

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 14
Inom Brf Borgen



Juni 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 14 inom Brf Borgen (org.nr 747000-0808).
ADRESS	Liljeborgsgatan 12 A 231 52 Trelleborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2711-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök enligt lägenhetsförteckning. <i>Not: se lägenhetens rumsbeskrivning/planlösning för vidare information.</i>
LÄGENHETSSTORLEK	39 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	3 684 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	3 juni 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 585 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-06-03



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 LÄGENHETSFÖRTECKNING/
LÄGENHETSKORT
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 14

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Borgen (org.nr 747000-0808).

ADRESS

Liljeborgsgatan 12 A
231 52 Trelleborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2711-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

3 juni 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 3 juni 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med representant från Kronofogden. Bostadsrättshavare närvarade ej vid inspektionen. 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 samt via utdrag ur lägenhetsförteckning (lägenhetskort). 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, årsredovisning samt fastighetsutdrag.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 39 kvm fördelad på 1 rum och kök samt ett mindre rum/sovalkov belägen på våning 3 av 3 i ut med Liljeborgsgatan i Trelleborgs tätort.

Närområdet utgörs huvudsakligen av hyreshusenheter samt småhusenheter av varierande ålder, storlek och utformning.

Från bostaden har man gångavstånd till centrum, service, restauranger, grönområde och skolor. Allmänna kommunikation finns i området i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3 (ej hiss).
Hall:	Trägolv samt målade väggar. Garderob i anslutning till hall.
Kök:	Äldre vit köksinredning med spis/ugn (Cylinda), fläkt (Franke) samt kyl/frys (Whirlpool). Trägolv samt målade väggar. Tegel/tegelsten över arbetsbänk. Äldre skick och standard. Plats för mindre matbord.
Vardagsrum:	Trägolv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovalkov/rum:	Mindre rum i anslutning till vardagsrum, nyttjas som sovrum.
Badrum:	Inrett med wc, tvättställ och dusch. Klinker på golv och väggar. Normalt skick och standard.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Underhållsbehov föreligger, bl.a. noteras skador i golv samt i innertak (färgsläpp). Lägenheten var vid inspektionstillfället normalt möblerad.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 684 kr/mån, motsvarande ca 1 134 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme och vatten. El ingår ej i avgiften. Bostadsrättstillägg ingår ej i avgiften. Avgift för bredband/fiber tillkommer om 300 kr/mån enligt lägenhetsförteckning. Någon avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal: 6,27016 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/lägenhetskort.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vinden enligt uppgift från styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Beckasinen 4.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 622 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 67 kvm enligt årsredovisningen 2024. Fastigheterna har nybyggnadsår 1942 samt värdeår 1942 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas gas enligt bifogad energideklARATION.

Ventilation

Självdug enligt bifogad energideklARATION.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber/bredband finns enligt uppgift från föreningen. Betalas separat utöver avgiften.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare.

Parkering/garage

Finns ej.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 2 053 052 kr motsvarande ca 3 359 kr/kvm (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 46 370 kr enligt årsredovisningen (2024).

Underhållsplan

Okänt av undertecknad.

Taxeringsvärde

7 998 000 varav byggnadsvärde 6 185 000 samt markvärde 1 813 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 722 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor.

Energideklaration

Utförd 2024-03-19, 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. Köpeskillningarna 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 areamethoden. 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 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 30–45 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Byggår: 1930-1980

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper bostadsrätten för att säkra pant etc.

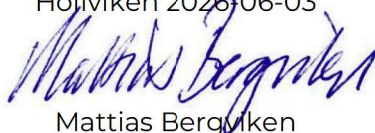
Det har under studerad period försålts totalt 9 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillningarna återfinns i intervallet 14 473 – 19 605 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 16 780 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 628 000 kr. Inga av ovan studerade objekt har försålts inom Brf Borgen. Övervägande del av ovan försålda bostadsrätter har en lägre avgift samt bedöms hålla bättre skick och standard än värderingsobjektet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 585 000 kr, motsvarande ca 15 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **585 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-06-03


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

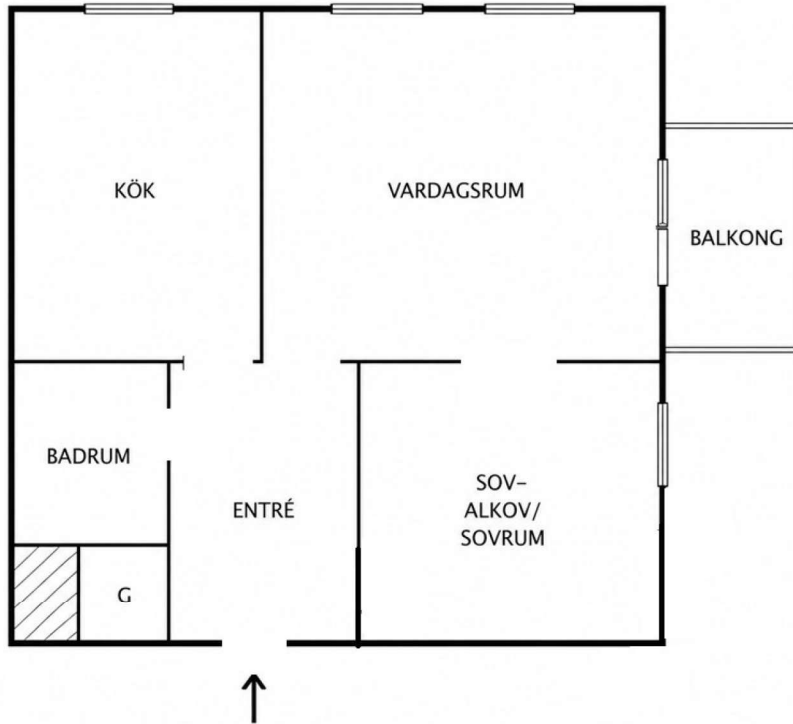


Foto, fasad



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 Beckasinen 4	909a6a5a-788b-90ec-e040-ed8f66444c3f	120128571	1996-05-02
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1287	Trelleborg	101003	2025-09-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-08

Adress

Adress

Liljeborgsgatan 12 A, 12 B
231 52 Trelleborg

Ripagatan 13
231 52 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
747000-0808	1/1	1942-12-09	42/293
Bostadsrättsföreningen Borgen			
C/O Ludvig & Co			
Algatan 27			
231 42 Trelleborg			
Inskrivet ägarnamn: Brf Borgen I			
Trelleborg			

Berört fång

42/293, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1941-11-01
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 2 815 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	601 780 SEK	1987-02-18	87/4963
2	80 000 SEK	1987-12-07	87/26302
3	450 000 SEK	2012-10-01	12/17620
4	179 000 SEK	2013-03-08	13/4187
5	165 220 SEK	2017-11-23	D-2017-00599602:1
6	224 000 SEK	2021-05-27	D-2021-00225646:1
7	141 000 SEK	2022-06-16	D-2022-00257128:1
8	310 000 SEK	2023-03-01	D-2023-00068242:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	661 000 SEK	2025-09-08	D-2025-00318366:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Hässleholm		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1920-03-05	1287-P2024/1
Stadsplan för trelleborgs stad	Genomf. start: 1920-03-05 Genomf. slut: 2028-12-14	

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Original plan 12-tre-775

Planen har delad genomförandetid

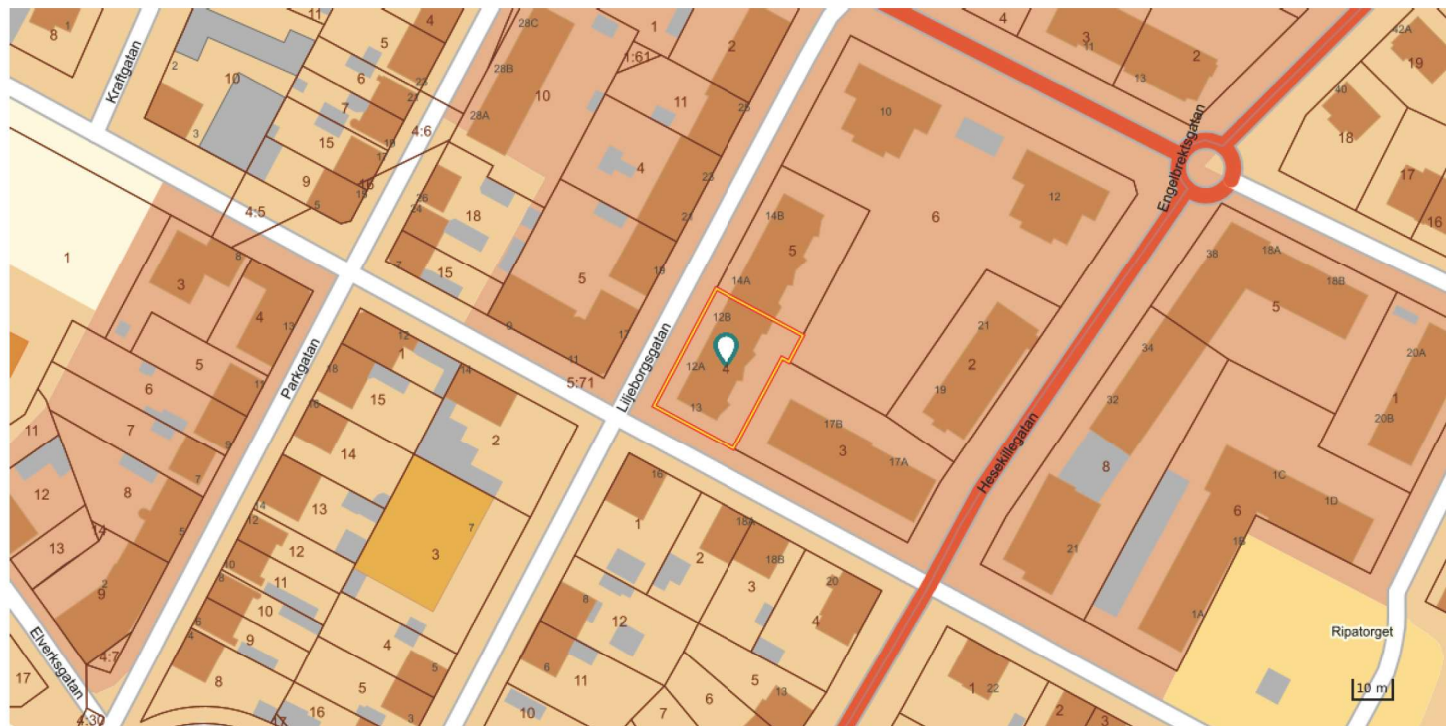
Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	154295-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	7 998 000 SEK	6 185 000 SEK	1 813 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
747000-0808	1 / 1		Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Borgen			
C/O Ludvig & Co			
Algatan 27			
23142 Trelleborg			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300725645 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
104 000 SEK	1287006	80 kvm	1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 5214259 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 709 000 SEK	1287006	777 kvm	2 199 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300725644 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
385 000 SEK	1287006	67 kvm	103 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	1942	1942
Tillhör byggnad		
1		
Värderingsenhet hyreshus bostad 5212259 (2025)		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta
5 800 000 SEK	1287006	622 kvm
Hyra		746 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Nej	1942	
Värdeår		1942
Tillhör byggnad		
1		

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1941-12-15	1287K-62/1941
Sammanläggning		1942-03-31	
Ursprung			
Trelleborg Trelleborg 1:702,704			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6138296.8	383613.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	722 m ²	722 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
M-Trelleborg Beckasinen:4		1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet



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