

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 04
inom Brf Mejsel nr 3



Mars 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 04 inom Brf Mejsel nr 3 (org.nr 738200-0433).
ADRESS	Odalgatan 27, lgh 1002 291 59 Kristianstad
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2815-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	31,9 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	2 109 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	10 mars 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 370 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-03-16



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. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024/25
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 04

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Mejsel nr 3 (org.nr 738200-0433).

ADRESS

Odalgatan 27, lgh 1002
291 59 Kristianstad

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2815-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

10 mars 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 10 mars 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med representant från ägare, ägare närvarade ej vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats interiört. Tillhörande lägenhetsförråd har ej inspekterats interiört. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre 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 bostadsrätt om 31,9 kvm fördelad på 1 rum och kök. Bostaden är belägen ut med Odalgatan i Kristianstad tätort. Mindre balkong i anslutning till kök.

Närområdet utgörs huvudsakligen av liknande objekt, småhusenheter och parkeringar. Pizzeria och förskola finns i närområdet. Hässleholmsvägen/E22 går direkt söder om objektet.

Allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd från bostaden i form av bussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 3.
Hall:	Plastmatta på golv, målade väggar samt garderob. Stora delar av hall var belamrad med diverse lösöre och gick ej att inspektera.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Electro Helios) samt kyl/frys från Electro Helios. Plastmatta på golv samt målade väggar. Utgång till balkong. Äldre skick/enkel standard.
Badrum:	Utrustat med toalett, tvättställ och badkar. Klinker på golv samt halvkaklade resp. målade väggar. Äldre skick och standard. Delar av badrum var belamrad med diverse lösöre och gick ej att inspektera.
Rum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Sovalkov finns i anslutning till hall. Delar av rum vardagsrum var belamrad med diverse lösöre och gick ej att inspektera.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard, underhållsbehov föreligger. Stora delar av lägenheten var belamrad med diverse lösöre och alla ytor gick ej att inspektera.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 2 109 kr/mån, motsvarande ca 793 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten, värme, sophantering samt TV (ca 20 kanaler). El ingår ej i avgiften. Fiber/ bredband tecknas separat av bostadsrättsinnehavare. Enligt representant från bostadsrättsföreningen så är ingen avgiftshöjning fastställd per dagens datum. Andelstal (andelsvärde): 1,10 %. Inre fond: 11 353 kr. Lägenheten är ej pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/lägenhetsförteckning.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt uppgift från föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kristianstad Mejsel 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 51 lägenheter. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 3 101 kvm enligt årsredovisningen 2024-25. Fastigheten Kristianstad Mejsel 3 har nybyggnadsår 1956 samt värdeår 1956 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk ventilation (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Bredband samt TV (Telenor) finns inom föreningen enligt information från styrelsen. Bredband tecknas separat av bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Samlingslokal finns i källare.

Parkering/garage

Totalt 25 parkeringar finns att hyra för 50 kr/mån. Totalt 6 garageplatser finns att hyra för ca 290-350 kr/mån beroende på storlek. För tillgänglighet kontakta bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024/25) till ca 7 871 000 kr motsvarande ca 2 538 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 317 639 kr per 2025-06-30.

Underhållsplan

Se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

32 000 000 varav byggnadsvärde 25 000 000 kr samt markvärde 7 000 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 4 538 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2022-03-24, 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: Kristianstad kommun (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-05-02 – per dagens datum
- Bostadsyta: 30–41 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Byggår: 1950–1960

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. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningarna Brf Mejseln nr 3 och Brf Bågfilen i intervallet 10 415 –16 098 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 12 924 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 495 500.

Inom Brf Mejseln nr 3 har totalt två bostadsrätter försålts i intervallet 12 282–12 903 kr/kvm (400 000 kr resp. 495 000 kr)

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 370 00 kr, motsvarande ca 11 600 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

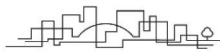
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **370 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-03-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

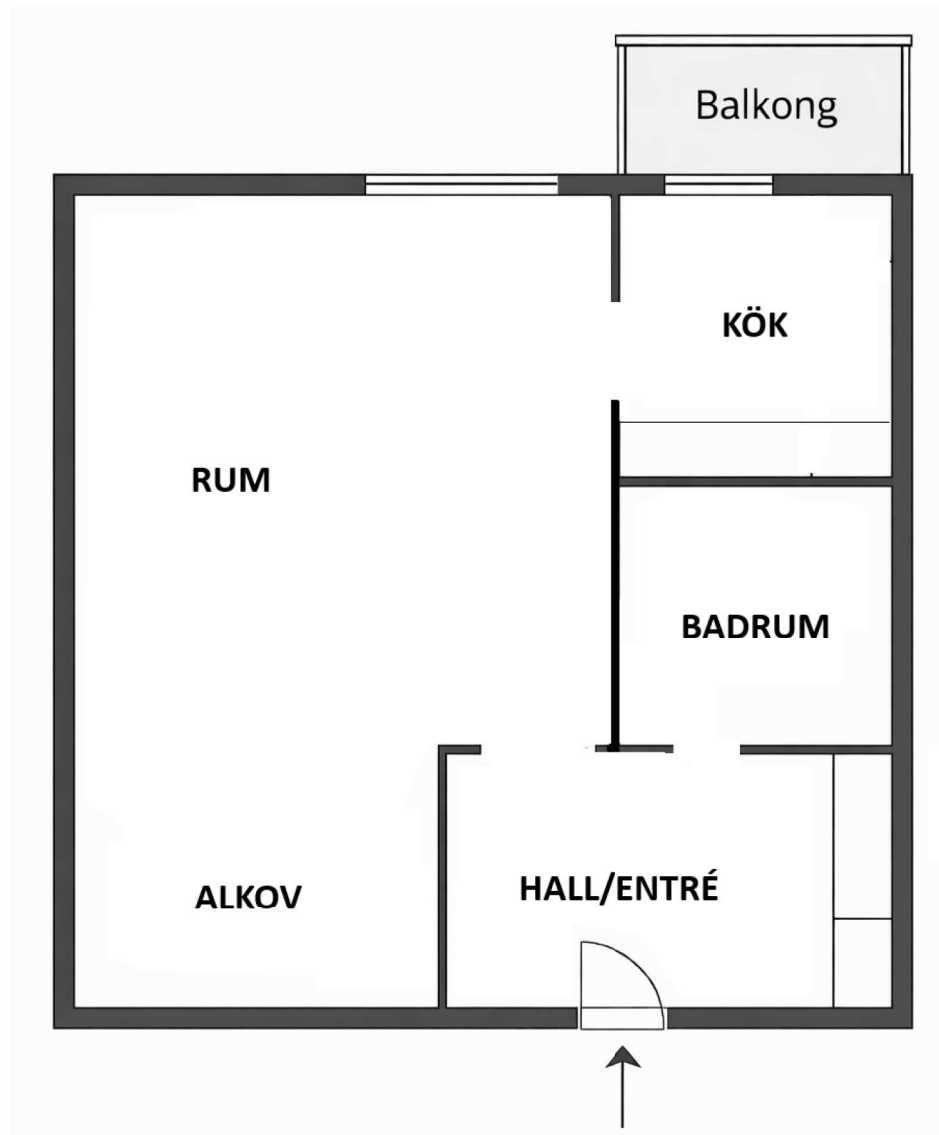


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kristianstad Mejseln 3	909a6a5d-eb00-90ec-e040-ed8f66444c3f	120553282	2024-06-11
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1290	Norra Åsum	101278	2024-06-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-13

Adress

Adress

Grängsgatan 34 A, 34 B, 34 C, 34 D
291 59 Kristianstad

Odalgatan 27, 29, 31
291 59 Kristianstad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
738200-0433	1/1	1955-08-31	55/135
Bostadsrättsföreningen Mejseln Nr 3 C/O Anita Persson Grängsgatan 34c 291 59 Kristianstad Inskrivet ägarnamn: Brf Mejseln Nr 3			

Berört fång	Berört fång	Berört fång
55/137	55/136	55/135
Ingen köpeskilling redovisad	Ingen köpeskilling redovisad	Köp (inklusive transportköp): 1955-08-23 Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 9 030 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	1956-01-25	56/77A
Anmärkningar Utbyte 57/1203			
2	40 000 SEK	1995-04-27	95/4984
3	609 000 SEK	1995-04-27	95/4986A

Anmärkningar

Utbyte D-2018-00246040:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	765 000 SEK	1995-04-27	95/4986B
Anmärkningar Utbyte D-2018-00246040:1			
5	7 216 000 SEK	2018-05-25	D-2018-00246040:2
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut område Övrigt ändamål: ledning	2024-03-20	D-2024-00087699:1
Anmärkningar Beviljad d-2024-00169127:1			
Ajouförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1964-12-09	1180K-A2048

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Område, ledning	Last	Avtalsservitut	D202400087699:1.1
Beskrivning Område, ledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Kristianstad Bastionen 7 Kristianstad Kristianstad 3:32 Last Kristianstad Mejseln 3			

Taxeringsenheter
Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 177468-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 32 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 25 000 000 SEK	därav markvärde 7 000 000 SEK
Taxerade ägare 738200-0433 Bostadsrättsföreningen Mejseln Nr 3 C/O Anita Persson Grängsgatan 34c 29159 Kristianstad		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 41646265 (2025)			
Taxeringsvärde 7 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1290030	Byggrätt ovan mark 3 905 kvm	Riktvärde byggrätt 1 793 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 41645265 (2025)			
Taxeringsvärde 25 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1290030	Bostadsyta 3 101 kvm	Hyra 3 721 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1956
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-04-01	1180K-C2048
Sammanläggning	1955-12-12	1180K-S317
Fastighetsreglering	2022-03-28	1290K-3351

Ursprung

Kristianstad Kristianstad 2:295-296,298

Kristianstad Mejseln 4

Kristianstad Vilan 1:42-46

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6208333.4	446602.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 538 m ²	4 538 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Kristianstad Mejseln:3

Omregistreringsdatum

1990-03-07

Akt

1180-1180

Källa: Lantmäteriet

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