

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 12
Inom Brf Notarien



Februari 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

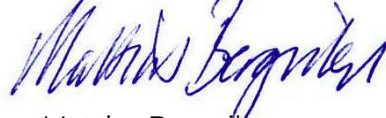
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 12 inom Brf Notarien (org.nr 747000-0469).
ADRESS	Frans Malmrosgatan 49 B, lgh 1101 231 54 Trelleborg
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE	F-2596-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	57 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 903 kr exkl. obligatoriska tillägg
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 850 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Hölyiken 2026-02-12



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 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 12

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Notarien (org.nr 747000-0469)

ADRESS

Frans Malmrosgatan 49 B, lgh 1101,
231 54 Trelleborg

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2596-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 februari 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 11 februari 2026 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavaren närvarade 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. 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 57 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 i norra delen av Trelleborg. Lägenheten har inglasad balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Skola, förskola och Trelleborgs sjukhus finns i närområdet.

Busskommunikation finns på gångavstånd från bostaden.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning: 2 av 3

Hall: Matta på golv samt tapet på väggar. Garderober.

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

- Badrum:** Inrett med WC, tvättställ samt badkar. Klinker på golv samt kakel/våtrumstapet på väggar. Äldre skick/standard.
- Kök:** Äldre köksinredning med fläkt (okänt), spis (Husqvarna). Kyl/frys från Electrolux. Plastmatta på golv samt tapet på väggar. Köksinredning och ytskikt från nybyggnadsåret. Äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger.
- Vardagsrum:** Parkett på golv samt tapet på väggar. Utgång till inglasad balkong.
- Sovrum:** Plastmatta på golv samt målade väggar. Garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Underhållsbehov föreligger. Doft av nikotin noterades i lägenheten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 903 kr/mån, motsvarande ca 1 032 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, VA och bostadsrättstillägg samt kabel-TV. Obligatoriskt balkongtillägg på 1 160 kr/mån tillkommer. El samt bredband betalas separat. Avgiftshöjning ej känd per dagens datum enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal: 6,16883. Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källaren enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Borgmästaren 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 924 kvm samt 83 kvm lokalyta enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1961 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bifogad energideklaration.

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv via Telenor, fiber (öppet nät) finns indraget i fastigheten, tecknas av separat av bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga och uppställningsplats för cyklar finns i källare.

Parkering/garage

Garageplatser (5 st) finns inom föreningen, kösystem tillämpas. För vidare information kontakta bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 6 518 181 kr motsvarande ca 7 054 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 124 887 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

9 481 000 varav byggnadsvärde 7 243 000 samt markvärde 2 238 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas om 1 189 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, buskar, samt mindre grönytor. Notera att större delen av tomten var snötäckt vid inspektion.

Energideklaration

Utförd 2019-02-19, 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. 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 ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Trelleborgs tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-04-23 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–65 kvm
- Antal rum: 2 rum och kök.
- Nybyggnadsår: 1940–1970

Det har under studerad period försålts totalt 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan (alla har en boarea om 57 kvm). Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (Brf Notarien) i intervallet 14 035 – 21 052 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 18 140 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 035 000 kr (800 000 – 1 200 000 kr).

Värderingsobjektet bedöms hålla äldre skick och standard än övervägande del ovan försålda objekt, vilket motiverar ett värde i det lägre intervallet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 850 000 kr, motsvarande ca 14 900 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **850 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-12

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

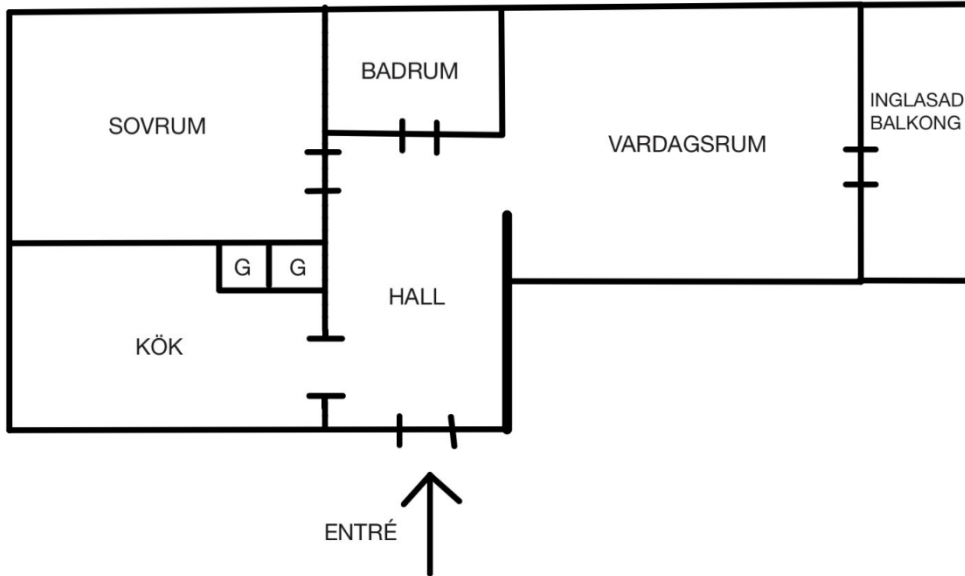


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Trelleborg Borgmästaren 3	UUID 909a6a5a-7a83-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120129075	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1287	Distrikt Trelleborg	Distriktskod 101003	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-08-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-11

Adress

Adress

Frans Malmrosgatan 49 A, 49 B
231 54 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
747000-0469 Bostadsrättsföreningen Notarien Frans Malmrosgatan 49 B 231 54 Trelleborg Inskrivet ägarnamn: Brf Notarien	1/1	1959-11-04	59/287

Berört fång

59/287, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1959-07-01
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 6 716 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	280 000 SEK	1986-11-06	86/32098
2	112 000 SEK	1986-11-06	86/32100
3	148 000 SEK	1986-11-06	86/32102
4	500 000 SEK	1990-03-06	90/3719
5	237 000 SEK	2003-12-08	03/31542
6	500 000 SEK	2007-11-13	07/32884
7	514 000 SEK	2018-09-05	D-2018-00436713:1
8	549 000 SEK	2021-08-16	D-2021-00357331:1
9	3 876 000 SEK	2023-08-09	D-2023-00247562:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Datum

1956-04-06

Akt

12-TRE-423

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Borgmästaren

1956-05-04

1287K-B:287

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

153814-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

9 481 000 SEK

därav byggnadsvärde

7 243 000 SEK

därav markvärde

2 238 000 SEK

Taxerade ägare747000-0469
Bostadsrättsföreningen Notarien
Frans Malmrosgatan 49 B
23154 Trelleborg**Andel**

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 69010259 (2025)**Taxeringsvärde**

44 000 SEK

Riktvärdeområde

1287004

Byggrätt ovan mark

40 kvm

Riktvärde byggrätt

1 100 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 4256259 (2025)**Taxeringsvärde**

2 194 000 SEK

Riktvärdeområde

1287004

Byggrätt ovan mark

1 155 kvm

Riktvärde byggrätt

1 900 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 67207259 (2025)**Taxeringsvärde**

43 000 SEK

Riktvärdeområde

1287004

Lokalyta

83 kvm

Hyra

12 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1961

Tillbyggnadsår

2015

Värdeår

1961

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 4255259 (2025)**Taxeringsvärde****Riktvärdeområde****Bostadsyta****Hyra**

7 200 000 SEK 1287004 924 kvm 1 039 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1961

Tillbyggnadsår
2015

Värdeår
1961

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Tomtmätning

Datum
1956-05-30

Akt
1287K-313

Sammanläggning

1956-09-19

1287K-369/1956

Ursprung

Trelleborg Östervång 1:66, 2:46

Läge, Karta

Område
1

Typ
Markområde

N (SWEREF99 TM) **E (SWEREF99 TM)**
6138730.9 384036.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område
Total

Totalareal
1 189 m²

Därav landareal
1 189 m²

Därav vattenareal
0 m²

Tidigare beteckningar

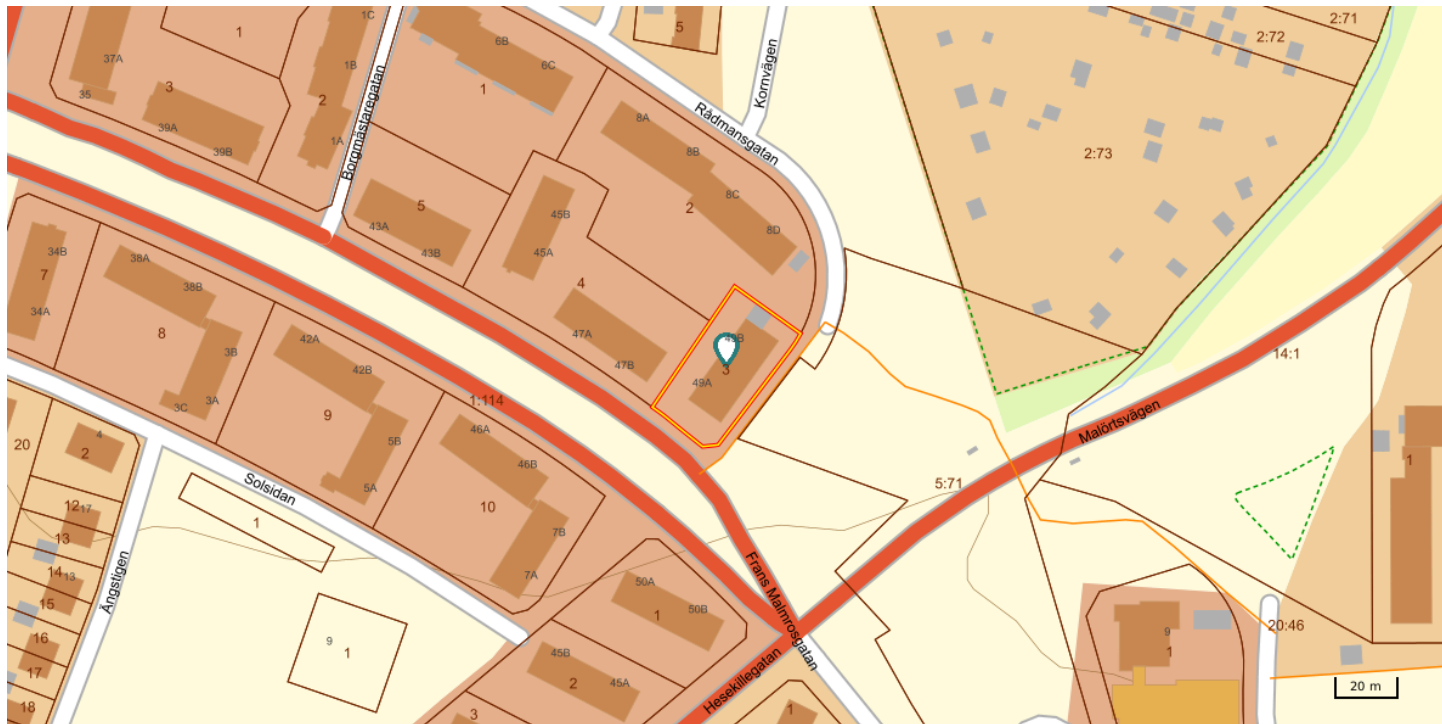
Beteckning
M-Trelleborg Borgmästaren:3

Omregistreringsdatum
1983-02-01

Akt
12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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