



F-1723-25-07

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**MARKARYD TJÄRKOKAREN 5**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: MARKARYD TJÄRKOKAREN 5  
Adress: Prästtorpsvägen 5, 285 40 Markaryd  
Kommun: Markaryd  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: December 2025.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-04 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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, tommtyp	1899 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, häck och träd. Uteplats, trätrall på plintar ca 30 kvm.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i norra delarna av Markaryd, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Giltighetstiden på energideklaration har gått ut och finns därmed ej tillgänglig hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1971. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.  Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.  För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan med loft.

Byggnadsår

1909, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 73 kvadratmeter resp. 16 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Bottenvåning:** Hall, kök, två sovrum, vardagsrum, groventré. Inglasat uterum.

Undergrund

**Övervåning:** loft. (begränsad takhöjd, brant lofttrappa) Isälvssediment, därunder Leukogranitisk gnejs. (SGU).

Grundmurar

Natursten med puts

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Röd Träpanel, normalt skick. Ca 2018. (tidigare eternitfasad borttagen)

Yttertak

Plåt. (merparten nyare)

Fönster

Tvåglasfönster, normalt skick.

Våningstrappa

I trä (brant)

Golveläggningar

Laminat, trä.

Tak

Träpanel, pärlspont.

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll med ugn och fläkt(kölfiler). Diskmaskin och kyl. Vitvaror bedöms som nyare (kyl, diskmaskin båda från 2024). I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt  
Hand.trk(EI), golvvärme(EI).

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning, i våtrummet

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare. (TM, TT från ca 2023 enligt ägare)

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el, via oljeradiatorer.  
Därutöver Kamin. (godkänd för eldning).

Övrigt

Endast mindre invändigt och utvändigt upprustningsbehov, normalt skick.

Hundgård finns på fastigheten. Den bedöms dock vara lätt nedmonterbar och utgör därför inte fastighetstillbehör.

Garage

Garage med plats för en bil. Gjuten platta. Slagport.  
Garaget är vidbyggt till uthuset.

## Uthus

Större sidobyggnad. El indragen. Fasad på stora delar av uthuset är bytt. Samma träpanel som bostadshuset. (norrvidan samt mot fastighetsgräns i nordost; äldre träfasad och äldre fönster i sämre skick). Tak också delvis vidgjort. I övrigt enklare röd träbyggnad i varierat invändigt skick. Innehållandes större förrådsutrymme ca 25 kvm i den norra delen av byggnaden. Därefter utrymme med tidigare torrtoalett och hönshus, sämre skick. Elcentral. Vedförråd med matkällare (källartrappa belamrad, källaren ej besiktigad). Brunn med pump i källare enligt ägare, ca 10 kvm. Fönster på norrvidan för källarutrymmet är trasiga eller i sämre skick. Längst i söder av byggnaden befinner sig garagedelen. Höloftsdörr på högdelen av uthuset, ej besiktigat plan 2. Status på golvbeläggning mm på övre plan av uthuset ej klarlagd.

**OMDÖME**

Läge	Objektet är beläget i villaområde. Mittenläge i småhusområde.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus. Normalt underhållen. Fasaden är bytt, elen är enligt uppgift från ägare omdragen/uppdaterad för bostadshus och uthus.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	160 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>333 000 kr</u>
Totalt	493 000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 744 000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 850 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten **MARKARYD**  
**TJÄRKOKAREN 5** har vid värdetidpunkten december 2025  
bedömts till:

**ÅTTAHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (850 000 kr)**

Kalmar 2025-12-11  
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**

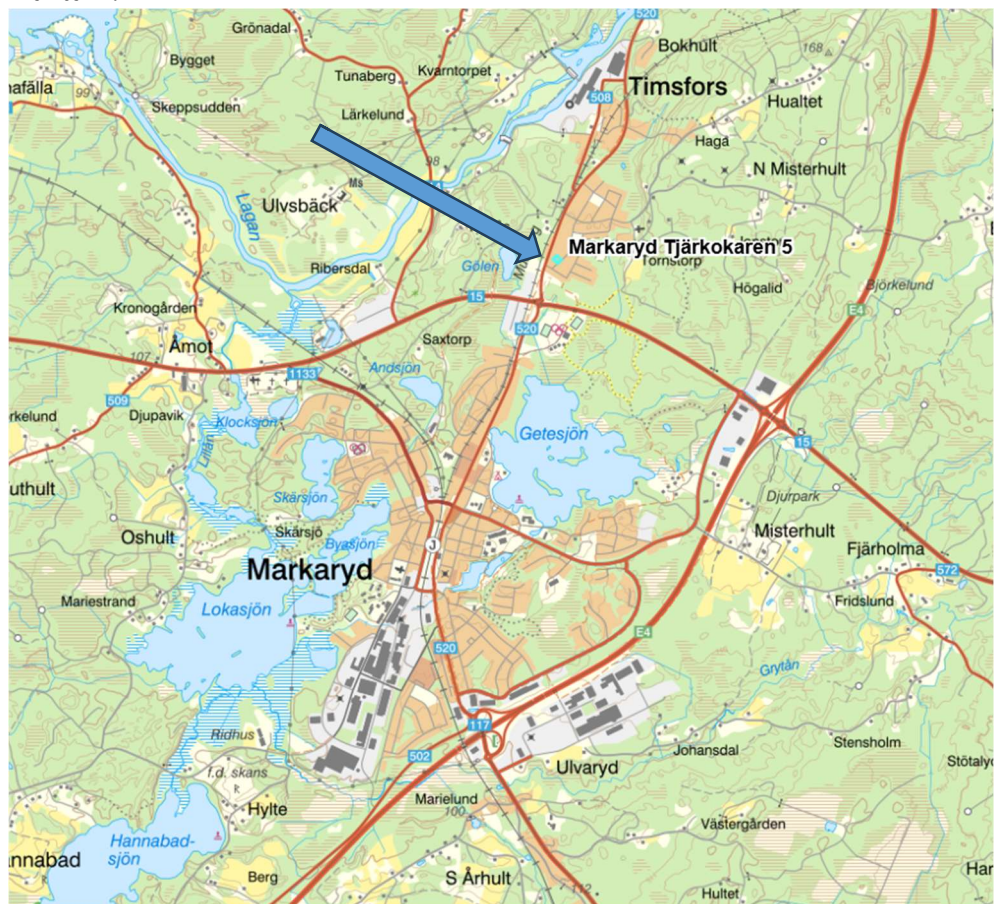
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

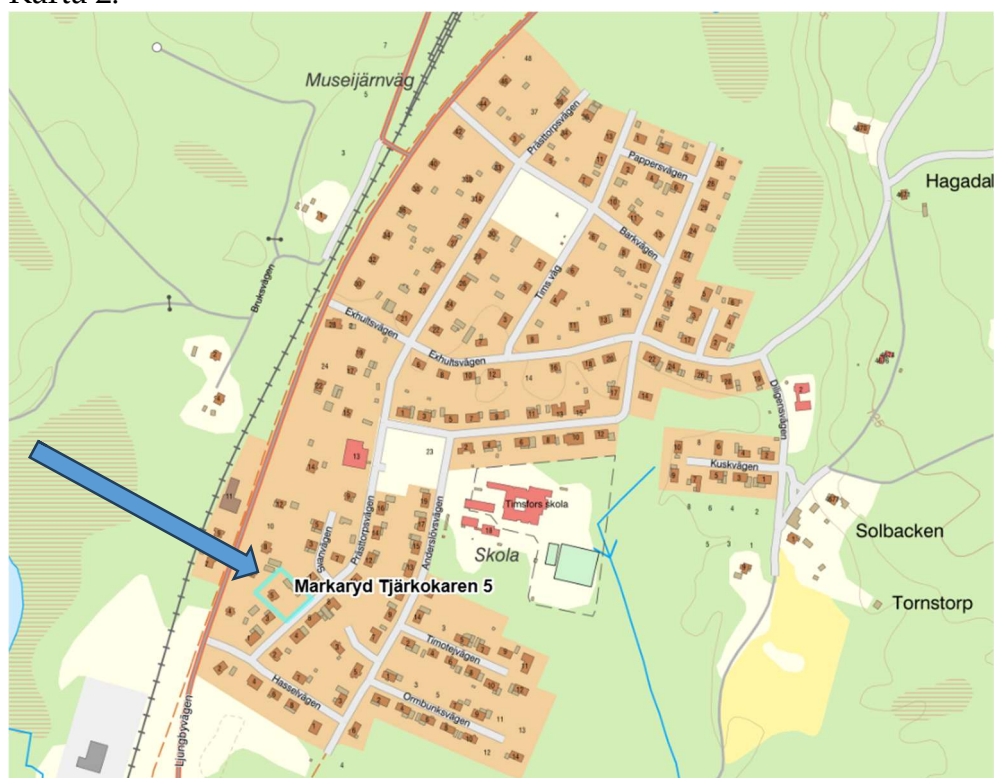
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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

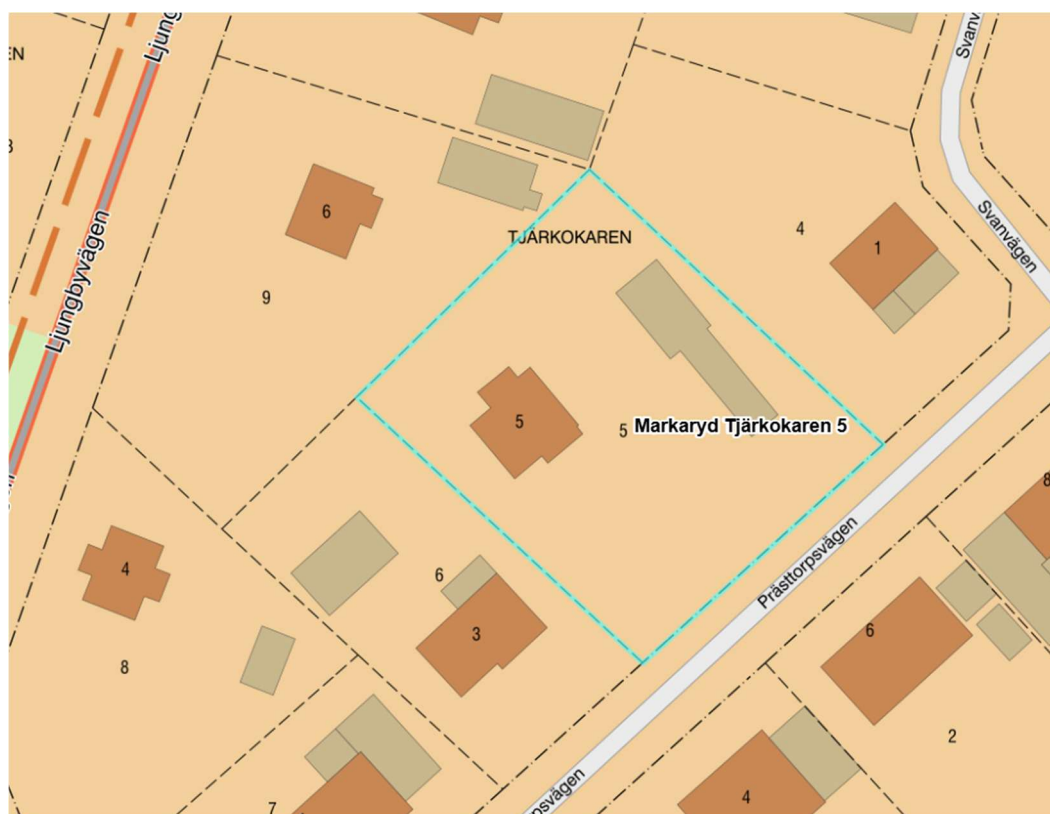
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):

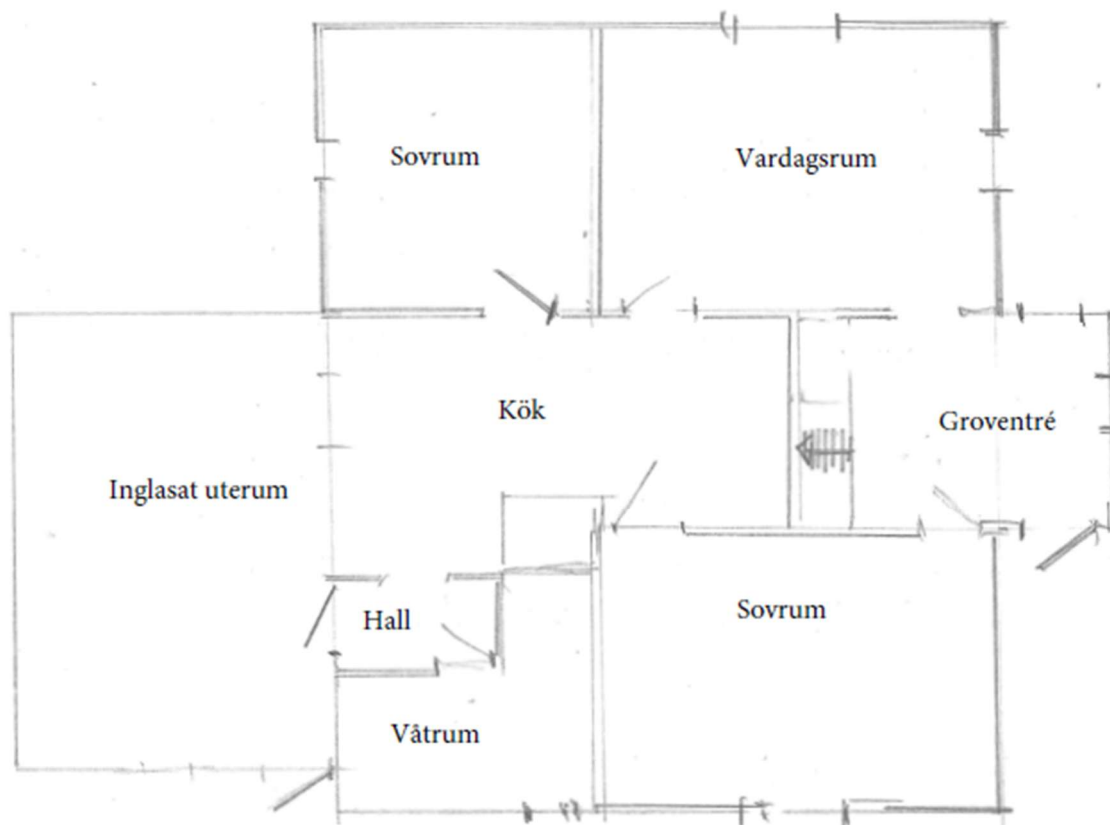


## BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Hässleholm	220	PORRARP 1:46	2025-10-03	890	14 833	1,20	4 107	60	60	1969	29
Markaryd	220	CHAUFFÖREN 7	2025-08-29	825	8 871	1,85	1 075	112	93	1942	28
Örkelljunga	220	ÅSLJUNGA 9:131	2025-07-21	1 000	16 129	1,41	5 053	62	62	1965	28
Markaryd	220	TRARYD 3:231	2025-06-02	670	7 444	1,20	1 694	101	90	1949	34
Östra Göinge	220	BROBY 4:56	2025-05-19	975	15 000	1,56	4 308	72	65	1929	28
Markaryd	220	MJÄRYD 3:30	2025-04-20	845	9 826	1,86	2 299	88	86	1945	31
Hässleholm	220	BOKBINDAREN 16	2024-11-25	945	15 000	1,53	4 480	74	63	1929	30
Laholm	220	DYREBORG 1:57	2024-11-14	860	9 451	1,20	2 460	105	91	1941	30
Örkelljunga	220	FASALT 2:51	2024-10-11	1 100	17 742	1,56	1 040	62	62	1975	29
Örkelljunga	220	ÅSLJUNGA 74:3	2024-08-30	1 100	12 222	1,19	1 495	108	90	1963	33
Laholm	220	KNÄRED 4:26	2024-07-19	890	10 349	1,18	1 011	103	86	1934	34
Laholm	220	YDERMOSSA 3:18	2024-07-15	965	14 403	1,59	1 244	67	67	1976	28
Laholm	220	KÖRSVEKA 6:67	2024-07-08	920	10 952	1,21	1 233	93	84	1983	28
Örkelljunga	220	LINDEN 1	2024-06-04	1 133	14 714	1,17	807	92	77	1961	29
Hässleholm	220	ÖNNARP 1:43	2024-05-03	995	16 583	1,31	1 874	78	60	1944	31
Örkelljunga	220	ÅSLJUNGA 2:82	2024-04-30	750	10 714	1,13	1 103	70	70	1966	33
Markaryd	220	ÅSEN 3	2024-04-19	890	9 889	1,91	1 194	102	90	1957	30
Älmhult	220	SKÄRSHULT 1:39	2024-01-08	865	12 910	1,25	2 087	67	67	1929	33
Markaryd	220	MJÄRYD 3:16	2024-01-03	670	8 701	1,76	875	82	77	1946	29
		<b>Medel ovägt</b>		<b>910</b>	<b>12 407</b>	<b>1,42</b>	<b>2 076</b>	<b>84</b>	<b>76</b>	<b>1953</b>	<b>30</b>
		<b>Medel vägt</b>			<b>12 006</b>						

**BILAGA 4: PLANSKISSER****Planskiss bottenvåning**

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



**BILAGA 5: FDS\_UTDRAG INKL. TOMTKARTA**

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Markaryd Tjärkokaren 5	<b>UUID</b> 909a6a53-1541-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 070099634	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 0767	<b>Distrikt</b> Markaryd Socken: markaryd	<b>Distriktskod</b> 105001	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-07-03  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-11-20

## Adress

### Adress

Prästtorpsvägen 5  
285 40 Markaryd

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2019-09-30	<b>Akt</b> D-2019- 00421267:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

### Berört fång

D-2019-00421267:1, andel 1/1  
Bodelning p.g.a.  
samboförhållandets upphörande:  
2019-09-24  
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-07-01, 627 490 sek jämte ränta och kostnader, 01-360521-25	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-07-02	<b>Akt</b> D-2025-00235248:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

### Anmärkningar

- Avser inteckning 98/4645
- Avser inteckning 00/3505
- Avser inteckning 06/11838
- Avser inteckning 06/11839
- Avser inteckning D-2016-00438045:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 744 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150 000 SEK	1998-09-07	98/4645
2	100 000 SEK	2000-07-20	00/3505
3	115 500 SEK	2006-07-31	06/11838
4	43 000 SEK	2006-07-31	06/11839
5	335 500 SEK	2016-09-26	D-2016-00438045:1

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**

Eksjö

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Timsfors,markaryd 7:1 mm	1969-07-11	07-MAJ-1309

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

### Taxeringsenheter

## Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	272876-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	493 000 SEK	333 000 SEK	160 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 38335148 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrätliga förhållanden	Tomtareal
160 000 SEK	767002	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1899 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

## Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 38336148 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 333 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 30	<b>Bostadsyta</b> 73 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 16 kvm	<b>Värdeyta</b> 76 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1909	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1929	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

### Allmänna delen

#### Skattetal

<b>Skattetal</b> 5/32768	<b>Skattetyyp</b> Mantal
-----------------------------	-----------------------------

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning DBC	1904-12-23	07-MAJ-241
Sammanföring fig 56	1965-12-15	07-MAJ-1213
Ägoutbyte fig 57	1966-04-07	07-MAJ-1216
Fastighetsreglering	1974-11-01	07-MAJ-1482

#### Ursprung

Markaryd Markaryd 1:31

#### Avskild mark

Markaryd Tjärkokaren 6

#### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6260220.8	414266.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

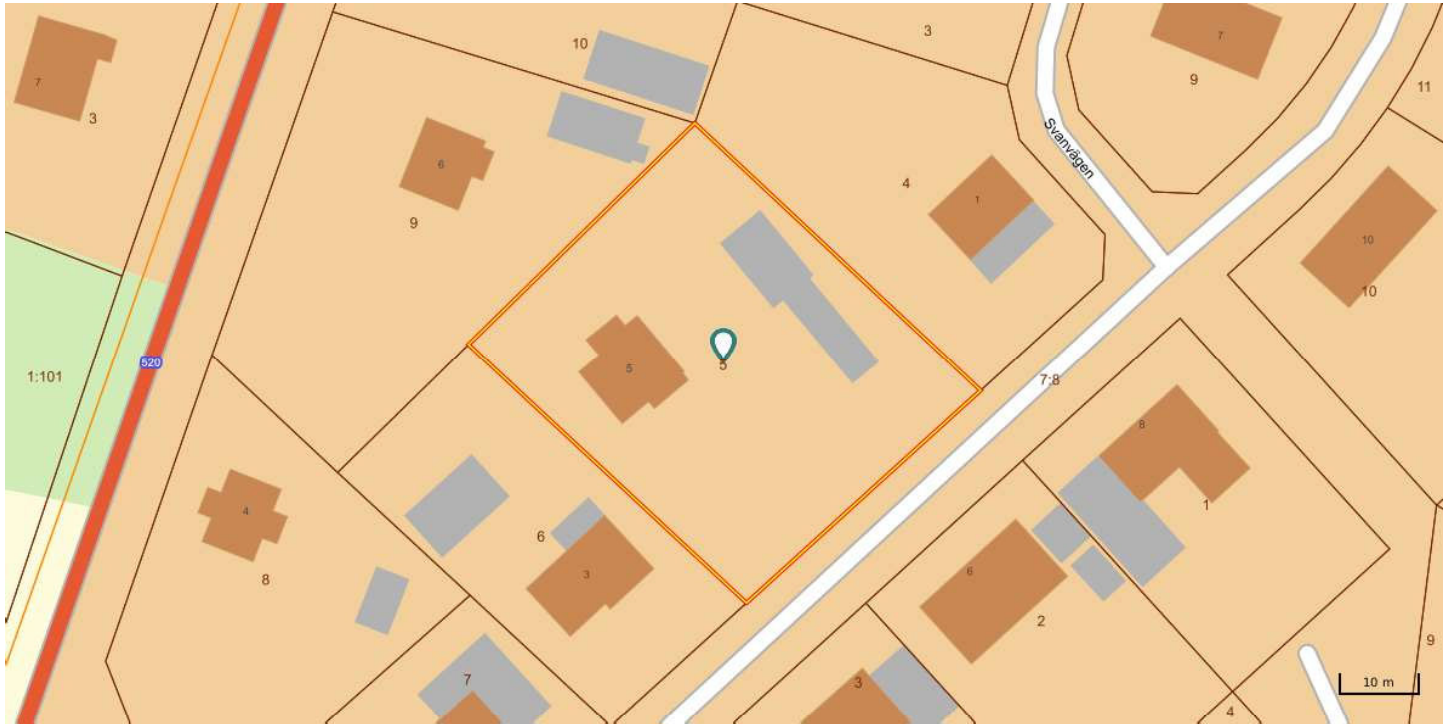
#### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 899 m <sup>2</sup>	1 899 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Markaryd Markaryd Norrgård 1:110	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet



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