croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering

avseende bostadsrätten

35-3214-2-98 inom HSB Brf BråtenPark i Mariestad,

Akaciastigen 16



Uppdragsgivarens diarienummer: 152632451

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-3214-2-98 inom HSB Brf BråtenPark i Mariestad som består av en bostadslägenhet.
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 auktion.
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	September 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 2026-09-08 av Niklas Karlsson.

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
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

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 området Bråtenpark inom Mariestads kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meter. Större trafikleder finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus . Området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Spindeln 1, 10–14, 17 och 4. Byggnaderna uppfördes år 1968–1972 Värderingsobjektet är beläget inom Spindeln 10.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 170 949 914 kronor vilket motsvarar 5 843 kr/m^2 boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 8 168 999 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

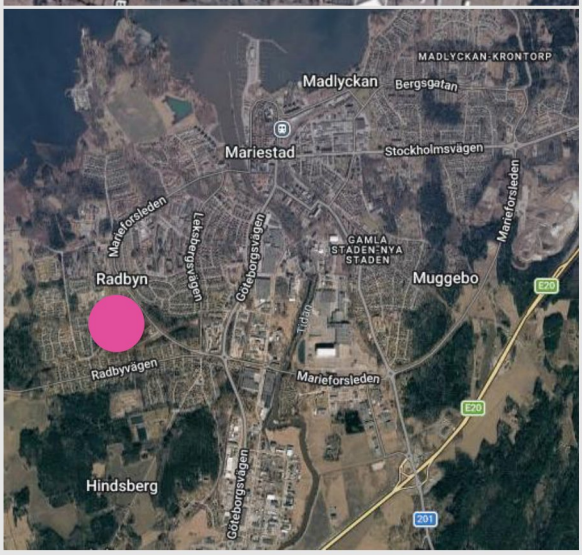
Spindeln 10	
Kommun	Mariestad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	12 493 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	424 st upplåtna med bostadsrätt 23 st (hyresrätter)
Bostadsarea	29 010 m²
Lokalarea	1 252 m²
Parkering/garage	140 garageplatser samt 426 parkeringsplatser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 12 493 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.





Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:
Väggarna är målade
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Toalett
☒ Duschplats
☒ Tvättställ

Beskrivning:
Väggarna utgörs av tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	*Akaciastigen 16* *542 42 Mariestad*
Lgh-nr	*32-3214-2-98*
Byggår	*1968–1970*
Boyta	*38 m²*
Antal rum	*1 rum och kök*
Våning	*0*
Avgift	*3 796 kronor/månad*
Andelstal insats	*0,14051%*
Andelstal årsavgift	*0,14070%*
Inre fond	*0 kronor*
Balkong	*Uteplats*
Förråd	*Finns*
Bredband	*Ja*
TV	*Ja*
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen
☒ Tvättstuga

Bedömning

Enrumslägenhet på bottenvåning med uteplats. Eftersatt skick i behov av omfattande renovering. Det förekommer en stark cigarett- och avloppslukt.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som något begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick. Det finns även flertalet liknande lägenheter till salu i föreningen, vilket påverkar efterfrågan.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

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	35-3214-2-98 inom HSB Brf BråtenPark i Mariestad
	Värdetidpunkt	September 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 15 000– 35 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 395 – 921 kr/m²*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-3214-2-98 inom HSB Brf BråtenPark i Mariestad vid värdetidpunkten till:

25 000 SEK

Tjugofemtusentusen svenska kronor

Göteborg 2026-09-08



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA



Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

MARIESTAD SPINDELN 10

Aktualitet fastighetsregistret: 2019-02-13 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6a-404e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 93, MARIESTAD

Övriga noteringar:
Socken: Leksberg

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
R-LEKSBERG SPINDELN:10	1985-05-15	1680-422

URSPRUNG

MARIESTAD SPINDELN 11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140449111	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Akaciastigen 10	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 12	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 14	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 16	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 18	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 20	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 6	542 42	Mariestad	Leksberg
Akaciastigen 8	542 42	Mariestad	Leksberg

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
12 493 kvm	12 493 kvm	0 kvm
1,25 ha	1,25 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6506822,55	430440,91	6509913	1383736

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1969-05-30	16-MAF-263	Tomtmätning	1969-05-22	1680K-MK2468

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-09-07

Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-12

Inskrivningskontor
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Eksjö 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-09-07
Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-12

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Eksjö | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I85/3439, I69/5301, I92/2464, I69/5302, I69/5304, I92/2465, I72/236, I72/248, I92/2466, I72/4903, I92/2467, I72/4904, I72/4906, I92/2468, I76/2233, I92/2469, I83/9445, I89/3159, I92/2470, I85/3438, I86/1841, I92/2471, I86/7463, I92/2472, I87/2885, I92/2473, I92/2494, I92/2961, I92/2492, I92/3083, I92/2486, I92/2488, I92/2490, I93/7024, I92/2496, C92/383, I92/2498, I92/2500, Ö97/2963, I92/4538, I92/2502, Ö00/1523

LAGFART

HSB Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad

Namn på lagfart: HSB:S BRF BRÅTEN I MARIESTAD
Organisationsnummer: 766000-0709
Adress: BOX 80
542 21 MARIESTAD
Akt: 67/2128 Beviljad
Inskrivningsdag: 1967-11-08, Andel: 1/1
Anmärkning:
Namn Akt: 85/3527 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1967-10-27 Andel: 1/1
Akt: 67/2128 Beviljad

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 9 st, Summa: 50 100 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1	**Datapantbrev:** Företrädesordning 2	**Datapantbrev:** Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 2 780 000**	**Belopp:** **SEK 2 519 000**	**Belopp:** **SEK 293 000**
Akt: 92/2485 Beviljad	**Akt:** 92/2487 Beviljad	**Akt:** 92/2489 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24	**Inskrivningsdag:** 1992-03-24	**Inskrivningsdag:** 1992-03-24
Gäller även: MARIESTAD SPINDELN 11	**Gäller även:** MARIESTAD SPINDELN 11	**Gäller även:** MARIESTAD SPINDELN 11
Datapantbrev: Företrädesordning 4	**Datapantbrev:** Företrädesordning 5	**Datapantbrev:** Företrädesordning 6
Belopp: **SEK 26 374 000**	**Belopp:** **SEK 1 004 000**	**Belopp:** **SEK 2 778 000**
Akt: 92/2491 Beviljad	**Akt:** 92/2493 Beviljad	**Akt:** 92/2495 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24	**Inskrivningsdag:** 1992-03-24	**Inskrivningsdag:** 1992-03-24
Gäller även: MARIESTAD SPINDELN 11	**Gäller även:** MARIESTAD SPINDELN 11	**Gäller även:** MARIESTAD SPINDELN 11
Datapantbrev: Företrädesordning 7	**Datapantbrev:** Företrädesordning 8	**Datapantbrev:** Företrädesordning 9
Belopp: **SEK 10 926 000**	**Belopp:** **SEK 926 000**	**Belopp:** **SEK 2 500 000**
Akt: 92/2497 Beviljad	**Akt:** 92/2499 Beviljad	**Akt:** 92/2501 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24	**Inskrivningsdag:** 1992-03-24	**Inskrivningsdag:** 1992-03-24
Gäller även: MARIESTAD SPINDELN 11	**Gäller även:** MARIESTAD SPINDELN 11	**Gäller även:** MARIESTAD SPINDELN 11

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	1999-12-23	FÖRELÄGGANDE ATT INGE BESIKTNINGSUTLÅTANDEN ÖVER FÖRNYAD FUNKTIONSKONTROLL SENAST 2000-06-30	99/5948	Beviljad
	1999-12-23	VITE	99/5948	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	16-IM3-69/3563.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SPINDELN (Tomtindelning)	16-MAF-264		Mariestad
Status: Gällande	**Beslutsdatum:** 1969-05-13		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
MARIEHOLMSOMRÅDET(VÄSTRA DELEN) (Stadsplan)	16-MAF-249	2019-11-14	Mariestad
Status: Gällande	**Beslutsdatum:** 1967-02-28		

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 66 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ**:** 2025
Taxeringsid: 277579-6
Tax.enhet avser:

MARIESTAD SPINDELN 1	MARIESTAD SPINDELN 4
MARIESTAD SPINDELN 10	MARIESTAD SPINDELN 11
MARIESTAD SPINDELN 12	MARIESTAD SPINDELN 13
MARIESTAD SPINDELN 14	MARIESTAD SPINDELN 17

Summering:

Taxeringsvärde kr: 294 196 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	221 000 000 SEK
Bostadsmark:	60 000 000 SEK
Lokal:	10 342 000 SEK
Lokalmark:	2 854 000 SEK

Taxerade ägare

766000-0709
HSB Bostadsrättsförening
BråtenPark i Mariestad
BOX 80
542 21 MARIESTAD
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	126963152025	**Skatteverkets id:**	126983152025
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	221 000 000	**Tax.värde kr:**	60 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just.	221 000 000	**Tax.värde kr:(före ev. just.**	60 000 000

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	126963152025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	221 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	221 000 000
Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1987
Årshyra kr:	28 720 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	126983152025
Nybyggnadsår:	1972
Om eller nybyggnadsår:	1991
Area kvm:	30 325
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	126983152025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	60 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	60 000 000
Riktvärdeområde:	1493018
Byggrätt i kvm:	37 906
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	452463152025
Värderingsenhetsnummer:	4
Tax.värde kr:	8 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	8 000 000
Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1987
Årshyra kr:	2 279 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3007370502025
Nybyggnadsår:	1972
Om eller nybyggnadsår:	1991
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	980

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	427713152025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	1 900 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 900 000
Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1972
Årshyra kr:	620 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	429943152025
Nybyggnadsår:	1972
Tillhör byggnad:	2
Area total (kvm):	2 189

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	3009820242025
Värderingsenhetsnummer:	5
Tax.värde kr:	442 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	442 000
Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1990
Årshyra kr:	124 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3009820252025
Nybyggnadsår:	1990
Tillhör byggnad:	3
Area total (kvm):	230

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	3007370502025
Värderingsenhetsnummer:	4
Tax.värde kr:	823 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	823 000
Riktvärdeområde:	1493018
Byggrätt i kvm:	1 176
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	429943152025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 838 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 838 000
Riktvärdeområde:	1493018
Byggrätt i kvm:	2 627
Tillhör byggnad:	2

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	3009820252025
Värderingsenhetsnummer:	6
Tax.värde kr:	193 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	193 000
Riktvärdeområde:	1493018
Byggrätt i kvm:	276
Tillhör byggnad:	3

Rapporten hämtades 2026-09-08 15:10:04
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader