

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
TRANEMO LÄNGHEM 5:54



Uppdragsgivarens diarienummer: F-66-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TRANEMO LÄNGHEM 5:54 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	april 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 2026-04-14 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
- 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, 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 Länghem, Tranemo kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser inom orten. Större trafikled finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse med inslag av lantlig miljö, och området bedöms ligga i mindre tätort. Närbutik återfinns i Länghem, med ytterligare serviceutbud i Tranemo.

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 LÄNGHEM 5:54

Adress	Skattegårdsvägen 2 514 43 Länghem
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 021 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	873 000 SEK
Mark	241 000 SEK
Totalt	1 114 000 SEK
Värdeår	1974

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	12 styck om totalt: 935 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 021 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och vildvuxen trädgård.

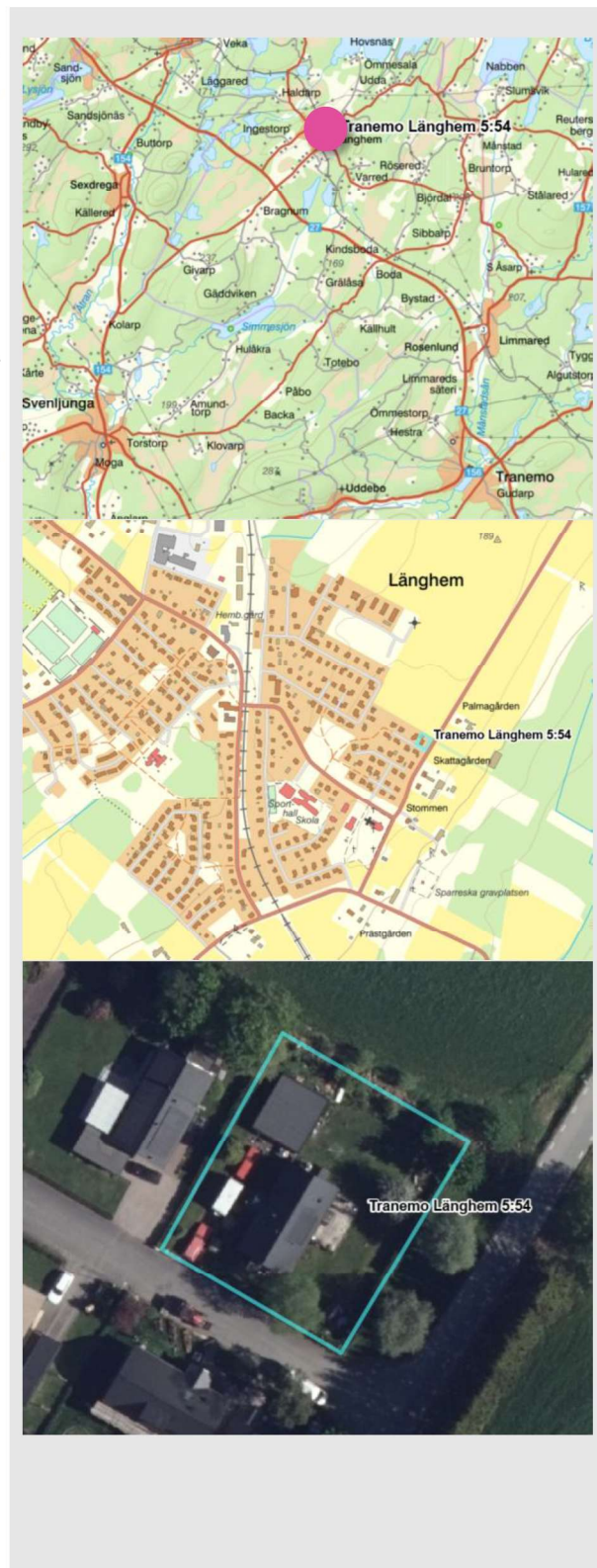
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt

Planföresättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Spishäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytan består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1974
Byggnadstyp	Villa
Boyta	137 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	7 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Troligen kryppgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Elradiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	El och vatten avstängt. Byggnaden har troligen stått ouppvärmad under en period med risk för skador som följd. Byggnaden är belamrad med tillhörigheter och dessutom kraftigt förorenad av katturin och avföring, med påtaglig och genomträngande lukt.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Badrum (ovanvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

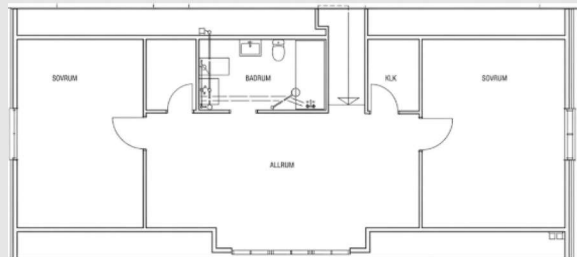
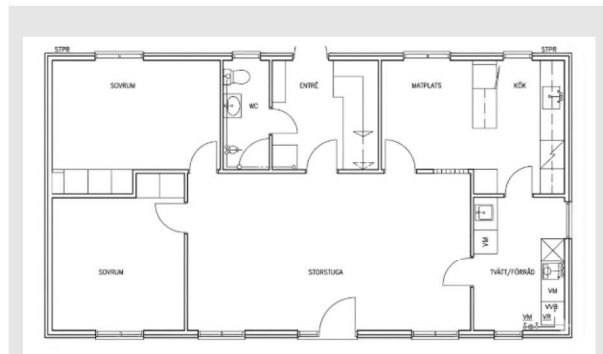
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

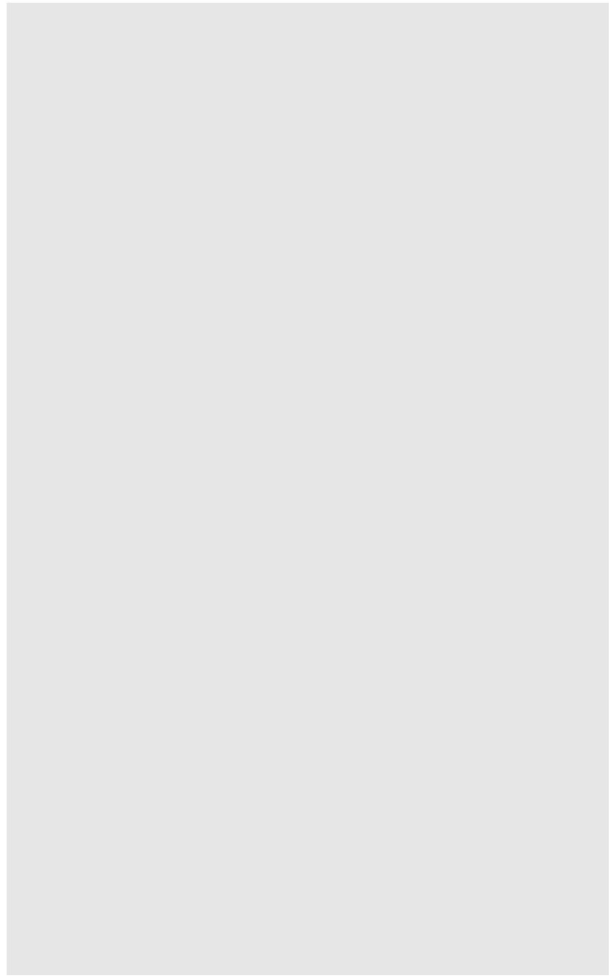
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Planskisser. Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:

Friliggande garage/carport med förråd.
Träkonstruktion med platt tak. Gjutet golv.



Bedömning

70-talsvilla i 1,5 plan med garage på hörntomt i utkanten av villaområde. Eftersatt skick med underhålls- och renoveringsbehov. Saneringsbehov på grund av föroreningar av katter.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	TRANEMO LÄNGHEM 5:54
	Värdetidpunkt	April 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 LÄNGHEM 5:54 vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK

Åttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-04



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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 LÄNGHEM 5:54

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

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

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

52, TRANEMO

Övriga noteringar:

Socken: Länghem

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-LÄNGHEM LÄNGHEM STOMMEN 5:54

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

TRANEMO LÄNGHEM 5:25

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140684470

Distrikt:

107049,Länghem

ADRESS



Adress:

Skattegårdsvägen 2

Postnr:

514 43

Postort:

Länghem

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 021 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 021 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6385561,84

E:

395592,68

X:(RT90)

6389013

Y:

1347421

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1974-11-01

Akt:

15-LÄN-432

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-15

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L89/5051, I89/15467, C96/3709, Ö96/5539, I85/934, I85/935, I85/936, I85/937, I85/938, I88/8548, Ö97/1786, I90/10705, Ö98/338, A99/3678, A99/13730, L90/10702, L90/10703

LAGFART



Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: D-2019-00289091:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-06-27, Andel: 1/1

Fång: Köp 2019-06-13 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2019-00289091:1 Beviljad

Köpeskillning: 1 100 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 935 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 109 900	Belopp:	SEK 26 000	Belopp:	SEK 15 000
Akt:	75/963 Beviljad	Akt:	75/964 Beviljad	Akt:	75/965 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-01-29	Inskrivningsdag:	1975-01-29	Inskrivningsdag:	1975-01-29
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 10 000	Belopp:	SEK 20 000	Belopp:	SEK 52 000
Akt:	75/2521 Beviljad	Akt:	76/11454 Beviljad	Akt:	79/15045 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-03-12	Inskrivningsdag:	1976-10-20	Inskrivningsdag:	1979-12-12
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 35 100	Belopp:	SEK 94 200	Belopp:	SEK 63 900
Akt:	88/8546 Beviljad	Akt:	89/15465 Beviljad	Akt:	89/15466 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-08-03	Inskrivningsdag:	1989-12-06	Inskrivningsdag:	1989-12-06
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 70 000	Belopp:	SEK 129 900	Belopp:	SEK 309 000
Akt:	90/10704 Beviljad	Akt:	07/43135 Beviljad	Akt:	D-2019-00319721:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-08-15	Inskrivningsdag:	2007-12-11	Inskrivningsdag:	2019-06-27

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-12	Utmätning 202 [datum, belopp, valuta] jämte ränta och kostnader [(01-654497-25)]	D-2025-00460702:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart: Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag: Fång: Akt: Överlåten andel:	89/5051 Beviljad Köp 1989-11-15 Andel: 1/1 89/5051 Beviljad 1/1	Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag: Fång: Akt: Köpeskilling: Överlåten andel:	90/10702 Beviljad 1990-08-15 Köp 1990-08-14 Andel: 1/2 90/10702 Beviljad 444 000 SEK Avser hela fastigheten 1/2
Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag: Fång: Akt: Köpeskilling: Överlåten andel:	90/10703 Beviljad 1990-08-15 Köp 1990-08-14 Andel: 1/2 90/10703 Beviljad 444 000 SEK Avser hela fastigheten 1/2	Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag: Fång: Akt: Köpeskilling: Överlåten andel:	06/43909 Beviljad 2006-12-21 Köp 2006-12-14 Andel: 1/1 06/43909 Beviljad 290 000 SEK Avser hela fastigheten 1/1
Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag: Fång: Fångeskod: Akt: Köpeskilling: Överlåten andel:	D-2019-00153343:1 Beviljad 2019-03-27 Exekutiv försäljning 2019-02-13 Andel: 1/1 70 D-2019-00153343:1 Beviljad 620 000 SEK Avser hela fastigheten 1/1		

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LÅNGHEMS SAMHÄLLE (Byggnadsplan)	15-STY-3091	2024-05-21	Tranemo
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1974-01-18
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	384455-8
Taxeringsvärde kr:	1 114 000
Tax.enhet avser:	
TRANEMO LÄNGHEM 5:54	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	241 000 SEK
Bostadsbyggnad:	873 000 SEK

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	365803122024	Skatteverkets id:	365813122024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	241 000	Tax.värde kr:	873 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	241 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	873 000
Riktvärdeområde:	1452003	Riktvärdeområde:	1452003
Areal i kvm:	1 021	Boyta i kvm:	136
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	7
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	137
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	30
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1974
		Värdeår:	1974
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	365803122024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-29 16:34:37
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader