

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0137-78-118  
inom HSB Brf Linero i Lund



Mars 2026

---

**Adress**

Bergviken Värdering & Analys AB  
Box 113  
236 23 Höllviken

**Hemsida**

[www.bergviken.com](http://www.bergviken.com)

**Kontakt**

[info@bergviken.com](mailto:info@bergviken.com)  
+46 (0) 708 42 24 02

**Org.nr**

559228-4334

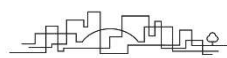
## SAMMANFATTNING

<b>VÄRDERINGSOBJEKT</b>	Bostadsrätt nummer 18-0137-78-118 inom HSB Brf Linero i Lund (org.nr 745000-3871).
<b>ADRESS</b>	Kämpagränden 1 C, lgh 1201 224 76 Lund
<b>BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE</b>	15266430
<b>OBJEKTSTYP</b>	Bostadsrätt
<b>ANTAL RUM</b>	1 rum och kök
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	37 kvm enligt lägenhetsförteckning.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)</b>	2 354 kr enligt lägenhetsförteckning (exkl. obligatoriska avgifter).
<b>VÅNINGSPLAN</b>	3 av 3
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	26 mars 2026
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>1 250 000 kronor.</b> Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2026-04-02

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/ BOSTADSRÄTTSSINFORMATION	
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 18-0137-78-118.

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Linero i Lund (org.nr 745000-3871).

### ADRESS

Kämpagränden 1 C, lgh 1201  
224 76 Lund

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

15266430 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

26 mars 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 26 mars 2026 av Mattias Bergviken, bostadsrättsinnehavare närvarade ej. Övervägande del av bostadsrätten har 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 via föreningen samt via lägenhetsutdrag. 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 samt årsredovisning.

### VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 37 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 3 av 3 ut med Kämpargränden i området Linero i Lund.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Livsmedelsbutik, service, skolor, förskola, grönområde/parker finns inom gångavstånd.

Bra kommunikationer med endast några minuters promenad till busshållplats,

## Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3.
Hall:	Parkett på golv, målade väggar samt garderober.
Kök:	Vit köksinredning med ugn (Gorenje), håll (Gorenje), fläkt (Thermex), kyl/frys (Whirlpool). Kakel över köksbänk. Parkett på golv samt tapetserade väggar. Gott skick, normal standard.
Allrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Sovalkov i anslutning till allrum (f.d. garderob/förråd).
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handukstork, dusch samt badrumsskåp. Klinker på golv samt kakel på väggar. Badrum håller gott skick samt normal standard. Enligt föreningen är badrum nyligen renoverat i samband med stambyte.

## Skick och standard

Lägenheten håller gott skick och normal standard. Lägenheten var vid inspektionstillfället normalt möblerad och ger ett mycket gott intryck.

## Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 2 354 kr/mån, motsvarande ca 763 kr/kvm år. Avgiften är inkl. VA samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer utöver fast avgift för värme (536 kr/mån), kabel-tv (31 kr/mån) samt internet (85 kr/mån) enligt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,21094 %. Inre fond: 3 296 kr. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsförteckning.

*Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.*

## Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i ej enligt uppgift från föreningen. Enligt föreningen så har lägenheterna om 1 rum och kök förråd i lägenheten. I här aktuell lägenhet har förråd byggts om till sovalkov.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Fastighetsbeteckning

Föreningen äger fastigheten Lund Vikingen 1 och Lund Vikingen 2. Objektet är belägen inom fastigheten Lund Vikingen 2.

### Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 274 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en total boarea om 19 910 kvm samt 105 garageplatser och 149 parkeringsplatser enligt uppgift från årsredovisningen 2024. Lokalarean uppgår enligt taxeringsuppgifter till 1 422 kvm. Nybyggnadsår 1971, tillbyggnadsår 2002 samt värdeår 1971 enligt taxeringsuppgifter.

## Uppvärmning

Uppvärmning via vattenburen radiatorkrets. Som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bilagd energideklaration.

## Ventilation

Mekanisk ventilation (F) enligt bilagd energideklaration.

## Hiss

Finns ej.

## Bredband/Tv

Fiber/bredband finns indraget i fastigheten via Bredband 2 samt kabel-tv via Tele2 enligt uppgift från föreningen.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstugor, samlingslokal (går att hyra för 100 kr/dygn) samt mindre gym finns inom föreningen.

## Parkering/garage

Garageplatser och parkeringsplatser finns att hyra inom föreningen. Kösystem tillämpas. För tillgänglighet kontakta bostadsrättsföreningen, för prisuppgift och övrig information se [www.hsb.se/skane/brf/linero-i-lund/](http://www.hsb.se/skane/brf/linero-i-lund/).

## Ekonomi

Belåningen (kortfristiga skulder) i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 1 809 703 kr motsvarande ca 91 kr/kvm (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 23 525 064 för år 2024.

## Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information. Notera att stamrenovering pågår och är planerad vara klar våren 2027.

## Taxeringsvärde

349 684 000 kr varav byggnadsvärde 243 296 000 kr samt markvärde 106 388 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

*Not: ovan avser samtaxering för Lund Vikingen 1-2.*

## Tomt

Tomten (Lund Vikingen 2) omfattas av en hörn tomt om 27 923 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen grönytor, träd, hårdgjorda ytor, parkeringsytor samt gårdsplan med lekplats m.m.

## Energideklaration

Utförd 2018-06-08, 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. Köpeskillingarna 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 area-metoden. 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: Lunds tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 35–40 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Nybyggnadsår: 1930-1990

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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 31 081 – 36 486 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 33 320 kr/kvm. Samtliga av ovan försålda bostadsrätter är försålda inom HSB Brf Linero i Lund (samtliga av ovan objekt har en boarea om 37 kvm).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 250 000 kr, motsvarande ca 33 800 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 250 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2026-04-02



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

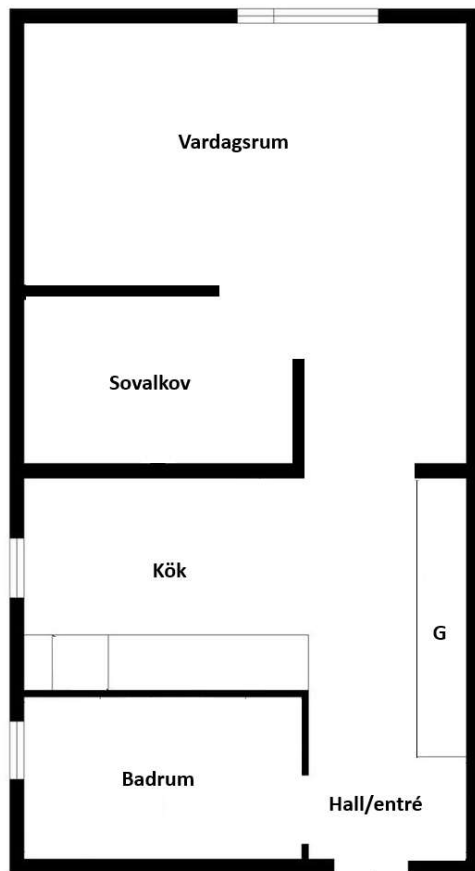


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



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

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Lund Vikingen 2	<b>UUID</b> 909a6a59-cd5f-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120084751	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-06-02
<b>Län- och kommunkod</b> 1281	<b>Distrikt</b> Stora Råby	<b>Distriktskod</b> 101161	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-12-17
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-04-01

## Adress

### Adress

Kämpagränden 1 A, 1 B, 1 C, 3 A, 3 B, 3 C, 5 A, 5 B, 5 C, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 9 A, 9 B, 9 C, 11 A, 11 B, 11 C  
224 76 Lund

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
745000-3871 Hsb Brf Linero I Lund Box 1712 221 01 Lund Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Linero I Lund	1/1	1970-08-12	70/360

### Berört fång

70/360, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1970-07-13  
Ingen köpeskilling redovisad

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6  
Totalt belopp: 17 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	3 406 000 SEK	1972-08-16	72/3738A
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 96/14896			
3	3 386 000 SEK	1972-08-16	72/3738B
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 96/14896			
4	2 684 000 SEK	1988-11-29	88/24398
5	1 199 000 SEK	1988-11-29	88/24400A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 96/14899			
6	1 332 000 SEK	1988-11-29	88/24400B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 96/14899			
7	4 993 000 SEK	2025-12-11	D-2025-00456730:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: förbud värmecentral mm	1970-08-12	70/2287
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b> Lantmäteriet		<b>Kontorbeteckning</b> Hässleholm	
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63		<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se	

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan


Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1969-10-29	1281K-312:B970

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Vikingen	1969-12-08	1281K-A618
---------------------------	------------	------------

### Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Förbud värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	12-IM3-70/2287.1

#### Beskrivning

Förbud värmecentral mm

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Lund Altona 3,9  
Lund Helgonagården 8:1  
Lund Klostergården 2:5, 3:1  
Lund Möllevången 3:2  
Lund Sankt Botulf 14  
Lund Väster 3:31, 6:16

**Last**

Lund Vikingen 1-2

**Taxeringsenheter**

Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	249727-7	Ja	Fastighet

**Samtaxering för registerenhet**

Lund Vikingen 1-2

<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	349 684 000 SEK	243 296 000 SEK	106 388 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
745000-3871 Hsb Brf Linero I Lund Box 1712 22101 Lund		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300017298 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
2 388 000 SEK	1281018	1 706 kvm	1 400 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 58977256 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
104 000 000 SEK	1281018	24 800 kvm	4 194 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus lokal 74268256 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
1 296 000 SEK	1281018	1 422 kvm	296 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1971	2002	1971
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus bostad 58976256 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
242 000 000 SEK	1281018	19 910 kvm	27 874 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1971	2002	1971
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Allmänna delen**

Åtgärd

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1970-01-30

Akt

1281K-7364:B977

Införd i tomtboken

1970-02-12

## Ursprung

Lund Linero 2:1

## Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6173553.5

389753.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

Område

Total

Totalareal

27 923 m<sup>2</sup>

Därav landareal

27 923 m<sup>2</sup>

Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Lund Vikingen:2

Omregistreringsdatum

1983-03-01

Akt

1281K-8282:B1183

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta



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