

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

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Simrishamn Vågarp 2:6</i>
ADRESS	<i>Tystabäcksvägen 47, 272 93 Tommarp</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-1225-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Januari 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>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 vädersträck.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-01-26, utförd av Johan Tengen, i lagfaren ägares utestående.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en 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	<i>Fastigheten omfattar 1 833 m².</i> <i>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.</i>

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/varagsrum, 1-2 ytterligare rum (sovrums/kontor), badrum/tvätt, förråds-/teknikutrymmen.

Övervåning: två rum (sovrums), 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 inock, 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 inock/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 Vågarp 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.

Utlisning 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 ortsprisunderlaget bedömts till 5 000 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 4 500 000 – 5 500 000 kr

2026-01-30



Johan Tengen

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

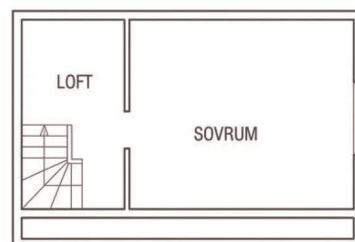
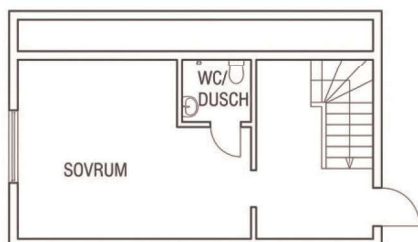
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet





bv



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Simrishamn Tågarp 2:6	909a6a5e-9784-90ec-e040-ed8f66444c3f	120597446	2002-04-24
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1291	Östra Tommarp Socken: östra tommarp	101107	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		Kontorbeteckning		
Lantmäteriet		Hässleholm		
Telefonnummer		E-mail		
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Simrishamn Tågarp S:1-2	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 områda 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	Bebyggelseyp 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

1/32

Skattetyyp

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 m²1 833 m²0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

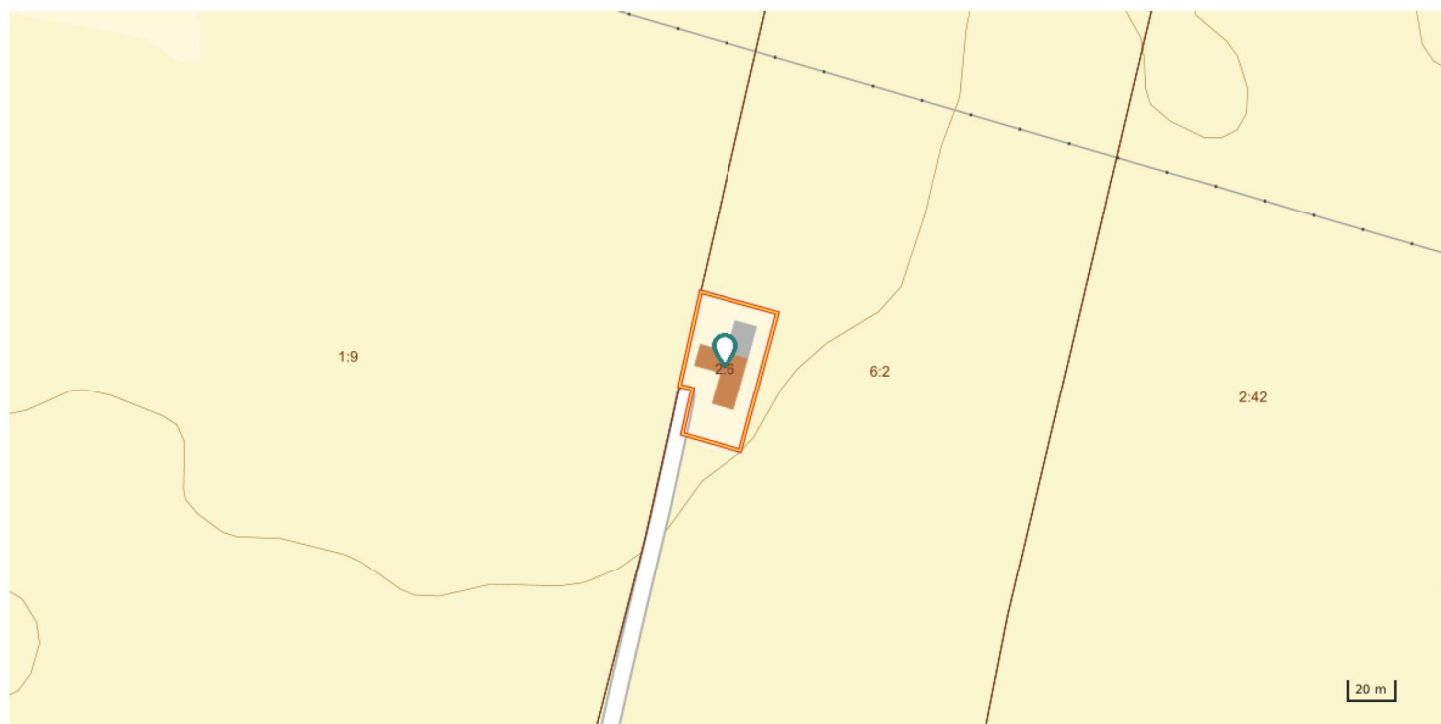
L-Östra Tommarp Tågarp 2:6

1990-03-07

1181-506

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige