

Bedömning av marknadsvärde

Tranås Stensoppen 20



1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

1.2 Uppdrag

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.3 Værdetidpunkt

April 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 7 april 2026 tillsammans med uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens information och dennes handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ansvarar inte för oriktiga värdebedömningar som beror på felaktiga eller ofullständiga sakuppgifter erhållna av annan. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekas i beskrivningen. 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.

Fastighetsbeskrivningen avser att enbart ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således inte för fel, skador eller miljöpåverkan.

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. Bedömningen görs av värderingsmannen utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser m.m. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

1.6 Bilagor

Fastighetsdatautdrag, tomtkarta, ortspris

1.7 Handräckning

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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.

2 Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning	Ärendenummer
Tranås Stensoppen 20	F-2860-25-06
Adress	Område
Blåvingevägen 1, 573 43 Tranås, se bilaga.	Granelund
Vägbeskrivning	Tomtstorlek
Huset ligger som första hus i kröken på Blåvingevägen.	764 m ²
Upplåtelseform	Typkod
Äganderätt	Småhusenhet (220)
Kommentar	
Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs av några skyddsbestämmelser.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår	Taxeringsvärde (tkr)	Byggnadsvärde (tkr)	Markvärde (tkr)
2024	1 082	647	435
Kommentar			
Taxeringsvärde bedöms vara korrekt			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G (Granelundsskolan)	G	G	2 km (Brunnsparken)

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av stadsplan (06-TRS-282) från 1969.

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillhör

Fastigheten innehåller en bostadsbyggnad och bod.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Fastigheten är belastad med ett utfartsservitut avseende Stensoppen 21. Total inteckningsbelastning är 639 000 kr fördelat på 6 digitala pantbrev.
--

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

Bostadsbyggnaden 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).
--

2.10 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skaftomt	☐ Ändtomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Finplanerad	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	

Omgivning	☐ Centralt läge ☒ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus ☐ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentär På tomten finns mycket odlingar och bäddar. Växthus och trall kring förrådsboden.	

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten ☒ Kommunalt avlopp ☐ Gemensamhetsanläggning
Elektricitet	☒ Indraget ☐ Avstängt ☐ Anslutning saknas
Uppgifter ur SGU:s register	
Eget VA	☐ 1-kammarbrunn ☐ 3-kammarbrunn ☐ Sluten tank ☐ Borrard brunn ☐ Vatten saknas ☐ 2-kammarbrunn ☐ Stenkista ☐ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas
Fiber	☐ Inkopplat ☐ Finns draget till tomtgräns ☐ Anslutning saknas ☒ Okänt
Kommentär	

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1930	Ombyggnadsår 1978	☒ Villa ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1-planshus. I ritningen syns att man planerat en källare men den blev aldrig byggd, det finns dock utrymme under golvbjälklaget.		
Kommentär Utvändig besiktning gjord från markplan, vindsutrymmet besiktat genom lucka.		

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg ☐ Betonghålstén ☒ Trä ☐ Platta på mark ☐ Lättklinker ☐ Lättbetong ☐ Grundsulor ☐ Lättbetong ☐ Lättklinker ☐ Kantförstyvnin ☒ Betong ☐ Tegel ☒ Krypgrund ☐ Natursten ☐ Betong ☐ Plintar ☐ Tegel ☐ Timmer ☐ Pålar ☐ Balkgrund ☐ Torpargrund	☐ Betonghålstén ☒ Trä ☐ Lättklinker ☐ Lättbetong ☐ Lättklinker ☐ Tegel ☐ Betong ☐ Timmer	☒ Trä ☐ Lättbetong ☐ Betong ☐ Stålbalkar Utv plåt/beslag ☐ Galvaniserad ☐ Plastbelagd ☒ Målade	☐ Träpanel ☒ Tegel ☐ Kalksandsten ☐ Puts ☐ Slammat ☐ Eternit ☐ Timmer ☐ Cementskiva	☐ Tegelpannor ☒ Betongpannor ☐ Plåt ☐ Papp ☐ Shingel ☐ Eternit ☐ Gummiduk ☐ Aluzink	☐ Två-glas ☐ 2+1-glas ☒ Tre-glas ☐ Isolerglas ☐ Enkelglas ☐ Fasta ☐ Innanfönster ☐ Blyinfattade	
Kommentär Huset är i ordning utan synliga skador, på baksidan är delvis takad uteplats byggd. Uteplats och fönster i söder har markiser. Vinden innehåller lite spillvirke som ligger på isoleringen						

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Ackumulatortank	☐ Öppen spis m. insats	☐ Självvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Kamin	☐ Solvärme	☐ Fjärrvärme
☒ Direktverkande el	☐ Kakelugn	☐ Jordvärme	☐ Mek. ventilation
☐ Radiatorer	☐ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☒ Självdragsventilation
☐ Golvvärme	☐ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	☐ Ventilation m värmeåtervin
Installation år 5 år sedan?	Märke/Modell Bosch Climate 6100i	Övrigt	Kommentar

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
82 m²	0 m²	Skatteverket	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer uteplats om ca 20 m ² .

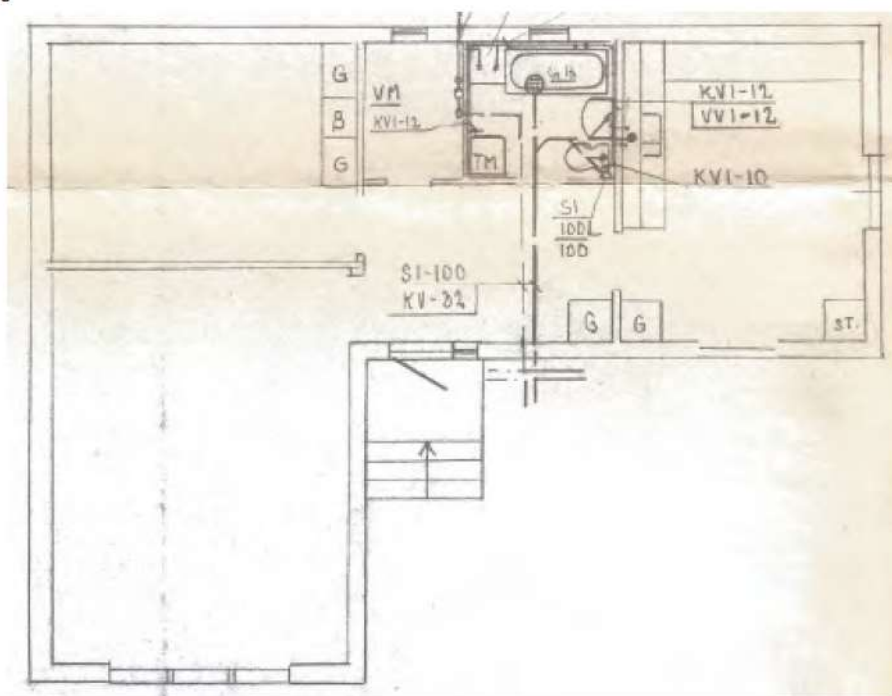
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV														
BV	1	1	1		1			1			1			
1 tr														
Vind														

Beskrivning

Allting är i väl ordning, det stora rummet är delat i två

Planritning



KÖK

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☒ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning Vinkelkök som troligtvis renoverats för 10 år sedan. Luckor är ommålade och ytor är bytta men stomme och stammar är troligtvis från ombyggnadsåret. Ljusgrå släta luckor och lådfronter. Plastmatta på golvet och mosaikyta mellan över och underskåp. Matplats för 3–4 personer. Vitvaror från renoveringsåret.				
Standard Enkel		Underhållsstatus I ordning.		

BADRUM

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Bastu	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ massage-/ångfunktion	☐ Kommod	☒ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	
Beskrivning Troligtvis renoverat för 20 år sedan, helkaklat. Troligtvis nyare tvättmaskin (Cylinda)					
Golv Klinker, skifferfärgad			Standard Normal		
Väggar Kakel, ljusare med dekorbård			Underhållsstatus I ordning		

FÖREKOMMANDE YTTSIKT

Golv ☒ Träparkett/Lamellgolv ☒ Laminat/Linoleum/vinyl ☒ Trä ☐ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor ☐ Våtrumsmatta	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat ☒ Dekorsten/väggtegel	Tak ☒ Målad träfiberskiva ☐ Träpanel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsad/Målad betong ☐ Målad gipsskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Ytskikten är i bra skick.		

2.13 Kompletterande byggnader

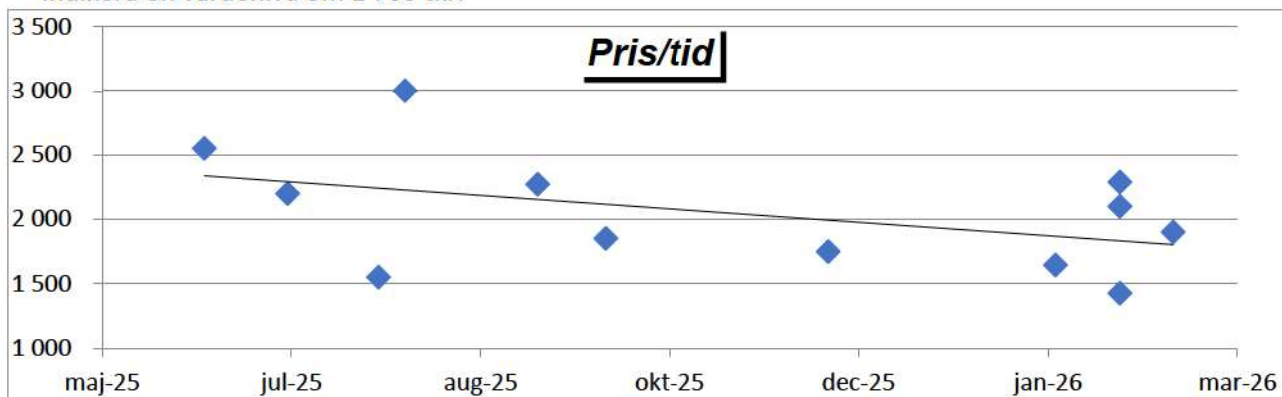
Friliggande/Vidbyggt Förrådsbod	Byggår ? 80-tal
Grundläggning Plint	Byggnadsarea 10 m² + ytterligare vidbyggt trädäck
Stomme/Fasader Trä	Uppgift från Mätning
Yttertak plåt	Anslutningar el
Fönster Ja	Underhållsstatus I funktion
	Värmeisolering Delvis
Beskrivning Mindre förråd för trädgårdsutrustning. Litet växthus i anslutning till boden.	

2.14 Bedömning

Trevlig villa i bra ordning med gångavstånd till centrum. Tomten innehåller dekorativa växter och odlingar.

3 Slutlig värdebedömning

För mindre hus (60–100 m² BOA) i orten Tranås så har trenden varit negativ under 2025. Bitvis är trenden felvisande då det sålts sämre hus och köpeskillingskoefficienten indikerar en stabil nivå om 1,5. Med aktuellt hus överensstämmer dock båda nyckeltalen och jämförelsematerialet bedöms sammantaget indikera en värdenivå om 1 700 tkr.



Värderingsobjektet bedöms bättre än genomsnittet och med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Tranås Stensoppen 20 till

1 800 000 kronor
En miljon åttahundratusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2026-04-09

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA





Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Tranås Stensoppen 20	909a6a50-ed6e-90ec-e040-ed8f66444c3f	060132908	1997-05-30
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0687	Säby	105284	2025-10-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-12

Adress

Adress

Blåvingevägen 1
573 43 Tranås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2004-04-28	04/10502

Berört fång

04/10502, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2004-04-16
Köpeskilling: 415 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-20, 79 317 sek jämte ränta och kostnader (01-539099-25)	2025-10-22	D-2025-00383378:1

Anmärkningar

Avser inteckning 78/2553
Avser inteckning 78/2554
Avser inteckning 97/5992
Avser inteckning 04/10503
Avser inteckning 04/10504

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 639 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	88 000 SEK	1978-04-26	78/2553
2	31 500 SEK	1978-04-26	78/2554
4	130 500 SEK	1997-04-09	97/5992
5	61 000 SEK	2004-04-28	04/10503
6	149 000 SEK	2004-04-28	04/10504
7	179 000 SEK	2021-10-04	D-2021-00436365:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: garageinfart	1997-03-13	97/4638
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Stensoppen	1967-06-01	0687K-47/1967
Stadsplan Kvarteret stensoppen del av i tranås	1969-09-25	06-TRS-282

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Garageinfart	Last	Avtalsservitut	06-IM3-97/4638.1
Beskrivning Garageinfart			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Tranås Stensoppen 21			
Last Tranås Stensoppen 20			

Taxeringsenheter

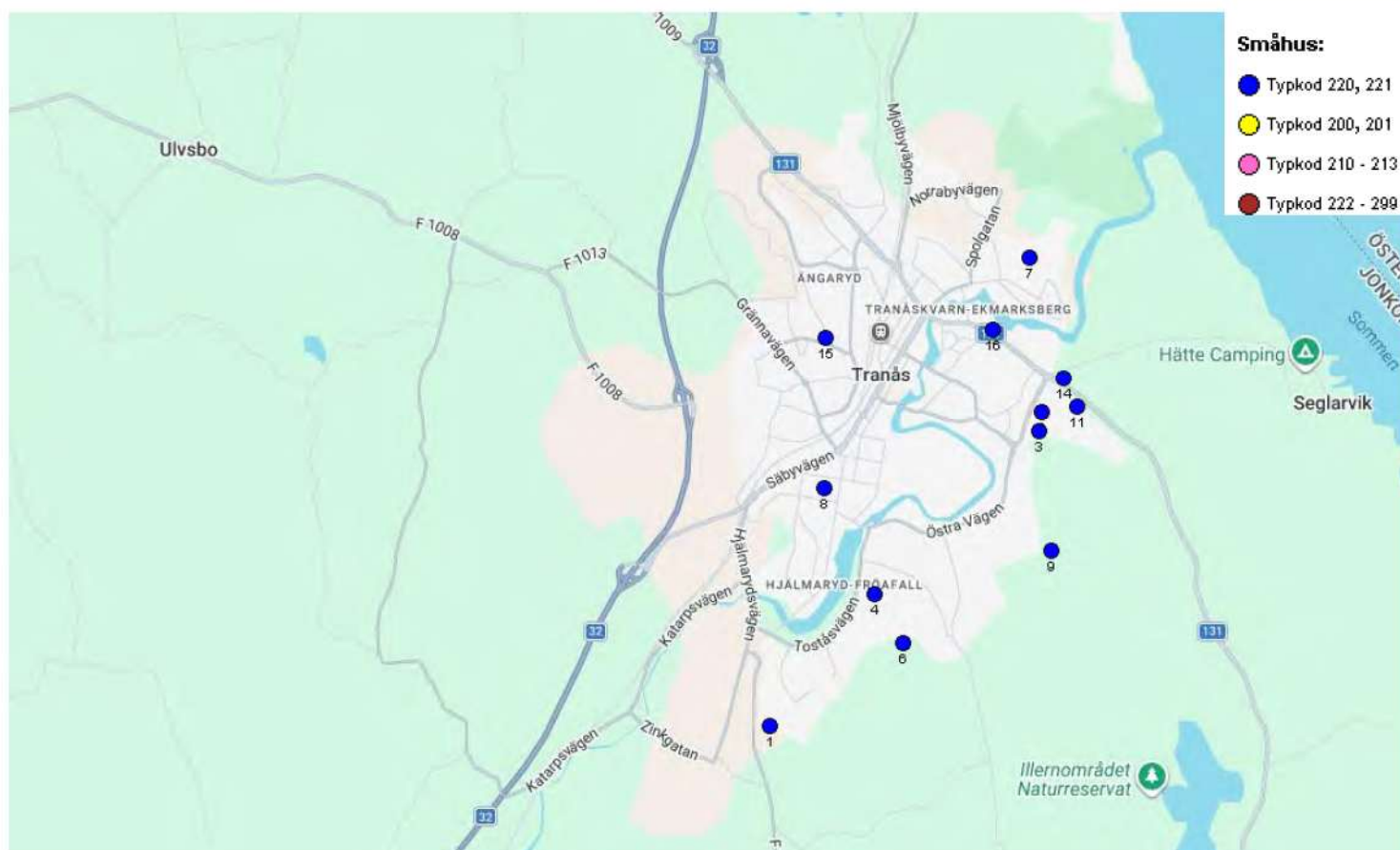
Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Småhusenhet, bebyggd (220)	398058-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 082 000 SEK	därav byggnadsvärde 647 000 SEK	därav markvärde 435 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1975-03-06	06-TRS-423
Ursprung			
Tranås Stensoppen 21			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6434052.6	498863.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	764 m ²	764 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
F-Tranås Stensoppen:20		1995-03-01	0686-428

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
14	Tranås	0687026	TURKOSEN 12	220	383	91	94	1962	1962	28	04	1425	2026-02-16	15659	1.24
15	Tranås	0687026	TVILLINGEN 4	220	853	91	106	1944	1944	34	04	1550	2025-08-04	17033	1.07
11	Tranås	0687026	SKOGSBRYNET 8	220	829	98	118	1967	1967	35	04	1645	2026-01-30	16786	0.97
8	Tranås	0687026	MÅRDEN 8	220	817	89	98	1922	1929	26	04	1750	2025-12-01	19663	1.58
16	Tranås	0687026	URANUS 8	220	738	95	105	1928	1929	36	04	1850	2025-10-03	19474	1.26
2	Tranås	0687026	DIAMANTEN 1	220	310	83	86	1975	1975	29	04	1900	2026-03-02	22892	1.54
7	Tranås	0687026	LINNÉAN 16	220	890	93	103	1941	1952	39	04	2100	2026-02-16	22581	1.38
4	Tranås	0687026	GULLREGNET 7	220	840	100	120	1976	1976	37	04	2200	2025-07-11	22000	1.20
3	Tranås	0687026	DIAMANTEN 15	220	247	98	98	1975	1975	24	04	2270	2025-09-15	23163	2.01
1	Tranås	0687026	ÅKERBÅRET 3	220	471	83	83	1991	1991	28	04	2288	2026-02-16	27566	1.70
6	Tranås	0687026	KARDBORREN 7	220	791	100	120	1979	1979	32	04	2550	2025-06-19	25500	1.50
9	Tranås	0687026	ÖSTAN 5	220	712	95	114	1969	1969	30	04	3000	2025-08-11	31579	2.04