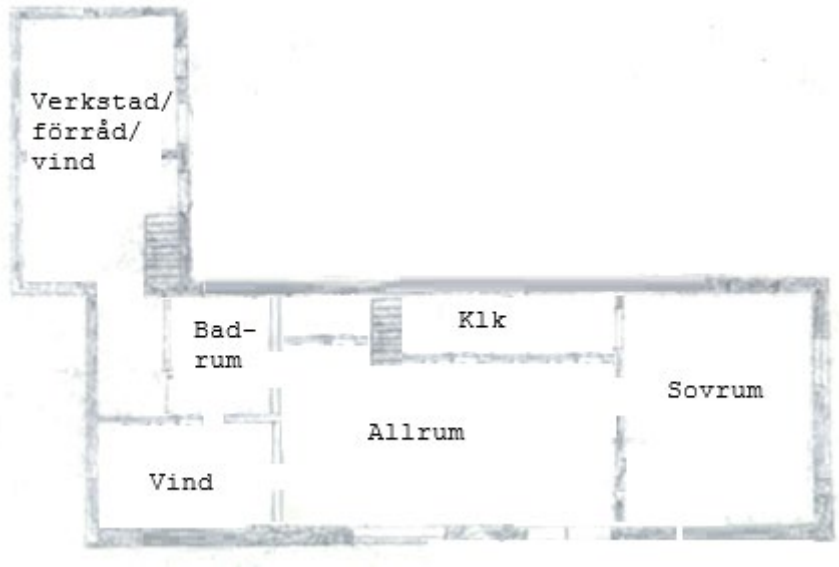


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Tomelilla Eljaröd 1:29

UUID
909a6a5e-aac2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120602372

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1270

Distrikt
Eljaröd
Socken: eljaröd

Distriktskod
101182

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-30

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-20

Adress

Adress

Eljaröd 129
273 57 Brösarp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2009-10-05	09/29112

Berört fång
09/29112, andel 1/1
Gåva: 2009-10-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-21, 84 342 sek, 1226822136	2026-03-26	D-2026-00109523:1
Utmätning 2026-03-21, 84 342 sek, 1226822094	2026-03-26	D-2026-00109741:1
Anmärkningar Avser inteckning D-2015-00252664:1		
Utmätning 2026-04-24, 12 190 sek (beslutsnummer 12262261501)	2026-04-29	D-2026-00157901:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	91 300 SEK	1987-02-18	87/1072
2	48 700 SEK	1993-01-28	93/664
3	20 000 SEK	1997-02-24	97/1214
4	33 000 SEK	2004-09-21	04/31392
5	33 000 SEK	2004-10-01	04/32663

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	249 000 SEK	2012-06-20	12/14617
7	125 000 SEK	2015-06-15	D-2015-00252664:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
334459-4

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
1 609 000 SEK

därav byggnadsvärde
1 320 000 SEK

därav markvärde
289 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 16085266 (2024)

Taxeringsvärde
289 000 SEK

Riktvärdeområde
1270900

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
835 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Enskilt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 16086266 (2024)

Taxeringsvärde
1 320 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
32

Bostadsyta
160 kvm

Biutrymmesyta
20 kvm

Värdeyta
164 kvm

Nybyggnadsår
1860

Tillbyggnadsår

Värdeår
1929

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning Sammanläggning

Datum
1949-08-05

Akt
11-ELJ-99

Ursprung

Tomelilla Eljaröd 1:10,20

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6172651.7	439518.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	835 m^2	835 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Eljaröd Eljaröd 1:29	1990-03-07	1181-506

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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