

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-4072-1-24 inom HSB BRF
BREDABLICK I TIDAHOLM,
Tegnergatan 6



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-4072-1-24 inom HSB BRF BREDABLICK I TIDAHOLM 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-12 av Niklas Karlsson. Styrelsemedlemmar 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
- 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 Tidaholm. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 350 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 5 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Brage 12 som uppfördes år 1946.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 4 091 237 kronor vilket motsvarar 3 286 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 1 970 849 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.

Brage 12

Kommun	Tidaholm
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BREDABLICK I TIDAHOLM
Tomtareal	1 578 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Byggnad</i>	7 541 000 SEK
<i>Mark</i>	1 711 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1986

Övrigt

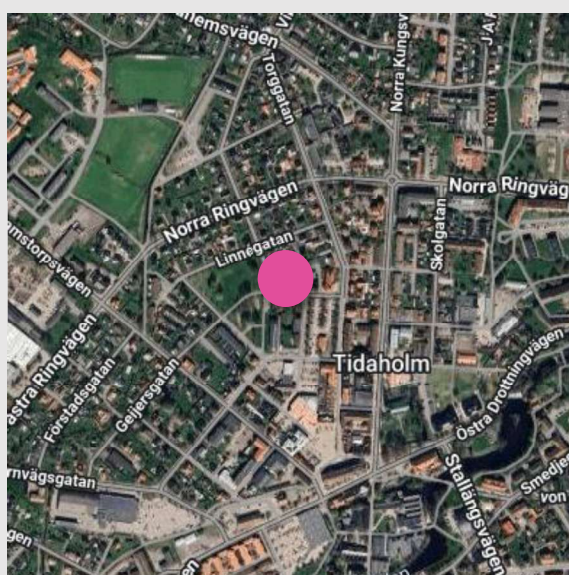
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	24 st
<i>Bostadsarea</i>	1 245m ²
<i>Lokalarea</i>	47 m ²
<i>Parkering</i>	5 st
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 578 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens 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 plåtbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard lågt
Underhållsstatus eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

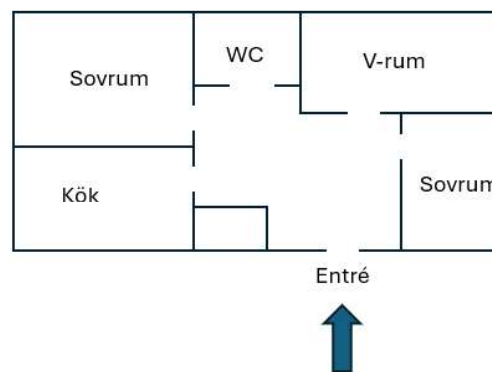
Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Toalettstolen och tvättstället är defekta och kräver reparation.

Skick och Standard lågt
Underhållsstatus eftersatt

Information om bostaden

Adress	Tegnergatan 6 522 31 Tidaholm
Lgh-nr	35-4072-1-24
Byggår	1946
Boyta	69 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	3
Avgift	6 160 kr per månad
Andelstal insats	5,33255
Andelstal årsavgift	5,33255
Inre fond	0 kr
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns, via sappa
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Parkett	☒ Strukturtapet

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar: Mycket lösöre i lägenheten vid inspektionstillfället. Genomgående smutsigt och illaluktande doft. Stort renoveringsbehov föreligger.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick.

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	35-4072-1-24 inom HSB BRF BREDABLICK I TIDAHOLM
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 100 000– 150 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 450 – 2 200 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-4072-1-24 inom HSB BRF BREDABLICK I TIDAHOLM vid värdetidpunkten till:

125 000 SEK

ettthundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-05



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 ☐

TIDAHOLM BRAGE 12

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6a-b976-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 98, TIDAHOLM

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: R-TIDAHOLM BREDABLICK:12

Omregistreringsdatum: 1985-05-15

Akt: 1686-600

URSPRUNG ☐

TIDAHOLM INNERSTADEN 4:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr): 140483853

Distrikt: 107278,Tidaholm

ADRESS ☐

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Tegnérgatan 6	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Trädgårdsgatan 28	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Trädgårdsgatan 30	522 31	Tidaholm	Tidaholm

AREAL ☐

Totalareal: 1 578 kvm

Varav land: 1 578 kvm

Varav vatten: 0 kvm

0,16 ha

0,16 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6449569,96	438643,3	6452537	1391255

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1945-12-10		Tomtmätning	1945-12-10	1685K-51/1945

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ☐

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ☐

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-10

Senaste ändring för fastigheten: 2022-01-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I46/215, I73/7133, I87/10138, I46/216, I73/7134, I87/10139, I46/217A, I73/7135, I49/800, I87/10140, I46/217B, I49/801, I49/800, I87/10141, I46/218, I49/634, I87/10142, I46/219, I49/635, I87/10143, I49/802, I49/803, I87/10144, I49/804, I87/10145, I86/15180, I86/15181, I87/10146, I87/10154, C92/383, I87/10156, Ö97/479, I87/10148, I87/10150, I87/10152, Ö97/1786

LAGFART**HSB Bostadsrättsförening Bredablick i Tidaholm****Namn på lagfart:** HSB:S BRF BREDABLICK I TIDAHOLM**Organisationsnummer:** 767200-0481**Adress:** BOX 253
541 26 SKÖVDE**Akt:** 46/188 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1946-03-13, Andel: 1/1**Anmärkningar:**

Namn Akt: 99/1157 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 86/15215 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1946-01-02 Andel: 1/1

Akt: 46/188 Beviljad

INTECKNINGAR ☐**Antal inteckningar: 3 st, Summa: 6 894 000****Datapantbrev:** Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 2 447 000**Akt:** D-2022-00018815:2
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2022-01-18**Datapantbrev:** Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 2 595 000**Akt:** D-2022-00018815:3
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2022-01-18**Datapantbrev:** Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 1 852 000**Akt:** D-2022-00018815:4
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2022-01-18**ANTECKNINGAR** ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐**Planer**

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KV BREDABLICK (Tomtindelning)	1685K-A23A/1932	1985-05-03	Tidaholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1932-06-20

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TIDAHOLM, DEL AV OMRÅDEN KRING NORRA KUNGSVÄGEN OCH NYA TORGET (Stadsplan)	16-TIF-1023	2022-11-01	Tidaholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1959-11-13

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN
HAR UTGÅTT

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 24 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐: 2025
Taxeringsid: 467880-7
Taxeringsvärde kr: 9 998 000
Tax.enhet avser:
TIDAHOLM BRAGE 12

Taxerade ägare

767200-0481

HSB Bostadsrättsförening
Bredablick i Tidaholm
BOX 253
541 26 SKÖVDE

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 329193182025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 131 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 131 000
Riktvärdeområde: 1498074
Värdeår: 1986
Årshyra kr: 43 000
Under uppförande: Nej
Nybyggnadsår: 1946
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 67

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 329183182025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 8 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 8 000 000
Riktvärdeområde: 1498074
Värdeår: 1986
Årshyra kr: 1 307 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 329203182025
Nybyggnadsår: 1946
Area kvm: 1 245
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 329203182025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 867 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 867 000
Riktvärdeområde: 1498074
Byggrätt i kvm: 1 556
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-11-11 17:12:47
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader