

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 589-9B-1003
inom Brf Hejdan



Juli 2025

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 589-9B-1003 inom Brf Hejdan (org.nr 747000-0196).
ADRESS	Hedgatan 9 B, Lgh 1101 231 70 Anderslöv
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1051-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	54 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 031 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	25 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 525 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-07-28



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2023
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 589-9B-1003

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Hejdan (org.nr 747000-0196)

ADRESS

Hedgatan 9B, lgh 1101
231 70 Anderslöv

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1051-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

25 juli 2025

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 25 juli 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden, bostadsrätts-havare 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 bostadsrätts-föreningen samt via Riksbyggen. 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, Valueguard 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 54 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 3 (en halv trappa upp) ut med Hedgatan i Anderslöv i Trelleborgs kommun. Genomgående lägenhet med balkong ut mot innergård.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär.

Bussförbindelser, matbutiker, apotek och service m.m. finns på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 3 (halv trappa upp).
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar.
KLK:	Klädkammare/garderob finns i anslutning till hall.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ samt dusch. Klinkers på golv och halvkaklade väggar. Äldre skick och standard. Flertal borrhål noterades i duschzon vid inspektion.
Kök:	Köksinredning med spis (Beko), fläkt (okänt fabrikat), kyl/frys (Electrolux). Kakel över köksbänk. Laminat på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard. Golvfoder saknas.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Golvfoder saknas på flertalet ställen. Lägenheten var vid inspektionstillfället delvis möblerad.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 031 kr/mån, motsvarande ca 896 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för kabel-tv/bredband tillkommer om 310 kr/mån. Avgiften är exkl. hushållsel. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (ekonomisk plan): 4,450 %, Andelstal (exkl. kapital): 4,450%. Inre fond ca 0 kr per 2025-07-08. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt ordförande i källare och på vinden, förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Hejdan 24.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 21 lägenheter, 4 parkeringsplatser samt 5 garageplatser. En av lägenheterna är upplåten med hyresrätt. Den sammanlagda boarean uppgår till 1 247 kvm samt en lokalarea om 100 kvm enligt årsredovisningen 2023. Nybyggnadsår 1952, tillbyggnadsår 2023 samt värdeår 1952 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas naturgas enligt energideklaration (enligt årsredovisningen så nyttjas bergvärme).

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv och bredband finns (obligatoriskt tillägg utöver avgiften om 310 kr/mån).

Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga i källare samt samlingslokal finns inom föreningen.

Parkering/garage

4 parkeringsplatser samt 5 garageplatser finns att hyra inom föreningen. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till 5 925 000 kr motsvarande ca 4 881 kr/kvm boarea (upplåten med bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgår till 1 003 923 kr enligt årsredovisningen (2023).

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

11 585 000 varav byggnadsvärde 9 247 000 samt markvärde 2 338 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 2 731 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av avgrusade samt hårdgjorda gångar/vägar samt träd, buskar och grönytor.

Energideklaration

Utförd 2020-02-11, 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: Anderslöv (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–60 kvm
- Nybyggnadsår: 1 930–1 990
- Antal rum: 2 rum och kök.

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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 8 333 – 13 250 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 10 970 kr/kvm eller en köpeskilling om 633 750 kr (475 000–795 000 kr). Under studerad period har endast två lägenhet försålts inom Brf Hejdan i intervallet 8 333–9 259 kr/kvm motsvarande en köpeskilling om 475 000 kr respektive 500 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 525 000 kr, motsvarande ca 9 700 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **525 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-07-28



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

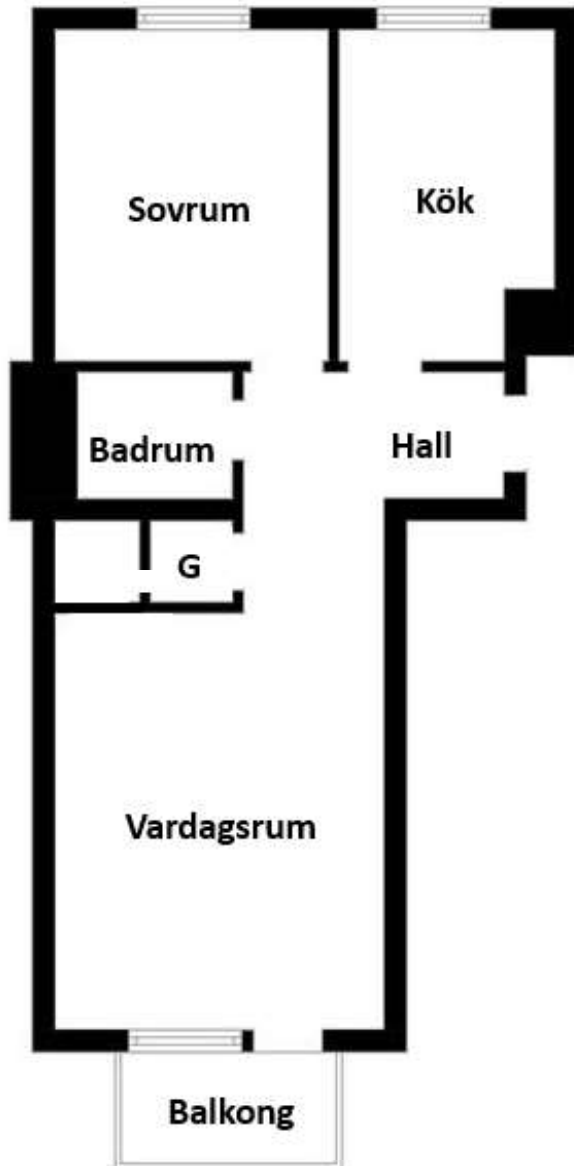


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Trelleborg Hejdan 24	UUID 909a6a5a-8bc4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120133492	Län- och kommunkod 1287
Distrikt Anderslöv Socken: anderslöv	Distriktskod 101032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-12-04	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-16

Adress

Adress Hedgatan 9 A, 9 B 231 70 Anderslöv	Pålsvägen 8 A, 8 B 231 70 Anderslöv
--	--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 747000-0196 Bostadsrättsföreningen Hejdan C/O Bredablick Förvaltning I Sverige AB Box 243 201 22 Malmö Inskrivet ägarnamn: Brf Hejdan	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1952-05-14	Akt 52/349
Berört fång 55/302, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 52/349, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1951-11-07 Ingen köpeskilling redovisad		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 5 939 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	318 000 SEK	1992-12-07	92/19537
2	318 000 SEK	1992-12-07	92/19539
3	364 000 SEK	2019-09-19	D-2019-00409119:1
4	1 250 000 SEK	2021-10-12	D-2021-00456176:1
5	400 000 SEK	2022-05-02	D-2022-00183740:1
6	2 974 000 SEK	2022-11-28	D-2022-00485300:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	315 000 SEK	2023-11-22	D-2023-00372668:1
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	1935-08-20	12-ANS-8
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Hejdan	1954-11-09	1287K-BA19
Stadsplan	1960-12-23	12-ANS-79
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 171517-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 11 585 000 SEK	därav byggnadsvärde 9 247 000 SEK	därav markvärde 2 338 000 SEK
Taxerade ägare 747000-0196 Bostadsrättsföreningen Hejdan C/O Bredablick Förvaltning I Sverige AB Box 243 20122 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 39945259 (2025)			
Taxeringsvärde 2 338 000 SEK	Riktvärdeområde 1287012	Byggrätt ovan mark 1 559 kvm	Riktvärde byggrätt 1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301494365 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
47 000 SEK	1287012	100 kvm	18 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1952	2023	1952
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 39944259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
9 200 000 SEK	1287012	1 247 kvm	1 814 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1952	2023	1952
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-03-07	1287K-TM72
Sammanläggning	1955-05-12	12-ANS-66

Ursprung

Trelleborg Anderslöv 1:1
Trelleborg Hejdan 12

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6145057.1	393390.2	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 731 m ²	2 731 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Anderslöv Hejdan:24

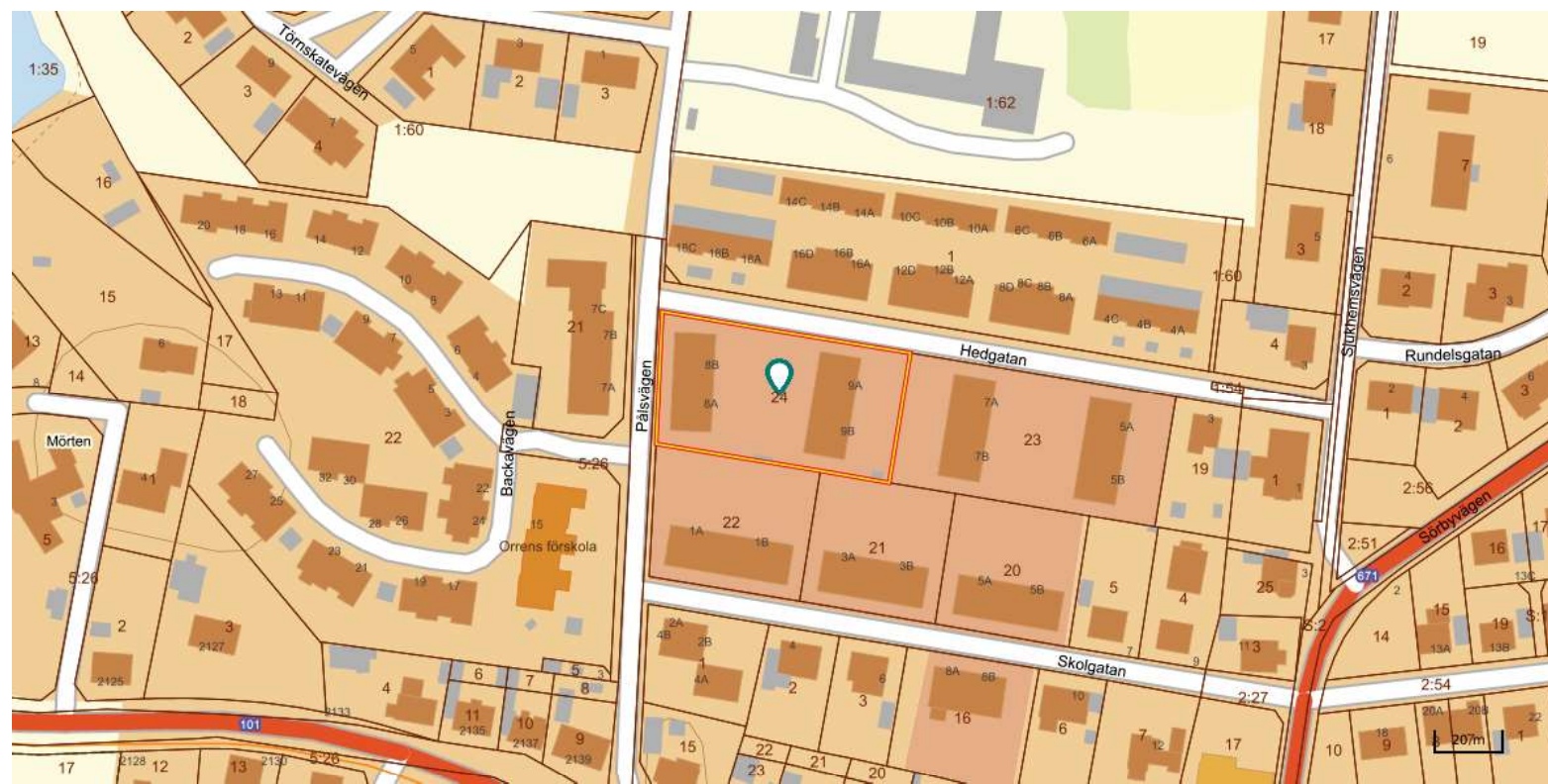
Omregistreringsdatum

1983-02-01

Akt

12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

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