

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Tomelilla Fulltofta 25:4



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Fulltofta 25:4 i Tomelilla kommun</i>
ADRESS	<i>Fågeltofta 2504 273 92 Skåne-Tranås</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-75-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>September 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 318 m² belägen utmed väg 19 ca 15 km norr om Tomelilla.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med inredd källare. Byggnaden är uppförd 1950 med tillbyggnadsår 1975 och omfattar 165 m² boarea samt 100 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Sannolikt är byggnaden kring 210 m² boarea och 130 m² biarea efter uppmätning av undertecknad på ritning. Byggnaden är totalrenoverad under de senaste åren, enligt uppgift påbörjades renoveringsarbetet kring 2018. På tomtens södra del finns även friliggande spabyggnad med jacuzzi.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av åkermark, Fågeltofta kyrka samt friliggande småhus och ekonomibygnader.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-01-31 av Gustav Forsberg. Ingen ny besiktning har genomförts inför här aktuellt uppdaterat värdeutlåtande.</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 1 318 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☒ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge		
Stensatt uppfart och vidbyggd garagebyggnad. På fastighetens södra del finns friliggande spabyggnad, övrig del av tomten utgöres av finplanerade stengångar samt grönytor i form av gräs, buskar och träd.						

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:	1950	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1975	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½ -plan med källargrund. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☐ Trä	☒ Trä	☐ 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						

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 Nibe)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☒ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☐ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 165 m² samt biarea om 100 m². Uppmätt på erhållen ritning från kommunen är boarean sannolikt ca 210 m² och biarean ca 130 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	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv	1	1	1	1	1			2					1			1
Kv								1		1		2	4	1		
Ov		2			1				1			1			1	
S:a	1	3	1	1	2			3	1	1		3	5	1	1	1
Övrigt: Garage nås från källaren.																

KÖK

☐ Elspis	☐ Häll	☒ Inb. ugn (Cylinda)	☒ Kyl (Cylinda)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☒ Inb. mikro (Cylinda)	☒ Frys (Cylinda)	☐ Vinkyl
☒ Gasspis	☒ Köksfläkt (Gorenje)	☒ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Kök med parkett på golv och kakel ovanför diskbänk och målade väggar.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar. 2 st tvättställ.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM (Ov)

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

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Cylinda)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☒ Dusch
☒ Torktumlare (Cylinda)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar med kakel i duschutrymmet.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Målat/Kakel	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 739 000	Byggnadsvärde:	1 415 000	Markvärde: 324 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Spabyggnad

Friliggande spabyggnad på den södra delen av fastigheten. Inredd med jacuzzi och pentry med tvättställ, kaffemaskin och kyl/frys. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändig plåt. I söderläge finns stora öppningsbara glaspartier till altanen.

Enligt uppgift kommer vattnet till byggnaden från fastigheten Fulltofta 25:7.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber finns installerat.

PLAN

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 2.500.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

HANDRÄCKNING

Småhuset var tomställd vid värderings-tillfället.

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 1 318 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källargrund med en taxerad boarea om 165 m² och biarea om 100 m² uppfört 1950 med tillbyggnadsår 1975. Enligt uppmätning på ritning av undertecknad är byggnaden sannolikt kring 210 m² boarea och 130 m² biarea. Tomt bestående av stensatt uppfart och gångar, gräsytor och altan i söderläge. På fastigheten finns även spabyggnad med jacuzzi och altan i söderläge. Objektet håller normalt till modernt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 18 köp studerats.

Prisintervall: 7 800 - 33 125 kr/m².

Genomsnitt: 15 019 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 600 - 5 300 tkr.

Genomsnitt: 2 458 tkr.

K/T: 1,65 (0,86 - 3,17).

Genomsnittlig boarea: 168 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per september 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 000 000 kr.**

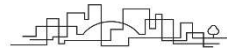
Bedömt värdeintervall 2 700 000 - 3 300 000 kronor

Malmö 2025-09-02



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



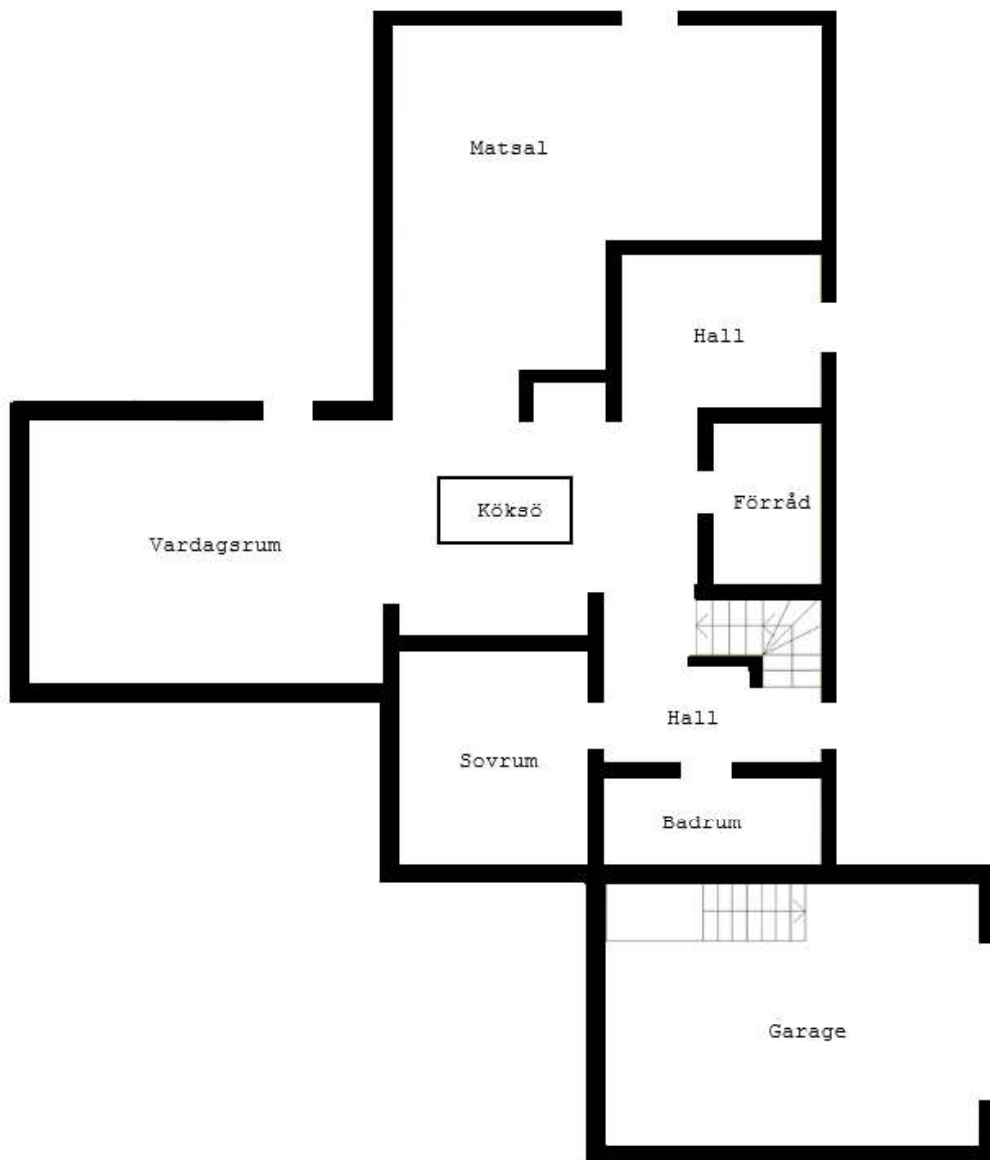
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

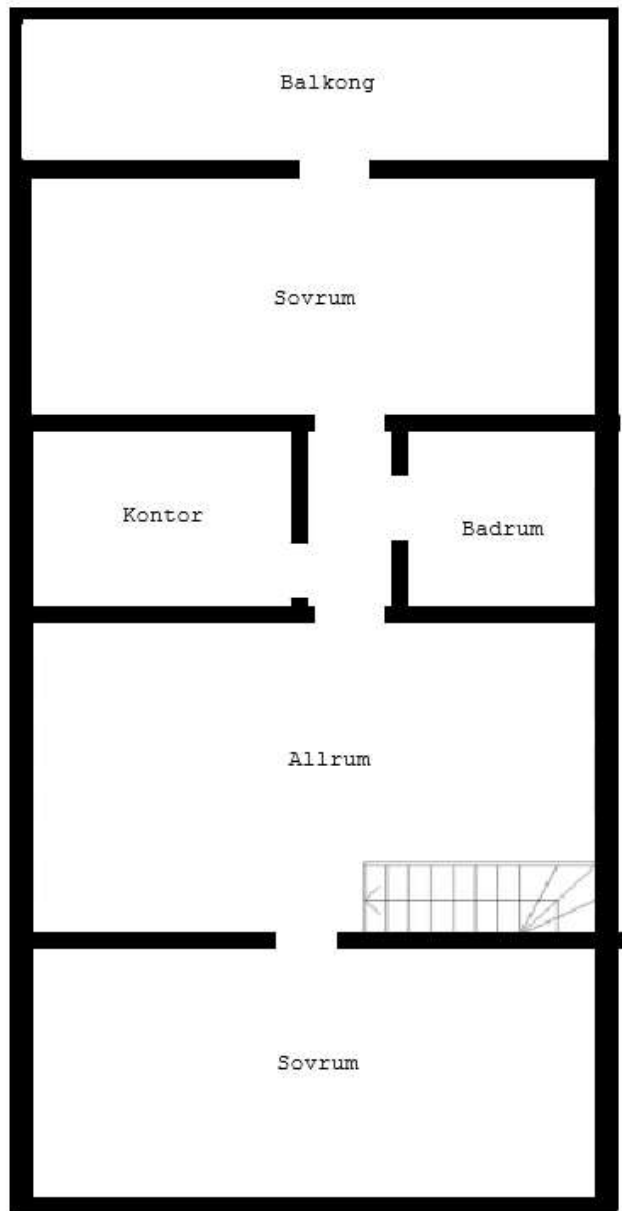
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

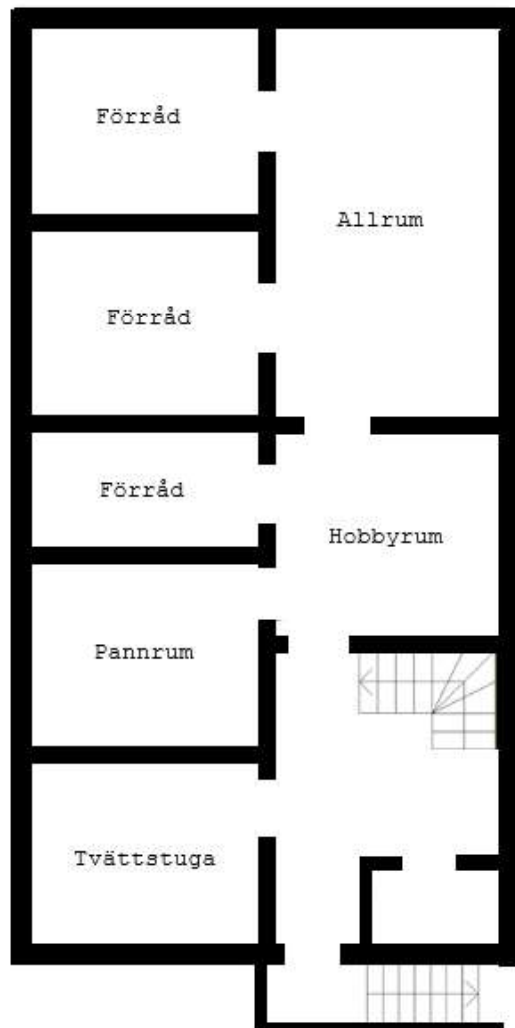
Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Tomelilla Fulltofta 25:4	UUID 909a6a5e-adc0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120603138	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 2504 273 92 Skåne-Tranås

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-12-01 Köpeskilling: 2 000 000 SEK	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2017-12-12	Akt D-2017- 00686014:2
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-12-01 Köpeskilling: 2 000 000 SEK	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2017-12-12	Akt D-2017- 00686014:1
Anteckningar			

Innehåll Utmätning 2024-08-07, 1 825 000 sek jämte ränta och kostnader. beslutsnummer 12244410358	Inskrivningsdag 2024-08-09	Akt D-2024-00253831:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-11-22	D-2024-00394328:1

Inteckningar Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 2 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	2011-12-06	11/34280
2	380 000 SEK	2017-01-10	D-2017-00010165:1
3	920 000 SEK	2017-12-12	D-2017-00686014:3
4	800 000 SEK	2022-02-01	D-2022-00039578:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 340650-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 739 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 415 000 SEK	därav markvärde 324 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 30486266 (2024)

Taxeringsvärde 324 000 SEK	Riktvärdeområde 1270900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1318 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 30487266 (2024)

Taxeringsvärde 1 415 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 165 kvm
Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 185 kvm	Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 1975
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak

1959

Nej

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1947-09-20	11-FÅG-148

Ursprung

Tomelilla Fulltofta 25:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6167680.2	438835.7	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 318 m ²	1 318 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Fågeltofta Fulltofta 25:4	1990-03-07	1181-506

Källa: Lantmäteriet



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