

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Igh 35-3214-5-252 inom HSB BRF
Bråtenpark i Mariestad, Valnötsstigen
15



Uppdragsgivarens diarienummer: F-856-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 35-3214-5-252 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 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-18 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

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.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 167 473 914 kronor vilket motsvarar 5 724 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 10 595 464 kr*

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

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

Fastighetsbeteckning Spindeln 13

Kommun	Mariestad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Bråtenpark i Mariestad

Tomtareal	113 150 kvadratmeter
------------------	----------------------

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	250 210 000 SEK
<i>Mark</i>	64 718 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1987

Övrigt

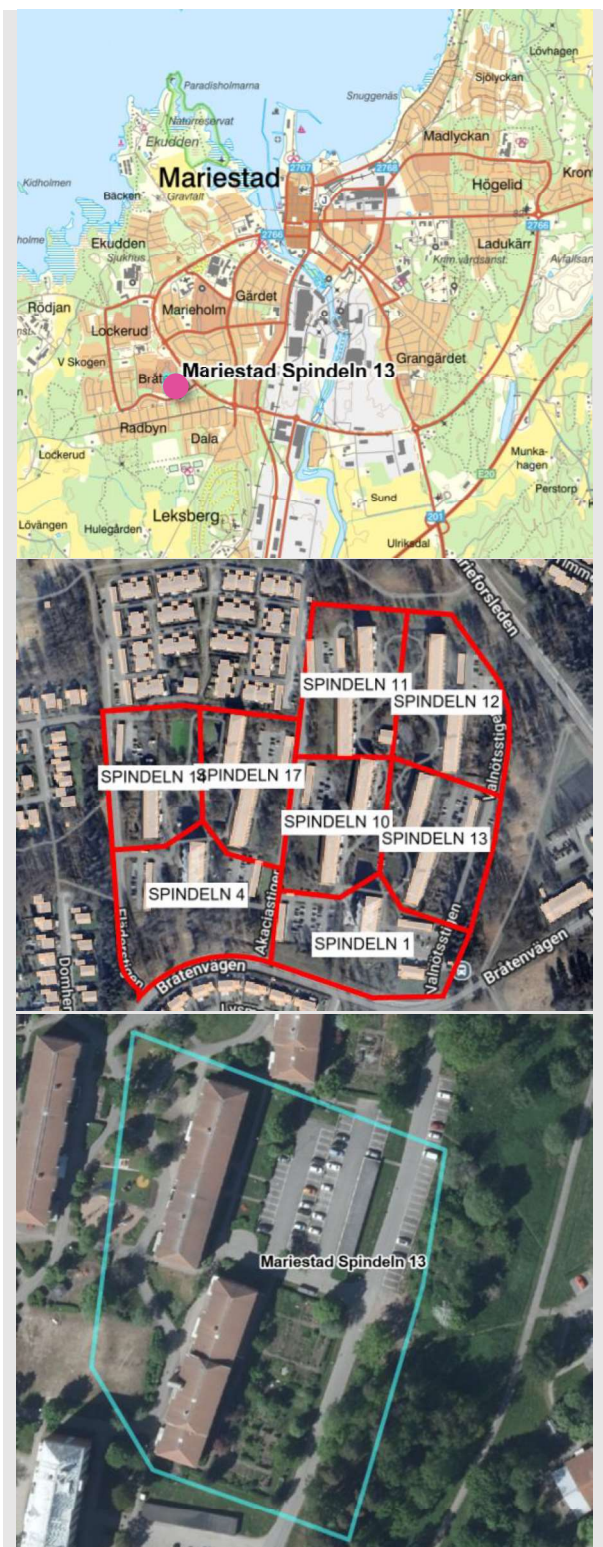
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	425 st (upplåtna med bostadsrätt) 34 st (hyresrätter)
<i>Bostadsarea</i>	31 190 m ²
<i>Lokalarea</i>	1 396 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
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 113 150 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har plastmatta
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Valnötsstigen 15 542 42 Mariestad
Lgh-nr	35-3214-5-252
Byggår	1970-1972
Boyta	38 m ²
Antal rum	1 rum och kök
Våning	3
Avgift	3 447 kr/månad + 150 kr/månad (informationsöverförings belopp)
Andelstal insats	0,13683
Andelstal årsavgift	0,13701
Inre fond	0 (ingen avsättning)
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Plastmattor

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning: Hall, kök, badrum, vardagsrum/sovrum.

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Enrumslägenhet på tredje våningen i äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger.

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	lgh 35-3214-5-252 inom HSB BRF Bråtenpark i Mariestad
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 70 000– 90 000 kronor

cirka 1 850 – 2 350 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet lgh 35-3214-5-252 inom HSB BRF Bråtenpark i Mariestad vid värdetidpunkten till:

80 000 SEK

Åttiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-26



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

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

FASTIGHET ⓘ

MARIESTAD SPINDELN 13

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-4051-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

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:

107432,Leksberg

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Valnötsstigen 1	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 11	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 13	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 15	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 3	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 5	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 7	542 42	Mariestad	Leksberg
Valnötsstigen 9	542 42	Mariestad	Leksberg

AREAL ⓘ

Totalareal:

14 185 kvm

1,42 ha

Varav land:

14 185 kvm

1,42 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6506804,69	430535,08	6509894	1383830

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1969-05-22	1680K-MK2469	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 ⁱ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-17

Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-12

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⁱ

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 ⁱ



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 47 631 000

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 2 742 000
Akt: 92/2527 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 2 685 000
Akt: 92/2529 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 171 000
Akt: 92/2531 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 24 778 000
Akt: 92/2533 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 958 000
Akt: 92/2535 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 2 608 000
Akt: 92/2537 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 10 264 000
Akt: 92/2539 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 925 000
Akt: 92/2541 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 2 500 000
Akt: 92/2543 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-03-24
Gäller även:
MARIESTAD SPINDELN 12

ANTECKNINGAR ⁱ



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 ⓘ



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

Avtalsservitut 16-IM3-69/3563.1

Rättigheter där fastigheten har last

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. Sök efter InfoBygg.

Det finns 64 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2022
Taxeringsid: 277579-6
Taxeringsvärde kr: 314 928 000

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

Taxerade ägare

766000-0709

HSB Bostadsrättsförening
BråtenPark i Mariestad
BOX 80

542 21 MARIESTAD

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	452463152022	Skatteverkets id:	427713152022
Värderingsenhetsnummer:	4	Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	2 528 000	Tax.värde kr:	5 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	2 528 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	5 000 000
Riktvärdeområde:	1493018	Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1987	Värdeår:	1972
Årshyra kr:	700 000	Årshyra kr:	1 595 000
Under uppförande:	Nej	Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3007370502022	Ligger på tomt:	429943152022
Nybyggnadsår:	1972	Nybyggnadsår:	1972
Om eller nybyggnadsår:	1991	Tillhör byggnad:	2
Tillhör byggnad:	1	Area total (kvm):	2 200
Area total (kvm):	876		
Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	3009820242022	Skatteverkets id:	3007370502022
Värderingsenhetsnummer:	5	Värderingsenhetsnummer:	4
Tax.värde kr:	682 000	Tax.värde kr:	157 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	682 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	157 000
Riktvärdeområde:	1493018	Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1990	Byggrätt i kvm:	263
Årshyra kr:	189 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3009820252022		
Nybyggnadsår:	1990		
Tillhör byggnad:	3		
Area total (kvm):	230		
Hyreshus lokalmark		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	429943152022	Skatteverkets id:	3009820252022
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	6
Tax.värde kr:	396 000	Tax.värde kr:	165 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	396 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	165 000
Riktvärdeområde:	1493018	Riktvärdeområde:	1493018
Byggrätt i kvm:	660	Byggrätt i kvm:	276
Tillhör byggnad:	2	Tillhör byggnad:	3
Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	126963152022	Skatteverkets id:	126983152022
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	242 000 000	Tax.värde kr:	64 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	242 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	64 000 000
Riktvärdeområde:	1493018	Riktvärdeområde:	1493018
Värdeår:	1987	Byggrätt i kvm:	37 900
Årshyra kr:	32 750 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	126983152022		
Nybyggnadsår:	1972		
Om eller nybyggnadsår:	1991		
Area kvm:	31 190		
Tillhör byggnad:	1		

