

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Tomelilla Fulltofta 25:7



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Fulltofta 25:7 i Tomelilla kommun
ADRESS	Fågeltofta 2507 273 92 Skåne-Tranås
LAGFAREN ÄGARE	F-98-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	September 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 547 m² belägen utmed väg 19 ca 15 km norr om Tomelilla. På fastigheten finns ekonomibyggnad i 1-plan med tillhörande lägenhet. Byggnaden är uppförd 1981 och omfattar 250 m² lokalyta samt 50 m² boarea enligt taxeringsuppgifter. Grovt uppmätt på ritning är boarean ca 47 m² och lokalarean ca 390 m² därtill finns 4 garageplatser i kallförråd om ca 85 m². Enligt ägaren är hyresintäkten förnärvarande på ca 140 000 kr/år. På tomten finns en asfalterad parkeringsplats samt mindre grönytor. Omgivande fastigheter utgörs av åkermark, Fågeltofta kyrka samt friliggande småhus och ekonomibyggnader.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-01-31 av Gustav Forsberg. Ingen ny besiktning har genomförts inför här aktuellt uppdaterat värdeutlåtande. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av 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 1 547 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		
Asfalterad yta med parkeringsplatser framför ekonomibyggnad. Övrig del av tomten utgöres av grönytor.						

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:	1981	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☒ Ekonomibyggnad
Tillbyggnadsår:	2017	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Ekonomibyggnad med tillhörande lägenhet uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter. Större del av byggnaden är taxerad som lokaler, övrig del är taxerad som småhusbyggnad. Enligt bygglov erhållet från kommunen anges ej lägenhetsändamål utan istället gatukök.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☐ Trä	☒ Limträ	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☐ Tvåglas, trä
☐ 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		☒ Stål				
2 st vikportar finns installerade.						

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	☒ Värmepumpar (luft/luft)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation		☒ Solceller	
Solceller installerade på taket, totalt 72 solpaneler. Växleriktare nedmonterade vid värderingstillfället. Enligt uppgift från ägarna är solcellerna även kopplade till småhuset på fastigheten Fulltofta 25:4.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 50 m² samt lokalarea om 250 m². Uppmätt på ritning erhållen från kommunen uppgår lokalarean till ca 390 m² och lägenheten ca 47 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	Stor-kök	Tvättst	Klädk.	Allrum	Lager	Kontor	Kallager	Garage
Bv		1	1		1				1				2	1		4
S:a		1	1		1				1				2	1		4
Övrigt:	Lägenhet inrymmande ett kök, badrum, hall och sovrum enligt uppgift. Ingen inspektion av lägenheten kunde göras då hyresgäst inte kunde nås. Ekonomibyggnad består av storkök, två separata lagerdelar med kontor/lager i det ena samt uppbyggd förrådsuthyrning i det andra. Kallager med 4 garageplatser.															

KÖK (ENLIGT UPPGIFT FRÅN ÄGAREN)

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		☒ Mikro		Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		☒ Köksfläkt		☒ Diskmaskin		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och målade väggar.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Uppfräschningsbehov.							

BADRUM (ENLIGT UPPGIFT FRÅN ÄGAREN)

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

FÖREKOMMANDE YTSKIKT (ENLIGT UPPGIFT FRÅN ÄGAREN)

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett		☒ Målat
☐ Plastgolv		☐ Panel
☐ Brädgolv		☐ Gips
☐ Laminat		☐ Vävspänt
☐ Linoleum		☐ Plastspänt
☒ Klinker		☐ Pappspänt
☐ Skiffer		☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta		☐ Stuckatur
	☐ Tapet	
	☐ Målad glasfiberväv	
	☒ Målat	
	☐ Träpanel	
	☐ Bröstpanel	
	☐ Väv	
	☐ Tegel	
	☐ Kakel	
Lägenheten totalrenoverades 2017. Nuvarande hyresgäst har enligt uppgift inte tagit hand om lägenheten, kraftigt belamrad. Stor osäkerhet kring hur skick och standard är idag föreligger. Stort uppfräschningsbehov bedöms föreligga.		

VärderingsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 375 000	Byggnadsvärde:	1 062 000	Markvärde: 313 000

325 - Hyreshusenhet, lokaler.

Uppgifts år: 2025				
Taxeringsvärde:	455 000	Byggnadsvärde:	305 000	Markvärde: 150 000

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber.

PLAN

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 250.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

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

Lokalen var normalt möblerat vid värderings-tillfället. Lägenheten var enligt uppgift och vad som framgick på platsen kraftigt belamrad.

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 2025-01-31

Varvid fastigheten okulärt besiktigades, ingen ny besiktning har genomförts inför här aktuell uppdatering.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Tomelilla kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 547 m². På fastigheten finns uppfört ekonomibyggnad i 1-plan med tillhörande lägenhet. Tomt bestående av asfalterad uppfart och mindre gräsytor.

Ekonomibyggnaden inrymmer lager uppdelat i två uthyrningsdelar varav ett med uppbyggd förrådsuthyrning/fack samt en del med lager, kontor och storkök. På fastigheten finns även kallager inrymmande 4 garageplatser. Enligt uppmätning på ritning av undertecknad är lägenheten ca 47 m² och lokaldelen ca 390 m². Enligt uppgift från ägaren är hyresintäkterna idag på ca 140 000 kr/år. Tidigare har hyresintäkter uppgått till ca 220 000 kr/år.

Lägenheten kunde inte inspekteras vid värderingstillfället och inga bilder har erhållits av ägaren. Enligt uppgift har nuvarande hyresgäst belamrat lägenheten. Erhållet bygglov medger inte lägenhet för denna del utan gatukök, se bygglovsritning. Lägenheten totalrenoverades 2017 men bedöms efter erhållen information vara i större uppfräschningsbehov.

I övrigt är lokalerna i normalt skick och standard. Storköket är inte fullt utrustat och delar av solcellsanläggningen var nedmonterad vid värderingstillfället (24 st. paneler och växelriktare saknades).

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i sedan 2021-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 2 359 - 10 666 kr/m².

Genomsnitt: 5 769 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 500 - 4 400 tkr.

Genomsnitt: 2 025 tkr.

K/T: 2,13 (1,32 - 3,58).

Genomsnittlig lokalarea: 474 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per september 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 200 000 kr.**

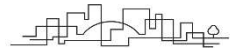
Bedömt värdeintervall 1 100 000 - 1 300 000 kronor

Malmö 2025-09-02



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



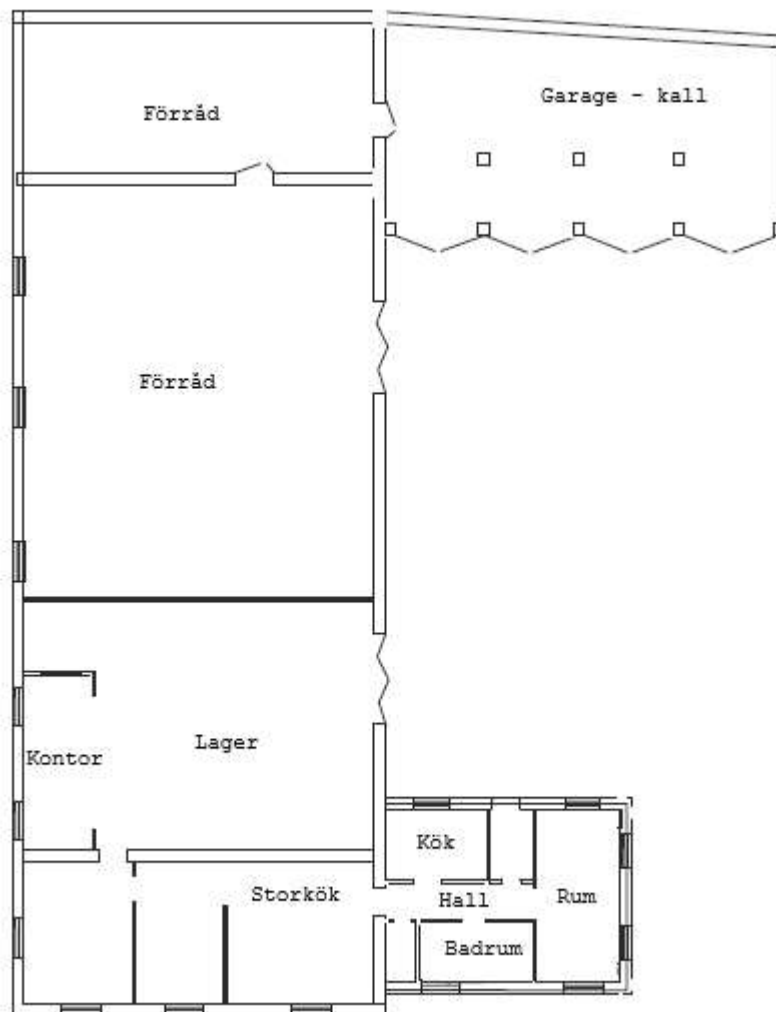
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Tomelilla Fulltofta 25:7	UUID 909a6a5e-adc3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120603141	Län- och kommunkod 1270
Distrikt Fågeltofta Socken: fågeltofta	Distriktskod 101148	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-29

Adress

Adress Fågeltofta 2507 273 92 Skåne-Tranås

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2017-12-04	Akt D-2017-00670845:2
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-12-01 Köpeskilling: 250 000 SEK (avser hela fastigheten)			
	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2017-12-04	Akt D-2017-00670845:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-12-01 Köpeskilling: 250 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-07,1 825 000 sek jämte ränta och kostnader. beslutsnummer 12244410721	2024-08-09	D-2024-00253828:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-11-22	D-2024-00394327:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 250 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	100 000 SEK	1982-05-05	82/3141
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	150 000 SEK	1993-12-20	93/9012

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 345015-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 375 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 062 000 SEK	därav markvärde 313 000 SEK

Taxerade ägare	Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 301483833 (2024)

Taxeringsvärde 313 000 SEK	Riktvärdeområde 1270900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 300 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301483857 (2024)

Taxeringsvärde 1 062 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 43	Bostadsyta 50 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 50 kvm	Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår 2017
Värdeår 2017	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Typkod Hyreshusenhet, lokaler (325)	Taxeringsenhetsnummer 770400-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 455 000 SEK	därav byggnadsvärde 305 000 SEK	därav markvärde 150 000 SEK

Taxerade ägare	Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301707389 (2025)

Taxeringsvärde 150 000 SEK	Riktvärdeområde 1270002	Byggrätt ovan mark 300 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301707388 (2025)

Taxeringsvärde 305 000 SEK	Riktvärdeområde 1270002	Lokalyta 250 kvm	Hyra 127 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1950-03-11	11-FÅG-157
Fastighetsreglering fig 1	1980-10-24	11-TOM-1746/80

Ursprung

Tomelilla Fulltofta 25:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6167693.6	438804.7	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 547 m ²	1 547 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Fågeltofta Fulltofta 25:7	1990-03-07	1181-506

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

