

**Beskrivning och Värdering  
avseende bostadsrätten  
Igh TGA4A110 inom BRF Grimsås  
Ängsgatan 10-14, Ängsgatan 14A,  
Grimsås**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2190-25-14

# 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Igh TGA4A110 inom BRF Grimsås Ängsgatan 10-14 som består av en bostadslägenhet.
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 auktion.</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	April 2026
ALLMÄN INFORMATION	<p>Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette.</p> <p>Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.</p> <p>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.</p> <p>Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.</p>

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.

#### INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-04-14 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.

Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

#### VÄRDERINGS- UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

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.

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget inom tätort i Grimsås. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på gångavstånd. Större trafikleder finns på cirka 5–10 km avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse samt viss begränsad lokal service i närområdet. Området bedöms ligga i ett relativt lugnt bostadsområde.

### Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Moghult 9:1. Byggnaderna uppfördes år 1967.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 1 711 875 kronor vilket motsvarar 979 kr/m<sup>2</sup> boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 34 080 kr\*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

\* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

### Moghult 9:1

<b>Kommun</b>	Tranemo
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren ägare</b>	Föreningen
<b>Tomtareal</b>	9 154 kvadratmeter

### Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	320, hyreshusenhet, bostäder
<i>Byggnad</i>	5 400 000 SEK
<i>Mark</i>	1 728 000 SEK
<i>Värdcår</i>	1967

### Övrigt

#### Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	24 st
<i>Bostadsarea</i>	1 748 m <sup>2</sup>
<i>Lokalarea</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Parkering/garage</i>	Parkering finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Ingen uppgift
<i>Uppvärmning</i>	Direktel
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

#### Övrigt

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 154 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatta. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl och Frys
- Diskmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna är målade  
Golvet består av laminat  
Arbetsytor består av laminatskiva/rostfri diskbänk  
Stänkskydd av kakel

<b>Skick och Standard</b>	lågt till normalt
<b>Underhållsstatus</b>	något eftersatt/äldre

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Tvättställ
- Toalett

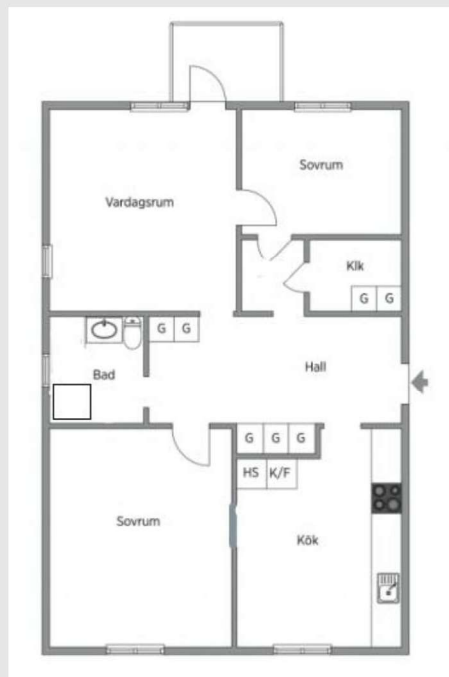
#### Beskrivning:

Väggarna har målade väv  
Golvet består av plastmatta

<b>Skick och Standard</b>	lågt
<b>Underhållsstatus</b>	lågt/äldre

## Information om bostaden

Adress	Ängsgatan 14A(1001) 514 70 Grimsås
Lgh-nr	21 (TGA4B220)
Byggår	1967
Boyta	72,5
Antal rum	3
Våning	1 av 2
Avgift	5 500 kr/månad i genomsnitt, exklusive uppvärmning
Andelstal	4,14 %
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Uppgift saknas
TV	Uppgift saknas
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

### Övriga rum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Laminat

Väggar

Målat

**Skick och Standard**

lågt till normalt

**Underhållsstatus**

något eftersatt

### Gemensamhetsytor i föreningen

Tvättstuga

### Övrigt:

Månadsavgiften fördelas olika under vinter och sommar.

(Vinter 4 200 kr/mån, sommar 6 600 kr/månad, med ett genomsnitt om 5 400 kr/mån/år). För mer information se vidare i årsredovisning.

Uppvärmning tillkommer.

## Bedömning

---

Trerumslägenhet med balkong på gavelläge. Första våningen. Lågt till normalt skick med visst upprättningsbehov.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

### 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	Igh TGA4A110 inom BRF Grimsås Ängsgatan 10-14
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 50 000– 100 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Igh TGA4A110 inom BRF Grimsås Ängsgatan 10-14 vid värdetidpunkten till:

**75 000 SEK**

**Sjuttiofemtusen svenska kronor**

Göteborg 2026-04-21

**Lotta Gustavsson**

av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**Niklas Karlsson**

Fastighetsvärderare

### Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

# croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

### FASTIGHET



TRANEMO MOGHULT 9:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-7ddd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

52, TRANEMO

Övriga noteringar:

Socken: Nittorp

Lantmäterikontor

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

### TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-NITTORP FIÅSATORP 2:3

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

### URSPRUNG

TRANEMO FIÅS 6:1

TRANEMO MOGHULT 20:1

TRANEMO MOGHULT 22:1

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140684952

Distrikt:

107036,Nittorp

### ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Ängsgatan 10A	514 70	Grimsås	Grimsås
Ängsgatan 10B	514 70	Grimsås	Grimsås
Ängsgatan 12A	514 70	Grimsås	Grimsås
Ängsgatan 12B	514 70	Grimsås	Grimsås
Ängsgatan 14A	514 70	Grimsås	Grimsås
Ängsgatan 14B	514 70	Grimsås	Grimsås

### AREAL



Totalareal:

9 154 kvm

0,92 ha

Varav land:

9 154 kvm

0,92 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

### LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6371855,87	413136,2	6375092	1364810

### ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning,  
sammanläggning

1968-10-31

15-NIT-344

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-26

Senaste ändring för fastigheten: 2024-03-12

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE 

L74/2101, I67/3703, I70/1168, I69/3422, Ö97/1786, L93/2339, L08/20971, L08/20972

## LAGFART



## Bostadsrättsföreningen Grimsås Ängsgatan 10-14

Namn på lagfart: BRF GRIMSÅS ÄNGSGATAN 10-14

Organisationsnummer: 769618-8163

Adress: LANGSTRØMPEVEJ 14  
DK-8600 SILKEBORG  
DANMARK

Akt: 08/20973 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-06-26, Andel: 1/1

Fång: Köp 2008-06-16 Andel: 1/1

Akt: 08/20973 Beviljad

Köpeskilling: 600 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 1 950 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 360 000

Akt: 67/3701 Beviljad

Inskrivningsdag: 1967-12-06

Innehav: D-2015-00538233:3  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2015-11-20

Ringkjöbing Landbobank A/S

torvet 1, DK-6950 Ringköbing

Danmark

DK

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 153 000

Akt: 67/3702 Beviljad

Inskrivningsdag: 1967-12-06

Innehav: D-2015-00538233:2  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2015-11-20

Ringkjöbing Landbobank A/S

torvet 1, DK-6950 Ringköbing

Danmark

DK

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 577 000

Akt: 69/3421 Beviljad

Inskrivningsdag: 1969-10-15

Innehav: D-2015-00538233:1  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2015-11-20

Ringkjöbing Landbobank A/S

torvet 1, DK-6950 Ringköbing

Danmark

DK

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 860 000

Akt: D-2024-00068143:1  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2024-03-04

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.



## TIDIGARE ÄGARE

## Självdiagnos tester i Sverige AB

**Namn på lagfart:** SAGERION 3 AB  
**Organisationsnummer:** 556759-7173  
**Adress:** c/o SAGERION AB  
 BOX 24  
 551 12 JÖNKÖPING  
**Akt:** 08/20972 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 2008-06-26

**Fång:** Köp 2008-06-14 Andel: 1/1  
**Akt:** 08/20972 Beviljad  
**Köpeskillning:** 600 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/1

## STIFT SOLGÅRDSBOSTÄDER

**Namn på lagfart:** STIFTELSEN SOLGÅRDSBOSTÄDER  
**Organisationsnummer:** 865500-2296  
**Adress:** BOX 210  
 514 01 TRANEMO  
**Akt:** 74/2101 Beviljad  
**Inskrivningsdag:**

**Fång:** Fusion 1973-11-30 Andel: 1/1  
**Akt:** 74/2101 Beviljad  
**Överlåten andel:** 1/1

## Investment AB Malmborgen

**Namn på lagfart:** SWEDWELL AB  
**Organisationsnummer:** 556699-2086  
**Adress:** BOX 24  
 551 12 JÖNKÖPING  
**Akt:** 08/20971 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 2008-06-26

**Fång:** Köp 2008-04-01 Andel: 1/1  
**Akt:** 08/20971 Beviljad  
**Köpeskillning:** 600 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/1

## TRANEMOBOSTÄDER AKTIEBOLAG

**Namn på lagfart:** TRANEMOBOSTÄDER AB  
**Organisationsnummer:** 556449-1966  
**Adress:** MOAVÄGEN 12  
 514 32 TRANEMO  
**Akt:** 93/2339 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1993-02-23

**Fång:** Övriga fångeshandlingar 1991-12-19 Andel: 1/1  
**Akt:** 93/2339 Beviljad  
**Överlåten andel:** 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRIMSÅS SAMHÄLLE (Byggnadsplan)	15-STY-2283	2024-05-24	Tranemo
<b>Status:</b>	Gällande	<b>Beslutsdatum:</b>	1966-03-18
<b>Anmärkning Markreglering:</b>	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

## MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 24 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING 

## Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

**Beslutsår** : 2025  
**Taxeringsid:** 381139-8  
**Taxeringsvärde kr:** 7 128 000  
**Tax.enhet avser:**

TRANEMO MOGHULT 9:1

**Taxerade ägare****769618-8163**

Bostadsrättsföreningen Grimsås  
Ångsgatan 10-14  
LANGSTRØMPEVEJ 14  
DK-8600 SILKEBORG  
DANMARK

**Andel:** 1/1  
**Juridisk form:** Bostadsrättsförening

**Värderingsenheter****Hyreshus bostad**

**Skatteverkets id:** 273673122025  
**Värderingsenhetsnummer:** 1  
**Tax.värde kr:** 5 400 000  
**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 5 400 000  
**Riktvärdeområde:** 1452900  
**Värdeår:** 1967  
**Årshyra kr:** 1 577 000  
**Under uppförande:** Nej  
**Ligger på tomt:** 273683122025  
**Nybyggnadsår:** 1967  
**Om eller nybyggnadsår:** 2024  
**Area kvm:** 1 752  
**Tillhör byggnad:** 1

**Hyreshus bostadsmark**

**Skatteverkets id:** 273683122025  
**Värderingsenhetsnummer:** 1  
**Tax.värde kr:** 1 728 000  
**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 1 728 000  
**Riktvärdeområde:** 1452900  
**Byggrätt i kvm:** 2 160  
**Tillhör byggnad:** 1

*Rapporten hämtades 2025-09-29 14:44:19  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*