

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210122001-0107
inom RB Brf Klippanhus nr 2



Augusti 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

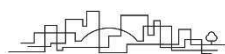
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 210122001-0107 inom RB Brf Klippanhus nr 2 (org.nr 737600-1900).
ADRESS	Klostervägen 2 A, lgh 1003 264 34 Klippan
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	210122001-0107
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	58,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 408 kr enligt bostadsrättsförening. <i>Not: höjning av avgiften gjordes 2026-09-01.</i>
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	20 augusti 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 275 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-09-01



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/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING, 2023-24
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 210122001-0107

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Klippanhus nr 2 (org.nr 737600-1900)

ADRESS

Klostervägen 2 A, lgh 1003
264 35 Klippan

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

15268857 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

20 augusti

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 20 augusti 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med representant från bostadsrättsföreningen. 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 avgift 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 58,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 3 ut med Klostervägen i Klippan. Inglasad balkong ut från vardagsrum.

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

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

Lägenhetens planlösning/roomsbeskrivning

Våning: 1 av 3 (ej hiss)

Hall: Golv och foder saknas, målade väggar.

- Badrum:** Inrett med tvättställ, wc och handukstork (el). Badkar saknas (står i hall). Plastmatta på golv och väggar. Äldre skick och standard, underhålls-/uppfräschningsbehov föreligger.
- Kök:** Renovering av köket har påbörjats men inte slutförts. Köksinredning saknas; delar av inredningen förvaras i vardagsrummet. Vatten och avlopp är fränkopplade. Dörr, karm och foder saknas till kök. Notera att vägg där dörr tidigare varit monterad troligen utgörs av lättbetong alt. blåbetong (ingen vidare kontroll har gjorts av undertecknad). Elinstallationernas status är oklar. Spis (Cylinda), diskmaskin (Bosch) samt Kyl/frys (Whirlpool) finns i kök (vitvaror är troligen fränkopplade). Äldre plastmatta på golv och delvis målade väggar. Köket är i behov av totalrenovering.
- Vardagsrum:** Laminat på golv (foder saknas, golv saknas delvis) samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong. Vardagsrum är belamrad med diverse lösöre och köksinredning varav alla ytor ej gick att inspektera i sin helhet.
- Not: Delar av vägg mellan hall och vardagsrum har öppnats upp, en eventuell köpare rekommenderas att kontrollera om bostadsrättsföreningen har godkänt ombyggnationen eller ej.*
- Sovrum:** Laminat på golv (foder saknas) samt målade väggar.

Skick och standard

Påbörjade renoveringsarbeten har inte slutförts och omfattande arbeten kvarstår, bland annat installation av nytt kök (inkl. vitvaror) samt färdigställande av ytskikt och foder i flera rum. Vid inspektionstillfället fanns diverse skräp, lösöre och byggmaterial i lägenheten. En eventuell köpare rekommenderas att närmare undersöka status på redan utförda arbeten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 149 kr/mån, enligt informationen från styrelsen så kommer avgiften att höjas till 4 408 kr/mån från och med 1 september 2026. Avgiften är inkl. värme, vatten och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Tillägg för bredband/kabel-tv tillkommer med 150 kr/mån samt tillägg för balkonger med totalt 700 kr (675 kr+25 kr) enligt bostadsrättsinformation. Ingen avgiftshöjning är känd per värdetidpunkten av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,85470 %, andelstal (insats): 0,85471 %. Inre fond: 64 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd samt matförråd finns i källare enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Klippan Nilen 1.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört byggnader inrymmande totalt 118 bostadsrätter samt 3 lokaler (hyresrätt). Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 6 712 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 638 kvm enligt årsredovisningen 2023-24. Föreningen har även 42 parkeringsplatser samt 22 garageplatser enligt årsredovisning. Fastigheterna har nybyggnadsår 1956, tillbyggnadsår 2022 samt värdeår 1956 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdregat enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Bredband/fiber och kabel-tv via Telia.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare (hus 4).

Parkering/garage

Parkeringsplatser finns att hyra för boende inom området för 100 kr/mån. Garageplats finns att hyra inom föreningen för 500-900 kr/mån beroende på typ och storlek. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023-24) till 35 630 494 kr motsvarande ca 5 308 kr/kvm boarea (upplåten med bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 4 433 279 kr enligt årsredovisning 2023-25.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 13 053 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-11-01, 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: Klippan (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-07-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–60 kvm
- Nybyggnadsår: 1 940–1 980
- Antal rum: 2

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 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Klippanhus nr 2) i intervallet 3 378–5 015 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 8 134 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 432 500 kr (245 000 – 590 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard (omfattande renoveringsbehov) bedöms marknadsvärdet till ca 275 000 kr, motsvarande ca 4 700 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

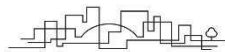
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **275 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-09-01



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

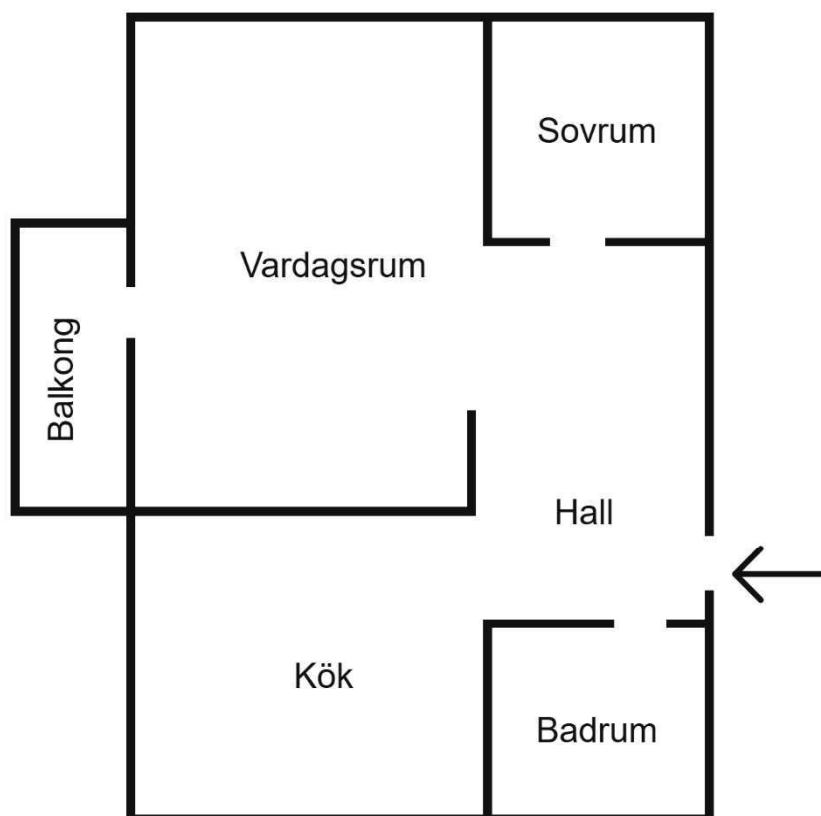


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Klippan Nilen 1	UUID 909a6a5f-e7c1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120683536	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1276	Distrikt Klippan	Distriktskod 101324	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-09-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-08-31

Adress

Adress

Klostervägen 2 A, 2 B, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E, 6 F
264 35 Klippan

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 737600-1900	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1995-02-20	Akt 95/891
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Klippanhus Nr 2
C/O Riksbyggen
Box 2115
250 02 Helsingborg
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens
Brf Klippanhus Nr 2

Berört fång

95/891, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1995-01-02
Köpeskilling: 391 590 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 38 735 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 112 000 SEK	1995-02-20	95/892A
Notera Utbyte 00/669			
2	103 000 SEK	1995-02-20	95/892B
Notera Utbyte 00/669			
3	437 300 SEK	1995-02-20	95/892C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 00/669			
4	595 900 SEK	1995-02-20	95/894
5	3 500 SEK	1995-02-20	95/896
Notera Innehavare: 95/897 Klippans Kommun, Box 54, 264 00 Klippan			
6	316 900 SEK	1995-02-20	95/898
Notera Innehavare: 95/1000 Klippans Kommun, , 264 80 Klippan			
7	2 960 000 SEK	2000-02-24	00/670C
Notera Utbyte 07/35500, Utbyte 07/22259			
8	466 400 SEK	2000-02-24	00/670D
Notera Utbyte 07/35500, Utbyte 07/22259, Utbyte D-2015-00350386:1			
9	5 740 400 SEK	2000-02-24	00/670E
Notera Utbyte 07/35500, Utbyte 07/22259, Utbyte D-2015-00350386:1			
10	1 000 000 SEK	2000-02-24	00/670B
Notera Utbyte 07/22259			
11	2 206 100 SEK	2005-10-07	05/34516
12	6 420 000 SEK	2008-08-19	08/26154
13	16 373 900 SEK	2021-09-02	D-2021-00381961:1
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	1952-05-07	11-KLI-205/52
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	1953-07-31	11-KLI-224/53
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Nilen	1954-01-28	1166K-766

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 405927-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 49 155 000 SEK	därav byggnadsvärde 37 483 000 SEK	därav markvärde 11 672 000 SEK
Taxerade ägare 737600-1900 Riksbyggen Bostadsrättsförening Klippanhus Nr 2 C/O Riksbyggen Box 2115 25002 Helsingborg		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 17223264 (2025)

Taxeringsvärde 72 000 SEK	Riktvärdeområde 1276004	Byggrätt ovan mark 90 kvm	Riktvärde byggrätt 800 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 17222264 (2025)

Taxeringsvärde 11 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1276004	Byggrätt ovan mark 8 390 kvm	Riktvärde byggrätt 1 383 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 17221264 (2025)

Taxeringsvärde 483 000 SEK	Riktvärdeområde 1276004	Lokalyta 638 kvm	Hyra 192 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1956
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 17220264 (2025)

Taxeringsvärde 37 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1276004	Bostadsyta 6 712 kvm	Hyra 7 551 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1956
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1954-03-30	Akt 1166K-776
--	----------------------------	-------------------------

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Införd i tomtboken		1954-04-24	
Ursprung			
Klippan Klippan 3:228			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6222322.3	384517.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 053 m ²	13 053 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
L-Klippan Nilen:1	1991-09-25		1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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