croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
TRANEMO STÅLARED 1:12



Uppdragsgivarens diarienummer: F-157-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TRANEMO STÅLARED 1:12 som består av ett småhus.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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.
VÄRDETIDPUNKT	maj 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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 2026-05-08 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar 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 i området Stålared cirka 16 kilometer nordost om Tranemo. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser från Limmared på cirka 7 kilometers avstånd. Större trafikled finns på cirka 7 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av lantlig småhusbebyggelse samt jordbruks- och skogsmark, och området bedöms ligga i ett lugnt landsbygdsområde med begränsad service men närhet till mindre tätort. Närmaste affär återfinns i Limmared centrum.

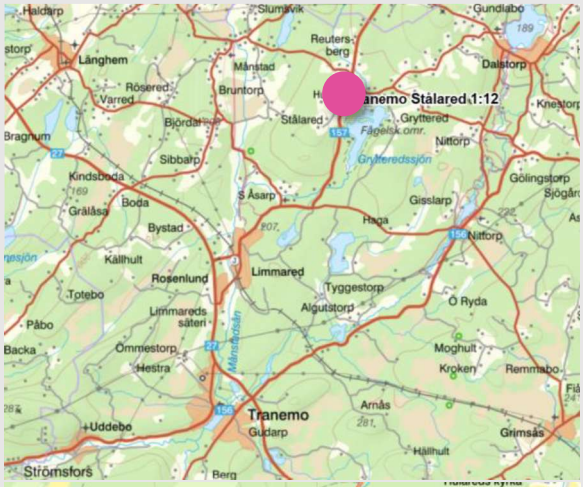
Energideklaration

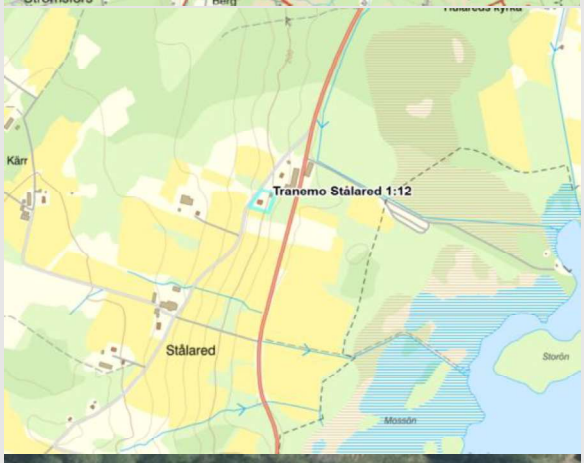
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

TRANEMO STÅLARED 1:12	
Adress	Stålared 3 514 50 Limmared
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 970 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	604 000 SEK
Mark	204 000 SEK
Totalt	808 000 SEK
Värdeår	1929
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Det finns inga uppgifter gällande det enskilda avloppet hos kommunen
Servitut, samfällighet, GA etc	Andel i TRANEMO STÅLARED GA:1, vars ändamål är VÄG.
Pantbrev	4 styck om totalt: 488 750 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 970 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.







Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med mindre källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Spishäll
☒Inbyggd ugn och mikro
☒Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin
☒ Köksvedspis, funktion okänd

Beskrivning:
Väggarna består av panel och tapet
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av stenskiva
Stänkskydd utgörs av panel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Badkar
☒Tvättställ
☒Tvättmaskin

Beskrivning:
Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Info om bostaden

Byggår	*1909*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*120 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*29 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Torpargrund*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-glas kopplade*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Pelletspanna* *Vattenburna radiatorer*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Ingen uppgift*
Försäkring	*Ingen uppgift*
Övrigt	*Byggnaden har troligen stått ouppvärmd under en längre tid med risk för skador som följd.*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	*Stort in- och utvändigt renoveringsbehov.*

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett

☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

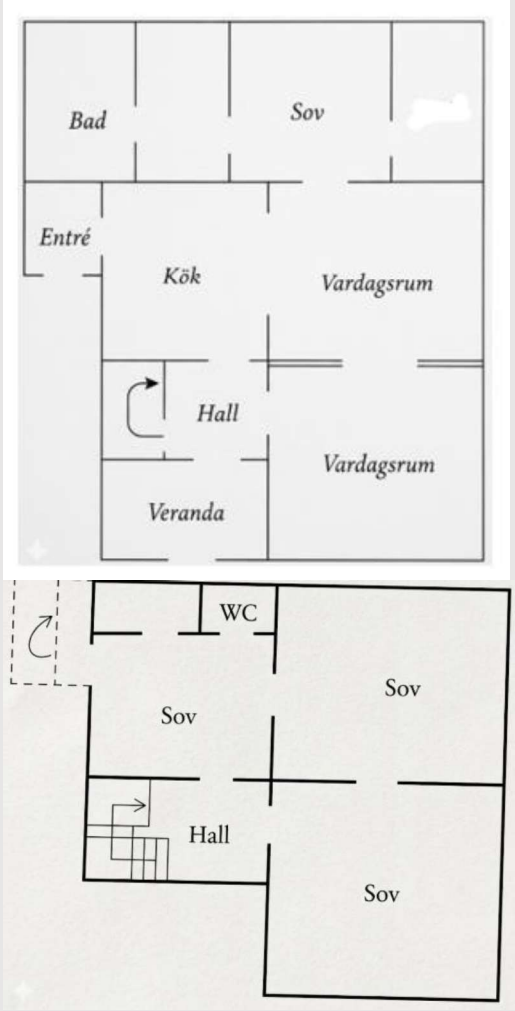
Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Panel
☒ Parkett	☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Uthus/förråd i träkonstruktion under plåttak.



Planskisser. Ej- mått och skalenliga. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Äldre småhus på lantligt läge. Renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger. Osäkerhet kring avlopp. Inga uppgifter finns.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Det finns få och ej direkt jämförbara köp. 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	TRANEMO STÅLARED 1:12
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 300 000– 400 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TRANEMO STÅLARED 1:12 vid värdetidpunkten till:

350 000 SEK

Trehundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-18

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

TRANEMO STÅLARED 1:12

Aktualitet fastighetsregistret: 2005-11-08 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6d-828a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 52, TRANEMO

Övriga noteringar:

Socken: Hulared

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-HULARED STÅLARED 1:12	1990-06-06	1584-420

URSPRUNG

TRANEMO STÅLARED 1:7

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 140686149

Distrikt: 107052,Hulared

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Stålared 3	514 50	Limmared	Landsbygd

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 970 kvm	2 970 kvm	0 kvm
0,30 ha	0,30 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6383699,67	405174,21	6387036	1356985

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2005-11-08	1452-272	Avsöndring	1914-12-19	15-HUL-AVS14

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

TRANEMO STÅLARED GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-07

Senaste ändring för fastigheten: 2026-01-28

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Uddevalla | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L82/1889, L97/2043, L82/1888, L11/13298, L11/13297, L11/13299, L11/25763

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 14/20332 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-08-04, Andel: 1/1

Fång: Köp 2014-08-01 Andel: 1/1
Akt: 14/20332 Beviljad
Köpeskilling: 500 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 488 750

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: **SEK 5 000**
Akt: 24/100 Beviljad
Inskrivningsdag: 1924-02-07
Innehav: 43/305 Beviljad
ÖSTRA KINDS SPARBANK
BOX 110
514 01 TRANEMO

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: **SEK 238 000**
Akt: 11/25764 Beviljad
Inskrivningsdag: 2011-10-05

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 182 000**
Akt: 14/20333 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-08-04

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 63 750**
Akt: D-2017-00562210:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-11-03

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-27	Utmätning 2026-01-23, 513 370 SEK (Beslutsnummer 1226196937)	D-2026-00028147:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 11/13297 Beviljad
Inskrivningsdag: 2011-05-25

Fång: Gåva 2011-05-13 Andel: 1/3
Akt: 11/13297 Beviljad
Överlåten andel: 1/3

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 11/25763 Beviljad
Inskrivningsdag: 2011-10-05

Fång: Köp 2011-10-03 Andel: 1/1
Akt: 11/25763 Beviljad
Köpeskilling: 325 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 11/13298 Beviljad
Inskrivningsdag: 2011-05-25

Fång: Gåva 2011-05-13 Andel: 1/3
Akt: 11/13298 Beviljad
Överlåten andel: 1/3

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 11/13299 Beviljad
Inskrivningsdag: 2011-05-25

Fång: Gåva 2011-05-13 Andel: 1/3
Akt: 11/13299 Beviljad
Överlåten andel: 1/3

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 82/1888 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-07-01 Andel: 1/2
Akt: 82/1888 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 97/2043 (Andel: 1/2)

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 82/1889 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-07-01 Andel: 1/2
Akt: 82/1889 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 380496-8
Taxeringsvärde kr: 808 000
Tax.enhet avser:
TRANEMO STÅLARED 1:12

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	204 000 SEK
Bostadsbyggnad:	604 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark	
Skatteverkets id:	256073122024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	204 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	204 000
Riktvärdeområde:	1452900
Areal i kvm:	2 970
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.

Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	256083122024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	604 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	604 000
Riktvärdeområde:	1452900
Boyta i kvm:	120
Biyta i kvm:	29
Tot. värdegr. yta i kvm:	126
Summa standardpoäng:	32
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1909
Värdeår:	1929
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhet:	256073122024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-05-08 14:07:38
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

TRANEMO STÅLARED GA:1

Aktualitet fastighetsregistret: 2026-05-05 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6f-3b04-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 52, TRANEMO

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140823887	0,

AREAL

Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	2008-12-09	1452-365	Anläggningsåtgärd	2005-11-08	1452-272
Evl-förrättning	1945-11-20	15-HUL-26	Fastighetsreglering	2025-09-26	1452-2025/22
Fastighetsreglering	2020-09-04	1452-2020/19	Avstyckning	2026-05-05	1452-2026/7
Fastighetsreglering	2024-01-11	1452-2023/32			

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

TRANEMO REUTERSBERG 1:1 (Andel: 2183 Andelssort:)	TRANEMO STÅLARED 1:24 (Andel: 922 Andelssort:)	TRANEMO STÅLARED 1:25 (Andel: 1620 Andelssort:)
TRANEMO STÅLARED 1:4 (1139)	TRANEMO STÅLARED 1:17 (540)	TRANEMO STÅLARED 1:12 (360)
TRANEMO HULAREDS-KÄRR 1:4 (1350)	TRANEMO STÅLARED 1:16 (360)	TRANEMO ÅHULT 1:3 (360)
TRANEMO STÅLARED 1:7 (687)	TRANEMO STÅLARED 1:28 (1620)	TRANEMO STÅLARED 1:5 (2438)

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1452-272.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-05-08 14:08:22
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader