BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 25
inom Brf Haren 30

November 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 25 inom Brf Haren 30 (org.nr 747000-0741).
ADRESS	Nygatan 90 A, lgh 1402 231 45 Trelleborg
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE	F-1935-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	35 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	2 680 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	4 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	14 november 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till **450 000 kronor.** Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-16

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. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG 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 25

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Haren 30 (org.nr 747000–0741).

ADRESS
Nygatan 90 A, lgh 1402
231 45 Trelleborg

UPPLÅTELSEFORM
Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE
F-1935-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT
14 november 2025

VÄRDERINGSÄNDAMÅL
Aktuellt Marknadsvärde inför exekutiv försäljning samt enligt nedan försättningar.

SÄRKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR
Vid inspektionstillfället var värderingsobjektet mycket kraftigt belamrad med diverse lösöre och stora delar av ytorna gick ej inspektera. Vardagsrum/sovrum gick endast att inspektera från hall/entré på grund av bristande tillgänglighet. Ytskikt (golv) saknas i hall samt vardagsrum, enligt uppgift från bostadsrättsinnehavare har lägenheten ej färdigställts efter en tidigare vattenskada i badrum (läckande handfat). Vidare inspektion/utredning rekommenderas av skadornas omfattning av en köpare av lägenheten. Då inspektionen av lägenheten är bristfällig bedöms större osäkerhet än normalt föreligga av nedan bedömt marknadsvärde.

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 14 november 2025 av Mattias Bergviken. Bostadrättshavare närvarade vid inspektionen. Vid inspektionstillfället var lägenheten kraftigt belamrad av diverse lösöre. m.m. och stora delar av ytorna gick ej att inspektera. Se särskilda förutsättningar för vidare information. 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 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 lägenhet om 35 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 4 av 4 utmed Nygatan i Trelleborgs tätort.

Närområdet utgörs huvudsakligen av hyreshusenheter av varierande ålder, storlek och utformning. Från bostaden har man gångavstånd till stadsparken, butiker, restauranger, service, förskola samt skola.

Trelleborgs centralstation ligger på gångavstånd från bostaden.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	4 av 4 (snedtak förekommer då lägenheten är belägen på vindsplan.)
Hall:	Ytskikt saknas på golv, målade väggar. Hallen var belamrad med diverse lösöre. Garderober finns i hall.
Kök:	Mindre kök med köksinredning från nybyggnadsåret. Äldre spis/ugn (okänt fabrikat). Kyl med frysfack finns enligt ägare i vardagsrum/sovrum. Plastmatta på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard, underhållsbehov föreligger. Kök var belamrat med lösöre, stora delar av ytskikt gick ej att inspektera.
Vardagsrum:	Övervägande del av rummet var belamrat med diverse lösöre och gick ej att inspektera i sin helhet. Rum är endast inspekterat från hall på grund av bristande tillgänglighet. Ytskikt (golv) saknas enligt ägare, målade väggar (synliga delar).
Badrum:	Inrett med wc och tvättställ. Klinker och målade väggar. Badrum är ej färdigställt efter en tidigare vattenskada, bl.a. saknas badkar och installation av el har ej färdigställts. Vidare finns sprickor i anslutning till dörrtröskel. Renoverings-/underhållsbehov föreligger av badrum. Vidare utredning rekommenderas av en köpare huruvida utförda arbeten i badrummet är fackmannamässigt utfört.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller äldre skick och standard, omfattande renoveringsbehov bedöms föreligga. Stora delar av lägenhetens golv (ytskikt) gick inte att inspektera på grund av bristande tillgänglighet då lägenheten var belamrad med diverse lösöre m.m. Se särskilda förutsättningar ovan för vidare information.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 2 680 kr/mån, motsvarande ca 919 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, fiber samt tv-flex. El ingår ej i avgiften. Enligt ordförande i föreningen kommer avgiften att höjas per den 1 januari 2026, storlek på avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsprocent): 2,59 enligt lägenhetsförteckning. Inre fond: finns ej. Lägenheten är ej pantsatt enligt utdrag ur lägenhetsförteckning.

Not: för vidare information se bilagd lägenhetsförteckning.

Förråd
Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare alt. vind enligt uppgift från föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet
Föreningen äger fastigheten Trelleborg Haren 30.

Byggnader
På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 26 lägenheter. Byggnaden är uppförd i 4 resp. 5 plan. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 1 350 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 303 kvm enligt taxeringsuppgifter. Fastigheterna har nybyggnadsår 1957, värdeår 1957 samt tillbyggnadsår 2001 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning
Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energi-deklaration.

Ventilation
Självdrag enligt energideklaration.

Hiss
Finns ej.

Bredband/Tv
Fiber (250/250) samt tv-flex via Telenor enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen
Tvättstuga samt finns inom föreningen.

Parkering/garage
2 stycken garageplatser finns inom föreningen, kösystem tillämpas.

Ekonomi
Belåningen i föreningen (kortfristiga skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 6 560 020 kr motsvarande ca 4 859 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 11 956 kr.

Underhållsplan
Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde
17 985 000 varav byggnadsvärde 13 318 000 samt markvärde 4 667 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt
Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 692 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatt innergård.

Energideklaration
Utförd 2020-08-06, 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 parts-relation 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 2024-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 28–40 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Byggår: 1935-1980

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 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 8 928-17 968 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 14 720 kr/kvm eller en köpeskilling om 482 000 kr.

Under studerad period har endast en lägenhet försålts inom Brf Haren 30, under april 2025 såldes en lägenhet om 28 kvm (1 rum och kök) för 410 000 kr, motsvarande 14 642 kr/kvm. Vidare finns ett äldre köp noterade inom föreningen, under maj 2023 såldes en lägenhet om 31 kvm (1 rum och kök) för 560 000 kr. Samtliga av ovan försålda lägenheter bedöms hålla avsevärt bättre skick och standard än värderingsobjektet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 450 000 kr, motsvarande ca 12 850 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **450 000 kronor.** Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Not: större osäkerhet föreligger av ovan bedömt värde än normalt då stora delar av ytorna i lägenheten ej gick att inspektera.

Höllviken 2025-11-16

Mattias Bergviken

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

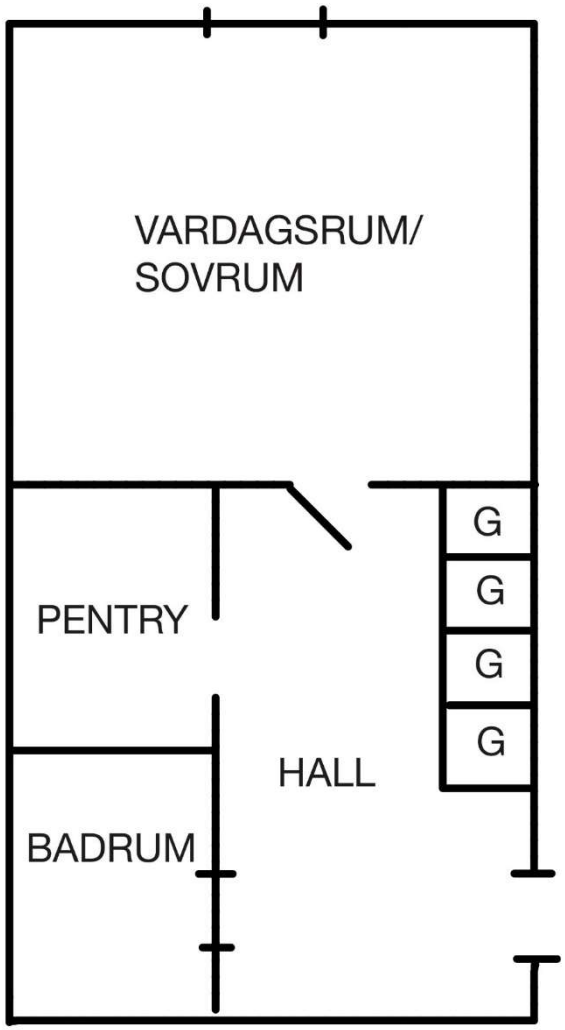
BILAGA 1 (FOTO)

Foto, fasad

Foto, fasad

Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Trelleborg Haren 30	909a6a5a-8b82-90ec-e040-ed8f66444c3f	120133426	1985-04-04
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
1287	Trelleborg	101003	2025-09-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-14

Adress

Adress

Kapellgatan (11), (13)

Nygatan 90 A, 90 B
231 45 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
747000-0741 Bostadsrättsföreningen Haren 30 C/O Haren 30 Nygatan 90 A 231 45 Trelleborg Inskrivet ägarnamn: Brf Haren 30	1/1	1956-08-01	56/129

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 1956-03-21
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 7 549 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	498 000 SEK	1956-03-21	56/112A
Anmärkningar Utbyte 58/771, Sammanföring 84/10181			
2	56 000 SEK	1985-01-15	85/1257
3	242 000 SEK	1985-01-15	85/1259
4	193 000 SEK	1985-01-15	85/1261
5	335 000 SEK	1988-08-01	88/16590A
Anmärkningar Utbyte 06/35666			
6	235 000 SEK	1988-08-01	88/16590B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 06/35666			
7	808 000 SEK	2009-10-02	09/28810
8	23 000 SEK	2011-11-22	11/23836
9	1 200 000 SEK	2012-03-16	12/4745
Anmärkningar Beviljad: 12/8067			
10	1 195 000 SEK	2014-11-19	D-2014-00478043:1
11	214 000 SEK	2017-08-01	D-2017-00319047:1
12	1 721 740 SEK	2019-07-11	D-2019-00313472:1
13	294 260 SEK	2021-08-19	D-2021-00361924:1
14	534 000 SEK	2025-08-19	D-2025-00290615:1

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 Stadsplan för trelleborgs stad	1920-03-05 Genomf. start: 1920-03-05 Genomf. slut: 2028-12-14	1287-P2024/1
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Original plan 12-tre-775 Planen har delad genomförandetid		
Tomtindelning Haren	1955-12-02	1287K-B:282

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	157804-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**
2025	17 985 000 SEK	13 318 000 SEK	4 667 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
747000-0741 Bostadsrättsföreningen Haren 30 C/O Haren 30 Nygatan 90 A 23145 Trelleborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300725964 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
426 000 SEK	1287006	328 kvm	1 299 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 12320259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 241 000 SEK	1287006	1 928 kvm	2 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300725963 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
718 000 SEK	1287006	303 kvm	192 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	2001	1957

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 12319259 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
12 600 000 SEK	1287006	1 350 kvm	1 620 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	2001	1957

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-01-28	1287K-280
Sammanläggning	1956-01-31	1287K-303/1956

Ursprung

Trelleborg Haren 6-7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6137780.8	383728.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

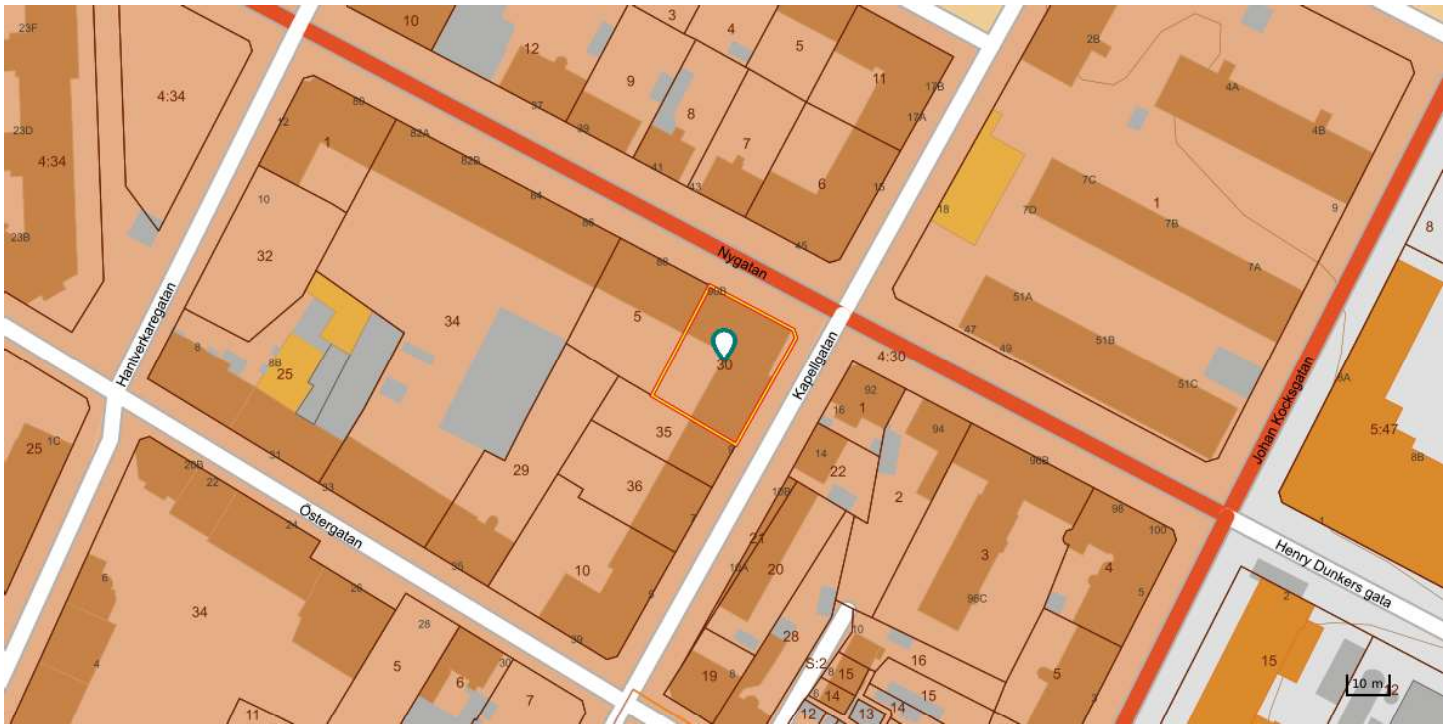
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	692 m^2	692 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Trelleborg Haren:30	1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige