

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0406-1-8
inom HSB Brf Hemmanet i Hässleholm



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

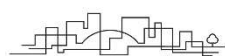
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 18-0406-1-8 inom HSB Brf Hemmanet i Hässleholm (org.nr 737000-1385).
ADRESS	Snapphanegatan 4 C 281 36 Hässleholm
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-953-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	52,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 219 kr enligt lägenhetsförteckning.
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 550 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-07-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 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 18-0406-1-8

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Hemmanet i Hässleholm (org.nr 737000-1385)

ADRESS

Snapphanegatan 4 C, lgh 1101
281 36 Hässleholm

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-953-25-12 (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 tillsammans med ordförande i föreningen, 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 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 52.5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 ut med Snapphanegatan i Hässleholm. Genomgående lägenhet med balkong ut mot Österåsgatan. Hembygdsparken ligger i närheten av objektet.

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

Buss-/tågförbindelser, grönområde, matbutiker och service m.m. finns på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Klinker på golv samt tapetserade väggar.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ samt dusch. Klinkers på golv och kaklade väggar. Normalt skick och standard. Enligt ordförande renoverades badrummet år 2012.
Kök:	Svart köksinredning med spishäll, ugn, fläkt (okänt fabrikat), kyl/frys (Bosch) samt diskmaskin från IKEA. Kakel över köksbänk. Klinker på golv samt tapetserade väggar. Normalt skick/modern standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Trägolv, tapetserade väggar samt garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick, standard av god karaktär med tanke på nybyggnadsåret. Lägenheten var ej möblerad vid inspektionstillfället.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 219 kr/mån, motsvarande ca 964 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-tv/bredband samt bostadsrättstillägg enligt information från bostadsrättsföreningen. Avgiften är exkl. hushållsel. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Enligt ordförande kommer avgiften troligen att höjas med 3-5 % inför år 2026. Andelstal (insats): 2,60542 %, Andelstal (årsavgift): 2,60542 %. Inre fond ca 11 585 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 Hässleholm Hemmanet 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 19 parkeringsplatser samt 2 lokaler. Den sammanlagda boarean uppgår till 2 030 kvm samt en lokalarea om 45 kvm enligt årsredovisningen 2023. Nybyggnadsår 1946, tillbyggnadsår 2024 samt värdeår 1946 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) och bredband via Tele2.

Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga, biljardrum samt motionsrum finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkeringsplatser finns att hyra inom föreningen, kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till 2 584 277 kr motsvarande ca 1 273 kr/kvm boarea (upplåten med bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgår till 2 661 824 kr enligt årsredovisningen (2023).

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

19 421 000 varav byggnadsvärde 14 857 000 samt markvärde 4 564 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 4 031 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda asfalterade gångar/vägar, parkeringsytor samt träd, buskar och grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-07-19, 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 ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Hässleholm (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–60 kvm
- Nybyggnadsår: 1930–1990
- Antal rum: 2-3 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 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 8 333 – 12 500 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 10 133 kr/kvm eller en köpeskillning om 565 625 kr (450 000–750 000 kr).

Under studerad period har endast en lägenhet försålts inom HSB Brf Hemmanet i Hässleholm, under mars 2024 försåldes en lägenhet för 500 000 kr, motsvarande 8 333 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 550 000 kr, motsvarande ca 10 500 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

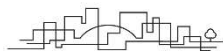
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-07-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

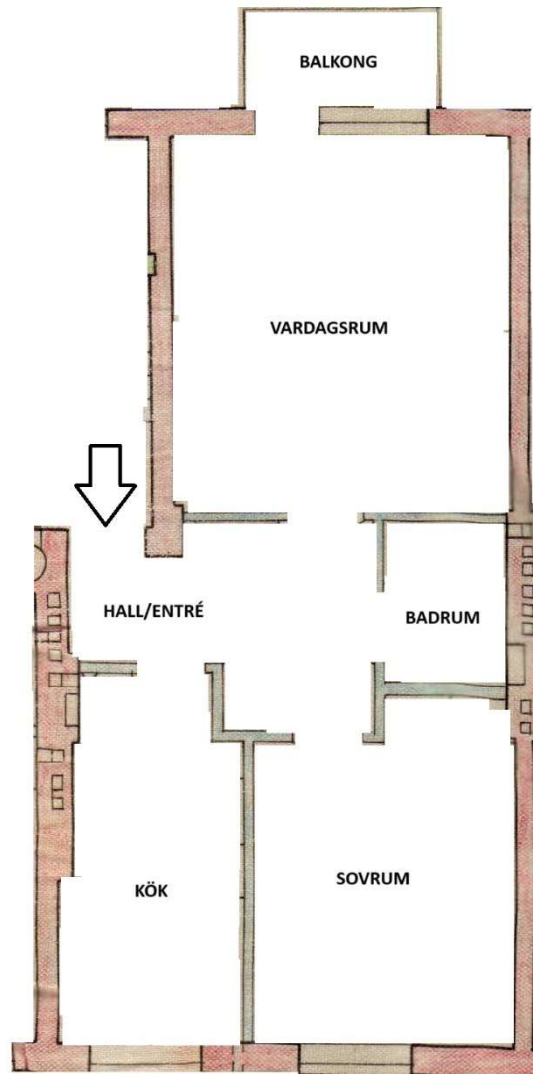


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Hässleholm Hemmanet 3	UUID 909a6a5f-5ef0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120648511	Län- och kommunkod 1293
Distrikt Hässleholm	Distriktskod 101330	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-12-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-03
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-30			

Adress

Adress
Snapphanegatan 4 A, 4 B, 4 C, 6 A, 6 B, 6 C 281 36 Hässleholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 737000-1385 Hsb Brf Hemmanet I Hässleholm C/O Hsb Skåne Box 306 281 24 Hässleholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Hemmanet I Hässleholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1946-02-13	Akt 46/149
Berört fång 46/151, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 46/149, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1946-01-02 Ingen köpeskilling redovisad		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 4 766 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	295 000 SEK	1984-04-25	84/3444
2	228 900 SEK	1984-04-25	84/3445
3	144 000 SEK	1984-04-25	84/3446
4	352 000 SEK	1990-09-26	90/9443
5	1 520 100 SEK	2010-06-21	10/9739A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	Anmärkningar		
	undefined 14/9169		
	Utbyte 10/9739A, Utbyte 14/9253		
6	1 960 000 SEK	2010-06-21	10/9739B
7	Anmärkningar		
	undefined 14/9169		
	Utbyte 14/9253, Utbyte 10/9739B		
7	266 200 SEK	2024-03-20	D-2024-00088048:1
7	Anmärkningar		
	Innehavare: D-2024-00088048:2 Sparbanken Skåne AB, Box 204, 221 00 Lund		

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	1979-04-17 Genomf. slut: 1992-06-30	11-HLM-734/79
Ändring av detaljplan 11-hlm-734/79 kruthornet 5 (söder om göingegatan) i hagaområdet	2019-05-22 Genomf. start: 2019-06-21 Genomf. slut: 2024-06-20 Laga kraft: 2019-06-20	1293K-P19/11

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1183K-C159.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att såsom utfartsvägar nyttja stamfastigheten tillhöriga områden, som enligt förslag till stadsplan reserverats för gatuändamål.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Hässleholm Hemmanet 3

Last
Hässleholm Hässleholm 87:14

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1183K-C160.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att såsom utfartsvägar nyttja stamfastigheten tillhöriga områden, som enligt förslag till stadsplan reserverats för gatuändamål.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Hässleholm Hemmanet 3

Last
Hässleholm Hässleholm 87:14

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 216216-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 19 421 000 SEK	därav byggnadsvärde 14 857 000 SEK	därav markvärde 4 564 000 SEK
Taxerade ägare 737000-1385 Hsb Brf Hemmanet I Hässleholm C/O Hsb Skåne Box 306 28124 Hässleholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 15614263 (2025)

Taxeringsvärde 4 564 000 SEK	Riktvärdeområde 1293006	Byggrätt ovan mark 2 536 kvm	Riktvärde byggrätt 1 800 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300013258 (2025)

Taxeringsvärde 57 000 SEK	Riktvärdeområde 1293006	Lokalyta 45 kvm	Hyra 16 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1946

Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 15613263 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
14 800 000 SEK	1293006	2 029 kvm	2 283 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1946	2024	1946
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1947-12-06	1183K-D479
Sammanläggning		1948-02-16	
Fastighetsreglering		2019-12-04	1293K-2019/96

Ursprung

Hässlholm Hemmanet 1-2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6223817.9	423752.4	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 031 m ²	4 031 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Hässlholm Hemmanet:3	1991-09-25	1183-927
L-Stoby Hemmanet:3	1960-11-15	

