ValueringsInstitutet

Handläggare
Johan Tengen

Datum
2026-01-30

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Simrishamn Tågarp 2:6



Januari 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	*Simrishamn Tågarp 2:6*
ADRESS	*Tystabäcksvägen 47,* *272 93 Tommarp*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-1225-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Januari 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus sannolikt uppfört 1909 (värdeår 1929). Boarea 200 m² och biarea 100 m² enligt taxering. Huvudbyggnaden uppförd i 1-2 plan (entréplan och övervåning) med mindre del utgrävd källare. Trevligt hus med putsad fasad och eternittak med lantlig tomt om 1 833 m², planteringar, buskar, träd och odlingsytor med uteplatser i flera väderstreck.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-01-26, utförd av Johan Tengen, i lagfaren ägares utevaro.* *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 1 833 m².* *Lantlig bostadstomt i perifert läge med vyer över åkermark, plan trädgård med buskar, träd och odlingsytor, hårdgjorda uteplatser i öster och väster, pool planerad/påbörjad med större utgrävning.*

VärderingsInstitutet

OMGIVNING	*Lantligt och naturnära läge i Tommarp, Simrishamns kommun. Området präglas av öppet jordbrukslandskap med spridd gårds- och småhusbebyggelse. Läget är bilberoende med begränsad närservice. Begränsad bullerpåverkan, hög grad av privathet samt tydliga landskapsvärden.*
VATTEN OCH AVLOPP	*Enskilt vatten, enskilt avlopp.* *Enligt Ystad- och Österlenregionens Miljöförbund finns det tidigare noteringar om en tre-kammarbrunn på baksidan av huset. Miljöförbundet har dock inte kunnat nå ägarna för inspektion varför det i dagsläget inte finns något godkänt avlopp.*
BYGGNADSTYP	*Friliggande småhus i vinkel. Byggår 1909 och värdeår 1929.*
BYGGTEKNIK	***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)*** *Grundläggning/bjälklag, delar torpar-/krypgrund och del på betongplatta.* *Stomme: murverk/sten (tegel/natursten).* *Fasader: puts.* *Yttertak: eternitplattor. Hängrännor saknas.* *Fönster: tvåglas, kopplade bågar i trä, enstaka med enkelglas.*
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	*Uppvärmning: ingen central anläggning i drift, uppvärmningen var avstängd vid inspektionstillfället och därför med osäker funktion. I källare finns Nibe F 1145 som sannolikt används som bergvärmepump. Vidare finns det luft-luftvärmepump.* *Ventilation med självdrag.*
AREOR	*Taxerad boarea 200 m² och biarea 100 m².* *Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.*

VärderingsInstitutet

RUMSINDELNING

Entréplan: kök i öppen planlösning mot matplats/vardagsrum, 1-2 ytterligare rum (sovrum/kontor), badrum/tvätt, förråds-/teknikutrymmen.
Övervåning: två rum (sovrum), loft och ett badrum under renovering (ej färdigställt).

KÖK

Entréplan i öppen planlösning med köksö.
Utrustning: separat kyl och frys, ugn, (Bosch) diskmaskin, sannolikt IKEA-stommar/luckor.
Ytskikt: betonggolv, målade/putsade väggar, öppet i nock, utgång till uteplats.
Moderniserat skick och trevlig standard.

BADRUM

Badrum 1 – Kombinerat badrum/tvätt på entréplan. Helkaklat, utrustat med dusch, tvättställ, wc, tvättmaskin. Tvättmaskin (Siemens). Modernt och sobert.

Badrum 2 – övervåning: under renovering, planerat som dusch/WC. Ej brukbart.

Badrum 3 - på entréplan i anslutning till planerad pool. Ej heller färdigställt.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Väggar: målade och putsade ytor.
Tak (invändigt): träinnertak/panel i flera rum samt delvis öppet i nock/öppet tak i köks-/sällskapsdel.
Golv: betonggolv i kök övriga golv med trä.
Våtrum: helkaklade badrum (kakel/klinker).

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde: 3 270 000 kr.
Byggnadsvärde: 2 562 000 kr.
Markvärde: 708 000 kr.

FÖRRÅDSDEL/ÖVRIGA BYGGNADER

Större förråd med delvis isolerad, ej uppvärmd yta i byggnadens norra del. Vidare finns mindre förrådsbyggnad i trä som ej gavs tillträde.

PLAN

Utom plan.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Simrishamn Tågarp GA:1
Förening: Tågarps vägsamfällighet.
Ändamål: väg.
Andelstal: 2 520/85 588.
Avgift: okänt.

Simrishamn Tågarp S:1
Ändamål: landsväg.
Andelstal: 1/32.

VärderingsInstitutet

Simrishamn Tågarp S:2
Ändamål: tele.
Rättsförhållande: last.
Rättighetstyp: ledningsrätt.
Ändamål: avlopp.
Rättsförhållande: last.
Rättighetstyp: ledningsrätt.
Ändamål: vattenledning.
Rättsförhållande: last.
Rättighetstyp: ledningsrätt.
Ändamål: vägar.

Officialservitut
Akt: 1291-1560.1.
Ändamål: Avlopp.
Beskrivning: rätt att anlägga, underhålla och förnya infiltrationsanläggning samt avloppsledning.
Rättsförhållande: förmån.

PANTBREV

Totalt 15 st pantbrev/inteckningar om sammanlagt 6 415 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: delvis känd (Grow Consept Sweden AB för skriftligt pantbrev 1 000 000 kr), övriga okända/ej angivna.

EL & FÖRSÄKRING

El bedöms finnas (ansluten till allmänt nät) men status och kapacitet är ej verifierade då elen var avstängd.
Försäkring: okänt (uppgift saknas).
Fiber: okänt (ägaren har ej varit nåbar).

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. Den ena förrådsdelen med stor mängd 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 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

Större friliggande småhus i lantligt läge, boarea 200 m² och biarea 100 m² på tomt om 1 833 m². Byggnad med generellt normalt skick exteriört och visst kvarstående renoveringsbehov interiört. Standarden bedöms som normal. Sammanfattningsvis ett karaktärsfullt hus med trevlig social planlösning och utemiljö men med installationstekniska risker.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelseobjekt återfunnits enligt nedan.

Prisintervall: 25 000 – 52 575 kr/m².
Genomsnitt: 33 460 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 4 500 – 12 250 tkr.
Genomsnitt: 6 435 tkr.
K/T: 1,9.
Genomsnittlig boarea: 190 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten januari 2026 efter avstämning mot ortspris-underlaget bedömts till 5 000 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 4 500 000 – 5 500 000 kr

2026-01-30



Johan Tengen

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



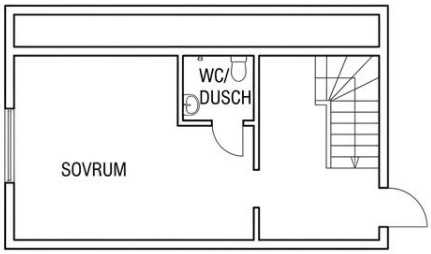


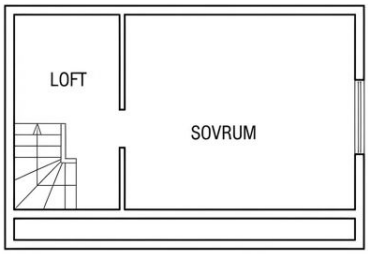







bv





OV

Beteckningar

Beteckning
Simrishamn Tågarp 2:6

UUID
909a6a5e-9784-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120597446

Senaste ändringen i allmänna delen
2002-04-24

Län- och kommunkod
1291

Distrikt
Östra Tommarp
Socken: östra tommarp

Distriktskod
101107

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-12-15

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-01-09

Adress

Adress

Tystabäcksvägen 47
272 93 Tommarp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2010-07-14	10/20543

Berört fång
10/20543, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2010-07-13
Köpeskilling: 600 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-28, 897 164 sek jämte ränta och kostnader mål nr: t 791-25	2025-06-04	D-2025-00194774:1
Utmätning 2025-05-05, 1 000 000 sek, beslutsnummer: t 92-25	2025-06-12	D-2025-00207891:1

Anmärkningar

Belastar Simrishamn Stiby 5:8

Avser inteckning D-2024-00213859:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 6 415 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		153 000 SEK	1992-03-04	92/1628

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Simrishamn Tågarp 2:22-23 Fastighetsreglering 02/10718				
2		17 000 SEK	1993-02-11	93/1039
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Simrishamn Tågarp 2:22-23 Fastighetsreglering 02/10719				
3		125 000 SEK	1999-05-10	99/1999
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Simrishamn Tågarp 2:22-23 Fastighetsreglering 02/10720				
4		55 000 SEK	2000-06-22	00/2606
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Simrishamn Tågarp 2:22-23 Fastighetsreglering 02/10721				
5		74 000 SEK	2007-08-30	07/26858
6		58 000 SEK	2007-11-06	07/35085
7		28 000 SEK	2010-07-14	10/20544
8		750 000 SEK	2010-07-14	10/20545
9		350 000 SEK	2012-06-08	12/13462
10		415 000 SEK	2017-07-28	D-2017-00317172:1
11		875 000 SEK	2020-09-17	D-2020-00379416:1
12		915 000 SEK	2023-08-24	D-2023-00261503:1
13		600 000 SEK	2024-07-04	D-2024-00213859:1
14	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2025-04-24	D-2025-00140815:1
Anmärkningar Innehavare: D-2025-00140815:2 Grow Consept Sweden AB, ,				
15	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2025-12-08	D-2025-00450118:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Simrishamn Tågarp S:1-2

Gemensamhetsanläggningar

Simrishamn Tågarp GA:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål
Avlopp

Rättsförhållande
Förmån

Rättighetstyp
Officialservitut

Beteckning
1291-1560.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya infiltrationsanläggning inom områdea samt avloppsledning, se aktbilaga ka.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Simrishamn Tågarp 2:6

Last
Simrishamn Tågarp 6:2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
327213-4

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
3 270 000 SEK

därav byggnadsvärde
2 562 000 SEK

därav markvärde
708 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 55309266 (2024)

Taxeringsvärde
708 000 SEK

Riktvärdeområde
1291900

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
1833 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Enskilt vatten
Enskilt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55310266 (2024)

Taxeringsvärde
2 562 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
45

Bostadsyta
200 kvm

Biutrymmesyta
100 kvm

Värdeyta
220 kvm

Nybyggnadsår
1909

Tillbyggnadsår

Värdeår
1929

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
1/32	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd nytt skifte nr 11	1858-09-13	11-ÖTO-48
Fastighetsreglering	2002-04-24	1291-1560

Ursprung

Simrishamn Tågarp 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6156365.5	450783.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

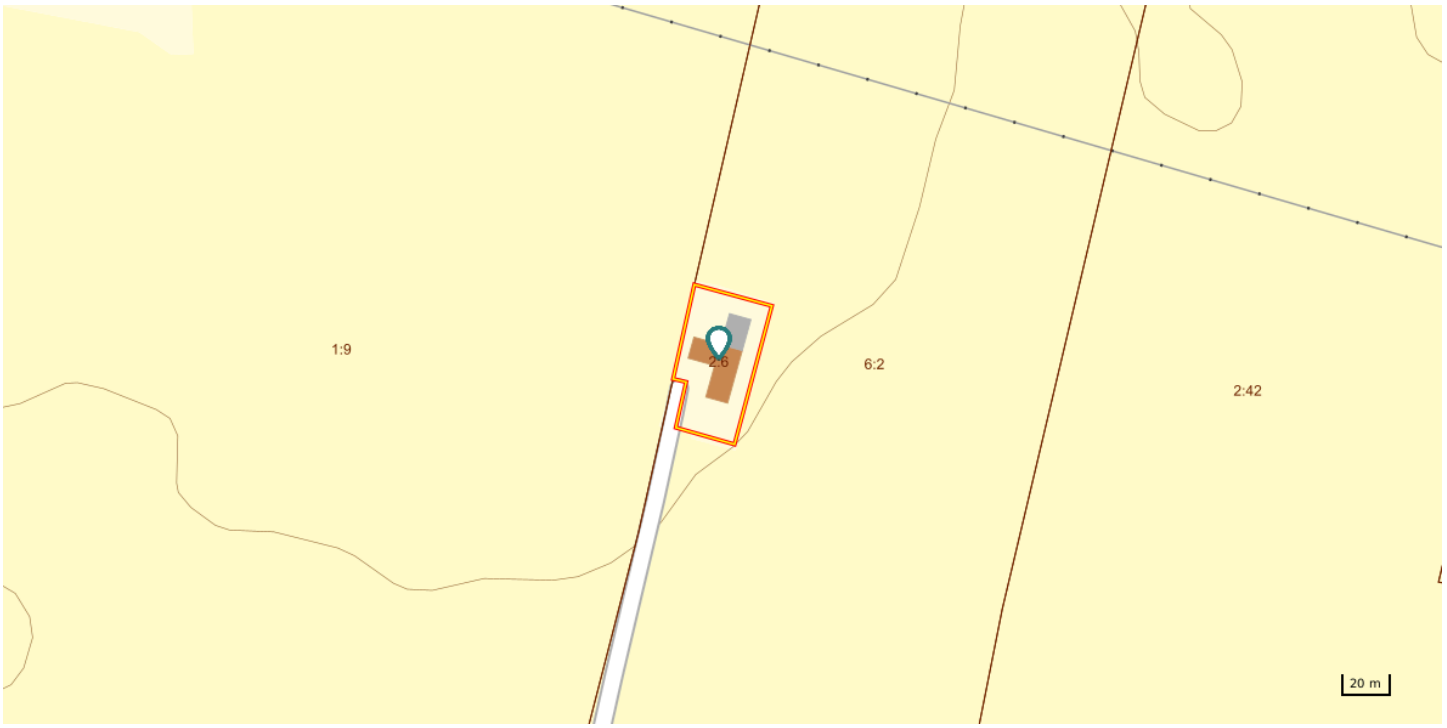
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 833 m^2	1 833 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Östra Tommarp Tågarp 2:6	1990-03-07	1181-506

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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