

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Svanen 8 i Åstorps kommun



November 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Svanen 8 i Åstorps kommun</i>
ADRESS	<i>Kyrkogatan 8A, 8B, 8C och 8D 265 31 Åstorp</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Juridisk person F-1377-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>November 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av en fastighet om 850 m² belägen i Åstorp.</i></p> <p><i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Byggnaden har byggts till med två 1-plansdelar. Totalt inrymmer byggnaden fyra lägenheter. Grovt uppmätt på ritning, erhållen av kommunen, bedöms byggnaden inrymma cirka 240 m² boarea. Fastigheten är sannolikt feltaxerad då bara den äldre byggnaden är taxerad, uppförd 1920 med en boarea om 141 m² och biarea om 56 m². Två av lägenheterna var outhyrda vid värderingstillfället. Byggnaderna bedöms överlag hålla normalt skick och standard.</i></p> <p><i>Omgivningen utgörs av småhus, industrier och järnväg.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-11-07 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 850 m².

TOMTTYP	<input type="checkbox"/> Mellantomt	<input checked="" type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafthtomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input checked="" type="checkbox"/> Centralt läge		
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten utgörs av större grusad parkeringsplats, stenlagda gångar samt grönytor.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/> Borråd brunn		<input type="checkbox"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Markbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn		<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Från taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1920	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Byggnadsår från taxeringsuppgifter. Tillbyggt i 1-plan med två lägenheter år 2016 enligt ägaren.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input checked="" type="checkbox"/> Platta på mark	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input checked="" type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas
<input type="checkbox"/> Grundsulor	<input checked="" type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Treglas
<input checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input checked="" type="checkbox"/> Puts	<input checked="" type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Isoler glas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input checked="" type="checkbox"/> Källargrund		<input type="checkbox"/> Siporex		<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input checked="" type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Dir. verkande	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Golvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation (FTX)		<input type="checkbox"/> Kombipanna	<input type="checkbox"/> Bergvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Huvudbostad med vattenburna radiatorer enligt uppgift kopplade till elpanna. Tidigare kopplat till gas enligt ägaren. Luft/luftvärmepump i de uthyrda lägenheterna.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens **boarea till 141 m² samt biarea till 56 m²**. Enligt uppmätning av undertecknad från bygglovshandlingar, bedöms boarean till **cirka 240 m²**. Källardel har inte återfunnits på ritningarna och antas **till 56 m²** enligt taxeringsuppgift. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Carport
Bv	4	6	4		3		1	2							1	1
Ov		1						1								
Kv					1			2		1			1			
S:a	4	7	4		4		1	5		1			1		1	1

Övrigt: Tvättmöjligheter finns i/vid respektive badrum.

KÖK 1

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Kök med laminatgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.			

KÖK 2

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (Logik)	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Bosch)	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys (Gram)	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal till modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

KÖK 3

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och målade väggar med laminatskivor ovanför köksbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

KÖK 4

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Kök med plastmatta och målade väggar.			
Standard:	Normal, saknas diskmaskin.			
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.			

BADRUM 1

<input checked="" type="checkbox"/> Wc	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VVB	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Badrum renoverat 2022 enligt ägaren.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM 2

<input checked="" type="checkbox"/> Wc	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> VVB	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Badrum renoverat 2016 enligt ägaren.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Vävtapet/kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

BADRUM 3

<input checked="" type="checkbox"/> Wc	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> VVB	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Badrum renoverat 2016 enligt ägaren.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM 4 (KV)

<input checked="" type="checkbox"/> Wc	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VVB	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Badrum i källaren renoverat 2019 enligt ägaren.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till modern.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

WC (LGH 4)

<input checked="" type="checkbox"/> Wc	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VVB	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Utrustat med wc och tvättställ.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Visst underhålls-/uppfreschningsbehov.	

TVÄTTSTUGA (KV)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Tvättställ	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Dusch
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare	<input type="checkbox"/> Centrifug	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Frånluftvärmepump	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:				
Golv:	Klinker/betong.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Sten	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Kupoltakfönster
<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kakel	<input type="checkbox"/> Stuckatur

Ytskikt med normalt slitage.

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	1 677 000	Byggnadsvärde:	1 134 000
		Markvärde:	543 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

På fastigheten finns en enklare förrådsbyggnad uppförd, sannolikt uppförd med trästomme, träfasad och plasttak.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber ej indraget, finns framdraget i vägen utanför enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 12 inteckningar.
Belopp 2 620 000 SEK.

PLANER

Fastigheten omfattas av tomtindelingsplan från 1938-05-12 akt 1167K-181.
Stadsplan från 1947-06-28 akt 11-ÅST-78/47.
Stadsplan från 1956-09-08 akt 11-ÅST-354/56.
Naturvårdsbestämmelser
Vattenskyddsområde Åstorps samhälle, från 1974-06-11 alt 1277-P01/24.

BYGGLOV

Den äldre stadsplanen medger enbart en- och tvåfamiljsbostäder inom området.

För här aktuell byggnad finns dock ett tidsbegränsat bygglov från 2024-09-02 som ger lov att använda huset som flerbostadshus (4 lgh) mellan perioden 2024-09-16 till 2034-09-16. Se vidare i bifogad fil eller hos kommunen.

ÖVRIGT

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

HANDRÄCKNING

Två lägenheter var outhyrda & två lägenheter var uthyrda vid värderingstillfället.

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 bostaden 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.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

2. Marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.

B. Cash-flowanalys

Vilket är nuvärdet av fastighetens förväntade Avkastningsförmåga. Härvid utförs marknads-simulering i en ekonomisk modell som analyserar och söker efterlikna marknadens förväntningar om framtida hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-11-07

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Åstorps kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

HYROR & YTOR

Hyror uppgår enligt mäklarprospekt vid full uthyrning till 420 tkr/år motsvarande ca 1 750 kr/m²/år. Vid värderingstillfället var två lägenheter tomställda och lgh nr 2 och 3 var uthyrda till en hyresgäst för 192 000 kr/år enligt ägaren motsvarande en hyra om 1 477 kr/m²/år vilken bedöms som en mer marknads-mässig hyresnivå.

HYRESRISK

Vid värderingstillfället var det två outhyrda lägenheter. Vakansgraden bedöms vara låg i tätorten, för att beakta viss omflyttnings-vakans m.m. beaktas 5 %.

DRIFT-/UNDERHÅLLSKOSTNADER

Enligt mäklarprospekt utgår driftskostnader med 94 000 kr/år (uppvärmning, VA, renhållning och F-skatt) motsvarande 392 kr/m²/år. Därutöver tillkommer underhållskostnader, för här aktuell byggnad beaktas drift och underhållskostnaderna till 600 kr/m²/år motsvarande 144 000 kr/år.

VärderingsInstitutet

DRIFTSNETTO

Hyror:	354 500 kr/år.
Hysesrisk:	17 700 kr/år.
Drift/underhållskostnader:	144 000 kr/år.
Driftsnetto:	192 800 kr/år.

KALKYLKRAV

Mot bakgrund av objektets karaktär och läge beaktas kalkylkravet för allt kapital till cirka 6,5 %.

AVKASTNINGSVÄRDE

Bedöms till ca 2 950 000 kr, motsvarande 12 292 kr/m².

OMDÖME ORTSPRIS

Objektet omfattas av byggnad i 1- och 1½-plan med delvis utgrävd källare i Åstorp. Byggnaden inrymmer fyra hyreslägenheter varav två var uthyrda vid värderingstillfället. Grovt uppmätt av undertecknad på erhållen ritning från kommunen omfattar byggnaden totalt ca 240 m² boarea samt 56 m² biarea.

Byggnaden bedöms överlag hålla normalt skick och standard. Fastigheten är belägen nära järnvägen.

I fastighetens närområde har 10 köp avseende småhus och 4 köp avseende hyreshus med typkod 320 och 321 studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Hyreshus

Prisintervall: 9 722 - 14 114 kr/m².

Genomsnitt: 11 954 kr/m².

Småhus

Prisintervall: 8 115 - 16 915 kr/m².

Genomsnitt: 13 847 kr/m².

Prisintervall: 2 110 - 3 500 tkr.

Genomsnittlig köpeskillning: 2 871 tkr.

K/T-värde: 1,57 (0,65 - 1,82).

Genomsnittlig boarea: 211 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 2 900 000 kr.**

**Bedömt osäkerhetsintervall 2 600 000
- 3 200 000 kronor.**

Malmö 2025-11-18



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

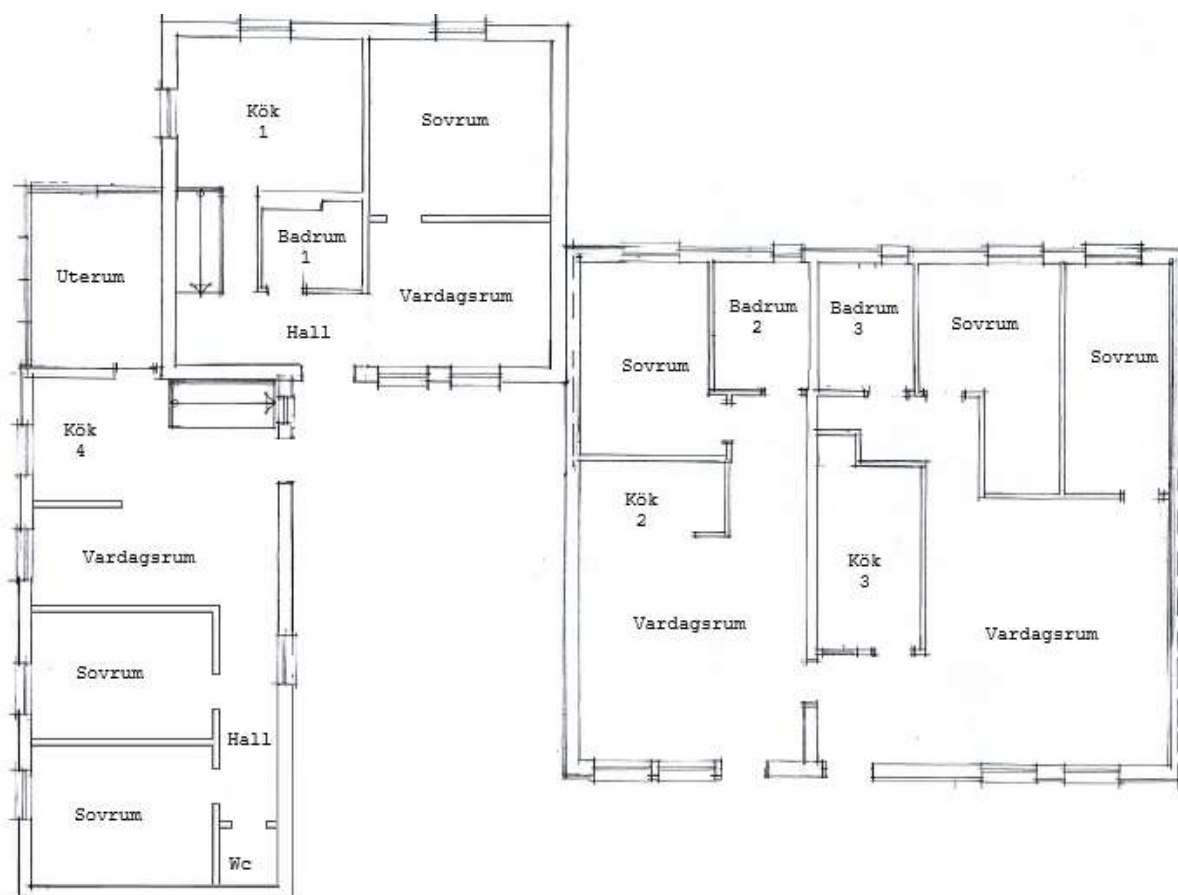


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta

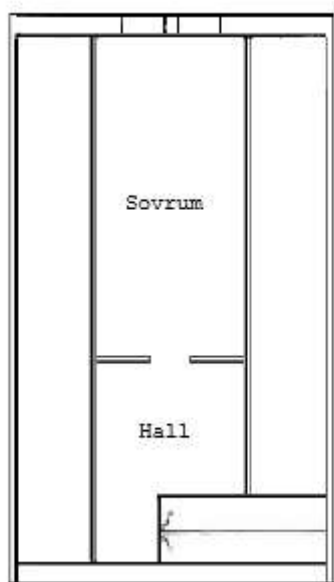


Bottenvåning



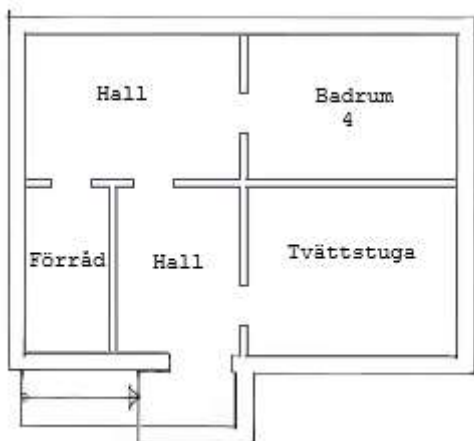
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Åstorp Svanen 8	UUID 909a6a60-4888-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120708311	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1277	Distrikt Björnekulla	Distriktskod 101322	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-22

Adress

Adress
Kyrkogatan 8 A, 8 B, 8 C, 8 D
265 31 Åstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2016-05-20	D-2016-00222822:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2016-05-19
Köpeskilling: 2 250 000 SEK

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-17, 2 474 314 sek jämte ränta och kostnader, 01-278890-25	2025-05-20	D-2025-00176532:1

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 86/6206
Avser inteckning 86/6207
Avser inteckning 86/6208
Avser inteckning 91/604
Avser inteckning 95/1032
Avser inteckning 04/46896
Avser inteckning 11/22370
Avser inteckning 11/22681
Avser inteckning 12/14291
Avser inteckning D-2015-00413776:1
Avser inteckning D-2016-00222822:2
Avser inteckning D-2021-00204275:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 2 620 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	105 700 SEK	1986-05-28	86/6206
2	15 500 SEK	1986-05-28	86/6207
3	18 800 SEK	1986-05-28	86/6208
4	15 000 SEK	1991-01-16	91/604
5	43 000 SEK	1995-01-27	95/1032
6	10 000 SEK	2004-12-16	04/46896
7	339 500 SEK	2011-09-29	11/22370
8	100 000 SEK	2011-10-03	11/22681
9	102 500 SEK	2012-06-28	12/14291
10	100 000 SEK	2015-09-17	D-2015-00413776:1
11	725 000 SEK	2016-05-20	D-2016-00222822:2
12	1 045 000 SEK	2021-05-17	D-2021-00204275:1

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 Svanen	1938-05-21	1167K-181
Stadsplan	1947-06-28	11-ÅST-78/47
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	1956-09-08	11-ÅST-354/56
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Åstorps samhälle	1974-06-11	1277-P01/24

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 409326-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 677 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 134 000 SEK	därav markvärde 543 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag	

Värderingsenhet småhus tomtmark 25532264 (2024)

Taxeringsvärde 543 000 SEK	Riktvärdeområde 1277009	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 850 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 25533264 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
-----------------------	-----------------------	----------------------------	-------------------

1 134 000 SEK	Friliggande	29	141 kvm
Biutrymmesyta 56 kvm	Värdeyta 152 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1947-08-14	1167K-358
Sammanläggning	1948-03-10	

Ursprung

Åstorp Åstorp 111:87, 113:33

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6223174.6	373091.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	850 m ²	850 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Åstorp Svanen:8	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

