

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 0027
inom HSB Brf Pollux i Klippan



Januari 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

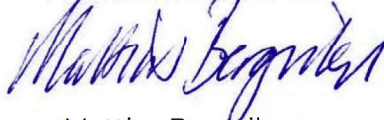
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

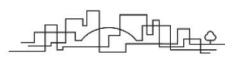
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 0027 inom HSB Brf Pollux i Klippan (org.nr 737600-1009).
ADRESS	Åbygatan 6 C, lgh 1202 264 38 Klippan
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-583-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	50 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 616 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	8 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 320 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-09



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. UTDrag UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDrag UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTsinFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2024
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 0027

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Pollux i Klippan (org.nr 737600-1009)

ADRESS

Åbygatan 6 C, lgh 1202
264 38 Klippan

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-583-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

8 januari 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 8 januari 2025 av Mattias Bergviken samt Kronofogden, bostadsrättshavare närvarade ej 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 Valueguard), 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 50 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 3 ut med Åbygatan i Klippan. Balkong ut mot väster.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus. Järnvägen är belägen direkt söder om objektet. Service och butiker finns på gångavstånd.

Allmänna kommunikation finns i närområdet i form av stadsbussar och tågförbindelse.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ samt badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard, visst uppfräschningsbehov föreligger.
Kök:	Vit köksinredning med spis/ugn (Siemens), fläkt (Siemens), kyl och frys (Siemens). Mosaik över köksbänk. Mindre matplats i anslutning till kök. Laminat på golv samt målade väggar. Normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv, samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår. Lägenheten är delvis möblerad, diverse lösöre finns i lägenheten. Vidare noterades flertalet behållare med lösningsmedel, lack och färg i lägenheten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 616 kr/mån, motsvarande ca 1 108 kr/år. Avgiften är inkl. värme, VA, kabel-tv samt bredband. El ingår ej i avgiften. Enligt ordförande i föreningen kommer avgiften höjas med 2 % från och med januari 2026. Andelstal (föreningen): 3,04502 %, andelstal (årsavgift): 3,04502 %. Inre fond 0 kr per 2025-11-11. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vind enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheteten Klippan Pollux 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 30 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 lokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 1 723,5 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 157 kvm (uthyrd lokalarea) enligt årsredovisningen 2024. Föreningen har även 16 parkeringsplatser.

Fastigheterna har nybyggnadsår 1951, tillbyggnadsår 2024 samt värdeår 1962 enligt taxeringsuppgifter.

Not: mindre avvikelse förekommer av redovisade ytor i årsredovisningen mot taxerade ytor.

Uppvärmning

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

Not: enligt ordförande så nyttjas bergvärmeanläggning.

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband via Telia.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare, mindre samlingslokal finns att hyra inom föreningen.

Parkering/garage

Parkeringsplatser (16 st) finns att hyra för boende på inom området för 150 kr/mån (kösystem tillämpas).

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 4 400 000 kr motsvarande ca 2 553 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 752 816 kr per 2024-12-31.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

14 105 000 varav byggnadsvärde 10 874 000 samt markvärde 3 231 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 2 528 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-09-21, 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 2023-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–60 kvm
- Nybyggnadsår: 1940–1970

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 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Pollux i klippan) i intervallet 4 090–8 636 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 6 396 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 355 000 kr (225 000 – 475 000 kr). Samtliga av ovan försålda objekt har ca 5-6 kvm större boarea än här aktuellt värderingsobjekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 320 000 kr, motsvarande ca 6 400 kr/kvm.

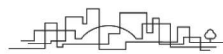
5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **320 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-09


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

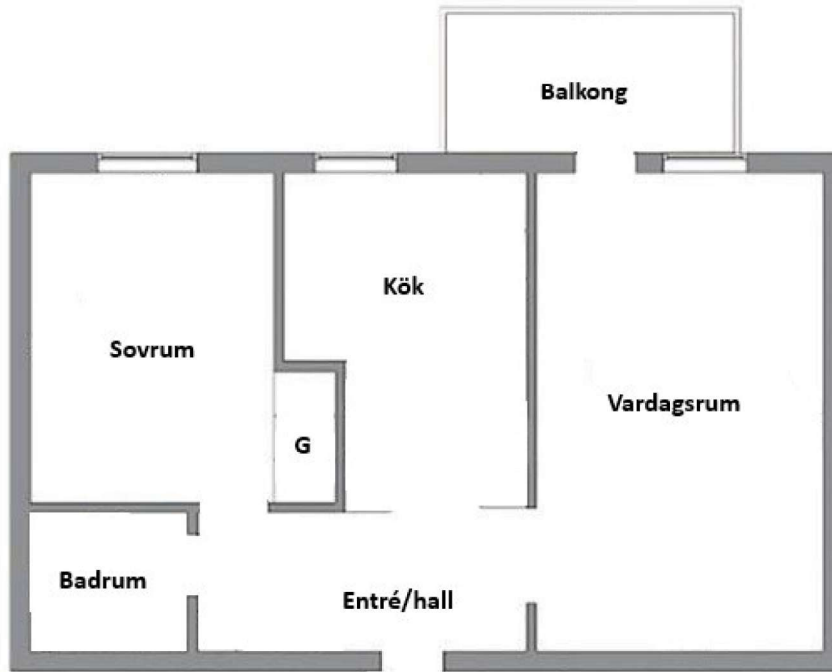


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Klippan Pollux 1	UUID 909a6a5f-e9c1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120684048	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-17
Län- och kommunkod 1276	Distrikt Klippan	Distriktskod 101324	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-10-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-08

Adress

Adress

Åbygatan 6 A, 6 B, 6 C, 6 D
264 38 Klippan

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
737600-1009 Hsb Bostadsrättsförening Pollux I Klippan Box 2030 250 02 Helsingborg Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Pollux I Klippan	1/1	1948-10-06	48/128

Berört fång

48/128, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

1948-09-02

Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 05/2532

Namn 86/883

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 7 162 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	336 000 SEK	1991-12-02	91/9146A

Anmärkningar

Utbyte 97/1923

2	983 000 SEK	1991-12-02	91/9146B
---	-------------	------------	----------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 97/1923			
3	430 000 SEK	1991-12-02	91/9148
4	1 961 000 SEK	2006-07-05	06/25805A
Anmärkningar			
Utbyte D-2015-00400923:1			
5	1 709 000 SEK	2006-07-05	06/25805B
Anmärkningar			
Utbyte D-2015-00400923:1			
6	1 743 000 SEK	2020-10-27	D-2020-00446417:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Klippan Capella GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Pollux m fl,ändr	1986-02-14 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	1166-P86/0214
Ändring av detaljplan Ändring del av stadsplan 116-p86/0214 samt del av detaljplan 1166-p91/1113	2020-04-27 Laga kraft: 2020-05-27	1276-P2020/1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	406581-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	14 105 000 SEK	10 874 000 SEK	3 231 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
737600-1009 Hsb Bostadsrättsförening Pollux I Klippan Box 2030 25002 Helsingborg	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 18950264 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
----------------	-----------------	--------------------	--------------------

3 231 000 SEK

1276006

2 154 kvm

1 500 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 18949264 (2025)**Taxeringsvärde**

74 000 SEK

Riktvärdeområde

1276006

Lokalyta

158 kvm

Hyra

27 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1951

Tillbyggnadsår

2024

Värdeår

1962

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 18948264 (2025)**Taxeringsvärde**

10 800 000 SEK

Riktvärdeområde

1276006

Bostadsyta

1 724 kvm

Hyra

1 935 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1951

Tillbyggnadsår

2024

Värdeår

1962

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1947-09-09

Akt

1166K-542

Sammanläggning

1947-10-21

Anläggningsåtgärd

2021-02-17

1276-2019/17

Ursprung

Klippan Klippan 3:228, 4:225-227,232-234

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6222270.0

383847.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal2 528 m²**Därav landareal**2 528 m²**Därav vattenareal**0 m²**Tidigare beteckningar****Beteckning**

L-Klippan Pollux:1

Omregistreringsdatum

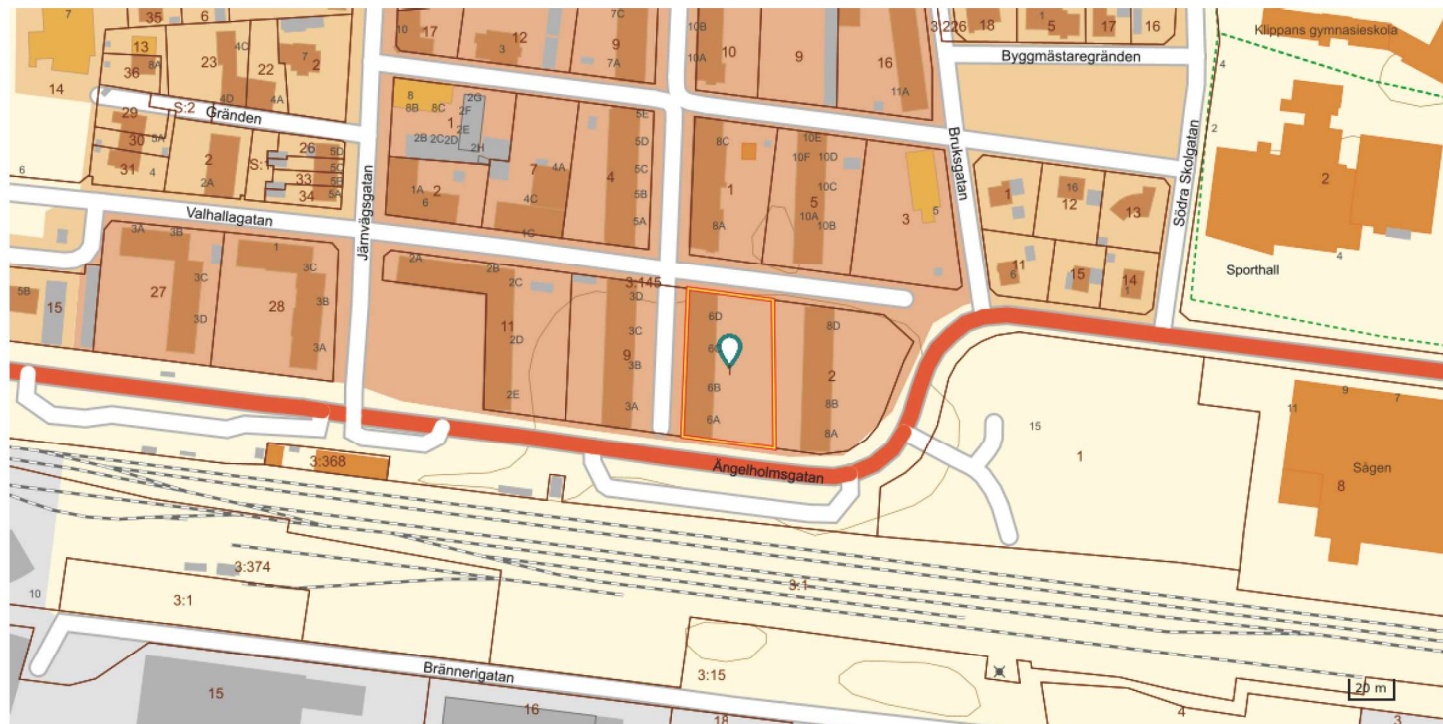
1991-09-25

Akt

1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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