

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0600-1-114
Inom Brf Näsby 96



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 18-0600-1-114 inom Brf Näsby 96 (org.nr 738200-0482).
ADRESS	Näsbychaussen 66 B, lgh 1102, 291 35 Kristianstad
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2829-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	51 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	3 144 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	13 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 550 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-02-27

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	<u>2</u>
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/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
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 18-0600-1-114

Not: ovan lägenhetsnummer enligt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Näsby 96 (org.nr 738200-0482)

ADRESS

Näsbychaussen 66 B lgh 1102,
291 35 Kristianstad

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2829-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 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 13 februari 2026 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Representant från föreningen närvarande vid inspektion, bostadsrättshavare 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 51 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 i norra delen av Kristianstad. Lägenhet med inglasad balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av olika karaktär och ålder samt grönområden. Frökengårdsskolan, matbutik samt parker finns i närheten av objektet.

Busskommunikation finns på gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Laminatgolv samt målade väggar. Garderober.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ samt badkar. Klinker på golv samt halvkaklade väggar. Äldre skick/standard.
Kök:	Morden köksinredning med fläkt (okänt), häll (okänt), ugn (IKEA), diskmaskin (IKEA) och mikro (IKEA). Kyl/frys från Samsung. Laminat på golv samt målade väggar. Normalt skick och standard (fönsterbräde saknas).
Vardagsrum:	Laminatgolv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Laminatgolv samt målade väggar. Skjutgarderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard. Skador finns på ytterdörr som behöver åtgärdas.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 3 144 kr/mån, motsvarande ca 740 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, bredband, kabel-TV (grundutbud), bostadsrättstillägg, samt parkeringsplats enligt information av bostadsrättsföreningen. El ingår ej i avgiften. Avgiftshöjning är ej känd per dagens enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal (insats): 0,7508 %, andelstal (årsavgift): 0,7096 %. Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns antingen i källaren eller på gården enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**Fastighet**

Föreningen äger fastigheten Kristianstad Svanen 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 117 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 7 192 kvm enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1957 samt värdeår 1957 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) samt självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) samt bredband ingår i avgiften.

Gemensamma utrymmen

Övernattningslägenhet, hobbyrum och gym finns inom förening.

Parkering/garage

I parkeringsplats ingår in avgiften enligt bostadsrättsföreningen. Totalt 42 garageplatser finns att hyra inom bostadsrättsföreningen för 300 kr/mån per plats.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 5 457 488 kr motsvarande ca 759 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 265 000 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, för mer information se årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

75 899 000 varav byggnadsvärde 59 499 000 samt markvärde 16 400 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Kristianstad Svanen 1) tomt omfattas om 16 198 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2020-08-31, 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 försållts 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: Kristianstad (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 40–60 kvm
- Antal rum: 2 rum och kök.
- Nybyggnadsår: 1940–1970

Det har under studerad period försålts totalt 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga redovisade objekt har försålts inom föreningen (Brf Näsby 96) i intervallet 6 140 – 11 315 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 8 642 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 470 000 kr (340 000 – 645 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 550 000 kr, motsvarande ca 10 784 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-27


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

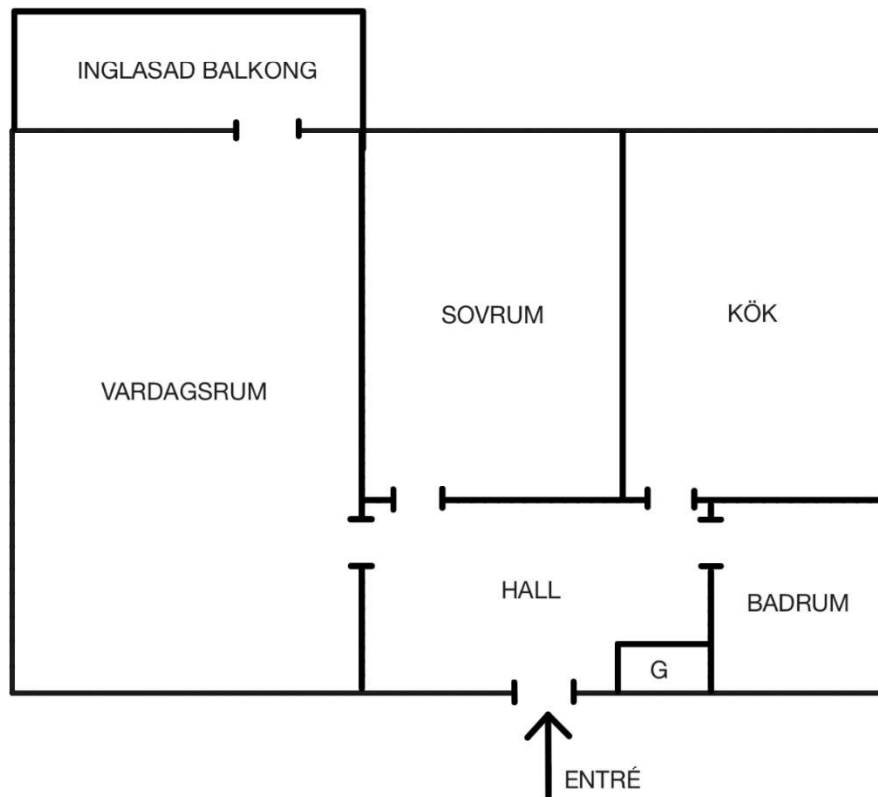


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Kristianstad Svanen 1	UUID 909a6a5e-0c07-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120561737	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-09-07
Län- och kommunkod 1290	Distrikt Kristianstads Heliga Trefaldighet	Distriktskod 101306	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-08-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-12

Adress

Adress

Näsbychaussén 56 A, 56 B, 58 A, 58 B, 60 A, 60 B, 62 A, 62 B, 64 A, 64 B, 66 A, 66 B
291 36 Kristianstad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 738200-0482 Bostadsrättsföreningen Näsby 96 C/O Hsb Skåne Cardellsgatan 5 291 31 Kristianstad Inskrivet ägarnamn: Brf Näsby 96	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1957-01-09	Akt 57/2
Berört fång 57/2, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1957-01-03 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 5 900 100 SEK

Nr 3	Belopp 2 550 000 SEK	Inskrivningsdag 1957-06-12	Akt 57/494A
Anmärkningar Sammanföring 84/3191, Utbyte 58/496			
4	150 000 SEK	1957-06-12	57/494B
Anmärkningar Utbyte 58/496			
5	69 000 SEK	1957-06-12	57/495A
Anmärkningar Utbyte 58/870			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	31 000 SEK	1957-06-12	57/495B
Anmärkningar Utbyte 58/870			
7	100 000 SEK	1957-06-12	57/496
8	100 000 SEK	1957-06-12	57/497
9	100 000 SEK	1957-06-12	57/498
10	100 000 SEK	1957-06-12	57/499
11	100 000 SEK	1957-06-12	57/500
12	100 000 SEK	1957-06-12	57/501
13	100 000 SEK	1957-06-12	57/502
14	100 000 SEK	1957-06-12	57/503
15	100 000 SEK	1957-06-12	57/504
16	50 000 SEK	1957-06-12	57/505
17	161 100 SEK	1958-12-10	58/872
20	1 989 000 SEK	2021-11-26	D-2021-00537893:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 4			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elledning mm	1957-03-06	57/98
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: infart	1957-03-06	57/99
18	Avtalsservitut Övrigt ändamål: transformatorstation	1990-02-14	90/861
19	Avtalsservitut Övrigt ändamål: gång- och cykelväg mm	2004-06-22	04/9761
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	1957-01-10	1180K-A138	
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Rättigheter			



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning mm	Last	Avtalsservitut	11-IM1-57/98.1

Beskrivning
Elledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kristianstad Gasverket 1

Last

Kristianstad Svanen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Infart	Last	Avtalsservitut	11-IM1-57/99.1

Beskrivning
Infart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kristianstad Näsby 35:28

Last

Kristianstad Svanen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Transformatorstation	Last	Avtalsservitut	11-IM1-90/861.1

Beskrivning
Transformatorstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kristianstad Kraften 22
Kristianstad Skyttepaviljongen 3

Last

Kristianstad Svanen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gång-och cykelväg mm	Last	Avtalsservitut	1290IM-04/9761.1

Beskrivning
Gång-och cykelväg mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kristianstad Näsby 35:28

Last

Kristianstad Svanen 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)		167575-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2025	75 899 000 SEK	59 499 000 SEK	16 400 000 SEK	
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form	
738200-0482		1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Bostadsrättsföreningen Näsby 96				
C/O Hsb Skåne				
Cardellsgatan 5				
29131 Kristianstad				
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 20104265 (2025)				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt	
16 400 000 SEK	1290032	9 150 kvm	1 792 SEK/kvm	
Tillhör byggnad				
1				

Värderingsenhet hyreshus lokal 91123265 (2025)				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra	
499 000 SEK	1290032	652 kvm	153 000 SEK/år	
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
Nej	1957	2022	1957	
Tillhör byggnad				
1				

Värderingsenhet hyreshus bostad 20103265 (2025)				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra	
59 000 000 SEK	1290032	7 192 kvm	8 631 000 SEK/år	
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
Nej	1957	2022	1957	
Tillhör byggnad				
1				

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Sammanläggning		1956-12-10	1180K-D859
Ursprung			
Kristianstad Kristianstad 1:45,52			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6212416.4	447509.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	16 198 m ²	16 198 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
L-Kristianstad Stg:758	1957-07-12	1180K-B241	
L-Kristianstad Svanen:1	1990-03-07	1180-1180	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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