

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
TRANEMO GUDARP 11:15**

---



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TRANEMO GUDARP 11:15 som består av ett småhus.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	<p>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.</p>
VÄRDETIDPUNKT	mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-12 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

VÄRDERINGS-  
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor
- Ritningar

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Tranemo. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 650 meter. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i Borås.

### Energideklaration

Bifogas separat.

### TRANEMO GUDARP 11:15

<b>Adress</b>	Hagagatan 4 514 33 Tranemo
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren ägare</b>	Privatperson
<b>Tomtareal</b>	1 570 kvadratmeter
<b>Taxeringsuppgifter</b>	
<i>Typkod</i>	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
<i>Byggnad</i>	883 000 SEK
<i>Mark</i>	272 000 SEK
<i>Totalt</i>	1 155 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1947
<b>Övrigt</b>	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	6 st, Summa: 1 657 500 SEK

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 570 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

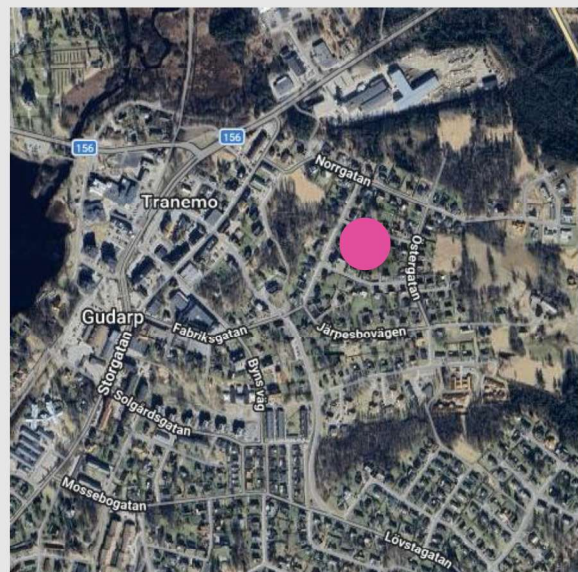
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

## Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Renoveringsbehov föreligger både invändigt, utvändigt och husets tekniska installationer bör kontrolleras.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
Golvet består av klinker  
Arbetsytor består av rostfri bänk  
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschkabin
- Kommod
- Handdukstork
- Toalett

#### Beskrivning:

Väggarna är kaklade  
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

## Info om bostaden

Byggår	1947
Byggnadstyp	Villa
Boyta	170 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	24 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källargrund,
Stomme	Trä, betong
Bjälklag	Information saknas
Fasadmaterial	Eternit
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Markvärmepump (el), enligt energideklaration Enligt SGU finns borrhål med ett djup på 150 meter
	Kakelugn (funktion okänd)
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	Ingen värme eller vatten vid inspektionstillfället Spruckna radiatorer. Tecken på läckage i innertak och väggar. Tecken på fuktskador i källare. Ytterligare undersökningar rekommenderas
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Yttre och inre skick genomgående eftersatt.

WC (källarplan och våning 2)

Förekommande ytskikt och utrustning

Tvättställ

Toalett

**Beskrivning:**

Väggarna är målade

Golvet består av klinker

Skick och Standard lågt

Underhållsstatus normalt

**Övriga rum**

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Parkett

Textilmattor

Plastmattor

Väggar

Tapet

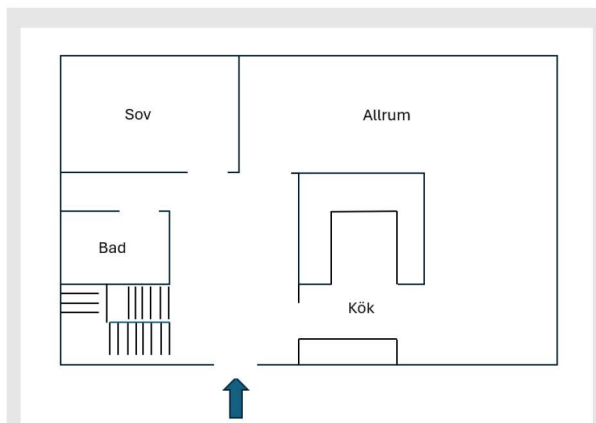
Målat

**Beskrivning:** I källarplanet finns en förrådsdel och innanför ett garage med port. Ingång till källarplanet finns genom garaget.

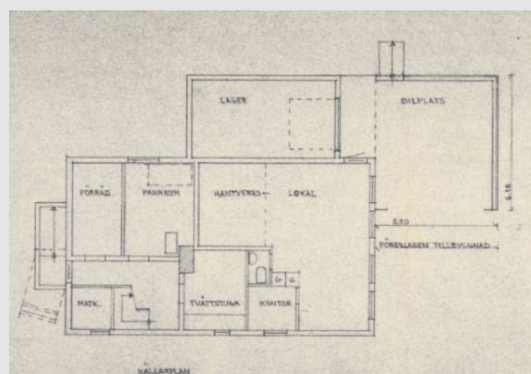
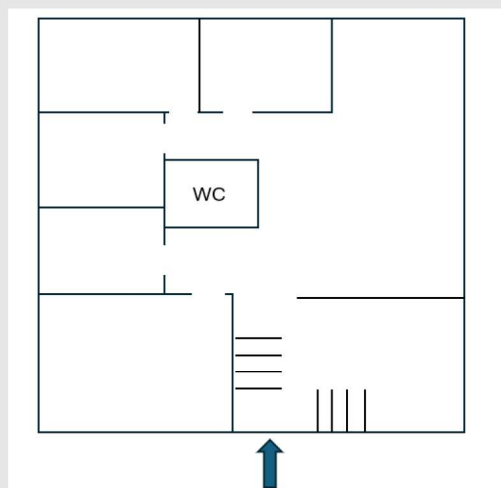
Skick och lågt

Standard

Underhållsstatus eftersatt



Förenklade planritningar entrévåning respektive övre våning. Avvikelser kan förekomma



Äldre planritning från kommunens ritningsarkiv.  
Avvikelser kan förekomma

## Bedömning

---

1,5 plans-hus med källare i centrala Tranemo. Huset står utan värme, el och vatten vid inspektionstillfället. Tydliga tecken på att skador har uppkommit – så som spruckna radiatorer och skador på ytskikt. Av att döma på innertak och väggar på våning två är sannolikheten att det tränger in vatten stor.

Stora renoveringsbehov föreligger innan byggnaden kan anses vara i beboligt skick.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

### 3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

---

MARKNADSVÄRDE-  
BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.  
Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

---

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	TRANEMO GUDARP 11:15
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 700 000– 900 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TRANEMO GUDARP 11:15 vid värdetidpunkten till:

**800 000 SEK**

**åttahundratusen svenska kronor**

Göteborg 2026-03-19



**Lotta Gustavsson**  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**Niklas Karlsson**  
Fastighetsvärderare

### Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

# Villkor för värderingsutlåtande

---

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

## Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

## Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

## Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

### FASTIGHET ⓘ

TRANEMO GUDARP 11:15

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-70a2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

52, TRANEMO

Övriga noteringar:

Socken: Tranemo

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

### TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-TRANEMO GUDARP 11:15

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

### URSPRUNG ⓘ

TRANEMO GUDARP 11:8

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140681565

Distrikt:

107034,Tranemo

### ADRESS

Adress:

Hagagatan 4

Postnr:

514 33

Postort:

Tranemo

Kommundel:

Tranemo

### AREAL ⓘ

Totalareal:

1 570 kvm

0,16 ha

Varav land:

1 570 kvm

0,16 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

### LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6372535,86

E:

401627,58

X:(RT90)

6375909

Y:

1353304

### ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1946-02-21

Akt:

15-TRA-376

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

### ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

### INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-18

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-09-02

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE** ⓘ

185/7396, 185/7397, 191/2179, Ö97/1786, I93/16342, Ö98/338

**LAGFART**

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: D-2023-00047786:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2023-02-13, Andel: 1/1

Fång: Köp 2023-01-16 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2023-00047786:1 Beviljad

Köpeskilling: 1 950 000 SEK

Avser hela fastigheten

**INTECKNINGAR** ⓘ

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 657 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 180 000

Akt: 85/7394 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-05-15

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 40 000

Akt: 85/7395 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-05-15

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 20 000

Akt: 91/2178 Beviljad

Inskrivningsdag: 1991-01-30

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 150 000

Akt: 93/16341 Beviljad

Inskrivningsdag: 1993-11-17

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 342 000

Akt: D-2021-00148838:2  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-04-13

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 925 500

Akt: D-2023-00047786:2  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2023-02-13

**ANTECKNINGAR** ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-01	Utmätning 2025-08-28, 1 602 260 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-441755-25	D-2025-00307760:1 Beviljad	

**TIDIGARE ÄGARE**

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 77/478 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-02-23

Fång: Köp 1977-01-01 Andel: 1/2

Akt: 77/478 Beviljad

Överlåtten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 77/477 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-02-23

Anmärkning:

Namn Akt: 01/26844 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1977-01-01 Andel: 1/2

Akt: 77/477 Beviljad

Fång: Bouppteckning 2019-06-07 Andel: 1/2

Fångeskod: 60

Akt: D-2019-00317437:1 Beviljad

Överlåtten andel: 1/1

## Adress:

Akt: D-2021-00036424:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-01-29

Fång: Bouppteckning 2020-11-23 Andel: 1/1

Fångeskod: 60

Akt: D-2021-00036424:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

## Personnummer:

Adress:

Akt: D-2021-00148838:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-04-13

Fång: Köp 2021-03-30 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2021-00148838:1 Beviljad

Köpeskillning: 1 220 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

## AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.



## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TRANEMO SOCKEN (Byggnadsplan)	15-STY-475	2024-04-15	Tranemo
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1941-06-26
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		



## MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.



## TAXERING ⓘ

## Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024  
 Taxeringsid: 379556-8  
 Taxeringsvärde kr: 1 155 000

Tax.enhet avser:

TRANEMO GUDARP 11:15

## Taxerade ägare

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████

Andel: 1/1



## Värderingsenheter

<b>Småhusmark</b>		<b>Småhusbyggnad</b>	
<b>Skatteverkets id:</b>	229693122024	<b>Skatteverkets id:</b>	229703122024
<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1	<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1
<b>Tax.värde kr:</b>	272 000	<b>Tax.värde kr:</b>	883 000
<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	272 000	<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	883 000
<b>Riktvärdeområde:</b>	1452001	<b>Riktvärdeområde:</b>	1452001
<b>Areal i kvm:</b>	1 570	<b>Boyta i kvm:</b>	170
<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.	<b>Biyta i kvm:</b>	24
<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	<b>Tot. värdegr. yta i kvm:</b>	175
<b>Belägenhet:</b>	Inte strand eller strandnära.	<b>Summa standardpoäng:</b>	28
<b>Vatten:</b>	Kommunalt.	<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.
<b>Avlopp:</b>	Kommunalt.	<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		<b>Nybyggnadsår:</b>	1947
		<b>Värdeår:</b>	1947
		<b>Under byggnad:</b>	Nej
		<b>Placerad på värdeenheter:</b>	229693122024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-19 10:19:13  
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader