

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18
HSB Brf Kastanjelund i Åstorp



Juni 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 inom HSB Brf Kastanjelund i Åstorp (org.nr 737600-0654).
ADRESS	Skolgatan 5 B 265 34 Åstorp
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	F-2627-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	52 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 208 kr enligt registerutdrag.
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	4 juni 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 550 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-06-15



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/
REGISTERUTDRAG
6. ÅRSREDOVISNING 2025
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

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Kastanjelund i Åstorp (org.nr 737600-0654)

ADRESS

Skolgatan 5 B, 265 34 Åstorp

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2627-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

4 juni 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 4 juni 2026 av Mattias Bergviken. Kronofogden samt bostadsrättshavare var närvarande 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 samt via utdrag ur lägenhetsförteckning (registerutdrag). 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 52 kvm fördelad på 2 rum och kök med balkong. Lägenheten är belägen på våning 2 av 3 på Skolgatan i centrala Åstorp.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Service och butiker finns i närområdet.

Goda kommunikationer, Åstorp tågstation ligger i objektets direkta närområde.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3 (ej hiss).
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar. Garderober.
Badrum:	Inrett med badrumsskåp, toalett, tvättställ samt dusch. Plastmatta på golv samt väggar. Äldre skick och standard.
Kök:	Modern köksinredning (vit) med spishäll, micro, inbygggnadsugn, fläkt (okänd), kyl/frys. Vitvaror från IKEA. Kakel över arbetsbänk. Klickgolv samt målade väggar. Plats för matbord. Gott skick, normal standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normal standard och bedöms vara i gott skick med hänsyn till byggnadens ålder. Badrummet är av äldre datum.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 208 kr/mån, motsvarande ca 50 490 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, bredband/kabel-tv samt bostadsrättstillägg enligt uppgift från föreningen. El ingår ej i avgiften (föreningen har gemensam el). Ingen avgiftshöjning är känd av undertecknad per dagens datum. Andelstal (föreningen): 2,2448 %. Andelstal (insats): 2,2448 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/registerutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt uppgift från föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet/fastigheter

Föreningen äger fastigheten Åstorp Ekorren 26.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 43 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 2 397 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 244 kvm enligt årsredovisningen 2025. Fastigheterna har nybyggnadsår 1960, tillbyggnadsår 2012 samt värdeår 1960 enligt taxeringsuppgifter.

Not: avvikelser förekommer av erhållna ytor mot taxerade ytor.

Uppvärmning

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

Ventilation

Frånluftsventilation enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) och bredband (500/500 Mbit/sek) via Telenor enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor finns i källare. Hobbyrum finns inom föreningen.

Parkering/garage

Garageplatser (16 st) finns inom föreningen, hyran uppgår till 310 kr/mån enligt uppgift från föreningen. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2025) till ca 6 625 000 kr motsvarande ca 2 764 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 2 033 290 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

24 286 000 varav byggnadsvärde 19 278 000 samt markvärde 5 008 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 2 395 kvm. Ej bebyggd yta utgörs av stensatta/hårgjorda ytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2022-10-06, 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. Köpeskillningarna 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: Åstorps tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–65 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1930–1990

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. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Kastanjelund i Åstorp) i intervallet 6 859–12 500 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 8 897 kr/kvm samt en köpeskillning om 462 500 kr (335 000 – 650 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 550 000 kr, motsvarande ca 10 600 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

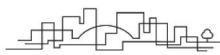
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-06-15



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

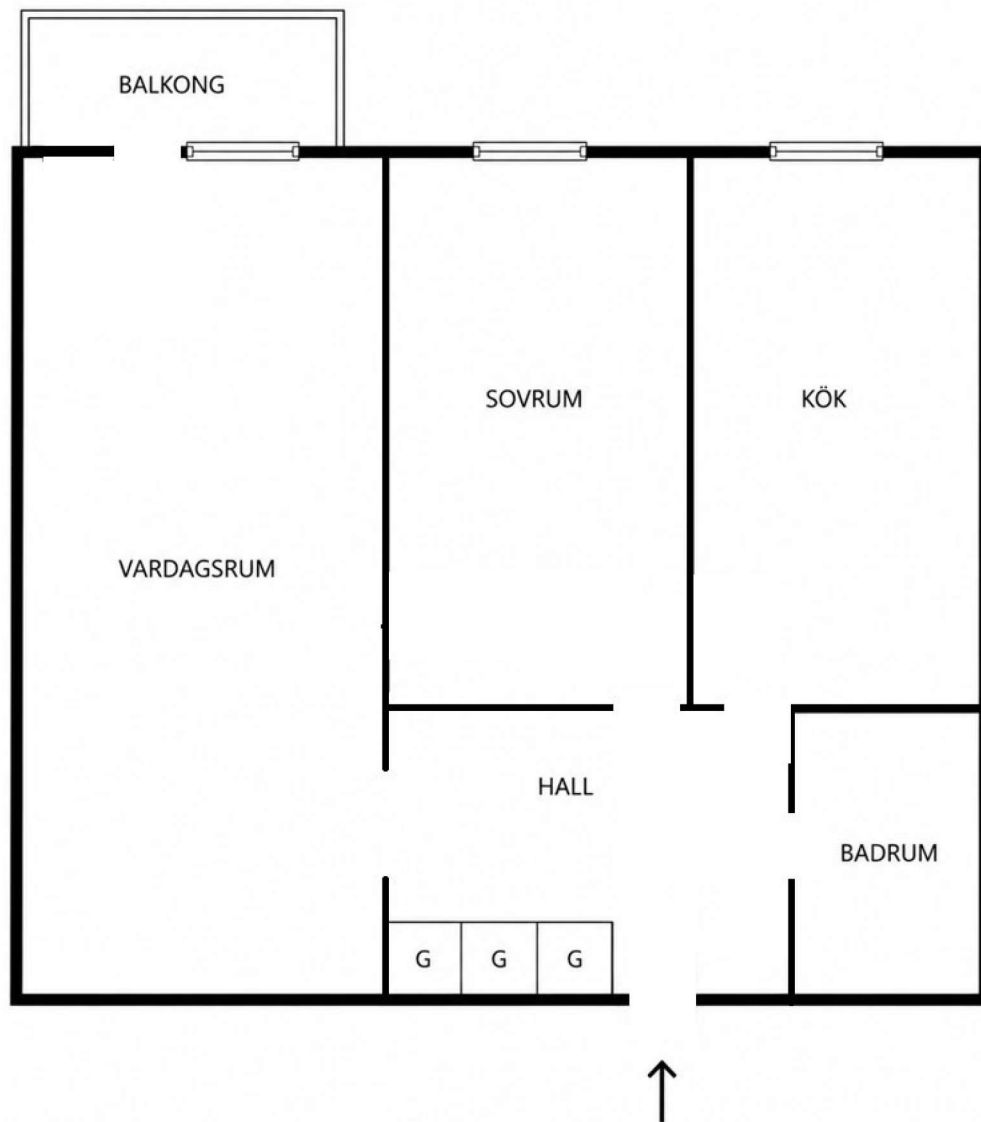


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Åstorp Ekorren 26	909a6a60-38ad-90ec-e040-ed8f66444c3f	120704252	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1277	Björnekulla	101322	2020-11-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-12

Adress

Adress

Skolgatan 5 A, 5 B, 5 C
265 34 Åstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
737600-0654	1/1	1957-05-02	57/356
Hsb Bostadsrättsförening Kastanjelund I Åstorp C/O Hsb Bostadsrättsförening Kastanjelund I Åstorp, Nabo 13171 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarhamn: Hsb:s Brf Kastanjelund I Åstorp			
Berört fång	Berört fång	Berört fång	Berört fång
57/360	57/358	59/830	57/613
Ingen köpeskilling redovisad	Ingen köpeskilling redovisad	Ingen köpeskilling redovisad	Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång

57/356
Köp (inklusive transportköp):
1957-03-31
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/14226
Namn 86/1576

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 7 516 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	317 000 SEK	1959-05-13	59/1633A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Avsåg ursprungligen även: Åstorp Ekorren 25 Utbyte 12/4864			
2	483 000 SEK	1959-05-13	59/1633B
Notera Avsåg ursprungligen även: Åstorp Ekorren 25 Utbyte 12/4864			
3	137 500 SEK	1959-05-13	59/1634A
Notera Avsåg ursprungligen även: Åstorp Ekorren 25 Utbyte 61/1173			
4	74 500 SEK	1959-05-13	59/1634B
Notera Avsåg ursprungligen även: Åstorp Ekorren 25 Utbyte 61/1173			
5	88 000 SEK	1959-05-13	59/1634C
Notera Avsåg ursprungligen även: Åstorp Ekorren 25 Utbyte 61/1173			
6	100 000 SEK	1959-05-13	59/1635
Notera Avsåg ursprungligen även: Åstorp Ekorren 25			
7	100 000 SEK	1960-08-03	60/1870
8	72 800 SEK	1961-04-19	61/1174
9	36 000 SEK	1961-08-16	61/2281
11	1 102 000 SEK	2001-10-04	01/17134A
Notera Utbyte 07/35472			
12	3 062 200 SEK	2001-10-04	01/17134B
Notera Utbyte 07/35472			
13	437 000 SEK	2019-09-16	D-2019-00402269:1
14	1 506 000 SEK	2020-11-02	D-2020-00455880:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
10	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: väg	1977-03-23	77/2688
Ajourförande inskrivningsmyndighet			

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Ekorren	1958-10-15	1167K-681
Stadsplan	1986-10-23	1167-P86/1023

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1167-95.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Åstorp Ekorren 26-27,31

Last
Åstorp Ekorren 29,32

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	409022-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	24 286 000 SEK	19 278 000 SEK	5 008 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
737600-0654 Hsb Bostadsrättsförening Kastanjelund I Åstorp C/O Hsb Bostadsrättsförening Kastanjelund I Åstorp Nabo 13171 Box 843 85123 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 300982150 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
216 000 SEK	1277006	240 kvm	900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 24855264 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 792 000 SEK	1277006	2 995 kvm	1 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 24854264 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
478 000 SEK	1277006	448 kvm	164 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1960	2012	1960
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 24853264 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
18 800 000 SEK	1277006	2 397 kvm	2 876 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1960	2012	1960
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-05-20	1167K-700
Sammanläggning	1959-10-10	11-ÅST-443/59
Fastighetsreglering	1986-09-05	1167-95
Fastighetsreglering	1987-09-04	1167-107

Ursprung

Åstorp Ekorren 25
Åstorp Åstorp 111:240, 112:57-58

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6222892.8	372419.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 395 m ²	2 395 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Åstorp Ekorren:26

Omregistreringsdatum

1991-09-25

Akt

1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta© Metria [Kontakta oss](https://www.kontakta.oss.se) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige