

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Markaryd Traryd 12:9



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: PLANSKISS	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Markaryd Traryd 12:9
 Adress: Norra Stationsgatan 33, 287 72 Traryd
 Kommun: Markaryd
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Oktober 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-10-22 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares 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 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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	922 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta. Buskar och träd. Lägre mur mot gata. Asfalterad Uppfart, samt hårdgjord passage mellan garageuppfart och entré.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Traryd, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1958, tomtindelning från 1959. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande planer. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan.

Byggnadsår

1979, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 110 kvadratmeter resp. 45 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum, våtrum, tre sovrum, våtrum/förråd, tvättstuga, allrum.

Undergrund

Isälvssediment, därunder Syenitoid-granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta på mark

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Mörkt träfasad, i huvudsak i normalt skick.

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Golveläggningar

Plastmatta, klinker, parkett.

Tak

Skivor, målat.

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, dubbla kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I anslutning till köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök av normal standard i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Klinker

Plastmatta

väggar

Kakel

Tapet

inredning

WC, tvättställ, dusch

Tvättställ (ej kontrollerat om kopplat)

övrigt

Ljust porslin

Äldre/sämre

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättmaskin. Varmvattenberedare (Nibe Compact)

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft-/luftvärmepump

Övrigt

Huset står kallställt och har ett invändigt upprustningsbehov. Röklukt inomhus, kräver troligtvis sanering. Visst upprustningsbehov utvändigt. Panel runt fönster i tvättstuga saknas delvis. List saknas.

Eldstad, Status på eldstad och på värmesystem ej klarlagt. Status på vitvaror mm är ej känt.

Uteplats med trätrall och träram i norr, ca 16 kvm. Uppställt på trätrallen finns ett mindre växthus. Uteplats med trätrall ca 15 kvm under tak, i anslutning till byggnaden.

Garage

Vidbyggt garage med plats för en bil. Garageport ej helt stängningsbar.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde i norra delarna av Traryd. Direkt i öster ligger ett industriområde.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice Acceptabel
Materialstandard Mindre god
Planlösning God
Standard Godtagbar
Underhåll Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov invändigt och visst upprustningsbehov utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	135 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>576 000 kr</u>
Totalt	711 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 4 st. Totalt 785 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Markaryd Traryd 12:9 har vid
värdetidpunkten oktober 2025 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2025-10-23
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/arrendator 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

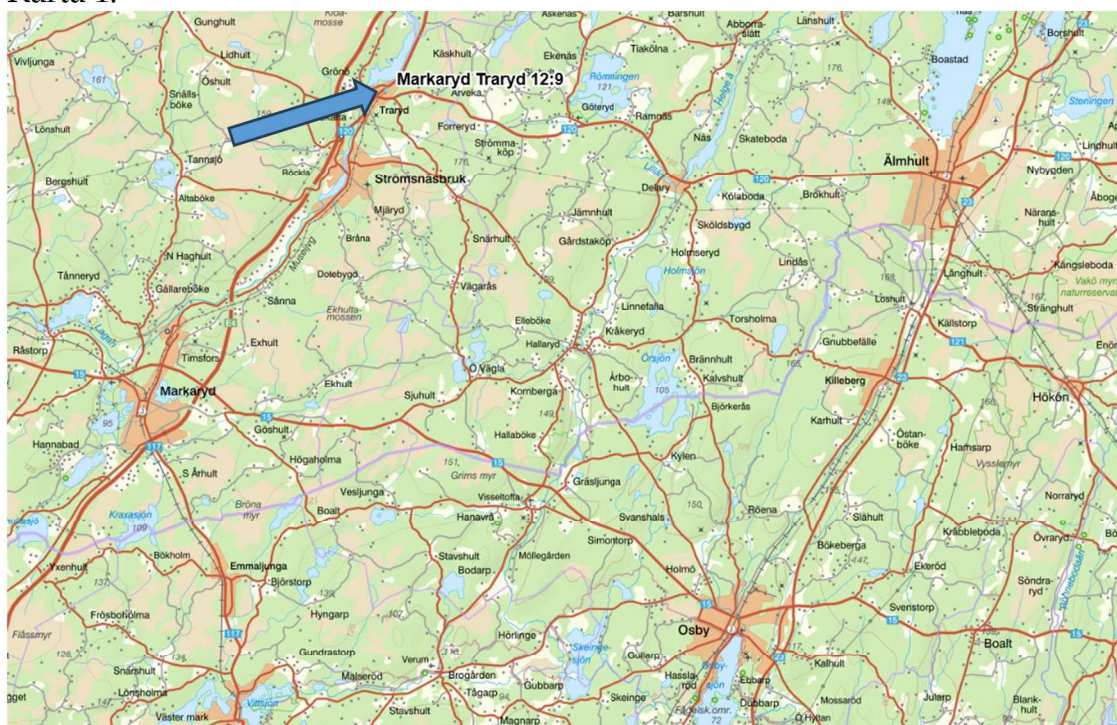
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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 arrendator 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

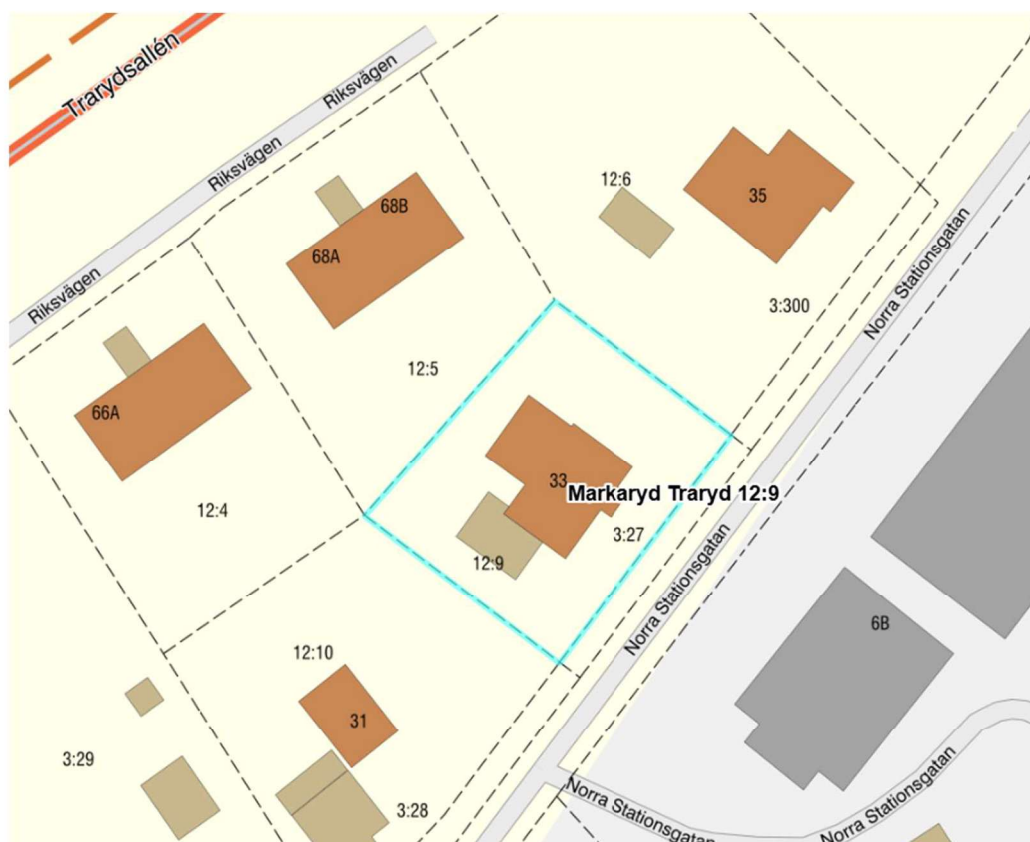
Karta 1:



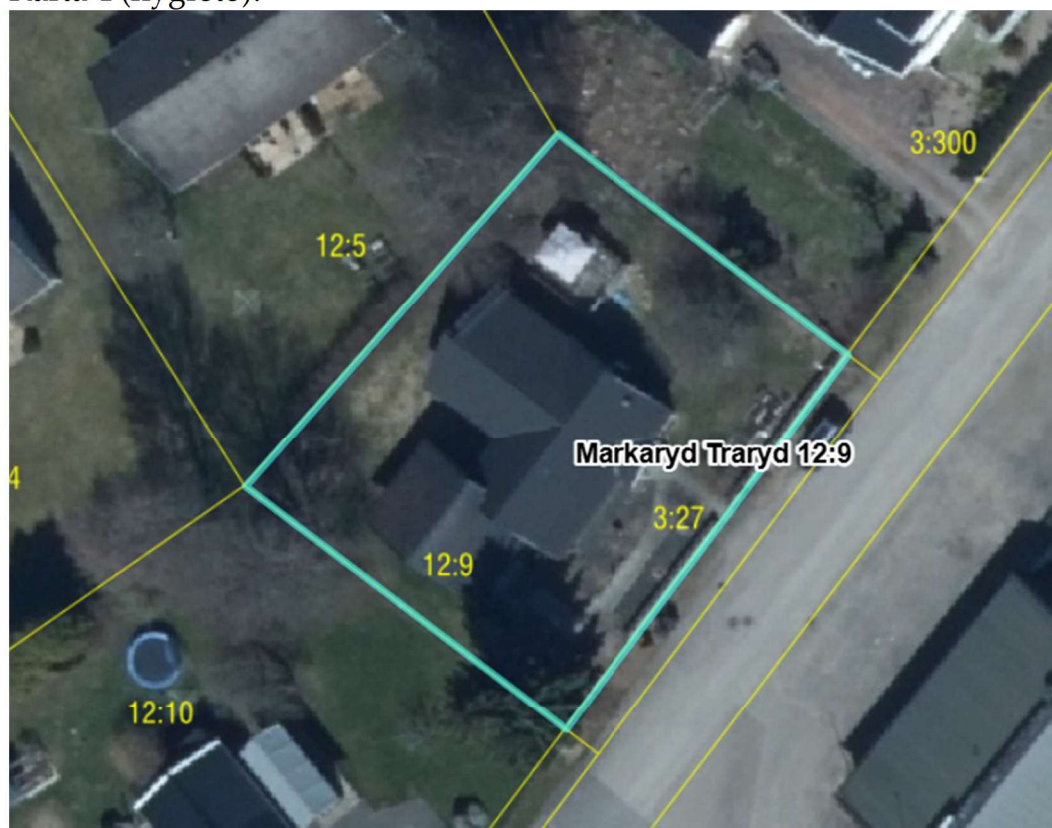
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



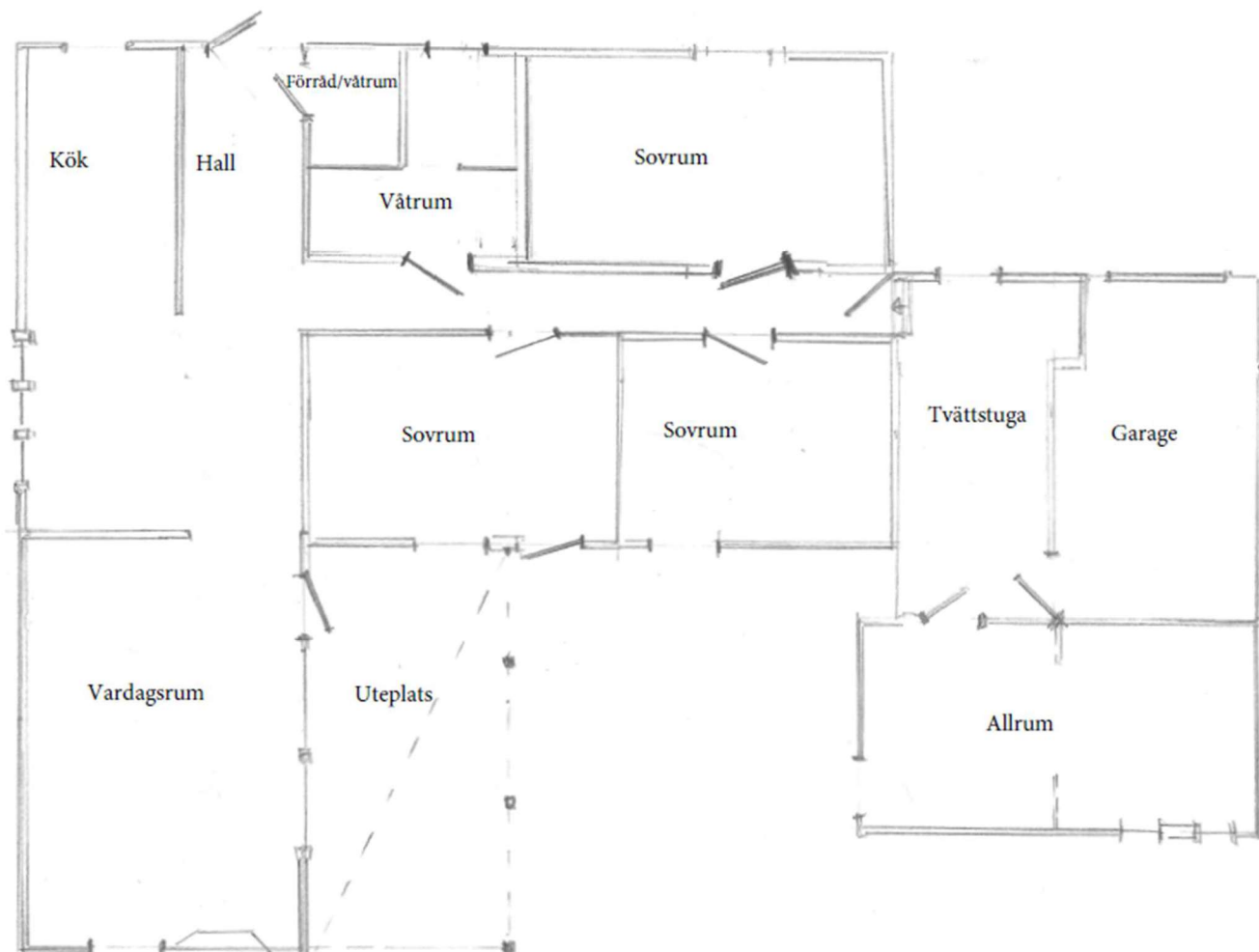
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Markaryd	220	PUMPEN 5	2025-08-01	1 100	9 565	1,63	1 070	134	115	1972	31
Markaryd	220	NORDAN 10	2025-07-01	480	5 333	0,94	885	108	90	1963	29
Markaryd	220	SPORRSMEDEN 8	2025-06-24	850	7 391	1,68	1 024	135	115	1967	25
Markaryd	220	TRARYD 22:3	2025-06-16	850	9 659	1,78	1 209	106	88	1962	25
Markaryd	220	GRINDEN 2	2025-06-11	650	8 333	1,36	738	94	78	1962	30
Markaryd	220	HINNERYD 4:2	2025-02-07	365	3 042	0,81	2 102	140	120	1950	25
Markaryd	220	GRINDEN 15	2024-11-22	800	7 843	1,20	736	122	102	1974	33
Markaryd	220	DOMHERREN 2	2024-10-01	700	6 863	1,20	878	108	102	1974	31
Markaryd	220	LOKELDAREN 14	2024-07-24	740	5 920	1,20	1 100	138	125	1967	30
Markaryd	220	KLOTET 12	2024-07-11	780	7 500	1,52	1 411	117	104	1950	30
Markaryd	220	SVANEN 5	2024-06-25	875	9 309	1,61	998	113	94	1966	27
Markaryd	220	NORDAN 5	2024-05-24	850	8 586	1,22	834	119	99	1966	29
Markaryd	220	RÖDSTJÄRTEN 3	2024-04-22	1 100	10 280	1,49	922	127	107	1972	29
Markaryd	220	HÖKEN 6	2023-09-12	840	7 500	1,36	1 541	126	112	1958	29
Markaryd	220	KYLHULT 1:270	2023-08-02	595	6 398	1,31	1 446	105	93	1950	28
Markaryd	220	KYLHULT 1:242	2023-06-26	750	6 579	1,34	3 148	127	114	1950	30
Markaryd	220	PILFINKEN 1	2023-05-08	750	7 576	1,34	868	119	99	1967	30
Markaryd	220	CYKELN 5	2023-05-06	550	6 548	1,33	1 019	98	84	1953	27
Markaryd	220	BANMÄSTAREN 8	2023-03-10	400	3 636	0,90	1 212	121	110	1954	26
Markaryd	220	VÄSTERGÅRDEN 6	2022-12-28	850	7 658	1,30	996	123	111	1978	30
Markaryd	220	BRUNNEN 9	2022-12-15	314	3 694	0,61	1 183	102	85	1962	30
Markaryd	220	TRARYD 3:363	2022-08-29	920	8 679	1,25	978	126	106	1974	33
Markaryd	220	HÖKEN 6	2022-07-25	850	7 589	1,37	1 541	126	112	1958	29
Markaryd	220	TRARYD 6:11	2022-04-21	910	8 750	1,56	851	124	104	1965	28
Markaryd	220	NORDAN 5	2022-04-21	850	8 586	1,22	834	119	99	1966	29
Markaryd	220	HINNERYD 4:2	2022-03-31	600	5 000	1,34	2 102	140	120	1950	25
Markaryd	220	MURAREN 2	2022-02-01	1 150	8 915	1,29	3 100	139	129	1992	28
Markaryd	220	LOKELDAREN 10	2022-01-17	620	5 962	1,32	913	117	104	1956	28
		Medel ovägt		753	7 239	1,30	1 273	120	104	1964	29
		Medel vägt			7 220						

BILAGA 4: PLANSKISS

Planskiss

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Markaryd Traryd 12:9	UUID 909a6a53-17cd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070100286	Län- och kommunkod 0767
Distrikt Traryd Socken: traryd	Distriktskod 105007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-26	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-06

Adress

Adress Norra Stationsgatan 33 287 72 Traryd
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2002-10-23	Akt 02/17248
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2002-09-02 Köpeskilling: 232 500 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-21, 478 767 kronor, beslutsnummer 12252744698	Inskrivningsdag 2025-05-23	Akt D-2025-00181366:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 785 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225 000 SEK	1977-10-05	77/7987A
Anmärkningar Utbyte 80/1630			
2	25 000 SEK	1977-10-05	77/7987B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 80/1631			
3	35 000 SEK	1981-10-28	81/8490
4	500 000 SEK	2011-08-15	11/11816

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Traryds stationssamhälle	1958-03-28	07-TRA-817
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Traryd,linbanan 1-13	1959-04-14	07-TRS-1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 266914-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 711 000 SEK	därav byggnadsvärde 576 000 SEK	därav markvärde 135 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 22150148 (2024)			
Taxeringsvärde 135 000 SEK	Riktvärdeområde 767004	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 922 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 22151148 (2024)			
Taxeringsvärde 576 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 110 kvm
Biutrymmesyta 45 kvm	Värdeyta 119 kvm	Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår
Värdeår 1979	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-06-18	07-TRS-143
Sammanläggning	1963-02-04	

Ursprung
Markaryd Traryd 3:27-28,300

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6271444.2	423529.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	922 m ²	922 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Traryd Traryd Linbanan:9	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

