

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Tranemo Ingestorp 3:27**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Tranemo Ingestorp 3:27 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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 tomt. 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-09 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
- Fastighetsägarens information
- 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Länghem. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort. 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 Ingestorp 3:27

Adress	Ingsdalsgatan 3 514 44 Länghem
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 518 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	515 000 SEK
Mark	265 000 SEK
Totalt	780 000 SEK
Värdeår	1939
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av ett avtalsservitut med ändamål vattenledning mm och har till förmån ett officialservitut.
Pantbrev	5 st, Summa 590 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 518 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytter/trädgård

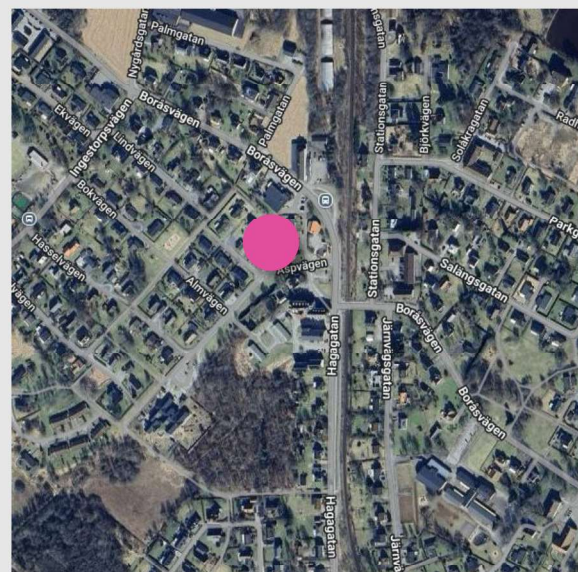
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas 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. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatt / under renovering.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna saknar ytskikt
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av tegelimitation

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	Något eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1939
Byggnadstyp	Villa
Boyta	184 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	92 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Spiktegel
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt, troligtvis
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Fönster ser ut att vara bytta inom de senaste åren. Träpanel på mindre del av entrégaveln.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga i källarplan

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är i betong
Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

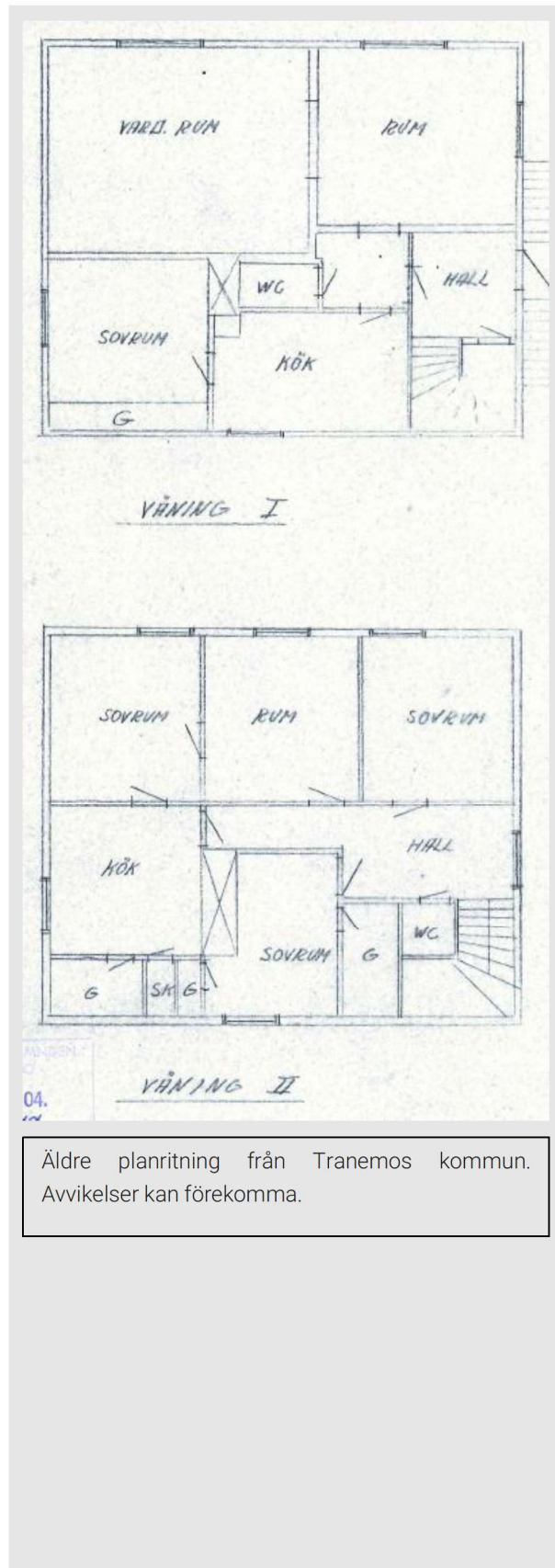
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Laminat	☒ Målat

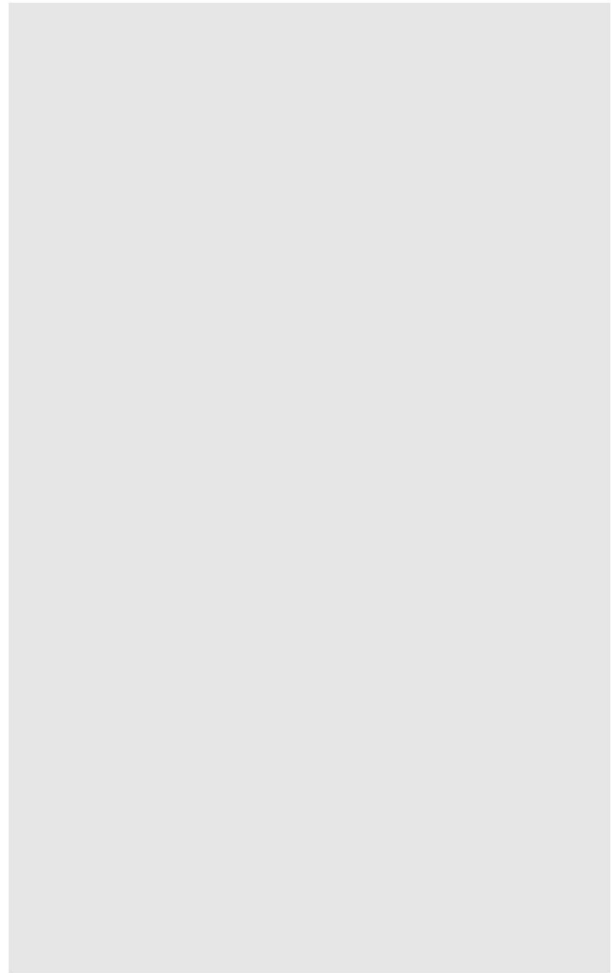
Beskrivning: 2-plans hus med källare under pågående renovering. Vardagsrum och sovrums på entréplan har färdigställda ytskikt. Resterande rum pågår renovering där både tak och golv saknar ytskikt.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt



Äldre planritning från Tranemos kommun. Avvikelse kan förekomma.

Kompletterande byggnader: Förråd med carport vidbyggt fastigheten.



Bedömning

2-plans villa med källare under pågående renovering. I behov av färdigställande. Till fastigheten hör en större carport med tillhörande förråd som troligen är isolerat.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Tranemo Ingestorp 3:27
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 650 000– 750 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 3 500 – 4 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Tranemo Ingestorp 3:27 vid värdetidpunkten till:

700 000 SEK

sjuhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-12



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

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 INGESTORP 3:27

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-7556-90ec-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:

Omregistreringsdatum:

Akt:

P-LÄNGHEM INGESTORP NEDANGÅRDEN 3:27 1990-06-06

1584-420

URSPRUNG ☐

TRANEMO INGESTORP 3:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140682769

107049,Länghem

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Ingsdalsgatan 3

514 44

Länghem

Länghem

AREAL ☐



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 518 kvm

1 518 kvm

0 kvm

0,15 ha

0,15 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6385751,85

395012,7

6389210

1346843

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1939-04-27

15-LÄN-153

Fastighetsreglering

1984-03-16

15-LÄN-501

Fastighetsreglering

1973-07-06

15-LÄN-415

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-05

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I88/4968, I94/8123, I89/11571, I94/8124, L72/1157, L02/35543, L06/20073

LAGFART



[REDACTED]

Personnummer:

[REDACTED]

Adress:

[REDACTED]

Akt: D-2020-00152335:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-04-20, Andel: 1/1

Fång: Köp 2020-04-15 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2020-00152335:1 Beviljad

Köpeskilling: 400 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 590 000

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 118 500

Akt: 88/4967 Beviljad

Inskrivningsdag: 1988-05-11

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 17 500

Akt: 89/11570 Beviljad

Inskrivningsdag: 1989-09-20

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 182 000

Akt: 06/20074 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-06-22

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 105 000

Akt: 07/19487 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-06-13

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 167 000

Akt: D-2020-00218402:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-06-02

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-06-27	Utmätning 2025-06-25, 484 000 SEK jämte ränta och kostnader (01-348258-25)	D-2025-00228595:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]

Namn på lagfart:

[REDACTED]

Personnummer:

[REDACTED]

Adress:

Akt: 72/1157 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1972-05-15 Andel: 1/1

Akt: 72/1157 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

[REDACTED]

Personnummer:

[REDACTED]

Adress:

Akt: 02/35543 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-12-12

Fång: Bouppteckning 2002-10-09 Andel: 1/1

Akt: 02/35543 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt:
Inskrivningsdag:
Fång:
Akt:
Köpeskillning:
Överlåten andel:

06/20073 Beviljad
2006-06-22
Köp 2006-06-01 Andel: 1/1
06/20073 Beviljad
425 000 SEK
Avser hela fastigheten
1/1

Adress:
Akt:
Inskrivningsdag:
Anmärkning:

D-2020-00088493:2 Beviljad
2020-03-05
Förbehåll om överlåtelse avser att arvingarna har ärvt fastigheten i arvsförmåga, vilket innebär att de endast får överlåta fastigheten gemensamt och alltså inte själva kan förfoga över sina andelar Akt: D-2020-00088493:5 Beslut: Beviljad

Fång:
Fångeskod:
Akt:
Överlåten andel:

Bouppteckning 2017-02-16 Andel: 1/4
60
D-2020-00088493:2 Beviljad
Avser hela fastigheten
1/4

Adress:
Akt:
Inskrivningsdag:
Anmärkning:

D-2020-00088493:1 Beviljad
2020-03-05
Förbehåll om överlåtelse avser att arvingarna har ärvt fastigheten i arvsförmåga, vilket innebär att de endast får överlåta fastigheten gemensamt och alltså inte själva kan förfoga över sina andelar Akt: D-2020-00088493:4 Beslut: Beviljad

Fång:
Fångeskod:
Akt:
Överlåten andel:

Bouppteckning 2017-02-16 Andel: 1/2
60
D-2020-00088493:1 Beviljad
Avser hela fastigheten
1/2

Adress:
Akt:
Inskrivningsdag:
Fång:
Akt:
Köpeskillning:
Överlåten andel:

11/31687 Beviljad
2011-12-01
Köp 2011-10-19 Andel: 1/1
11/31687 Beviljad
430 000 SEK
Avser hela fastigheten
1/1

Adress:
Akt:
Inskrivningsdag:
Anmärkning:

D-2020-00088493:3 Beviljad
2020-03-05
Förbehåll om överlåtelse avser att arvingarna har ärvt fastigheten i arvsförmåga, vilket innebär att de endast får överlåta fastigheten gemensamt och alltså inte själva kan förfoga över sina andelar Akt: D-2020-00088493:6 Beslut: Beviljad

Fång:
Fångeskod:
Akt:
Överlåten andel:

Bouppteckning 2017-02-16 Andel: 1/4
60
D-2020-00088493:3 Beviljad
Avser hela fastigheten
1/4

AVTALS RÄTTIGHETER 

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VATTENLEDNING MM	1981-01-14	81/283	Beviljad

RÄTTIGHETER 

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut15-LÄN-415.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut15-IM4-81/283.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LÅNGHEMS CENTUM (Byggnadsplan)	15-STY-3645	2024-05-16	Tranemo
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1981-03-19

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:	382914-8
Taxeringsvärde kr:	780 000
Tax.enhet avser:	
TRANEMO INGESTORP 3:27	

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	323323122024	Skatteverkets id:	323333122024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	265 000	Tax.värde kr:	515 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	265 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	515 000
Riktvärdeområde:	1452003	Riktvärdeområde:	1452003
Areal i kvm:	1 518	Boyta i kvm:	184
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	92
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	202
		Summa standardpoäng:	20
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.		
		Nybyggnadsår:	1939
		Värdeår:	1939
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	323323122024 (Skatteverkets id)