



F-1680-25-07

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Markaryd Hannabad 2:2



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME.....	7
EKONOMISKA DATA.....	7
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	9
BILAGA 2: KARTOR	10
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	12
BILAGA 4: PLANSKISSER	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Markaryd Hannabad 2:2
Adress: Hannabad 1408, 285 91 Markaryd
Kommun: Markaryd
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: November 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-10 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Fastigheten (västra delen) är delvis belamrad. Upplag med bla skrotbil. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning 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 bostad 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 tomt. 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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	9110 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Skogsmark i väster. Uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Bostorp, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Avloppsanläggningen är godkänd enligt information från Markaryds kommun. Enligt uppgift från ägare är det begränsat med vatten under sommaren. Ny brunn behöver troligtvis borras ifall mer riklig vattentillgång ska kunna tillgodoses. El anslutet. Fiber indraget.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Samfälligheterna Markaryd Hannabad FS:4, samt Markaryd Hannabad S:1-3 finns noterade på fastigheten. I fastighetsregistret endast utlagda som områden, samt på registerkarta. Ingen samfällighetsförening är knuten till samfälligheterna i fastighetsregistret. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1910, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 121 kvadratmeter resp. 42 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Litet källarutrymme med apparatrum,. Endast utvändig access.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, sovrum, våtrum, förråd.**Övervåning:** Ett sovrum, samt två oinredda utrymmen.

Undergrund

Isälvssediment, därunder Syenitoid-granit. (SGU).

Grundmurar

Natursten samt cementplatta

Grundläggning

Torpargrund samt del med källargrund.

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Blå träpanel, varierar i färg men bedöms vara i normalt skick.

Yttertak

Takpannor (Ca 10 år gamla enligt uppgift från ägare)

Fönster

Tvåglasfönster. I huvudsak normalt skick.

Våningstrappa

I trä, äldre.

Golveläggningar

Plastmatta, trä,

Tak

Målat, träpanel, skivor.

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll med ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn. Vitvaror bedöms som äldre. Köket saknar naturlig matplats, matplats för 4-6 personer i intilliggande rum. Äldre kök i något sämre skick. Kyl/frys samt ytterligare 1 kyl och två frysar.

Enligt uppgift från ägare ingår endast den kombinerade kyl/frysen.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt, delvis sämre.

Ytskikten slitna.

Tvättavdelning

I Våtrum

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Eldstad; Vattenmantlad vedkamin, godkänd för eldning enligt uppgift från ägaren.

Uppvärmning också via direktverkande el (radiatorer), samt enstaka vattenburen radiator.

I källarutrymmet finns två ackumulatortankar (varav en med elpatron) samt en varmvattenberedare. Därutöver en hydrofor för kallvatten.

Övrigt

Ytskikt i kök och våtrum har upprustningsbehov.

Tomrör framdragna till kök och badrum. Synliga i tak på båda ställen.

Vattenburen uppvärmning förberedd i sovrum övre plan, radiator ej installerad.

Oinredda ytor på övre plan.
Golvbrädor saknas på några ställen övre plan i dessa utrymmen.

Enligt uppgift från ägare är det inte helt inklätt vid murstock övervåning. Fladdermöss vid skorsten enligt uppgift, fladdermusholk på en sida av fasaden.

Brunnen i källarutrymmet behöver dräneras, enligt uppgift från ägaren.

Garage/Carport

Fristående äldre enklare träbyggnad med plåttak, uppdelad i tre sektioner – en trippelcarport som vid besiktningen används som vedupplag, carport och hundgård (tak med pelarstöd, delvis inhägnad). Stängel till hundgård ingår ej i köp enligt ägaren.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse. En skjutbana ligger ca 500m väster om fastigheten.

Efterfrågan Ordinär
 Allmänservice Dålig
 Materialstandard Ordinär
 Planlösning Mindre god
 Standard Mindre god
 Underhåll Normalt, delvis eftersatt invändigt.

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med upprustningsbehov invändigt och visst upprustningsbehov utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	225 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>863 000 kr</u>
Totalt	1 088 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas totalt till ca 900 000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 8 st. Totalt 1 145 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Markaryd Hannabad 2:2 har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (800 000 kr)

Kalmar 2025-11-13
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Kartor
Bilaga 3: Ortsprismaterial
Bilaga 4: Planskisser
Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

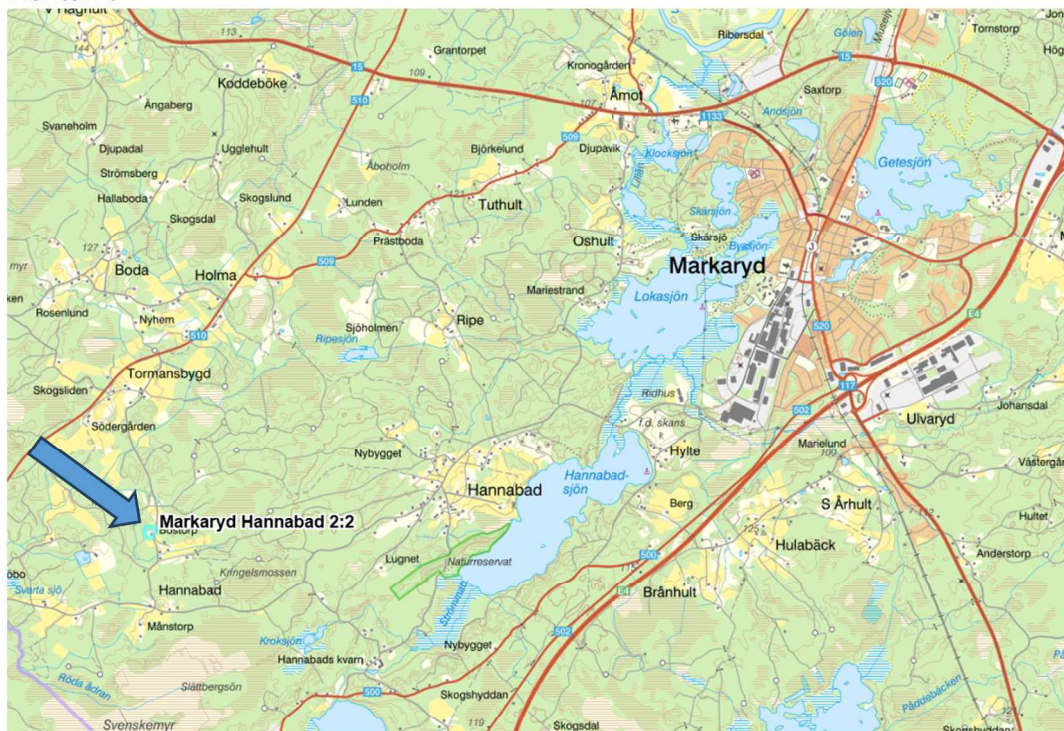
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

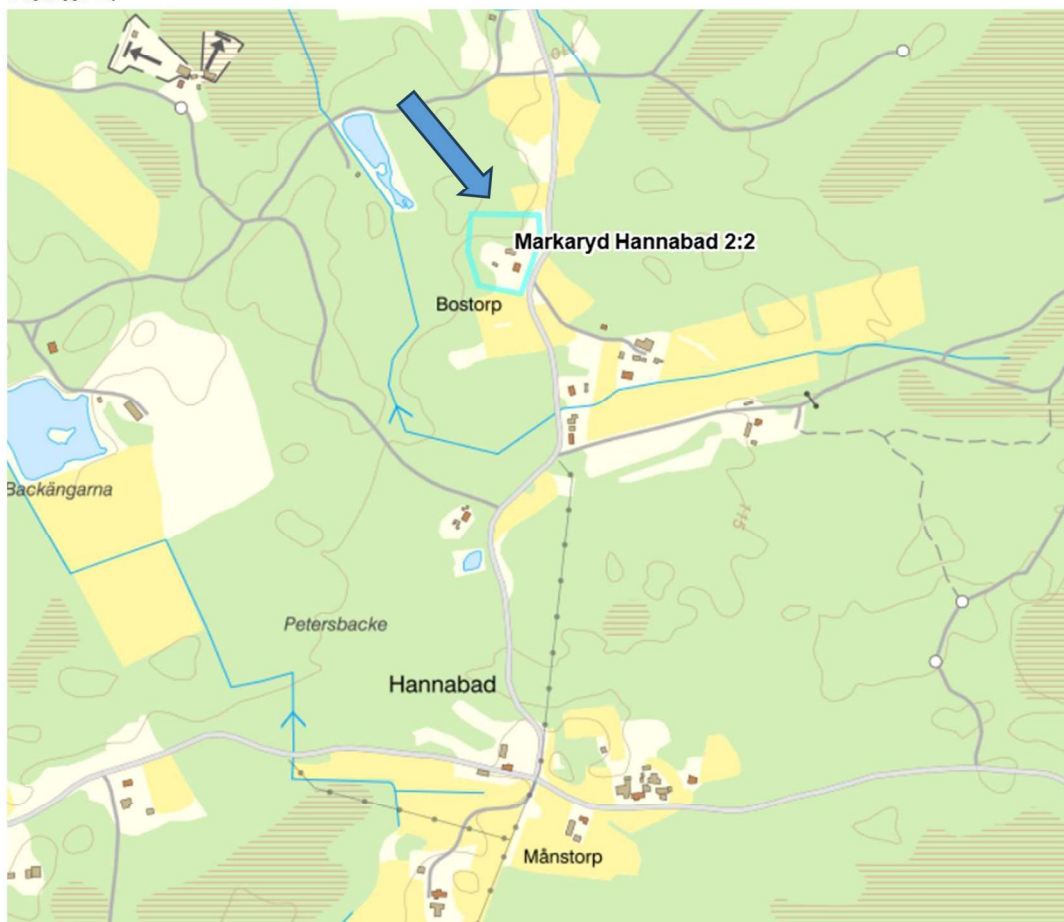
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA 2: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



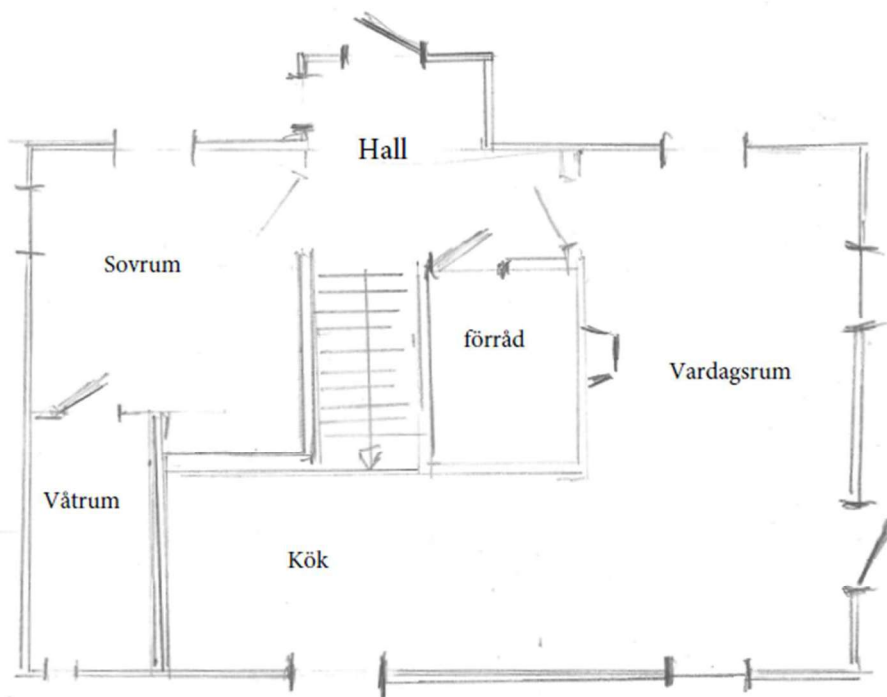
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Hässleholm	220	STAVSHULT 2:70	2025-09-29	1 300	9 353	1,27	2 050	139	139	1929	29
Hässleholm	220	VITTSJÖ 1:73	2025-08-28	1 250	13 441	1,35	1 960	101	93	1954	35
Hässleholm	220	VITTSJÖ 3:470	2025-08-08	1 450	9 797	1,09	953	158	148	1973	34
Hässleholm	220	EMMALJUNGA 2:221	2025-07-15	550	5 729	1,11	2 472	111	96	1947	31
Markaryd	220	REPARATÖREN 13	2025-06-27	765	7 969	1,03	1 645	107	96	1956	40
Markaryd	220	BARKAREN 3	2025-06-13	1 200	8 108	1,42	972	154	148	1965	31
Markaryd	220	MERKURIUS 9	2025-05-06	1 060	9 550	1,09	1 072	113	111	1970	32
Hässleholm	220	GUNDRASTORP 1:11	2025-01-20	1 095	7 993	0,85	3 373	152	137	1940	35
Markaryd	220	EKORREN 1	2025-01-15	1 500	11 364	1,23	1 711	148	132	1929	36
Hässleholm	220	EMMALJUNGA 2:232	2025-01-10	1 200	8 000	1,40	5 648	161	150	1962	34
Hässleholm	220	BROGÅRDEN 1:65	2025-01-07	995	6 958	0,89	1 237	145	143	1949	31
Hässleholm	220	GUNDRASTORP 3:64	2024-12-13	1 054	9 411	1,00	1 095	116	112	1967	36
Markaryd	220	MARKARYD 3:108	2024-10-31	775	7 176	0,99	1 720	109	108	1973	33
Hässleholm	220	STAVSHULT 2:44	2024-10-17	1 200	12 121	1,10	3 262	109	99	1963	31
Markaryd	220	JUPITER 5	2024-10-02	880	8 889	0,87	1 490	119	99	1963	30
Hässleholm	220	EMMALJUNGA 2:218	2024-09-09	520	4 333	0,85	1 155	140	120	1929	32
Älmhult	220	HALLARYDS-STENSHULT 1:19	2024-08-28	1 021	7 619	1,00	5 122	135	134	1943	30
Örkelljunga	220	FAGERHULT 1:143	2024-08-14	775	5 201	0,85	1 060	158	149	1929	31
Markaryd	220	NORREGÅRD 6	2024-08-05	825	8 594	0,98	607	107	96	1929	31
Markaryd	220	TUVAN 2	2024-03-21	1 200	11 881	1,17	899	121	101	1973	29
Markaryd	220	RENNEN 12	2024-01-06	1 450	12 288	1,24	1 196	120	118	1964	37
		Medel ovägt		1 051	8 846	1,08	1 938	130	120	1953	33
		Medel vägt			8 725						

BILAGA 4: PLANSKISSER

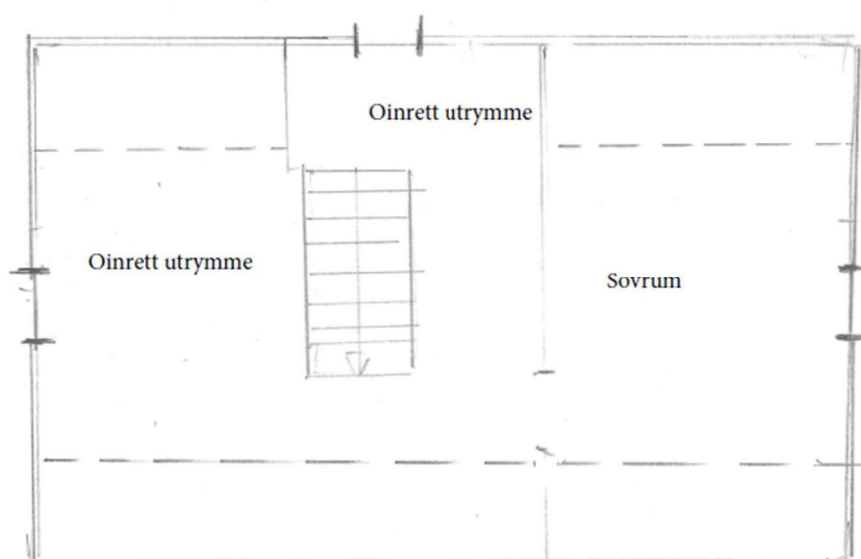
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Markaryd Hannabad 2:2	UUID 909a6a52-ffa8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070094105	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-02-26
Län- och kommunkod 0767	Distrikt Markaryd Socken: markaryd	Distriktskod 105001	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-17

Adress

Adress
Hannabad 1408
285 91 Markaryd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1987-03-18	Akt 87/477
--------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
87/477, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1987-01-15
Ingen köpeskilling redovisad

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2013-02-11	Akt 13/2123
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
Gåva: 2013-01-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-07-01, 1 178 074 sek, beslutsnummer 12253882265	Inskrivningsdag 2025-07-03	Akt D-2025-00237140:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 71/2653		
Avser inteckning 84/4439		
Avser inteckning 87/1816		
Avser inteckning 96/6474		
Avser inteckning 03/5685		
Avser inteckning 06/6951		
Avser inteckning 09/13957		
Avser inteckning D-2022-00020569:1		

Utmätning 2025-07-01, 581 565 sek, beslutsnummer 12253882257 2025-07-03 D-2025-00237145:1

Anmärkningar		
Avser inteckning 71/2653		
Avser inteckning 84/4439		
Avser inteckning 87/1816		
Avser inteckning 96/6474		
Avser inteckning 03/5685		
Avser inteckning 06/6951		
Avser inteckning 09/13957		
Avser inteckning D-2022-00020569:1		

Utmätning 2025-07-01, 1 178 074 sek, beslutsnummer 12253882786 2025-07-03 D-2025-00237146:1

Utmätning 2025-07-01, 581 565 sek, beslutsnummer 12253882794 2025-07-03 D-2025-00237147:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 1 145 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50 000 SEK	1971-06-02	71/2653
2	60 000 SEK	1984-05-02	84/4439
3	45 000 SEK	1987-03-18	87/1816
4	69 000 SEK	1996-07-11	96/6474
5	146 000 SEK	2003-04-11	03/5685
6	200 000 SEK	2006-05-05	06/6951
7	110 000 SEK	2009-09-04	09/13957
8	465 000 SEK	2022-01-18	D-2022-00020569:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

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

Markaryd Hannabad FS:4, S:1-3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 279280-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 088 000 SEK	därav byggnadsvärde 863 000 SEK	därav markvärde 225 000 SEK

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

Värderingsenhet småhus tomtmark 55993148 (2024)

Taxeringsvärde 225 000 SEK	Riktvärdeområde 767005	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 9110 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55994148 (2024)

Taxeringsvärde 863 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 41	Bostadsyta 121 kvm
Biutrymmesyta 42 kvm	Värdeyta 129 kvm	Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte DA	1862-10-13	07-MAJ-142
Ägoutbyte	1971-01-29	07-MAJ-1351

Ursprung

Markaryd Hannabad 2:1

Avskild mark

Markaryd Kroksjön 1:1
Markaryd Sjöbo 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6255405.0	407021.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 110 m ²	9 110 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Markaryd Hannabad Hulugård 2:2	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet



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