

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
308 inom HSB BRF Bockagård i Skene,
Marbogatan 7 B**



Uppdragsgivarens diarienummer: 152621462

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 308 inom HSB BRF Bockagård i Skene 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	Augusti 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 2026-08-14 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavaren 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
- 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 området Skene inom Marks kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Skene 8:28 och Skene 24:1. Byggnaderna uppfördes år 1947. Värderingsobjektet är beläget inom Skene 8:28.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 3 486 760 kronor vilket motsvarar 2 006 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 1 047 699 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.

SKENE 8:28 SKENE 24:1

Kommun	Mark
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB Brf Bockagård i Skene
Tomtareal	2 694 kvadratmeter

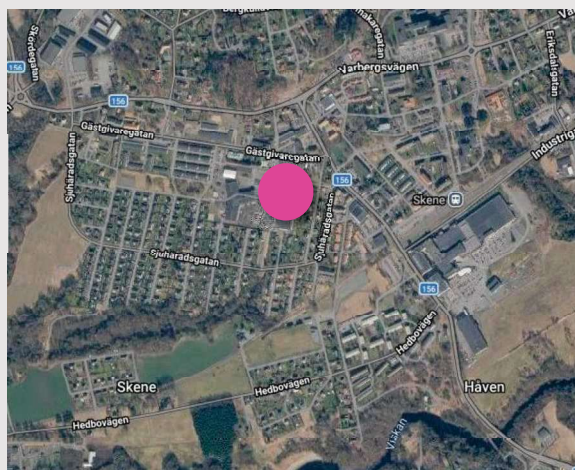
Övrigt

Föreningen	
<i>Antal lägenheter</i>	24 st
<i>Bostadsarea</i>	1 738m ²
<i>Lokalarea</i>	0 m ²
<i>Parkering</i>	Finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 694 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, 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

- ☒ Spishäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av parkett
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Marbogatan 7 B, 511 61 Skene
Lgh-nr	308
Boyta	73 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	3 av 3
Avgift	4 770 kronor per månad
Andel i föreningen	1157
Inre fond	Information saknas
Balkong	Finns, inglasad
Förråd	Finns
Bredband	Ingår enligt uppgift
TV	Ingår enligt uppgift
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

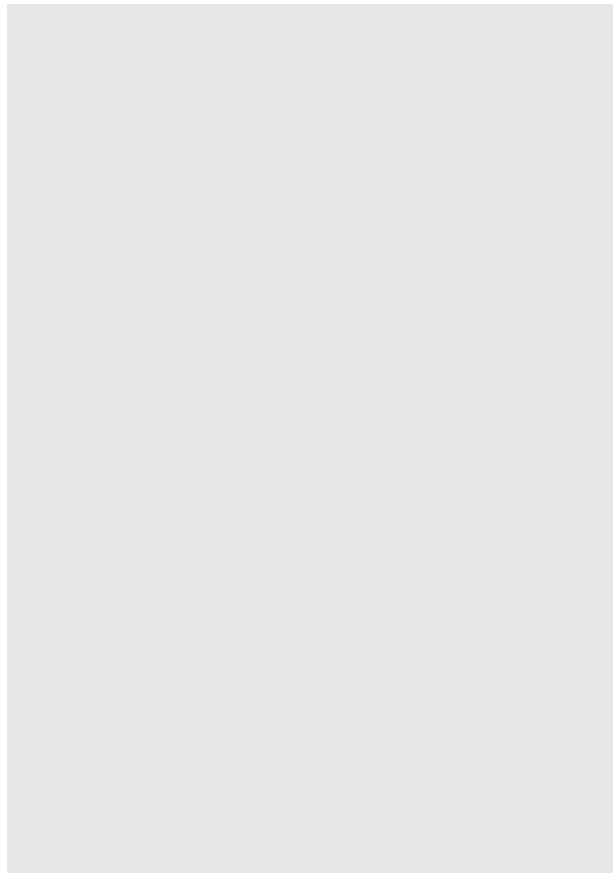
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
	☒ Tapet

Övrigt: Fukt/vattenskada på vardagsrumsgolv.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Gym
- ☒ Tvättstuga



Bedömning

Lägenhet om 3 rum och kök med inglasad balkong på våning tre högst upp i huset.

Lägenheten bedöms ha ett lågt till normalt skick med hänsyn till nybyggnadsstandard. Standarden bedöms vara normal. 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	308 inom HSB BRF Bockagård i Skene
	Värdetidpunkt	Augusti 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 050 000– 1 250 000 kronor

cirka 14 500 – 17 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 308 inom HSB BRF Bockagård i Skene vid värdetidpunkten till:

1 150 000 SEK

enmiljonetthundrafemtio tusen svenska kronor

Göteborg 2026-08-17



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

MARK SKENE 8:28

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6d-32b4-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

63, MARK

Övriga noteringar:

Socken: Skene

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

P-ÖRBY SKENE BOCKAGÅRDEN 8:28

1951-01-01

15-SKJ-1

P-SKENE SKENE BOCKAGÅRDEN 8:28

1990-06-06

1584-420

URSPRUNG ⓘ

MARK SKENE 8:13

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140665711

Distrikt:

0,

ADRESS

Adress:

Marbogatan 7A

Marbogatan 7B

Postnr:

511 61

511 61

Postort:

Skene

Skene

Kommundel:

Skene

Skene

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 280 kvm

0,13 ha

Varav land:

1 280 kvm

0,13 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6374218,44

E:

358556,2

X:(RT90)

6378104,09

Y:

1310230,82

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1947-04-03

Akt:

15-ÖRY-1167

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

**Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen:**

2026-08-13

**Senaste ändring för
fastigheten:**

2023-07-14

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I50/999, I92/8525, I50/1001, I92/8526, I50/1002, I92/8527, I50/1003, I92/8528, I50/1004, I92/8529, I55/9, I92/8530, I47/709, I92/10677, I47/710A, I50/998, I92/10678, I47/710B, I50/998, I92/10679, I47/711, I92/10680, I47/712, I92/10681, I48/331, I92/10682, I50/250, I92/10683, I50/1000, I55/110, I92/10684, I55/8, I92/10685, I92/10688, I94/12547, I94/12549, I94/12551, Ö97/1786, I92/10687, Ö97/4647

LAGFART

HSB Bostadsrättsförening Bockagård i Skene

Namn på lagfart: HSB:S BRF BOCKAGÅRD I SKENE
Organisationsnummer: 765000-0545
Adress: c/o LUNDH
MARBOGATAN 7
511 61 SKENE
Akt: 47/423 Beviljad
Inskrivningsdag: 1947-07-02, Andel: 1/1
Anmärkningar:
Id-nummer kompletterat Akt: 47/423 Beslut: Beviljad
Namn Akt: 92/10690 Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1946-12-27 Andel: 1/1
Akt: 47/423 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 5 549 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 197 500	Belopp:	SEK 952 000	Belopp:	SEK 394 000
Akt:	92/10686 Beviljad	Akt:	94/12548 Beviljad	Akt:	94/12550 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-07-14	Inskrivningsdag:	1994-09-08	Inskrivningsdag:	1994-09-08
Gäller även:	MARK SKENE 24:1	Gäller även:	MARK SKENE 24:1	Gäller även:	MARK SKENE 24:1
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 2 106 000	Belopp:	SEK 1 400 000
Akt:	99/12454 Beviljad	Akt:	04/29944 Beviljad	Akt:	D-2023-00203615:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1999-09-15	Inskrivningsdag:	2004-09-21	Inskrivningsdag:	2023-06-30
Gäller även:	MARK SKENE 24:1	Gäller även:	MARK SKENE 24:1	Gäller även:	MARK SKENE 24:1
Innehav:	99/12455 Beviljad				
HSB BANK BOX 8325 104 20 STOCKHOLM					

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
Detaljplan för skola, Skene 33:1 m fl Gästgivaregatan (Detaljplan)	1463-P2024/3	2026-03-04	Mark
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2023-12-14
Laga kraft:	2024-02-06	Genomförande:	2024-02-07 - 2029-02-06

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VÄSTRA OMRÅDET (Stadsplan)	15-SKS-197	2026-03-04	Mark
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1963-05-29
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 12 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	386498-1
Tax.enhet avser:	
MARK SKENE 8:28	MARK SKENE 24:1

Summering:

Taxeringsvärde kr:	13 472 000
--------------------	------------

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	9 800 000 SEK
Bostadsmark:	3 672 000 SEK

Taxerade ägare

765000-0545

HSB Bostadsrättsförening
Bockagård i Skene
Co: LUNDH
MARBOGATAN 7
511 61 SKENE
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	544493112025	Skatteverkets id:	544503112025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	9 800 000	Tax.värde kr:	3 672 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	9 800 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	3 672 000
Riktvärdeområde:	1463144	Riktvärdeområde:	1463144
Värdeår:	1948	Byggrätt i kvm:	2 160
Årshyra kr:	1 824 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	544503112025		
Nybyggnadsår:	1948		
Om eller nybyggnadsår:	2005		
Area kvm:	1 738		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-08-14 10:15:51
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader