

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
TRANEMO LÄNGHEM 7:14**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2089-25-14

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TRANEMO LÄNGHEM 7:14 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	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	mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-02-20 av Lotta Gustavsson. Fastighetsägare 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
- Fastighetsägarens information
- 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Länghem i Tranemo kommun.

Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser inom gångavstånd. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse, och området bedöms ligga i ett mindre tätortsområde. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Borås.

### 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 7:14

<b>Adress</b>	Salängsgatan 3 514 43 Länghem
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren ägare</b>	Privatperson
<b>Tomtareal</b>	2 339 kvadratmeter
<b>Taxeringsuppgifter</b>	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	835 000 SEK
<i>Mark</i>	305 000 SEK
<i>Totalt</i>	1 140 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1942
<b>Övrigt</b>	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	7 stycken om totalt 450 000 SEK

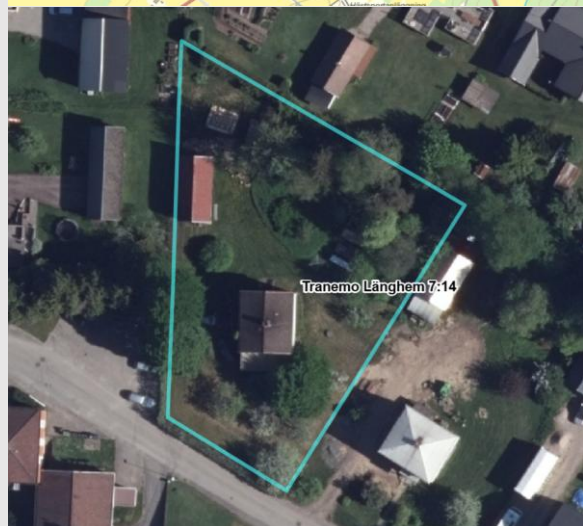
## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 339 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt. (Snötäckt)

## Planföresättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kombinerad kyl och frys
- Diskmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
Golvet består av plastmatta  
Arbetsytor består av rostfri diskbänk  
Stänkskydd utgörs av kakel

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

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Tvättställ
- Toalett

#### Beskrivning:

Väggarna är kaklade  
Golvet består av plastmatta

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

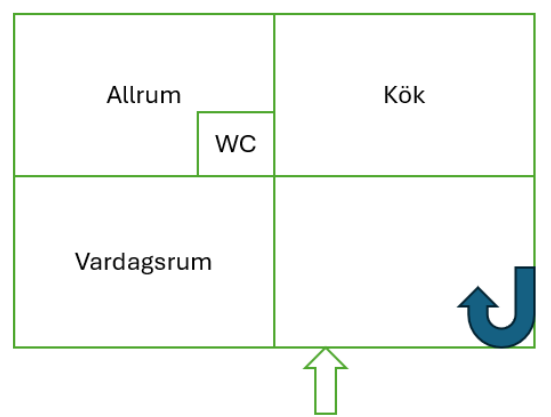
## Info om bostaden

Byggår	1942
Byggnadstyp	Villa
Boyta	158 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	78 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas kopplade
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Ved + elpatron Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns inte
Försäkring	Finns



Enkel planskiss bottenvåning. Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma

## WC

### Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättställ
- Toalett

### Beskrivning:

Väggarna har bröstpanel och tapet  
Golvet består av plastmatta

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

## Tvättstuga

### Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin

### Beskrivning:

Väggarna är målade  
Golvet består av målad betong

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

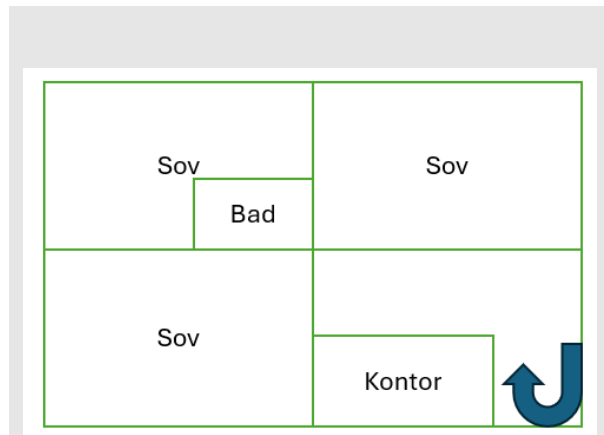
## Övriga rum

### Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	

### Beskrivning:

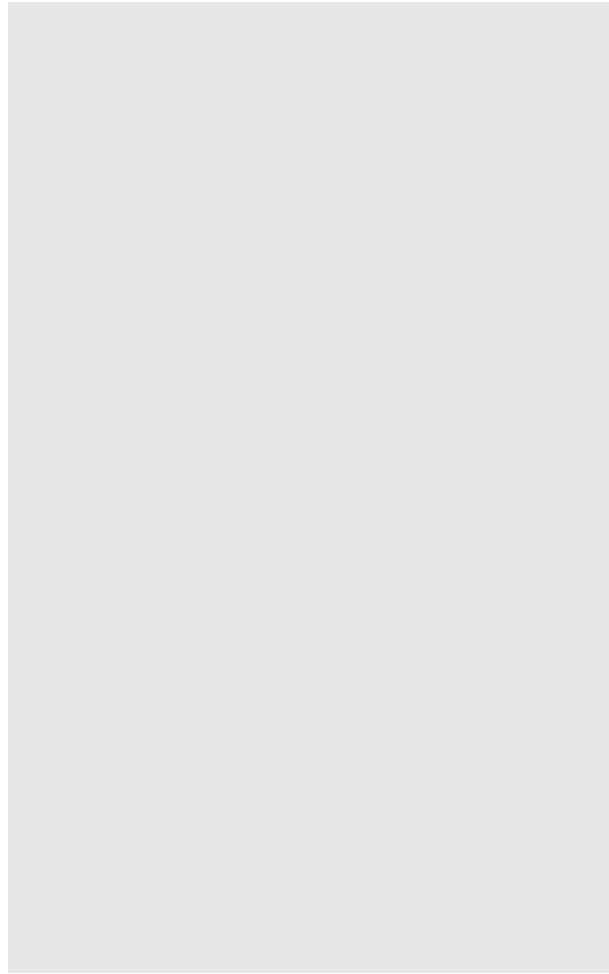
<b>Skick och Standard</b>	lågt till normalt
<b>Underhållsstatus</b>	något eftersatt/äldre



Enkel planskiss ovanvåning. Ej mått- och skalenlig.  
Avvikelser kan förekomma.

### Kompletterande byggnader:

Uthusbyggnad innehållande förråds- och garagemöjlighet. Stomme av trä och sten, pannor på tak, gjutet golv. El finns.



## Bedömning

---

Tvåplansvilla med källare på stor tomt i Länghem. Utvändigt i behov av visst underhåll. Invändigt en något äldre standard med visst uppfräschningsbehov.

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 7:14
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN  
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 825 000 – 975 000 kronor  
cirka 5 700 – 6 900 kr/m<sup>2</sup> taxerad boyta

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TRANEMO LÄNGHEM 7:14 vid värdetidpunkten till:

**900 000 SEK**

**Niohundrausen svenska kronor**

Göteborg 2026-03-11

**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 LÄNGHEM 7:14

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-7c31-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

52, TRANEMO

Övriga noteringar:

Socken: Länghem

Lantmäterikontor

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

## TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-LÄNGHEM LÄNGHEM ÖVRE SKATTEGÅRDEN  
7:14

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

## URSPRUNG ⓘ

TRANEMO LÄNGHEM 7:11

## TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140684524

Distrikt:

107049,Länghem

## ADRESS

Adress:

Salängsgatan 3

Postnr:

514 43

Postort:

Länghem

Kommundel:

Länghem

## AREAL ⓘ

Totalareal:

2 339 kvm

0,23 ha

Varav land:

2 339 kvm

0,23 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

## LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6385760,4

E:

395227,5

X:(RT90)

6389216

Y:

1347058

## ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1942-07-09

Akt:

15-LÄN-165

## 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:

2025-09-04

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE** ⓘ

I51/1334, I75/9788, I75/9789, I96/10007, I96/10008, I96/10009, Ö97/1786, I78/14736, C92/383, Ö97/2963, I78/14735, Ö98/338, L75/2072, L75/2072A, L05/29574, L08/23516, L05/29575, A09/30142, A10/33073, A10/33075, A11/11284, A10/33078, A11/11285, A11/16141, A11/26379, A11/16317, A11/26380

**LAGFART**

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 10/30585 Beviljad

Inskrivningsdag: 2010-10-19, Andel: 1/1

Fång: Bodelning 2010-09-08 Andel: 1/1

Akt: 10/30585 Beviljad

**INTECKNINGAR** ⓘ

Antal inteckningar: 7 st, Summa: 450 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 5 000

Akt: 51/1333 Beviljad

Inskrivningsdag: 1951-10-24

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 75 000

Akt: 75/9786 Beviljad

Inskrivningsdag: 1975-09-03

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 45 000

Akt: 75/9787 Beviljad

Inskrivningsdag: 1975-09-03

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 15 000

Akt: 78/14733 Beviljad

Inskrivningsdag: 1978-12-20

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 27 600

Akt: 78/14734 Beviljad

Inskrivningsdag: 1978-12-20

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 60 000

Akt: 98/16106 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-12-09

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 222 400

Akt: 05/29576 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-09-06

**ANTECKNINGAR** ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-03	Utmätning 2025-09-01, 149 211 SEK jämte ränta och kostnader (01-446088-25)	D-2025-00312008:1	Beviljad

**TIDIGARE ÄGARE**

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 75/2072 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1975-07-18 Andel: 1/2

Akt: 75/2072 Beviljad

Överläten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 05/29574 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-09-06

Fång: Köp 2005-09-01 Andel: 1/2

Akt: 05/29574 Beviljad

Köpeskillning: 500 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

05/29575 Beviljad

Inskrivningsdag:

2005-09-06

Anmärkning:

Namn Akt: 08/23516 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 2005-09-01 Andel: 1/2

Akt:

05/29575 Beviljad

Köpeskilling:

500 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

75/2072A Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång:

Köp 1975-07-18 Andel: 1/2

Akt:

75/2072A Beviljad

Överlåten andel:

1/2

## AVTALSRETTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



## Planer

Namn (typ)

Akt

Senaste ändring

Berörd kommun

LÅNGHEMS STATIONSSMH (Byggnadsplan)

15-STY-874

2024-04-18

Tranemo

Status:

Gällande

Beslutsdatum:

1957-09-20

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:

379337-8

Taxeringsvärde kr:

1 140 000

Tax.enhet avser:

TRANEMO LÅNGHEM 7:14

## Taxerade ägare

Andel:

1/1

## Värderingsenheter

<b>Småhusmark</b>		<b>Småhusbyggnad</b>	
<b>Skatteverkets id:</b>	223833122024	<b>Skatteverkets id:</b>	223843122024
<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1	<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1
<b>Tax.värde kr:</b>	305 000	<b>Tax.värde kr:</b>	835 000
<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	305 000	<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	835 000
<b>Riktvärdeområde:</b>	1452003	<b>Riktvärdeområde:</b>	1452003
<b>Areal i kvm:</b>	2 300	<b>Boyta i kvm:</b>	158
<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.	<b>Biyta i kvm:</b>	78
<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	<b>Tot. värdegr. yta i kvm:</b>	174
<b>Belägenhet:</b>	Inte strand eller strandnära.	<b>Summa standardpoäng:</b>	31
<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>	1942
		<b>Värdeår:</b>	1942
		<b>Under byggnad:</b>	Nej
		<b>Placerad på värdeenheter:</b>	223833122024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-19 10:46:42  
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader