

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210124001-0028
inom RB Brf SOLSLÄTT



Juli 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 210124001-0028 inom RB Brf Solslätt (org.nr 737600-1918).
ADRESS	Västra Blomstergatan 21 D, lgh 1101 264 34 Klippan
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1764-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	77 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	5 388 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	17 juli 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 450 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-07-29



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2024-09-01 – 2025-08-31
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 210124001-0028

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Solslätt (org.nr 737600-1918)

ADRESS

Västra Blomstergatan 21 D
264 34 Klippan

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1764-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

17 juli 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 17 juli 2026 av Mattias Bergviken, bostadsrättshavare närvarade inte vid inspektion. 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 HSB Skåne. 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 Valuequard), 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 77 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 3 ut med Västra Blomstergatan i Klippan. Balkong ut mot söder.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhusenheter. Service, skola, förskola, livsmedelsbutik och grönområde finns på gångavstånd.

Goda kommunikation finns på orten i form av buss- och tågförbindelse.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3 (ej hiss)
Hall:	Klinker respektive laminatgolv samt målade väggar. Garderob. Foder saknas.
Badrum/WC:	Inrett med tvättbänk, tvättmaskin (Bosch) samt dusch. Plastmatta på golv och väggar. Från badrum nås separat WC via skjutdörr. WC med toalett och tvättställ. Klinker på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard, underhålls-/renoveringsbehov föreligger.
Kök:	Vit köksinredning utrustad med ugn (fabrikat okänt), häll (fabrikat okänt), fläkt (fabrikat okänt), diskmaskin (Bosch), kyl (Wasco) och frys (Helkama). Kakel ovan arbetsbänk där kakelsättningen inte har färdigställts. Laminatgolv samt tapetserade/målade väggar. Mindre matplats i anslutning till köket. Standarden bedöms som normal, men ett visst underhållsbehov föreligger. Påbörjade renoveringsarbeten är inte färdigställda, bland annat återstår målning av tak och väggar. Vidare saknas dörrfoder och skador noterades på dörren till badrummet.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt tapetserade väggar. Utgång till balkong. Akvarium finns kvar i vardagsrummet och var vid inspektion ej tömt på vatten. Underhållsbehov föreligger, bl.a. saknas foder.
Sovrum:	Laminat på golv samt tapetserade väggar. Garderober finns. Underhållsbehov föreligger. Sprickor i laminatgolvet noterades. Vidare saknas dörrfoder och målningsbehov föreligger.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Garderober (skador i dörrar finns). Foder saknas.

Skick och standard

Lägenheten håller överlag en äldre till normal standard med ett genomgående underhålls- och renoveringsbehov. Påbörjade renoveringsarbeten har inte färdigställts och kompletterande arbeten återstår, bland annat målning och montering av dörrfoder. Vid besiktningen noterades även skador på bland annat laminatgolv, innerdörrar och garderobsdörrar. Badrum och WC håller äldre skick och standard med underhållsbehov. Diverse skräp och en äldre diskmaskin (står i sovrummet) fanns i lägenheten vid inspektionstillfället.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 388 kr/mån, motsvarande ca 840 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten och bostadsrättstillägg. Tillägg för bredband/fiber tillkommer med 120 kr/mån. El ingår ej i avgiften. Enligt ordförande i föreningen kommer avgiften höjas med 8 % från och med september 2026. Andelstal (andelsvärde): 0,57488 %, andelstal (insats): 0,57493 %. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd och matförråd finns enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Klippan Hyacinten 20, 21 och 22. Värderingsobjektet är beläget inom fastigheten Hyacinten 22.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört 10 flerbostadshus inrymmande totalt 204 lägenheter samt 14 lokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 13 100 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 1 453 kvm enligt årsredovisningen 2024-25. Föreningen har även 174 parkeringsplatser samt 76 garageplatser. Fastigheterna har nybyggnadsår 1964, tillbyggnadsår 2007 samt värdeår 1964 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk ventilation (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Bredband/fiber via Telia.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare (hus 4).

Parkeringsgarage

Parkeringsplatser finns att hyra för boende inom området för 70 kr/mån. Garageplats finns att hyra inom föreningen för 255 kr/mån (äldre garage) resp. 365 kr/mån (nyare garage). Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024-25) till 9 845 860 kr motsvarande ca 752 kr/kvm boarea (upplåten med bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 3 492 008 kr enligt årsredovisning 2024-25.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Tomt

Fastighetens (Hyacinten 22) tomt omfattas av en hörntomt om 14 892 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-11-13, 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: Klippan (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2026-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–80 kvm
- Nybyggnadsår: 1940–1980
- Antal rum: 3

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 försållts totalt 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan redovisade objekt har försållts inom föreningen (RB Brf Solslätt) i intervallet 4 794–9 452 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 7 778 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskilling om ca 565 000 kr (350 000 – 690 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 450 000 kr, motsvarande ca 5 850 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **450 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-07-29

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

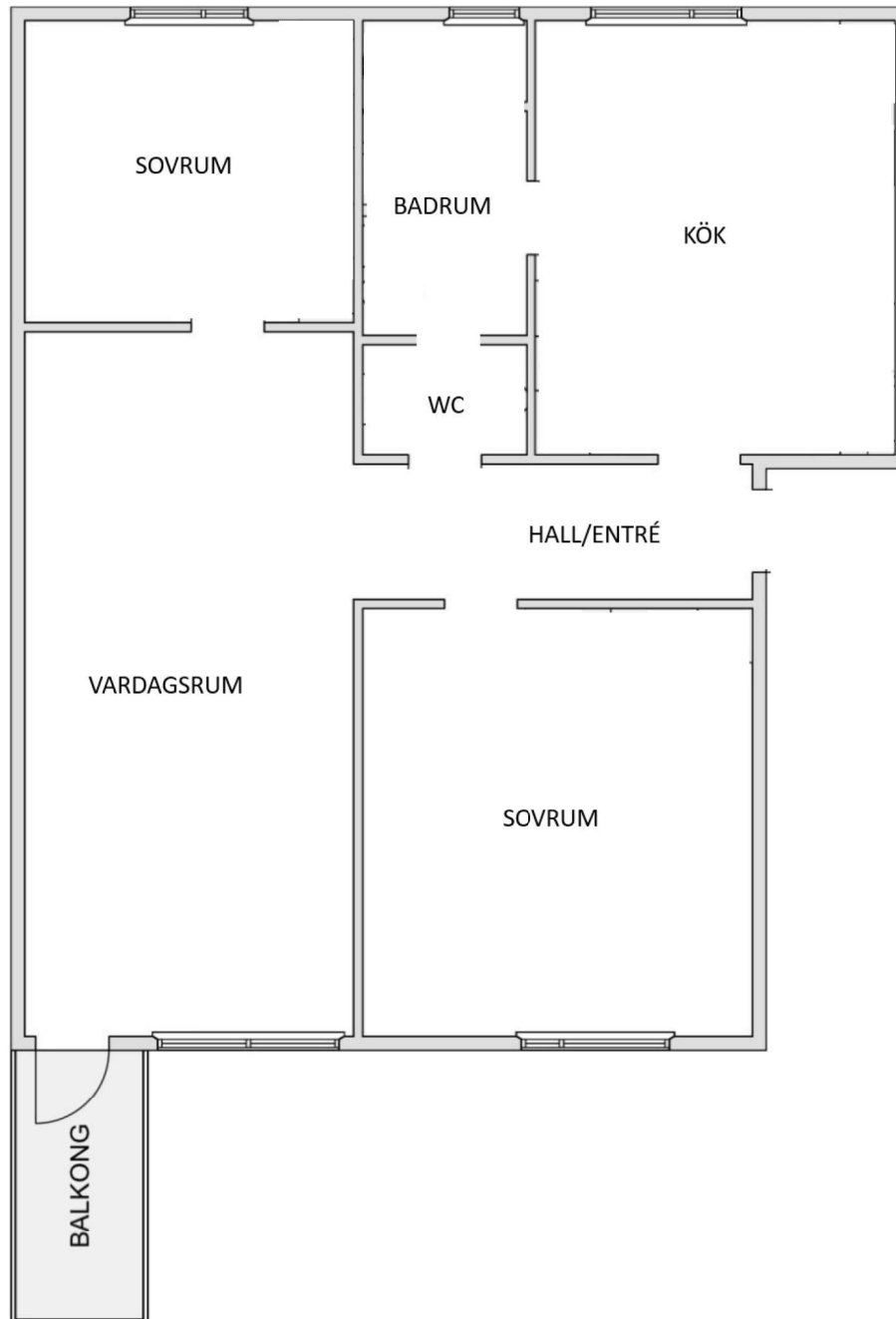


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Klippan Hyacinten 22	909a6a5f-d86c-90ec-e040-ed8f66444c3f	120679611	2025-05-23
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1276	Klippan	101324	2025-05-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-07-28

Adress

Adress

Östra Solgatan 2, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D
264 34 Klippan

Västra Blomstergatan 19, 21 A, 21 B, 21 C, 21 D
264 34 Klippan

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
737600-1918	1/1	1963-09-11	63/834
Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt C/O Riksbyggen Box 2115 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Klippanhus Nr 4			

Berört fång

63/834, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1963-07-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 05/32673

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 6 892 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 152 000 SEK	1963-09-11	63/2369A

Anmärkningar

Rättat 91/6612

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 65/336			
2	360 000 SEK	1963-09-11	63/2369B
Anmärkningar Rättat 91/6613			
Notera Utbyte 65/336			
3	172 000 SEK	1963-09-11	63/2369C
Anmärkningar Rättat 91/6614			
Notera Utbyte 65/4152, Utbyte 65/336			
4	716 000 SEK	1963-09-11	63/2369D
Anmärkningar Rättat 91/6615			
Notera Utbyte 65/336, Utbyte 65/4152			
5	250 000 SEK	1965-02-10	65/353
6	300 000 SEK	1966-05-18	66/1463
7	180 000 SEK	1986-01-08	86/41
8	350 000 SEK	1989-05-24	89/3655
9	900 000 SEK	1991-10-30	91/8091
10	1 512 000 SEK	2005-09-23	05/32636
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
11	Avtalsservitut elledning	2025-04-17	D-2025-00136828:1
12	Avtalsservitut elledning	2025-05-16	D-2025-00172288:1
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	1962-07-26	11-KLI-481/62	

Plan

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Datum

Akt

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Elledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D202500136828:1.1

Beskrivning

Elledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Klippan Ljungby 48:3

Last

Klippan Hyacinten 22

Ändamål

Elledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D202500172288:1.1

Beskrivning

Elledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Klippan Ljungby 48:3

Last

Klippan Hyacinten 22

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

398306-0

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Klippan Hyacinten 20-22

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

101 652 000 SEK

därav byggnadsvärde

77 788 000 SEK

därav markvärde

23 864 000 SEK

Taxerade ägare

737600-1918

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt

C/O Riksbyggen

Box 2115

25002 Helsingborg

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkommun 300061310 (2025)

Taxeringsvärde

1 064 000 SEK

Riktvärdeområde

1276004

Byggrätt ovan mark

1 330 kvm

Riktvärde byggrätt

800 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 24269264 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
22 800 000 SEK	1276004	16 375 kvm	1 392 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300004492 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
788 000 SEK	1276004	1 453 kvm	292 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964	2007	1964
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 24268264 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
77 000 000 SEK	1276004	13 100 kvm	14 738 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964	2007	1964
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-05-22	1166K-1131

Införd i tomtboken	1963-06-14
--------------------	------------

Ursprung

Klippan Klippan 4:151

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6222847.5	384850.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

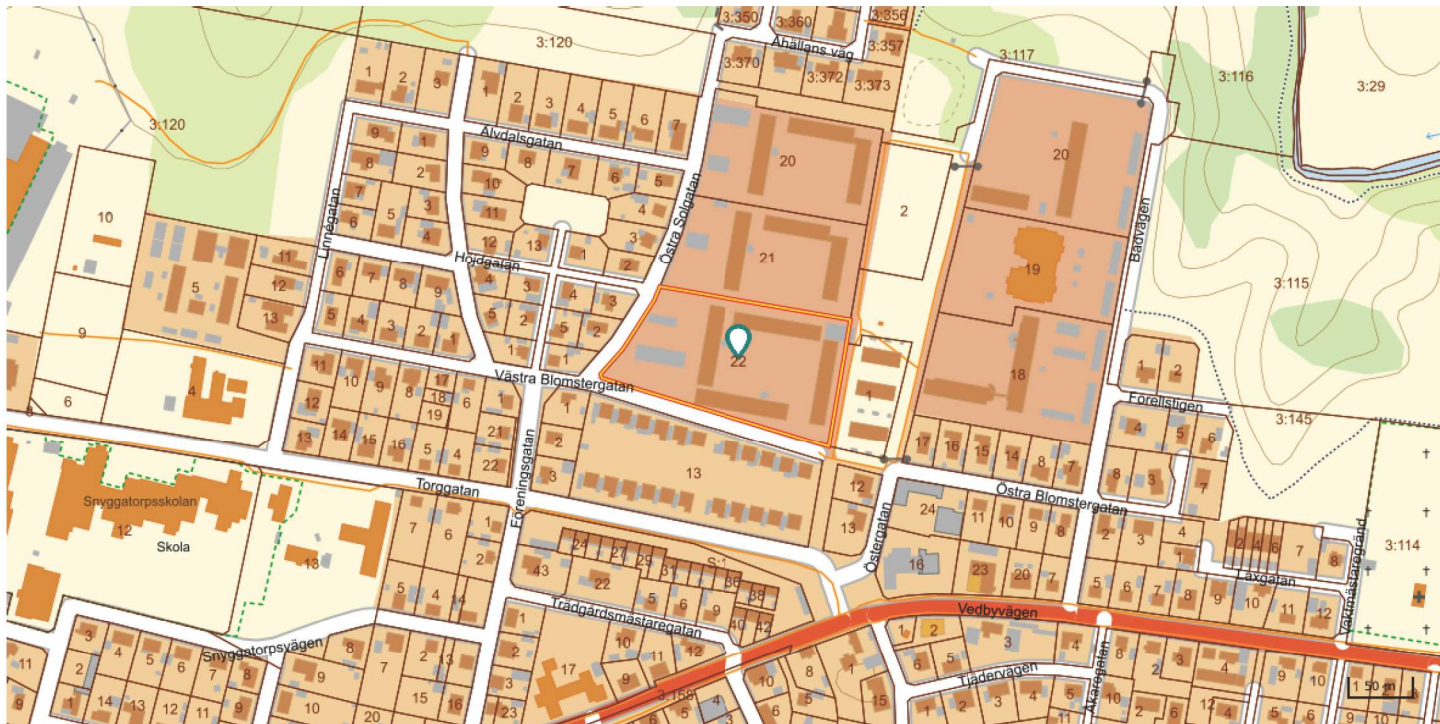
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	14 892 m ²	14 892 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Klippan Hyacinten:22	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet



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