

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Tomelilla Onslunda 176:1



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Onslunda 176:1 i Tomelilla kommun
ADRESS	Spjutstorpsvägen 3 273 95 Onslunda
LAGFAREN ÄGARE	F-1250-23-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	April 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 386 m² belägen i Onslunda cirka 10 km nordost om Tomelilla. På fastigheten finns uppfört småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1948 och omfattar 132 m² boarea samt 96 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Objektet är i behov av omfattande renoveringsarbete såväl interiört som exteriört. Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus, parhus och omkringliggande åkermark.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-04-09 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren. Några utrymmen har inte kunnat inspekterats p.g.a. bristande tillgänglighet. 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.

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 386 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		

Tomten utgöres av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd kring byggnaderna samt infart till garage.

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

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1948	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1948	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	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		☐ Lersten		☒ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

Tilläggsisolerad fasad. Inga ritningar har återfunnits för byggnaden. Renoveringsbehov föreligger utvändigt av framförallt tak som läcker.

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)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation		☒ Vedpanna	

Vattenburen radiatorkrets kopplat till vedpanna.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 132 m² och biarea om 96 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. 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	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Grov-entré	Hobbyrum
Bv	1	1	1	1	1			1			3					
Ov		2	1					1			1					
Kv								1					3	1		
S:a	1	3	2	1	1			3			4		3	1		

Övrigt: Då bostaden var kraftigt belamrad och några rum inte gick att nå föreligger viss osäkerhet kring planlösningen.

KÖK (Bv)

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		Köksfläkt		Diskmaskin		☒ Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kraftigt belamrat.							
Standard:	Äldre.							
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.							

BADRUM (Bv)

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

KÖK (Ov)

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		Köksfläkt		Diskmaskin		☒ Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kraftigt belamrat.							
Standard:	Äldre.							
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.							

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	X Tapet	X Målat
X Plastgolv	Målad glasfiberväv	X Panel
X Brädgolv	X Målat	X Gips
X Laminat	Träpanel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
X Klinker	Väv	Pappspänt
X Betong	Gips	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	X Puts	Stuckatur

Ytskikt svåra att se då byggnaden var kraftigt belamrad vid värderingstillfället. Totalt renoveringsbehov av ytskikt föreligger. I vardagsrummet noterades även vattenskada i tak och väggar vilken enligt uppgift har pågått en tid.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 038 000	Byggnadsvärde:	736 000	Markvärde: 302 000

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 3 inteckning.
Belopp 150.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Äldre stadsplan från 1982-11-30, akt 11-TOM-1892/82.

Detaljplan: Onslunda 225:3 m.fl. från 1989-06-23, akt 1160-P89/0523/4.

ÖVRIGA BYGGNADER

Ekonomibyggnad/garage

Större friliggande ekonomibyggnad på den nordöstra delen av fastigheten. I anslutning till byggnaden finns även ett garage.

Byggnaden är av enklare karaktär sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme med utvändig fasad av plåt, äldre träfönster och eternittak. Byggnaden var kraftigt belamrad med lösöre. Ovanvåningen gick inte att nå. Flera trasiga fönster noterades.

SKICK OCH STANDARD

Byggnaden med eftersatt underhåll med renoveringsbehov.

SERVITUT

Officialservitut

Rättsförhållande: Last.

Ändamål: Väg.

Beteckning: 1160-229.1.

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

Småhuset och ekonomibyggnaden var kraftigt belamrat 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 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 2025-04-09

Varvid fastigheten okulärt besiktigades. Notera att fastigheten var kraftigt belamrad vid värderingstillfället varför flera utrymmen inte kunde inspekteras. Stora delar av ytskikten var täckta av diverse lösöre. Större osäkerhet än normalt föreligger.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 386 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare samt större ekonomibyggnad/garage. Boarea om 132 m² samt biarea om 96 m² uppfört 1948 enligt taxeringsuppgifter. Tomt bestående av vildvuxna grönytor och infart.

Objektet är i stort behov av omfattande renoveringsarbete såväl interiört som exteriört.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 köp studerats.

Prisintervall: 4 672 - 14 788 kr/m².

Genomsnitt: 11 062 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 500 - 2 100 tkr.

Genomsnitt: 1 320 tkr.

K/T: 1,56 (0,87 - 3,03).

Genomsnittlig boarea: 118 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 500 000 kr.**

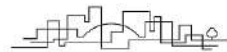
Bedömt värdeintervall 400 000-600 000 kronor

Malmö 2025-04-11



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



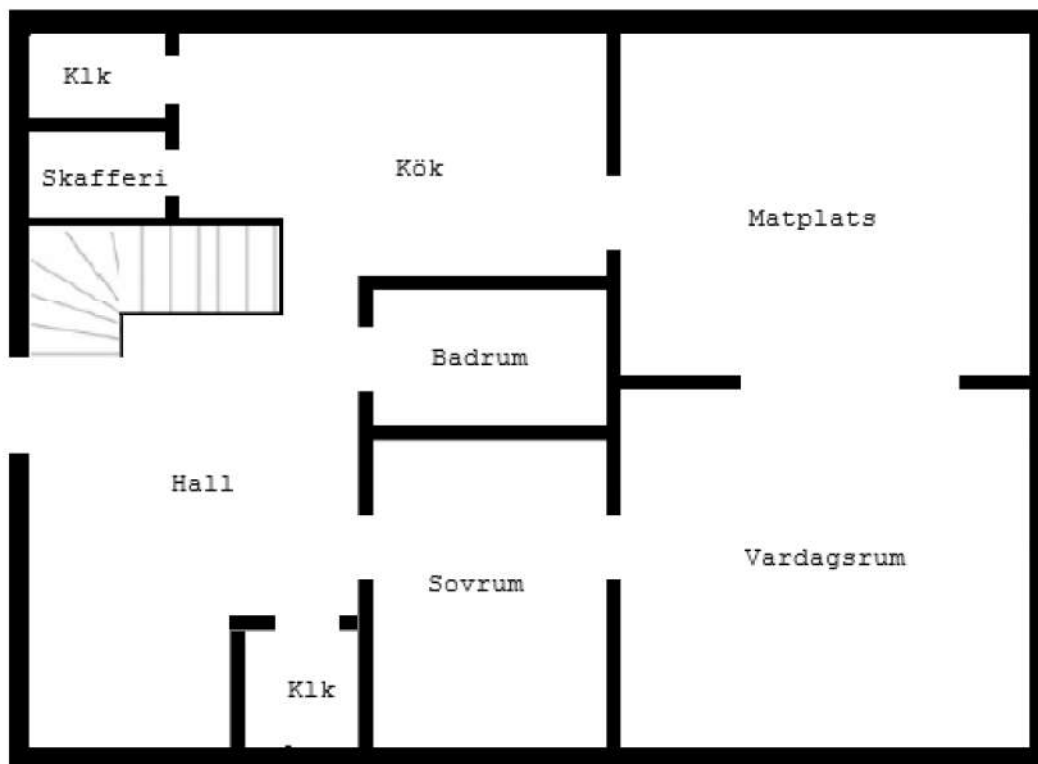
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



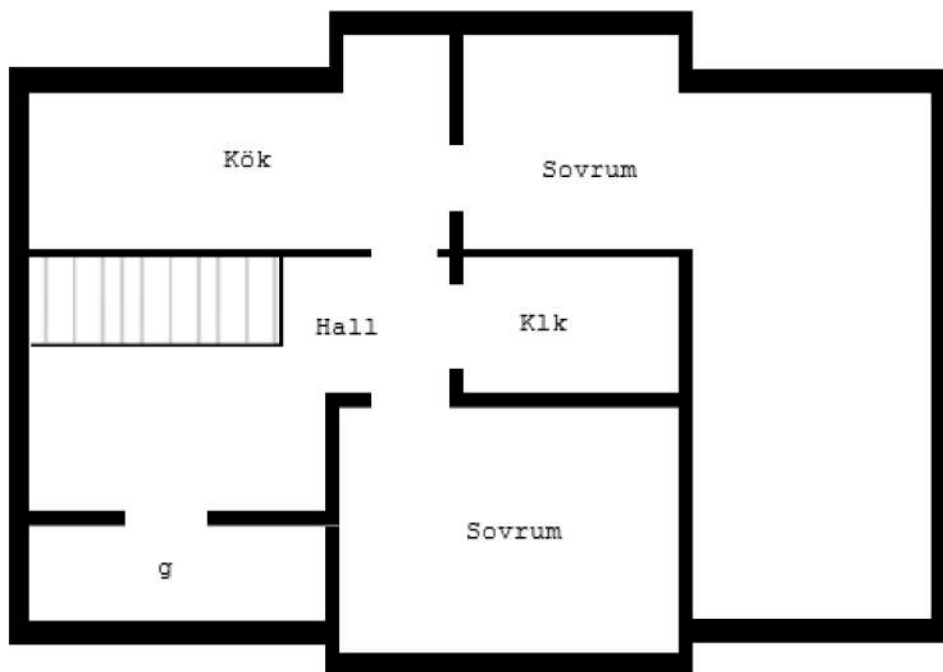


Ritning bottenvåning



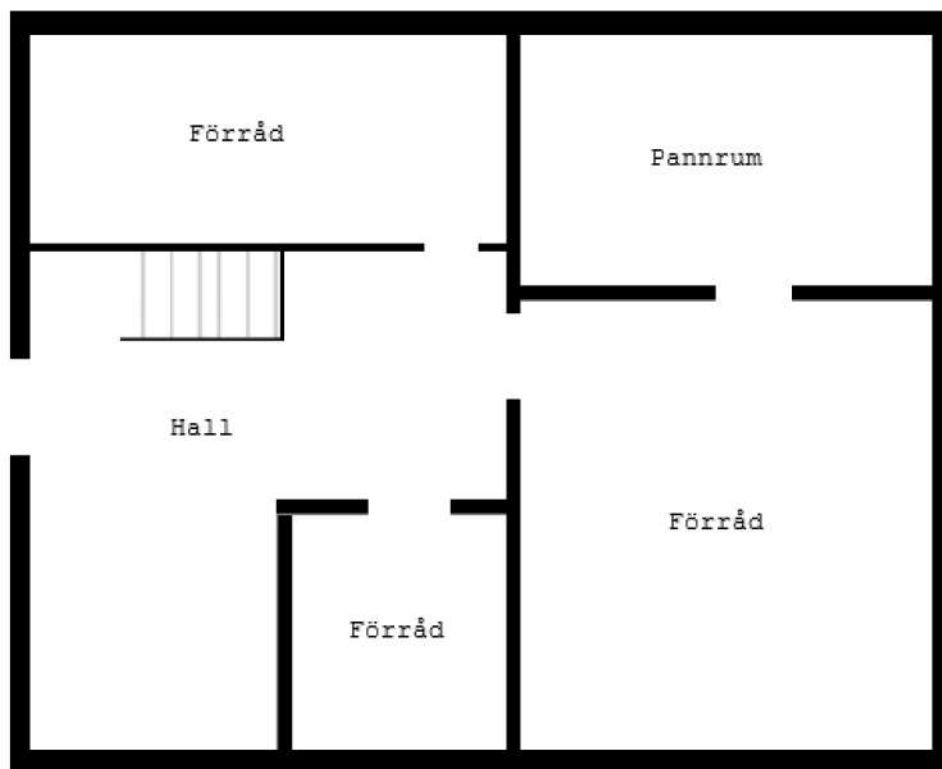
Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-28

Fastighet

Beteckning

Tomelilla Onslunda
176:1

UUID:

909a6a5e-c0bb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

120607997

Län- och kommunkod

1270

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-08-29

Distrikt

Onslunda

Distriktskod

101146

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-27

Socken: Onslunda

Adress

Adress

Spjutstorpsvägen 3
273 95 Onslunda

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6161921.3

E (SWEREF 99 TM)

439745.5



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 386 kvm	1 386 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1985-01-23	85/99

Arv: 1985-01-10
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 00/3643 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Konkurs persson,gert håkan, konkurs	2002-12-11	02/34887
Utmätning 2023-08-22 605 485 sek, beslutsnummer 12234251986	2023-08-28	D-2023-00265257:1
Utmätning 2023-08-22 605 485 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12234251911	2023-08-28	D-2023-00265254:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/3644 Avser inteckning 96/8249		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 150.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000 SEK	1949-11-23	49/1222
2	35.000 SEK	1996-12-05	96/8249
3	105.000 SEK	2000-09-01	00/3644

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	1160-229.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1982-11-30 Genomf. slut: 1992-06-30	11-TOM-1892/82
Detaljplan: Onslunda 225:3 m fl, Ändr och utv	1989-05-23 Genomf. start: 1989-06-23 Genomf. slut: 1999-06-22	1160-P89/0523/4

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

344386-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.038.000 SEK	736.000 SEK	302.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 039243266.

Taxeringsvärde 302.000 SEK	Riktvärdeområde 1270014	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 386 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 039244266.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 736.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 132 kvm	Biutrymmesyta 96 kvm	Värdeyta 151 kvm
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Sammanläggning

Datum

1939-10-16

Akt

11-ONS-229

Fastighetsreglering Fig 10,16,17,18,20

1987-06-18

1160-229

Anmärkning: Ytterligare akt för avst, sml (akt 11-ONS-230, 11-ONS-231, 11-ONS-232)

Ursprung

Tomelilla Onslunda 37:14, 37:16, 39:19, 39:36

Tidigare Beteckning**Beteckning**

L-Onslunda Onslunda 176:1

Omregistreringsdatum Akt

1990-03-07

1181-506

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet