

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten**

**Lgh 35-3214-5-264 inom HSB BRF
BråtenPark i Mariestad, Valnötsstigen**

11



Uppdragsgivarens diarienummer: 152615456

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 35-3214-5-264 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	Juni 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 2026-05-27 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
- Ortsp Prismaterial

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 Mariestads kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet på cirka 170 meters avstånd. Större trafikleder (E20) finns på cirka 3,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Dagligvaruhandel finns inom 1 kilometer och närmaste affärscentrum inom 3 kilometer. Närområdet består även av lekplatser och skolor.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Spindeln 1, 10, 11, 12, 13, 14, 17 och 4 som uppfördes år 1968–1972. Värderingsobjektet är beläget inom Spindeln 13.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 170 949 914 kronor vilket motsvarar 5 893 kr/m² bostadsrättsyta.

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 13

Kommun	Mariestad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Bråtenpark i Mariestad
Tomtareal	14 185 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
<i>Antal lägenheter</i>	424 st (upplåtna med bostadsrätt) 35 st hyresrätter
<i>Bostadsarea</i>	31 304 m ²
<i>Lokalarea</i>	1 252 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Parkering finns, separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 14 185 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

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

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

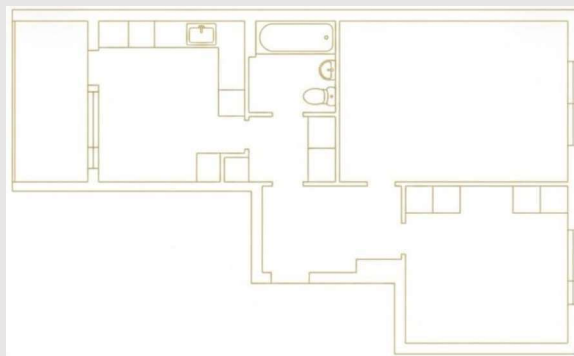
Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Valnötsstigen 11 542 42 Mariestad
Lgh-nr	35-3214-5-264
Byggår	1970–1972
Boyta	61 m ²
Antal rum	2
Våning	2
Avgift	5 635 kronor/månad inkl. informationsöverförings- belopp
Andelstal insats	0,2114
Andelstal årsavgift	0,21165
Inre fond	180 kronor
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Enkel planskiss. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Plastmattor

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong i äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som något begränsad med hänsyn till dess 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	Lgh 35-3214-5-264 inom HSB BRF BråtenPark i Mariestad
	Värdetidpunkt	Juni 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 80 000– 100 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 1 300 – 1 600 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 35-3214-5-264 inom HSB BRF BråtenPark i Mariestad vid värdetidpunkten till:

90 000 SEK

Nittiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-06-30



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

MARIESTAD SPINDELN 13

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-4051-90ec-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:

R-LEKSBERG SPINDELN:13

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1680-422

URSPRUNG ⓘ

MARIESTAD SPINDELN 12

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140449114

Distrikt:

0,

ADRESS

Adress:

Valnösstigen 1

Postnr:

542 42

Postort:

Mariestad

Kommundel:

Leksberg

Valnösstigen 11

542 42

Mariestad

Leksberg

Valnösstigen 13

542 42

Mariestad

Leksberg

Valnösstigen 15

542 42

Mariestad

Leksberg

Valnösstigen 3

542 42

Mariestad

Leksberg

Valnösstigen 5

542 42

Mariestad

Leksberg

Valnösstigen 7

542 42

Mariestad

Leksberg

Valnösstigen 9

542 42

Mariestad

Leksberg

AREAL ⓘ

Totalareal:

14 185 kvm

Varav land:

14 185 kvm

Varav vatten:

0 kvm

1,42 ha

1,42 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6506804,69

430535,08

6509894

1383830

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Tomtmätning

1969-05-22

1680K-MK2469

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Införd i tomtboken

1969-05-30

16-MAF-263

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-06-23	Senaste ändring för fastigheten:	2019-02-12
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Eksjö	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I85/3446, I69/6328, I92/2516, I70/5669, I92/2517, I70/5670, I70/5673, I92/2518, I72/245, I72/251, I92/2519, I72/4918, I92/2520, I72/4919, I72/4921, I92/2521, I76/2236, I92/2522, I83/9448, I89/3162, I92/2523, I85/3445, I86/1843, I92/2524, I86/7466, I92/2525, I87/2888, I92/2526, I92/2534, I92/3084, I92/2528, I92/2530, I92/2532, I93/7021, I92/2538, C92/383, I92/2540, I92/2542, Ö97/2963, I92/2536, I92/2544, 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:	68/2466 Beviljad
Inskrivningsdag:	1968-11-20, Andel: 1/1
Anmärkning:	Namn Akt: 85/3524 Beslut: Beviljad
Fång:	Köp 1968-11-13 Andel: 1/1
Akt:	68/2466 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 9 st, Summa: 47 631 000					
Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 2 742 000	Belopp:	SEK 2 685 000	Belopp:	SEK 171 000
Akt:	92/2527 Beviljad	Akt:	92/2529 Beviljad	Akt:	92/2531 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-03-24	Inskrivningsdag:	1992-03-24	Inskrivningsdag:	1992-03-24
Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12	Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12	Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 24 778 000	Belopp:	SEK 958 000	Belopp:	SEK 2 608 000
Akt:	92/2533 Beviljad	Akt:	92/2535 Beviljad	Akt:	92/2537 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-03-24	Inskrivningsdag:	1992-03-24	Inskrivningsdag:	1992-03-24
Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12	Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12	Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12
Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9	Datapantbrev:	Företrädesordning 10
Belopp:	SEK 10 264 000	Belopp:	SEK 925 000	Belopp:	SEK 2 500 000
Akt:	92/2539 Beviljad	Akt:	92/2541 Beviljad	Akt:	92/2543 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-03-24	Inskrivningsdag:	1992-03-24	Inskrivningsdag:	1992-03-24
Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12	Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12	Gäller även:	MARIESTAD SPINDELN 12

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.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Företrädesordning Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut FÖRBUD VÄRMECENTRAL MM	1968-11-20	68/6245	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	Rättigheter där fastigheten har last
Avtalsservitut 16-IM3-69/3563.1	Avtalsservitut 16-IM3-68/6245.1

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 64 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

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 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:	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:	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 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:	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 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:	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