

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210052001-0048
RB Brf Åstorpshus nr 2



Mars 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 210052001-0048 inom RB Brf Åstorpshus nr 2 (org.nr 737600-1785).
ADRESS	Idrottsgatan 3 D, lgh 1101 265 36 Åstorp
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-31-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	59 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 513 kr
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	13 mars 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 500 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-03-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2022/2023
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 210052001-0048

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Åstorpshus nr 2 (org.nr 737600-1785)

ADRESS

Idrottsgatan 3 D, 265 36 Åstorp

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-31-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 mars 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 13 mars 2025 av Mattias Bergviken. Representant från bostadsrättsföreningen närvarande vid inspektionen. 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 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 genomgående lägenhet om 59 kvm fördelad på 2 rum och kök med inglasad balkong. Lägenheten är belägen på våning 2 av 3 på Idrottsgatan i Åstorp.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Haganässkolan samt idrottsplats finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av bussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar.
Badrum/WC:	Inrett med badrumsskåp, toalett, tvättställ, tvättmaskin (Electrolux) samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Kök:	Äldre köksinredning med spishäll (okänt fabrikat), inbyggnadsugn (IKEA), fläkt (IKEA), diskmaskin (Bosch), Kyl/Frys (Samsung). Klinker på golv samt målade väggar. Äldre skick samt normal standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller normal standard samt skick av normal karaktär med tanke på nybyggnadsår.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 513 kr/mån, motsvarande ca 54 156 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten. El ingår ej i avgiften. Enligt uppgift från styrelsen i RB Brf Åstorpshus nr 2 så höjs avgiften med ca 5 % i september varje år. Andelstal: 1,19960 %. Andelstal (insats): 1,19962%. Inre fond: uppgift saknas. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Åstorp Musslan 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus (3 byggnader) inrymmande totalt 75 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 15 lokal. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 5 071 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 590 kvm enligt årsredovisningen 2022/23. Fastigheterna har nybyggnadsår 1966, tillbyggnadsår 2005 samt värdeår 1966 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Frånluftsventilation enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv och bredband (Telenor) finns, tecknas separat av bostadsrättsägare enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor finns i källare.

Parkeringsgarage

Parkerings- och garageplatser finns inom föreningen. Hyran uppgår till 200 kr/mån för parkeringsplats resp. 375 kr/mån för garageplats. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2022/23) till ca 8 674 250 kr motsvarande ca 1 711 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 6 650 642 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

42 069 000 varav byggnadsvärde 32 069 000 samt markvärde 10 000 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 12 597 kvm. Ej bebyggd yta utgörs av stensatta väg-/gångytor, parkeringsplatser samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2022-04-01, 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. 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 2022-03-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–70 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1950–1970 kvm

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 (RB Brf Åstorpshus nr 2) i intervallet 4 409–10 169 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 7 528 kr/kvm samt en köpeskillning om 460 000 kr (280 000 – 600 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 500 000 kr, motsvarande ca 8 475 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **500 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-03-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

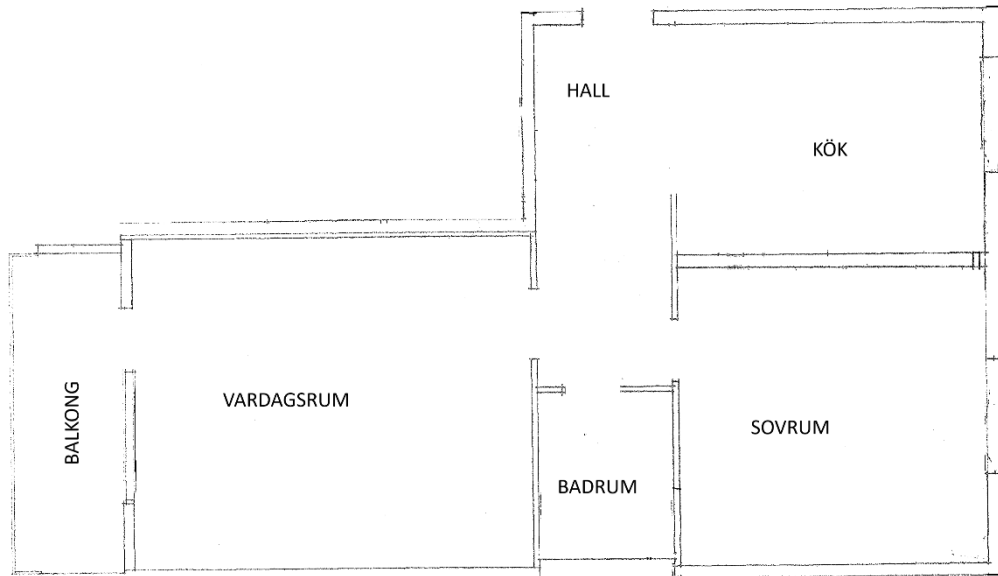


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-03-20

Fastighet

Beteckning

Åstorp Musslan 3

UUID:

909a6a60-44eb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-03-05

Nyckel:

120707386

Län- och kommunkod

1277

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-03-04

Distrikt

Björnekulla

Distriktskod

101322

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-19

Adress

Adress

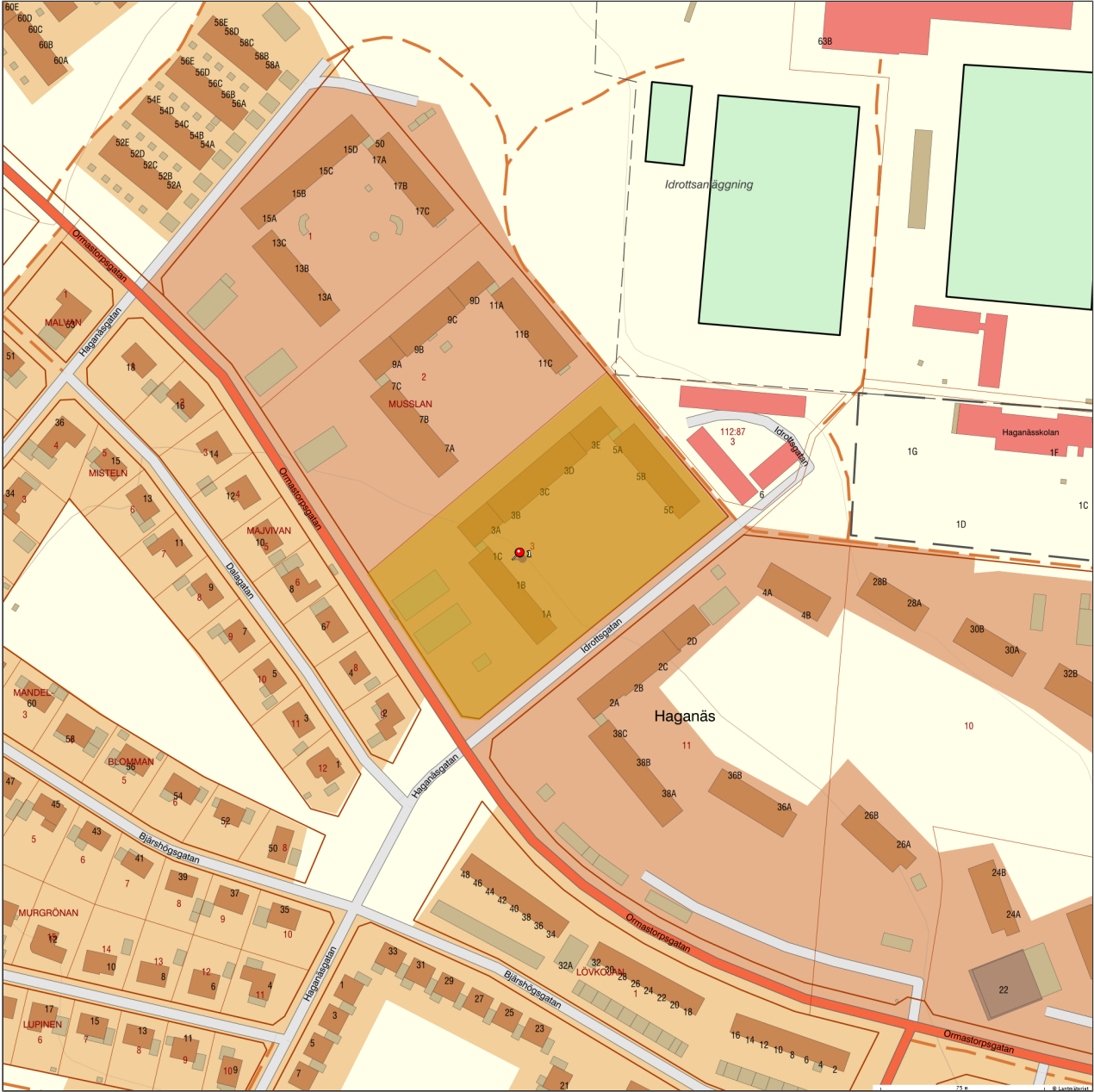
Idrottsgatan 1A-C, 3A-E, 5A-C
265 36 Åstorp

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6222868.2

E (SWEREF 99 TM)
371429.1



Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 2597 kvm

Därv landareal
1 2597 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
737600-1785	1/1	1965-10-27	65/1190

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstorpshus Nr 2

C/O Riksbyggen
Transportatan 9
262 71 Ängelholm

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Åstorpshus Nr 2

Köp (även transportköp): 1965-09-30
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 96/4175

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 16.930.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	144.000 SEK	1991-02-27	91/2434F
Anmärkning: Sammanföring 96/8491 Utbyte 97/6643 Utbyte 96/8492			
2	2.470.000 SEK	1991-02-27	91/2434G
Anmärkning: Sammanföring 96/8491 Utbyte 97/6643 Utbyte 96/8492			
3	1.946.000 SEK	1991-02-27	91/2434B
Anmärkning: Utbyte 96/8492 Sammanföring 96/8491			
4	990.000 SEK	1991-02-27	91/2434H
Anmärkning: Sammanföring 96/8491 Utbyte 96/8492 Utbyte 07/11391			
5	300.000 SEK	1991-02-27	91/2434I
Anmärkning: Utbyte 96/8492 Utbyte 07/11391 Sammanföring 96/8491			
6	392.000 SEK	1991-02-27	91/2434D
Anmärkning: Utbyte 96/8492 Sammanföring 96/8491			
7	732.000 SEK	1991-02-27	91/2434E
Anmärkning: Utbyte 96/8492 Sammanföring 96/8491			
8	1.851.000 SEK	1996-04-17	96/4173
9	1.680.000 SEK	2001-06-29	01/7370
10	4.995.000 SEK	2001-06-29	01/7371
11	430.000 SEK	2004-10-07	04/37514
12	1.000.000 SEK	2005-02-24	05/5871

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1964-06-04	11-ÅST-565/64
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Musslan	1965-06-03	1167K-906
Stadsplan	1969-10-06	11-ÅST-687/69
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 1277-P05/54		
Stadsplan	1973-11-28	11-ÅST-781/73
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

417078-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	42.069.000 SEK	32.069.000 SEK	10.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
737600-1785 Riksbyggen Bostadsrättsförening C/O Riksbyggen Tingshusgatan 2 262 32 Ängelholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 043825264.

Taxeringsvärde 10.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1277004
Byggrätt ovan mark 6 338 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 043824264.

Taxeringsvärde 32.000.000 SEK	Bostadsyta 5 071 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.299.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1966

Värderingsenhet lokaler 046478264.

Taxeringsvärde 69.000 SEK	Lokalyta 590 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 21.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1966

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-06-14	1167K-908
Införd i tomtboken	1965-06-24	

Ursprung

Åstorp Åstorp 111:517

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Åstorp Musslan 3

Omregistreringsdatum Akt

1991-09-25

1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet