

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten

**LGH 35-3406-1-4 inom BRF Lyrestad L1,
Sjötorpssvägen 5 A, Lyrestad**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2389-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 35-3406-1-4 inom BRF Lyrestad L1 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-03 av Niklas Karlsson. Representant för föreningen 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 Lyrestad i Mariestads kommun. Lyrestad är ett mindre tätortssamhälle med lantlig karaktär och närhet till Väneren samt Göta kanal. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg, med hållplatser i närområdet. Större trafikleder finns på cirka 0,5–1 kilometers avstånd i form av E20, vilket ger goda förbindelser mot bland annat Mariestad, Töreboda och Göteborgsregionen. Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och lantlig bebyggelse med inslag av jordbruksmark. Närmaste affärscentrum återfinns i Mariestad, där ett fullständigt utbud av handel, service, skolor och samhällsfunktioner finns.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Prästbordet 1:121. Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1961.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 2 381 000 kronor vilket motsvarar 2 740 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 0 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.

Prästbordet 1:121

Kommun	Mariestad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	2 366 kvadratmeter

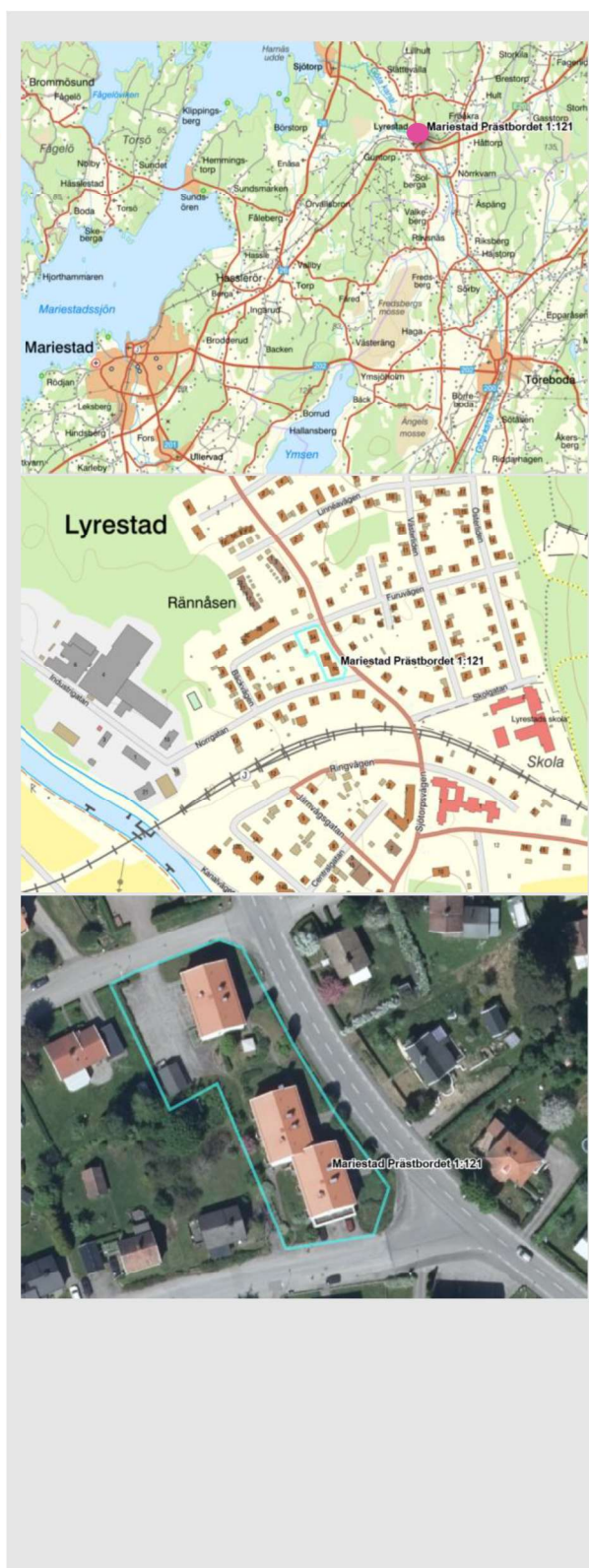
Föreningen

Antal lägenheter	18 stycken
Bostadsarea	869 m ²
Parkering/garage	Parkeringar finns samt 3 garageplatser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 366 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

Renovering påbörjad. Endast överskåp finns och en ugn. Ytskikt saknas överlag.

Skick och Standard	lågt		
Underhållsstatus	under	renovering,	ej
	färdigställt		

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

Helkaklat badrum utrustat med bubbelbadkar, handfat och toalett. Funktion på badkar är okänd.

Skick och Standard	normalt		
Underhållsstatus	något	eftersatt	

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

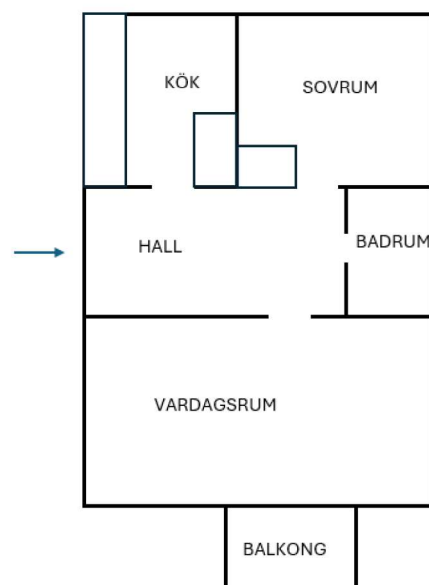
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Laminat	☒ Målat

Skick och Standard	lågt till normalt		
Underhållsstatus	något	eftersatt	

Information om bostaden

Adress	Sjötörpsvägen 5 A 548 73 Lyrestad
Lgh-nr	35-3406-1-4
Byggår	1961
Boyta	52,5 m ²
Antal rum	2
Våning	2
Avgift	3 316 kronor/månad 3 766 kronor/månad from januari 2026 enligt HSB
Andelstal insats	6,01551%
Andelstal årsavgift	6,01551%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Nej
TV	Nej
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor

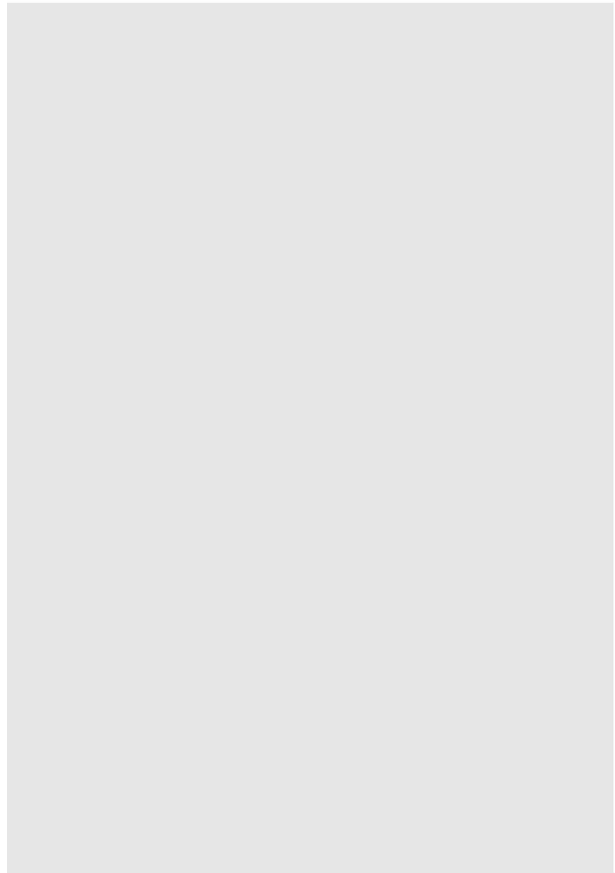
Översiktlig planskiss. Avvikelser kan förekomma.



Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Föreningslokal

☒ Tvättstuga



Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på våning 2. Köksrenovering påbörjad. Lägenheten bedöms ha en lägre standard med renoveringsbehov.

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 35-3406-1-4 inom BRF Lyrestad L1
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 80 000 – 120 000 kronor

cirka 1 524 – 2 286 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 35-3406-1-4 inom BRF Lyrestad L1 vid värdetidpunkten till:

100 000 SEK

Etthundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-30



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

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 PRÄSTBORDET 1:121

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6a-37c1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

93, MARIESTAD

Övriga noteringar:

Socken: Lyrestad

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-LYRESTAD PRÄSTBORDET 1:121

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1680-422

URSPRUNG ☐

MARIESTAD PRÄSTBORDET 1:102

MARIESTAD PRÄSTBORDET 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140446922

Distrikt:

107450, Lyrestad

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Sjötorpsvägen 5A	548 73	Lyrestad	Lyrestad
Sjötorpsvägen 5B	548 73	Lyrestad	Lyrestad
Sjötorpsvägen 5C	548 73	Lyrestad	Lyrestad

AREAL ☐



Totalareal:

2 366 kvm

0,24 ha

Varav land:

2 366 kvm

0,24 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6518865,04	445615,39	6521778	1399062

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
sammanläggning

Datum:

1962-05-03

Akt:

16-LYR-992

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-23

Senaste ändring för fastigheten: 2024-02-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning
 Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L91/7738, L71/1166, I63/4050A, I91/14217, I63/4098, I91/14218, L91/7894

LAGFART



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYRESTAD L1

Namn på lagfart:

BRF LYRESTAD L1

Organisationsnummer:

769607-1583

Adress:

c/o HSB NORRA GÖTALAND
BOX 80
542 21 MARIESTAD

Akt:

01/20269 Beviljad

Inskrivningsdag:

2001-12-03, Andel: 1/1

Fång:

Köp 2001-08-20 Andel: 1/1

Akt:

01/20269 Beviljad

Köpeskilling:

653 140 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 2 480 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 310 800	Belopp:	SEK 123 200	Belopp:	SEK 4 900
Akt:	61/3036A Beviljad	Akt:	61/3036B Beviljad	Akt:	61/3037A Beviljad
Inskrivningsdag:	1961-11-22	Inskrivningsdag:	1961-11-22	Inskrivningsdag:	1961-11-22
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	63/1929 Beviljad	Akt:	63/1929 Beviljad	Akt:	63/4036 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 181 100	Belopp:	SEK 7 000	Belopp:	SEK 573 000
Akt:	61/3037B Beviljad	Akt:	63/4097 Beviljad	Akt:	D-2021-00489299:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1961-11-22	Inskrivningsdag:	1963-12-18	Inskrivningsdag:	2021-10-29
Händelse:	Utbyte				
Akt:	63/4036 Beviljad				
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 600 000	Belopp:	SEK 680 000		
Akt:	D-2022-00333248:1 Beviljad	Akt:	D-2024-00050476:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2022-08-11	Inskrivningsdag:	2024-02-15		

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



STIFT BOSTADSHUS I MARIESTAD

Organisationsnummer: 866000-0160
Adress: BOX 119
542 22 MARIESTAD
Akt: 71/1166 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Id-nummer kompletterat Akt: 91/7738 Beslut: Beviljad
Fång: Fusion 1970-10-07 Andel: 1/1
Akt: 71/1166 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Mariehus AB

Organisationsnummer: 556416-9323
Adress: BOX 119
542 22 MARIESTAD
Akt: 91/7894 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-06-28
Fång: Köp 1990-12-19 Andel: 1/1
Akt: 91/7894 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LYRESTADS STATIONSSAMHÄLLE, DEL AV (Byggnadsplan)	16-LYR-987	2024-05-27	Mariestad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1962-06-18
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 18 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ☐: 2025
Taxeringsid: 294513-6
Taxeringsvärde kr: 4 934 000
Tax.enhet avser:
MARIESTAD PRÄSTBORDET 1:121

Taxerade ägare

769607-1583
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LYRESTAD L1
Co: HSB NORRA GÖTALAND
BOX 80
542 21 MARIESTAD
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	426763152025	Skatteverkets id:	426783152025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	3 953 000	Tax.värde kr:	981 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	3 953 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	981 000
Riktvärdeområde:	1493900	Riktvärdeområde:	1493900
Värdeår:	1961	Byggrätt i kvm:	1 090
Årshyra kr:	869 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	426783152025		
Nybyggnadsår:	1961		
Area kvm:	869		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2025-12-29 10:47:35
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader