

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208133002-0051
inom RB Brf Gula Gården



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

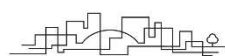
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 208133002-0051 inom RB Brf Gula Gården (org.nr 747000-1145).
ADRESS	Klörupsvägen 35 A, lgh 1102 231 51 Trelleborg
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-804-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	81 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 763 kr exkl. obligatoriskt tillägg om 1 335 kr.
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 500 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-07-19

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

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 208133002-0051

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Gula Gården (org.nr 747000-1145)

ADRESS

Klörupsvägen 35 A, lgh 1102
231 51 Trelleborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-804-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 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 11 juli 2025 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavare närvarade ej 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 samt via utdrag ur lägenhetsförteckning (bostadsrättsinformation). 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 genomgående lägenhet om 81 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 3 utmed Klörupsvägen i Norra delen av Trelleborgs tätort. Stor inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. Söderslättshallen, Coop och bussförbindelser ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Golvlist/foder saknas.
KLK:	Klädkammare/garderob i anslutning till hall.
WC:	Inrett med toalett och tvättställ, klinkers på golv samt målade väggar. Normalt skick/standard.
Badrum:	Inrett med tvättställ, handukstork samt dusch (toalett finns ej). Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard. Plats för tvättmaskin (tvättmaskin finns ej).
Kök:	Modern köksinredning med häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), ugn och mikro från IKEA. Kyl, frys och diskmaskin saknas. Kakel över köksbänk. Klinkers på golv samt målade väggar. Kök håller gott skick, enkel standard då flertalet vitvaror saknas.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till stor inglasad balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Golvlist/foder saknas.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt gott skick. Badrum och WC renoverades i samband med stambyte, se årsredovisningen för vidare information. Standard av enkel karaktär då kyl, frys, diskmaskin och tvättmaskin saknas i lägenheten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 763 kr/mån motsvarande 69 156 kr/år. Avgiften är inkl. VA, renhållning, en parkeringsplats samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer utöver avgiften för värme (790 kr/mån), bredband/kabel-tv (230 kr/mån) samt balkongtillägg (315 kr/mån). Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,71659 %, andelstal (insats): 0,71657 %. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare (lägenhetsförråd samt ett mindre matförråd) enligt ordförande i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Kaplan 1-3.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lokaler, 32 garageplatser samt 124 parkeringsplatser enligt erhållen årsredovisning (2023). Den sammanlagda boarean uppgår till 11 309 kvm samt en lokalarea om 347 kvm enligt årsredovisning (2023). Byggnaderna är uppförda 1966.

Not: redovisade ytor i årsredovisning avviker mot taxerade ytor.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas värmepumpar enligt information från ordförande i föreningen.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud via Sappa) samt bredband via Bahnhof enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen. Förråd samt samlingslokal finns att hyra inom föreningen.

Parkering/garage

En parkeringsplats ingår i avgiften enligt uppgift från föreningen. Garageplatser finns inom föreningen, kösystem tillämpas. Observera att när du tilldelats ett garage har du inte längre tillgång till parkeringsplats. För vidare information se www.gulagarden.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till ca 59 575 822 kr motsvarande ca 5 268 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 4 884 938 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

117 393 000 varav byggnadsvärde 90 865 000 samt markvärde 26 528 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Trelleborg Kaplanen 2) tomt omfattas av en hörntomt om 4 937 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2022-05-10, 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 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: Trelleborg tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-07-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–90 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1940–1980

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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Gula Gården) i intervallet 14 556 – 20 569 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 18 112 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 432 000 kr (1 150 000 – 1 625 000 kr). Bostadsrätter försålda i det lägre intervallet avser renoveringsobjekt och bedöms ej vara direkt jämföra bara med här aktuellt objekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 500 000 kr, motsvarande ca 18 500 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

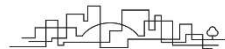
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 500 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-07-19



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

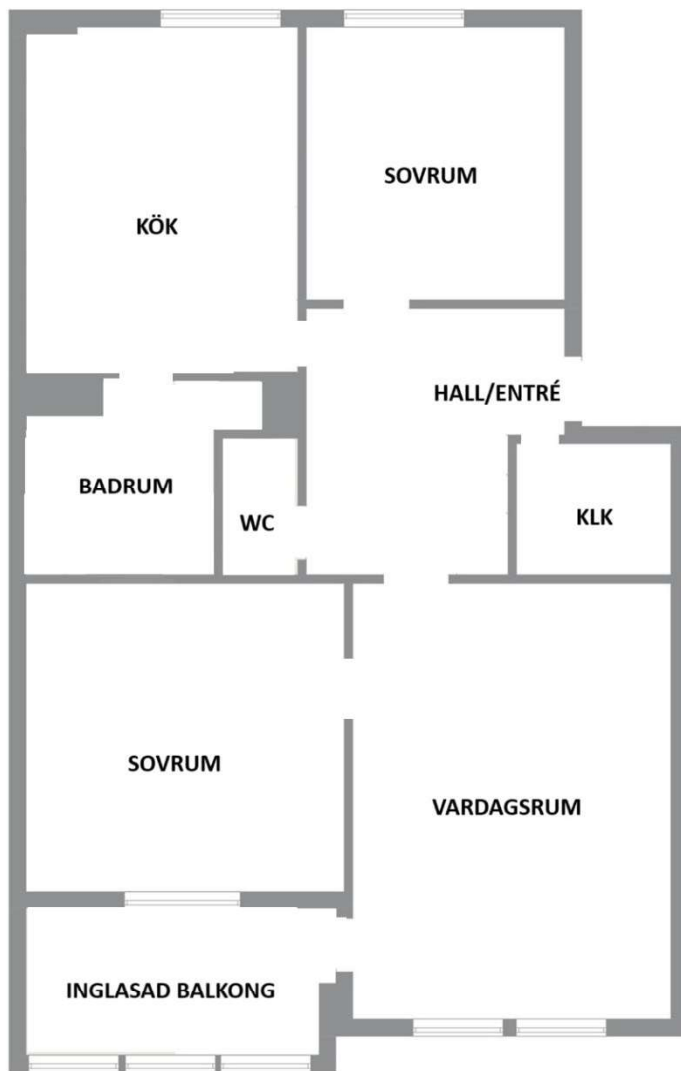


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Trelleborg Kaplanen 2	UUID 909a6a5a-9028-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120134616	Län- och kommunkod 1287
Distrikt Trelleborg	Distriktskod 101003	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-27	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-17

Adress

Adress Klörupsvägen 35 A, 35 B, 35 C, 37 A, 37 B, 37 C, 37 D 231 51 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 747000-1145 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Gården Box 184 231 23 Trelleborg Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Gula Gården	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1965-12-01	Akt 65/281
Berört fång 65/281, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1965-08-31 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 97/484 Namn 08/19130			

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 14 Totalt belopp: 39 594 000 SEK			
Nr 3	Belopp 2 400 000 SEK	Inskrivningsdag 1968-11-13	Akt 68/4666A
Anmärkningar Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3 Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3 Utbyte 03/17394			
4	1 600 000 SEK	1968-11-13	68/4666B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Utbyte 03/17394		
5	439 000 SEK	1986-03-06	86/6190
6	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
6	1 271 000 SEK	1986-03-06	86/6192
7	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
7	188 000 SEK	1986-03-06	86/6194
8	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
8	1 500 000 SEK	1991-04-03	91/8338
9	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
9	2 200 000 SEK	1997-01-13	97/482
10	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
10	3 200 000 SEK	2008-07-28	08/18615
11	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
11	9 922 000 SEK	2018-03-15	D-2018-00121311:1
12	Anmärkningar		
	Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3		
	Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3		
12	5 057 000 SEK	2018-07-13	D-2018-00358192:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3 Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3			
13	1 083 000 SEK	2018-12-18	D-2018-00736030:1A
Anmärkningar Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3 Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3 Utbyte undefined			
14	4 602 000 SEK	2018-12-18	D-2018-00736030:1B
Anmärkningar Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3 Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3 Utbyte undefined			
15	4 982 000 SEK	2020-06-23	D-2020-00254346:1
Anmärkningar Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3 Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3			
16	1 150 000 SEK	2025-01-13	D-2025-00012865:1
Anmärkningar Belastar även: Trelleborg Kaplanen 3 Avsåg ursprungligen även: Trelleborg Kaplanen 3			

Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tillträde mm	1968-11-13	68/4660B
Anmärkningar Företrädesordningen oklar mellan 68/4660b och 68/4660ba 68/4660b			
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: tillträde mm	1968-11-13	68/4660BA
Anmärkningar Företrädesordningen oklar mellan 68/4660b och 68/4660ba 68/4660ba			

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1965-05-04	12-TRE-533
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Kaplanen	1965-08-11	1287K-B:413

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral	Förmån	Avtalsservitut	12-IM2-68/4660.1
Beskrivning Värmecentral			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Trelleborg Kaplanen 1-2

Last
Trelleborg Kaplanen 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde mm	Förmån	Avtalsservitut	12-IM2-68/4660AA.1
Beskrivning Tillträde mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Trelleborg Kaplanen 2

Last
Trelleborg Kaplanen 1

Ändamål Tillträde mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 12-IM2-68/4660B.1
Beskrivning Tillträde mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Trelleborg Kaplanen 3			
Last Trelleborg Kaplanen 2			

Ändamål Tillträde mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 12-IM2-68/4660BA.1
Beskrivning Tillträde mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Trelleborg Kaplanen 1			
Last Trelleborg Kaplanen 2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 151065-8	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Trelleborg Kaplanen 1-3			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 117 393 000 SEK	därav byggnadsvärde 90 865 000 SEK	därav markvärde 26 528 000 SEK
Taxerade ägare 747000-1145 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Gården Box 184 23123 Trelleborg		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301503893 (2025)

Taxeringsvärde 528 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Byggrätt ovan mark 480 kvm	Riktvärde byggrätt 1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 8317259 (2025)

Taxeringsvärde 26 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Byggrätt ovan mark 14 135 kvm	Riktvärde byggrätt 1 839 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 8316259 (2025)			
Taxeringsvärde 2 865 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Lokalyta 698 kvm	Hyra 785 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 8315259 (2025)			
Taxeringsvärde 88 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1287004	Bostadsyta 11 308 kvm	Hyra 12 721 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd				
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum		Akt
Tomtmätning		1965-09-15		1287K-1636
Införd i tomtboken				1287K-1636
Ursprung				
Trelleborg Västervång 3:39				
Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6139285.2	383056.5	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal

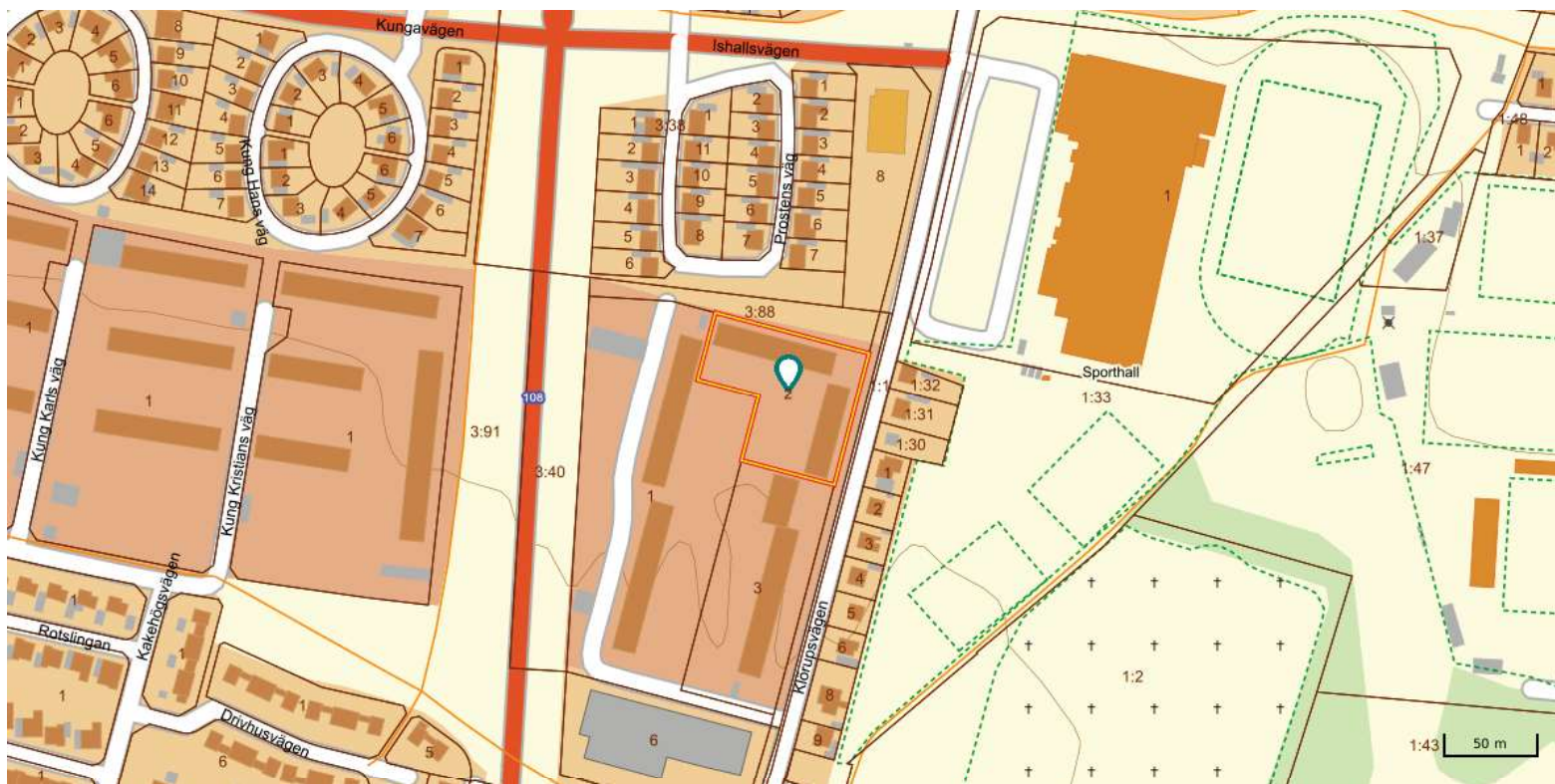
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 937 m ²	4 937 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Trelleborg Kaplanen:2	1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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