

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 12
Inom Brf Notarien



Februari 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 12 inom Brf Notarien (org.nr 747000-0469).
ADRESS	Frans Malmrosgatan 49 B, lgh 1101 231 54 Trelleborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2596-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	57 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 903 kr exkl. obligatoriska tillägg
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 850 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Hölyviken 2026-02-12



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024
7. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 12

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Notarien (org.nr 747000-0469)

ADRESS

Frans Malmrosgatan 49 B, lgh 1101,
231 54 Trelleborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2596-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 februari 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

HANDRÄCKNING

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.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet

Utfördes 11 februari 2026 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavaren närvarade vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats, tillhörande förråd har ej inspekterats. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter, andelstal, avgifter, stadgar, årsredovisning har erhållits av bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation

Information har inhämtats från aktuell kommun, ortsprisdatabaser (UCBV och VD-Pro), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

Nedan redogörs översiktligt för värderingsobjektet, bostadsrättsföreningen och fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter. För mer information härom, se bifogat utdrag ur lägenhetsförteckningen, stadgar samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 57 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 i norra delen av Trelleborg. Lägenheten har inglasad balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Skola, förskola och Trelleborgs sjukhus finns i närområdet.

Busskommunikation finns på gångavstånd från bostaden.

Lägenhetens planlösning/roomsbeskrivning

Våning: 2 av 3

Hall: Matta på golv samt tapet på väggar. Garderober.

- Badrum:** Inrett med WC, tvättställ samt badkar. Klinker på golv samt kakel/våtrumstapet på väggar. Äldre skick/standard.
- Kök:** Äldre köksinredning med fläkt (okänt), spis (Husqvarna). Kyl/frys från Electrolux. Plastmatta på golv samt tapet på väggar. Köksinredning och ytskikt från nybyggnadsåret. Äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger.
- Vardagsrum:** Parkett på golv samt tapet på väggar. Utgång till inglasad balkong.
- Sovrum:** Plastmatta på golv samt målade väggar. Garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Underhållsbehov föreligger. Doft av nikotin noterades i lägenheten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 903 kr/mån, motsvarande ca 1 032 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, VA och bostadsrättstillägg samt kabel-TV. Obligatoriskt balkongtillägg på 1 160 kr/mån tillkommer. El samt bredband betalas separat. Avgiftshöjning ej känd per dagens datum enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal: 6,16883. Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källaren enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Borgmästaren 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 924 kvm samt 83 kvm lokalyta enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1961 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bifogad energideklaration.

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv via Telenor, fiber (öppet nät) finns indraget i fastigheten, tecknas av separat av bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga och uppställningsplats för cyklar finns i källare.

Parkering/garage

Garageplatser (5 st) finns inom föreningen, kösystem tillämpas. För vidare information kontakta bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 6 518 181 kr motsvarande ca 7 054 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 124 887 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

9 481 000 varav byggnadsvärde 7 243 000 samt markvärde 2 238 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas om 1 189 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, buskar, samt mindre grönytor. Notera att större delen av tomten var snötäckt vid inspektion.

Energideklaration

Utförd 2019-02-19, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

3. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens/objektets marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång.

Som underlag för värdebedömningar används följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter/bostadsrätter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

4. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av bostadsrättens marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

ORTSPRISMETODEN

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Trelleborgs tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-04-23 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–65 kvm
- Antal rum: 2 rum och kök.
- Nybyggnadsår: 1940–1970

Det har under studerad period försålts totalt 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan (alla har en boarea om 57 kvm). Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (Brf Notarien) i intervallet 14 035 – 21 052 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 18 140 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 035 000 kr (800 000 – 1 200 000 kr).

Värderingsobjektet bedöms hålla äldre skick och standard än övervägande del ovan försålda objekt, vilket motiverar ett värde i det lägre intervallet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 850 000 kr, motsvarande ca 14 900 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **850 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-12

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

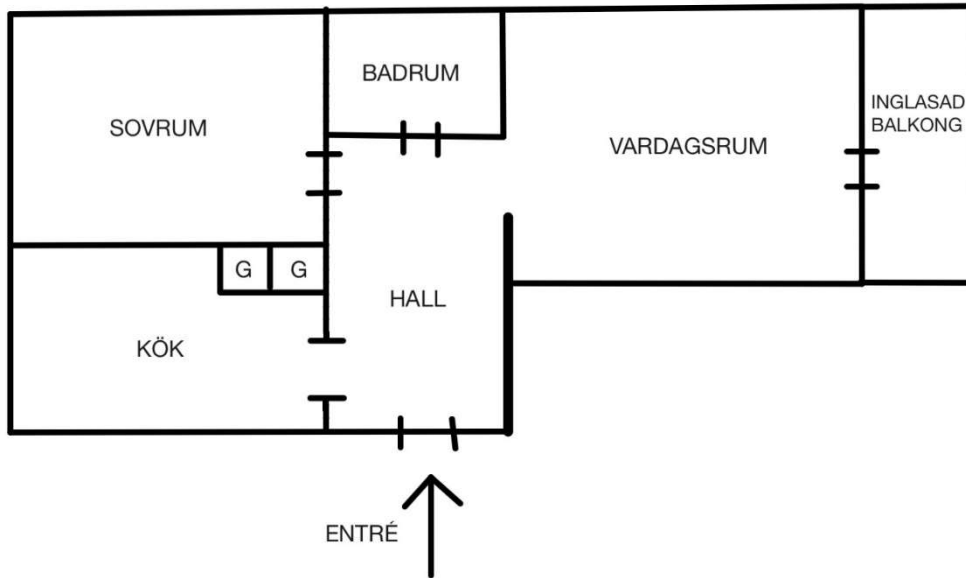


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Trelleborg Borgmästaren 3	909a6a5a-7a83-90ec-e040-ed8f66444c3f	120129075	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1287	Trelleborg	101003	2023-08-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-11

Adress

Adress

Frans Malmrosgatan 49 A, 49 B
231 54 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
747000-0469	1/1	1959-11-04	59/287
Bostadsrättsföreningen Notarien Frans Malmrosgatan 49 B 231 54 Trelleborg Inskrivet ägarnamn: Brf Notarien			
Berört fång			
59/287, andel 1/1			
Köp (inklusive transportköp): 1959-07-01			
Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 6 716 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	280 000 SEK	1986-11-06	86/32098
2	112 000 SEK	1986-11-06	86/32100
3	148 000 SEK	1986-11-06	86/32102
4	500 000 SEK	1990-03-06	90/3719
5	237 000 SEK	2003-12-08	03/31542
6	500 000 SEK	2007-11-13	07/32884
7	514 000 SEK	2018-09-05	D-2018-00436713:1
8	549 000 SEK	2021-08-16	D-2021-00357331:1
9	3 876 000 SEK	2023-08-09	D-2023-00247562:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1956-04-06	12-TRE-423
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Borgmästaren	1956-05-04	1287K-B:287

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	153814-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	9 481 000 SEK	7 243 000 SEK	2 238 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
747000-0469 Bostadsrättsföreningen Notarien Frans Malmrosgatan 49 B 23154 Trelleborg		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 69010259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
44 000 SEK	1287004	40 kvm	1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 4256259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 194 000 SEK	1287004	1 155 kvm	1 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 67207259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
43 000 SEK	1287004	83 kvm	12 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1961	2015	1961
Tillhör byggnad			
1			

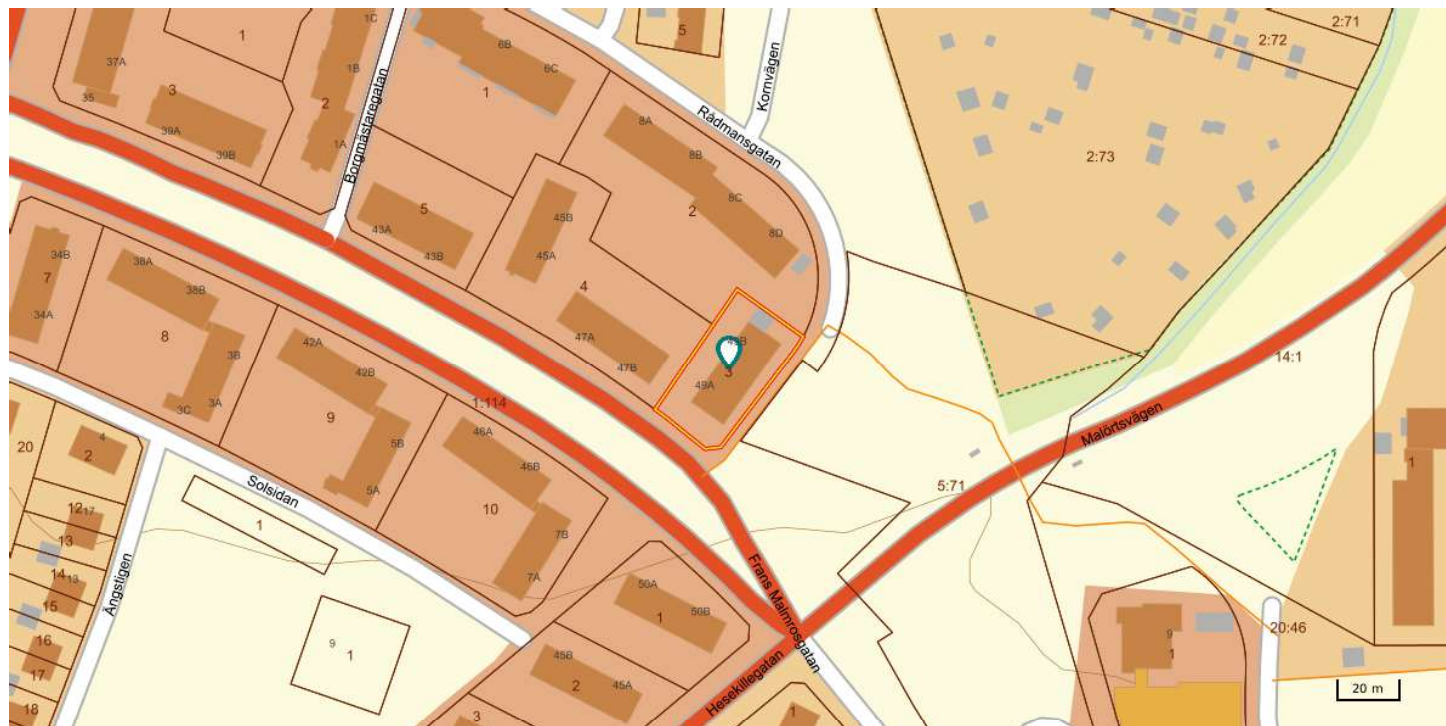
Värderingsenhet hyreshus bostad 4255259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
-----------------------	------------------------	-------------------	-------------

7 200 000 SEK	1287004	924 kvm	1 039 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1961	2015	1961
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1956-05-30	1287K-313
Sammanläggning		1956-09-19	1287K-369/1956
Ursprung			
Trelleborg Östervång 1:66, 2:46			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6138730.9	384036.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 189 m ²	1 189 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
M-Trelleborg Borgmästaren:3		1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige