

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 1820
Inom Brf Borgplan III



April 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

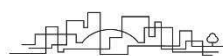
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 1820 inom Brf Borgplan III (org.nr 747000-0568).
ADRESS	Engelbrektsgatan 46 lgh 1202, 231 45 Trelleborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	152612016
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	52 kvm enligt registerutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	5 059 kr exkl. obligatoriska tillägg
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	29 april 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 700 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-05-19

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 UR 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 1820

Not: ovan lägenhetsnummer enligt lägenhetsförteckning/registerutdrag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Borgplan III (org.nr 747000-0568)

ADRESS

Engelbrektsgatan 46 lgh 1202,
231 45 Trelleborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152612016 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

29 april 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 29 april 2026 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavaren närvarade ej. 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 52 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 3 i östra delen av Trelleborg. Lägenheten har fönster i två väderstreck och balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av olika karaktär och grönområden. Kunskapsskolan ligger precis utanför objektet samt ålderdomshem finns i närheten.

Busskommunikation finns på gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar. Garderob.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, badkar. Plastmatta på golv samt kaklade väggar resp. väv. Äldre skick/standard.
Kök:	Vit köksinredning av enkel karaktär med spis (Siemens). Kyl/frys från Cylinda. Kakel över köksbänk, laminat på golv samt väv på väggar. Fläkt saknas. Plats för matbord finns. Normal skick/standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Garderob. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Garderob.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard. Mattor täcker stora delar av golv i kök och vardagsrum, varav delar av ytskikt ej har inspekterats.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 059 kr/mån, motsvarande ca 1 167 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA, bostadsrättstillägg samt sophantering enligt information av bostadsrättsföreningen. Obligatoriskt tillägg för TV/bredband tillkommer för 185 kr/mån. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning planerad vid dagens datum. Andelstal (bostadsrättsandel): 4,5214 % andelstal (insats): 4,5186 %. Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/registerutdrag.

Förråd

Två tillhörande lägenhetsförråd finns till objektet, en på källarplan och en på vindsvåningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Plogan 4.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört ett flerbostadshus inrymmande totalt 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 1 150 kvm samt en lokal på 20 kvm enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1949 samt värdeår 1964 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas stadsgas och markvärmepump (el) enligt bifogad energideklaration.

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband finns indraget till lägenheten från Telenor, obligatoriskt tillägg på 185 kr/mån.

Gemensamma utrymmen

Inga gemensamma utrymmen finns förutom tvättstuga i källare.

Parkering/garage

4 parkeringsplatser finns inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 7 234 000 kr motsvarande ca 6 290 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 34 158 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns enligt årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

11 548 000 varav byggnadsvärde 8 818 000 samt markvärde 2 730 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Trelleborg Plogen 4) tomt omfattas om 1 347 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, träd, buskar, samt grönytor. Gemensam innergård med angränsande fastigheter.

Energideklaration

Utförd 2020-01-24, 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: Trelleborg (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–60 kvm
- Nybyggnadsår: 1930–1970

Det har under studerad period försålts totalt 10 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Av de redovisade jämförelseobjekten har fyra överlåtelser skett inom föreningen Brf Borgplan III, resterande sex objekt har försålts i grannföreningarna Brf Engelbrekt och Brf Gustaf Wasa i intervallet 8 907 – 20 192 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 13 521 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 742 500 kr (530 000 – 1 050 000 kr). Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 700 000 kr, motsvarande ca 13 462 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **700 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-05-19

Mattias Bergviken

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

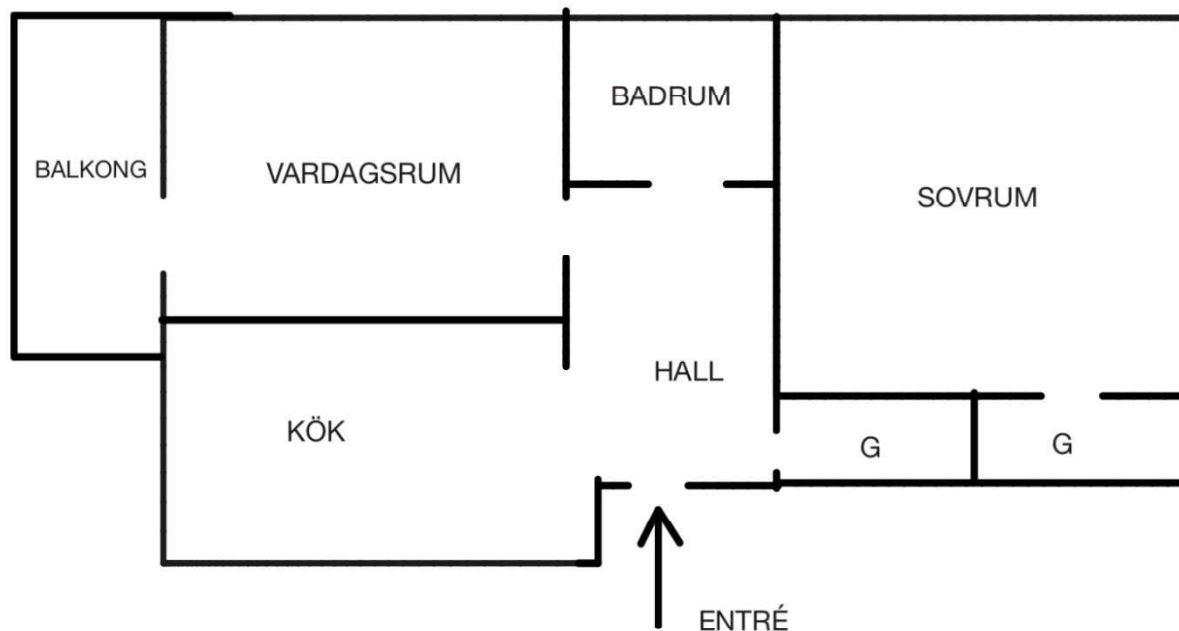


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad). Avvikelser förekommer på ritning mot verkligt utförande.

Beteckningar

Beteckning Trelleborg Plogen 4	UUID 909a6a5a-a390-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120139584	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-06-21
Län- och kommunkod 1287	Distrikt Trelleborg	Distriktskod 101003	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-10-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-08

Adress

Adress

Borggården 9-10
231 45 Trelleborg

Engelbrektsgatan 46
231 45 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 747000-0568 Brf Borgplan Iii C/O Sbc Box 226 851 02 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Borgplan Iii	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1948-06-09	Akt 48/127
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång

48/127, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1948-05-10
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 91/812

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 19
Totalt belopp: 7 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1948-06-09	48/212
2	27 700 SEK	1948-06-09	48/213
3	100 000 SEK	1948-09-08	48/339
4	17 900 SEK	1948-12-15	48/503A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 50/321			
5	40 900 SEK	1948-12-15	48/503B
Anmärkningar Utbyte 50/321			
6	41 200 SEK	1948-12-15	48/503C
Anmärkningar Utbyte 50/321			
7	61 150 SEK	1949-02-23	49/68A
Anmärkningar Utbyte 50/322			
8	24 500 SEK	1949-02-23	49/68B
Anmärkningar Utbyte 50/322			
9	6 135 SEK	1949-02-23	49/68C
Anmärkningar Innehavare: 50/328 Trelleborgs Kommun, Alg 13, 231 00 Trelleborg Utbyte 50/322			
10	8 215 SEK	1949-02-23	49/68D
Anmärkningar Utbyte 50/322			
11	360 000 SEK	1991-01-10	91/808
12	23 150 SEK	1991-01-10	91/810
13	250 000 SEK	1999-03-23	99/2677
14	1 000 000 SEK	2012-12-18	12/23413
15	26 150 SEK	2017-11-15	D-2017-00580587:1
16	46 000 SEK	2020-03-09	D-2020-00093923:1
17	191 000 SEK	2021-06-01	D-2021-00234502:1
18	4 982 000 SEK	2021-09-02	D-2021-00384362:1
19	244 000 SEK	2022-09-23	D-2022-00392199:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan Tomtindelning Plogen	Datum 1945-06-21	Akt 1287K-B:199	

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1953-12-04	12-TRE-411
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 175659-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 11 548 000 SEK	därav byggnadsvärde 8 818 000 SEK	därav markvärde 2 730 000 SEK
Taxerade ägare 747000-0568 Brf Borgplan Iii C/O Sbc Box 226 85102 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 48660259 (2025)			
Taxeringsvärde 2 730 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Byggrätt ovan mark 1 437 kvm	Riktvärde byggrätt 1 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300726433 (2025)			
Taxeringsvärde 18 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Lokalyta 20 kvm	Hyra 5 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1964
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 48659259 (2025)			
Taxeringsvärde 8 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Bostadsyta 1 150 kvm	Hyra 1 293 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1964
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-10-09	1287K-121/1945
Sammanläggning	1946-03-21	
Inställd åtgärd eller förrättning	2016-06-21	1287-2940

Ursprung

Trelleborg Trelleborg 2:301-303

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6138139.6	384070.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

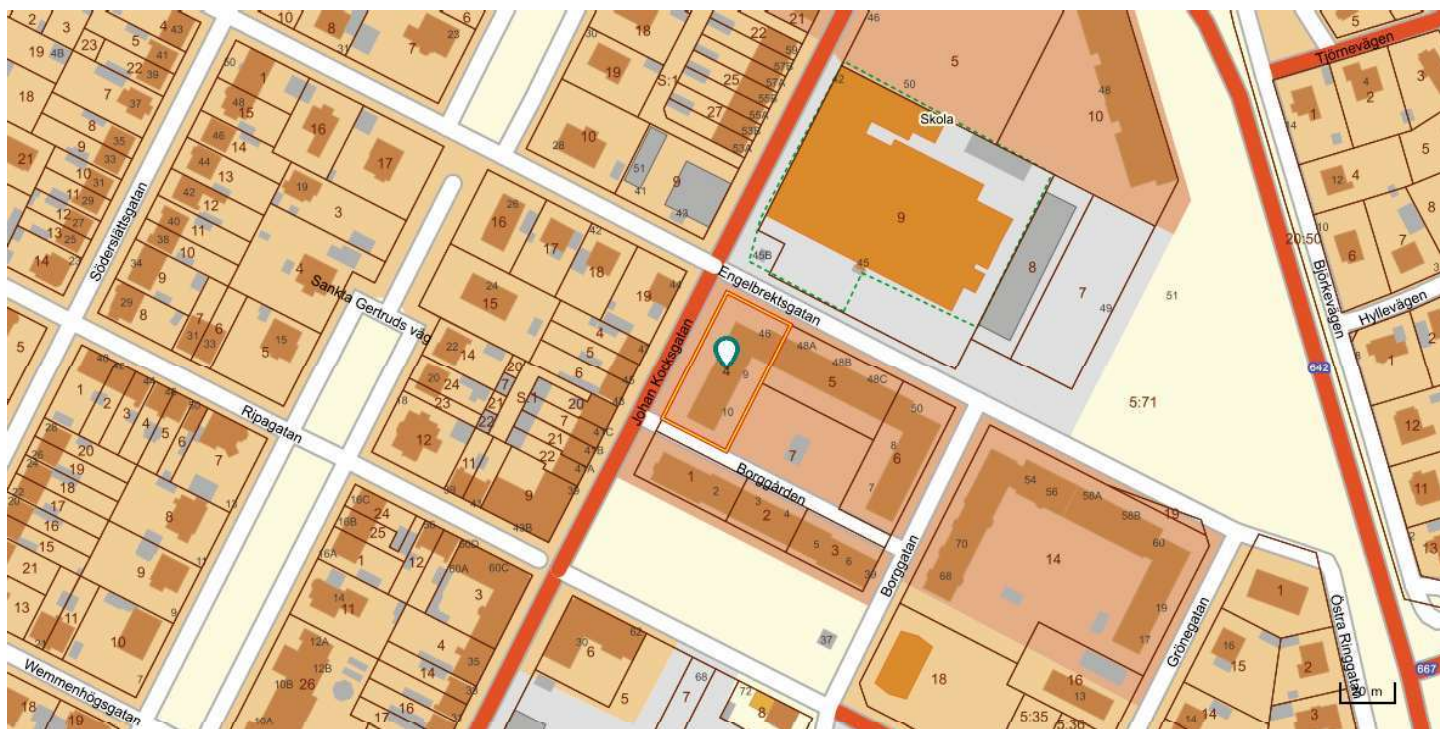
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 347 m ²	1 347 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Trelleborg Plogen:4	1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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