

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1785-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-03 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 Lugnås (på Lugnåsberget), Mariestads kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg och buss.

Större trafikleder finns på cirka 1 kilometer avstånd. Närområdet består i huvudsak av villor, lantbruk och landsbygd med naturskön omgivning och området bedöms ligga lantligt och naturskönt. Närmaste affärscentrum återfinns i Mariestad centrum (ca 12 km bort).

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).

MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27

Adress	Lugnås Ljungslätt 1 542 94 Mariestad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	617 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	710 000 SEK
<i>Mark</i>	226 000 SEK
<i>Totalt</i>	936 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1970
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgift från kommunen är det oklart vad det finns för avlopp på fastigheten i dagsläget. Troligen ett äldre avlopp som vid en inspektion inte skulle vara godkänt enligt dagens krav. För mer info hänvisas till Mariestads kommun.
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Fastigheten belastas av ett avtalsservitut (avseende vattenbrunn) och har till förmån ett avtalsservitut.
<i>Pantbrev</i>	7 stycken om totalt 434 500 SEK

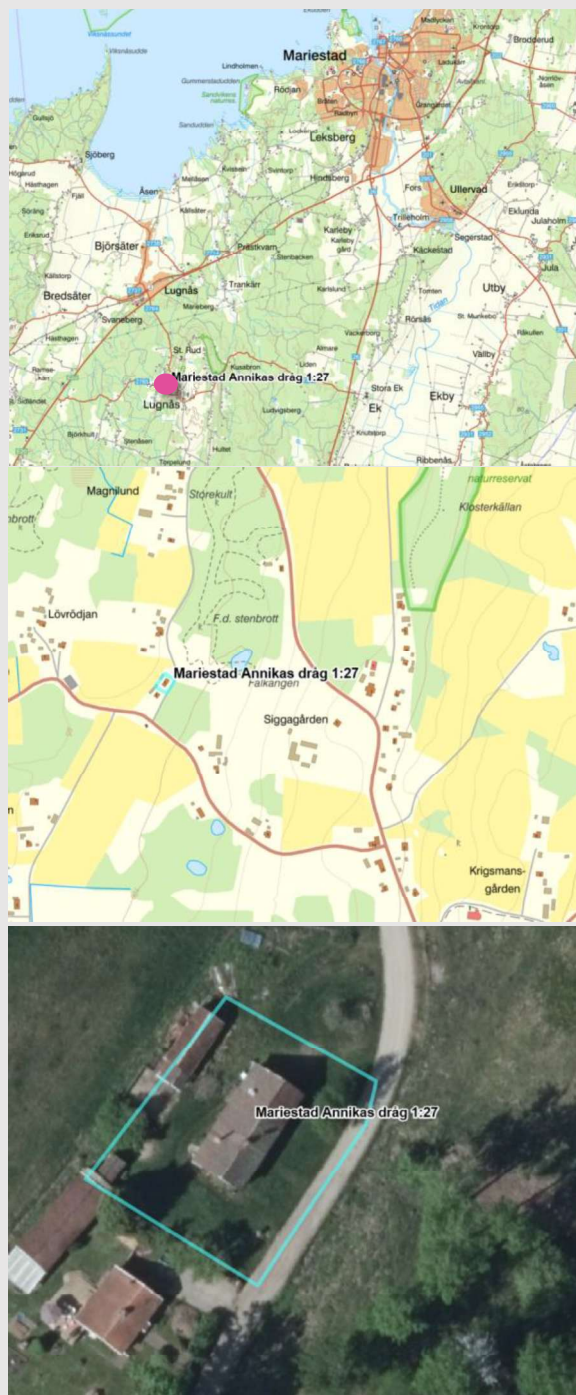
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 617 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Planföresättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan men omfattas av naturvårdsbestämmelser. Se vidare fastighetsutdrag.

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 eftersatt

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1935, om-/tillbyggnadsår 1990
Byggnadstyp	Småhus
Boyta	112 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä/äldre fasadskiva
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem, troligen elpanna Värmepump luft/luft Enstaka elradiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	Äldre oljetank finns kvar Ouppvärmt vid besiktning El avstängd Belamrat med saker och doft av avföring

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Mycket eftersatt underhåll
---	----------------------------

Badrum

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin saknas
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

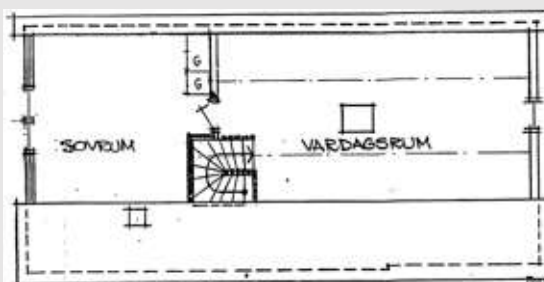
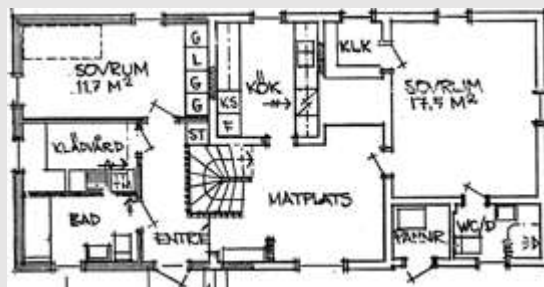
Övriga rum

Förekommade ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

Beskrivning: Bottenvåning med hall, vardagsrum, sovrum, kök, två badrum och tvättstuga. Övanvåning med sovrum/allrum.

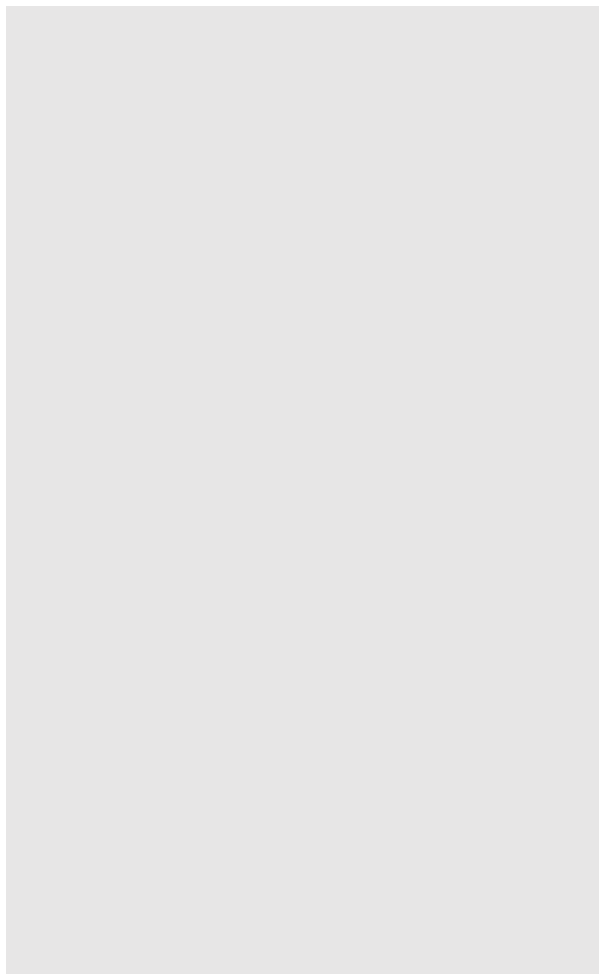
Skick	och	lågt
Standard		
Underhållsstatus		eftersatt



Äldre ritningar från kommunens arkiv. Avvikelse kan förekomma.

Kompletterande byggnader:

Enklare förrådsbyggnad i träkonstruktion. Eftersatt skick.



Bedömning

1,5 plansvilla med förrådsbyggnad på lantligt läge. Eftersatt skick. Renoveringsbehov föreligger.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Det finns få och ej helt jämförbara objekt. 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 450 000– 550 000 kronor

cirka 4 000 – 4 900 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27 vid värdetidpunkten till:

500 000 SEK

Femhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-11



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 ☐



MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27

Aktualitet fastighetsregistret:

2007-07-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-14d1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

93, MARIESTAD

Övriga noteringar:

URSPRUNGET SÄMJELOTT OM 1/2 AV STAMFASTIGHETEN

Socken: Lugnås

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-LUGNÅS ANNIKAS DRÅG 1:27

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1680-422

URSPRUNG ☐

MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140437978

Distrikt:

107413,Lugnås

ADRESS



Adress:

Lugnås Ljungslätt 1

Postnr:

542 94

Postort:

Mariestad

Kommundel:

Lugnås

AREAL ☐



Totalareal:

617 kvm

0,06 ha

Varav land:

617 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6498198,33

E:

425081,03

X:(RT90)

6501349,43

Y:

1378270,02

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Avsöndring

Datum:

1903-12-13

Akt:

16-LNÅ-AVS1

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-03

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-12

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I91/4877, L84/1088, I92/8213, Ö97/1786, L96/7496

LAGFART



Personnummer:
Adress:
Akt: 04/20804 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-10-12, Andel: 1/1
Fång: Arv 2004-09-24 Andel: 1/1
Akt: 04/20804 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 7 st, Summa: 434 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 120 000	Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 100 000
Akt:	84/5300 Beviljad	Akt:	84/7340 Beviljad	Akt:	89/1824 Beviljad
Inskrivningsdag:	1984-07-04	Inskrivningsdag:	1984-09-12	Inskrivningsdag:	1989-02-23
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	89/8527 Beviljad	Akt:	90/5742 Beviljad	Akt:	90/7418 Beviljad
Inskrivningsdag:	1989-09-14	Inskrivningsdag:	1990-06-21	Inskrivningsdag:	1990-08-09
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 34 500				
Akt:	91/4403 Beviljad				
Inskrivningsdag:	1991-04-15				

ANTECKNINGAR ☐

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-06-11	Utmätning 2025-06-09, 283 832 SEK jämte ränta och kostnader (01-313700-25)	D-2025-00206443:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: Adress: Akt: 96/7496 Beviljad Inskrivningsdag: 1996-10-01 Fång: Köp 1996-09-27 Andel: 1/1 Akt: 96/7496 Beviljad Köpeskillning: 300 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1	Personnummer: Adress: Akt: 84/1088 Beviljad Inskrivningsdag: Fång: Köp 1984-07-02 Andel: 1/1 Akt: 84/1088 Beviljad Överlåten andel: 1/1
--	--

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
8	Avtalsservitut	VATTENBRUNN	2007-06-25	07/12940	Beviljad

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån		Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	1493IM-07/12939.1	Avtalsservitut	1493IM-07/12940.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LUGNÅSBERGET Landskapsbildsskydd	1680-P65	2025-09-15	Mariestad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1974-02-20
Laga kraft:	1974-02-20		

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:

294074-6

Taxeringsvärde kr:

936 000

Tax.enhet avser:

MARIESTAD ANNIKAS DRÅG 1:27

Taxerade ägare

Andel:

1/1

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

415423152024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

226 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

226 000

Riktvärdeområde:

1493900

Areal i kvm:

720

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:

415433152024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

710 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

710 000

Riktvärdeområde:

1493900

Boyta i kvm:

112

Tot. värdegr. yta i kvm:

112

Summa standardpoäng:

25

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Nybyggnadsår:

1935

Värdeår:

1970

Om-/tillbyggnadsår:

1990

Om-/tillbyggnadsyta kvm:

72

Under byggnad:

Nej

Placerad på värdeenh:

415423152024 (Skatteverkets id)

