

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 301003003-0866
inom HSB Brf Ljungelden i Lund



Juli 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

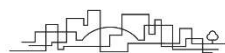
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 301003003-0866 inom HSB Brf Ljungelden i Lund (org.nr 745000-1974).
ADRESS	Tordönsvägen 4P, Lgh 1403 222 27 Lund
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	F-437-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	69,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 294 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	4 av 7
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 800 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-07-14



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
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 301003003-0866

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ljungelden i Lund (org.nr 745000-1974)

ADRESS

Tordönsvägen 4P, 222 27 Lund

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-437-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 juli 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 11 juli 2025 av Mattias Bergviken, 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 Riksbyggen. 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 69,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 4 av 7 i bostadsområdet Klostergården i Lund. Genomgående lägenhet med inglasad balkong ut mot innergård.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär.

Goda bussförbindelser i närområdet samt gångavstånd till Klostergårdens tågstation.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Våning: 4 av 7
- Hall: Klinker på golv, målade väggar samt garderob.
- KLK: Klädkammare (KLK) finns i anslutning till hall.
- Badrum: Inrett med WC, tvättställ samt badkar. Klinkers på golv och kakel på väggar. Handdukstork är troligen ur funktion, elradiator är bortkopplad och står lutad mot badkaret. Äldre skick och standard, omfattande renoverings- och saneringsbehov föreligger av badrum. Stark doft av avlopp noterades vid inspektion.
- Kök: Äldre köksinredning med ugn (Electrolux), häll (okänt fabrikat), fläkt saknas, kyl, frys (Electro Helios) samt diskmaskin (Bosch). Matplats i anslutning till kök. Parkett på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard, underhållsbehov föreligger.
- Not: Notera att kyl och frys troligen ej är tömda på mat, stark doft av härsken/rutten mat föreligger.*
- Vardagsrum: Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong. Stora delat av ytskikt gick ej att inspektera på grund av bristande tillgänglighet. Tvättmaskin (Samsung) samt diverse lösöre och skräp finns i vardagsrum. Balkong är belamrat med diverse lösöre.
- Sovrum: Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard, sanerings-/renoveringsbehov föreligger. Lägenheten var vid inspektionstillfället möblerad. Kvarlämnade sopor, mat m.m. finns kvar i lägenheten efter tidigare bostadsrättshavare. Vid inspektionstillfället noterades skarp lukt av avlopp samt av kvarlämnade matvaror.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 294 kr/mån, motsvarande ca 51 528 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-tv samt bredband. Obligatoriskt tillägg för el tillkommer (föreningen har individuell mätning och debitering). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,17409, Andelstal (insats): 0,17409 %. Inre fond ca 2 884 kr per 2025-07-09. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i Källare, förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Lund Tordönet 1, Åskan 1, Mullret 1, Vindilen 2, Badvädret 3, Klostergården 1:20 samt Ljungelden 1. Här aktuellt objekt är belägen inom fastigheten Lund Mullret 1

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmer 480 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 26 lokaler, 11 MC-platser, 166 garageplatser, 229 parkeringsplatser samt 30 laddplatser. Den sammanlagda boarean uppgår till 41 713 kvm samt en lokalarea om 6 386 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1966, tillbyggnadsår 2021 samt värdeår 1966 enligt taxeringsuppgifter.

Not: ingen kontroll har gjorts av ovan redovisade ytor av undertecknad.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med återvinning enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv och bredband via Tele2.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma tvättstugor, festlokal, gym samt övernattningslägenheter finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkerings- samt garageplatser finns att hyra inom föreningen (kösystem tillämpas), för vidare information se www.ljungelden.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 33 510 152 kr motsvarande ca 803 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgår till 36 748 229 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

994 861 000 varav byggnadsvärde 599 006 000 samt markvärde 395 855 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Not: fastigheten är samtaxerad, informationen ovan gäller för hela taxeringsenheten och inte den enskilda fastigheten.

Tomt

Fastighetens (Lund Mullret 1) tomt omfattas av en mellantomt om 10 128 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, vägar, träd, buskar, lekplats samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-07-31, 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 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: Lunds tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2022-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–75 kvm
- Nybyggnadsår: 1 940–1 990
- Antal rum: 2 rum och kök.

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 (HSB Brf Ljungelden i Lund) i intervallet 26 865 – 31 811 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 29 188 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 1 990 000 kr (1 800 000 – 2 195 000 kr).

Här aktuell bostadsrätt bedöms vara i sämre skick än övervägande del av ovan noterade försäljningar. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 800 000 kr, motsvarande ca 26 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

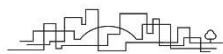
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 800 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-07-14



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

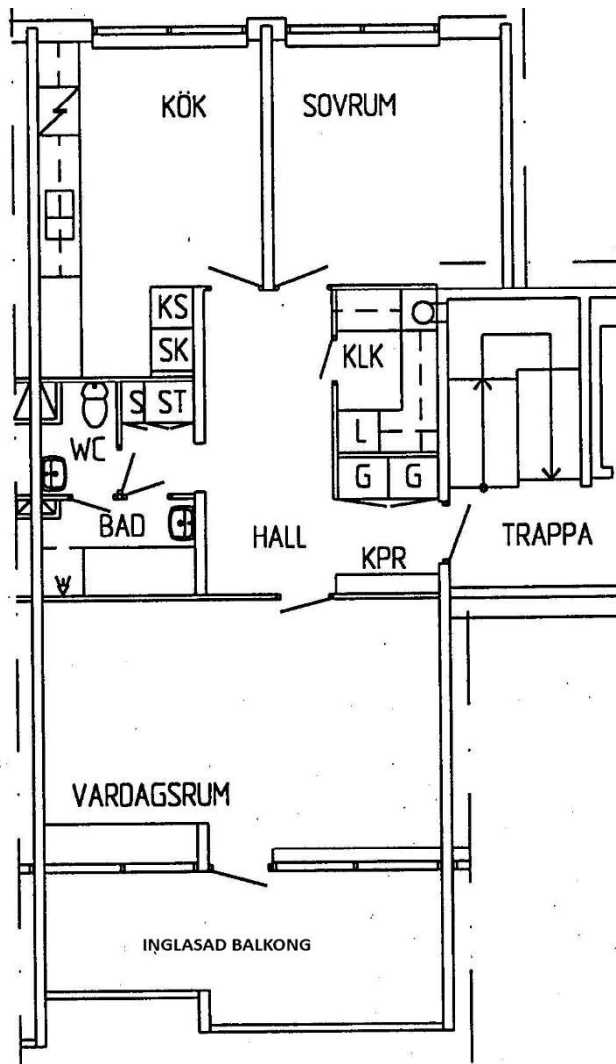


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga, avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Lund Mullret 1	UUID 909a6a59-a687-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120074807	Län- och kommunkod 1281
Distrikt Lunds Helgeand	Distriktskod 101159	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-08-22
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-14			

Adress

Adress Tordönsvägen 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 4 G, 4 H, 4 I, 4 K, 4 L, 4 M, 4 O, 4 P 222 27 Lund

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 745000-1974 Hsb Bostadsrättsförening Ljungelden I Lund C/O Riksbyggen Box 24004 224 21 Lund Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I Lund Brf Ljungelden	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1966-03-09	Akt 66/69
Berört fång 66/69, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1966-01-21 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 94/7354			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11 Totalt belopp: 17 404 900 SEK			
Nr 2	Belopp 2 715 000 SEK	Inskrivningsdag 1969-10-15	Akt 69/5632A
Anmärkningar Utbyte undefined			
3	4 635 000 SEK	1969-10-15	69/5632B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte undefined			
4	1 792 000 SEK	1969-10-15	69/5634
5	1 780 000 SEK	1969-10-15	69/5636A
Anmärkningar Utbyte 12/11189			
6	1 246 000 SEK	1969-10-15	69/5636B
Anmärkningar Utbyte 12/11189			
7	736 000 SEK	1969-10-15	69/5638A
Anmärkningar Utbyte 70/910			
8	392 300 SEK	1969-10-15	69/5638B
Anmärkningar Utbyte 70/910			
9	736 000 SEK	1970-04-15	70/912
10	372 600 SEK	1970-04-15	70/914
11	2 500 000 SEK	2012-06-15	12/14110A
Anmärkningar Utbyte 14/6278			
12	500 000 SEK	2012-06-15	12/14110B
Anmärkningar Utbyte 14/6278			

Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: förbud värmecentral mm	1966-03-09	66/353

Ajourförande inskrivningsmyndighet	
Myndighet	Kontorbeteckning

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Mullret	1962-05-16	1281K-B843
Stadsplan	1962-05-22	1281K-216:A541
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Förbud värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	12-IM3-66/353.1
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			
Lund Winstrup 10-11			
Last			
Lund Mullret 1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	249682-7	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Lund Badvädret 3			
Lund Klostergården 1:20			
Lund Ljungelden 1			
Lund Mullret 1			

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 994 861 000 SEK	därav byggnadsvärde 599 006 000 SEK	därav markvärde 395 855 000 SEK
Taxerade ägare 745000-1974 Hsb Bostadsrättsförening Ljungelden I Lund C/O Riksbyggen Box 24004 22421 Lund	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 5265256 (2025)

Taxeringsvärde 7 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1281020	Byggrätt ovan mark 4 246 kvm	Riktvärde byggrätt 1 696 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 75333256 (2025)

Taxeringsvärde 3 655 000 SEK	Riktvärdeområde 1281020	Byggrätt ovan mark 2 150 kvm	Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 5264256 (2025)

Taxeringsvärde 385 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1281020	Byggrätt ovan mark 52 138 kvm	Riktvärde byggrätt 7 384 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 5263256 (2025)

Taxeringsvärde 12 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1281020	Lokalyta 3 164 kvm	Hyra 2 541 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 75332256 (2025)

Taxeringsvärde 2 606 000 SEK	Riktvärdeområde 1281020	Lokalyta 3 222 kvm	Hyra 529 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 5262256 (2025)

Taxeringsvärde 584 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1281020	Bostadsyta 41 713 kvm	Hyra 58 398 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-09-29	1281K-6047:C1629
Fastighetsreglering	1988-02-16	1281K-8770:C2844

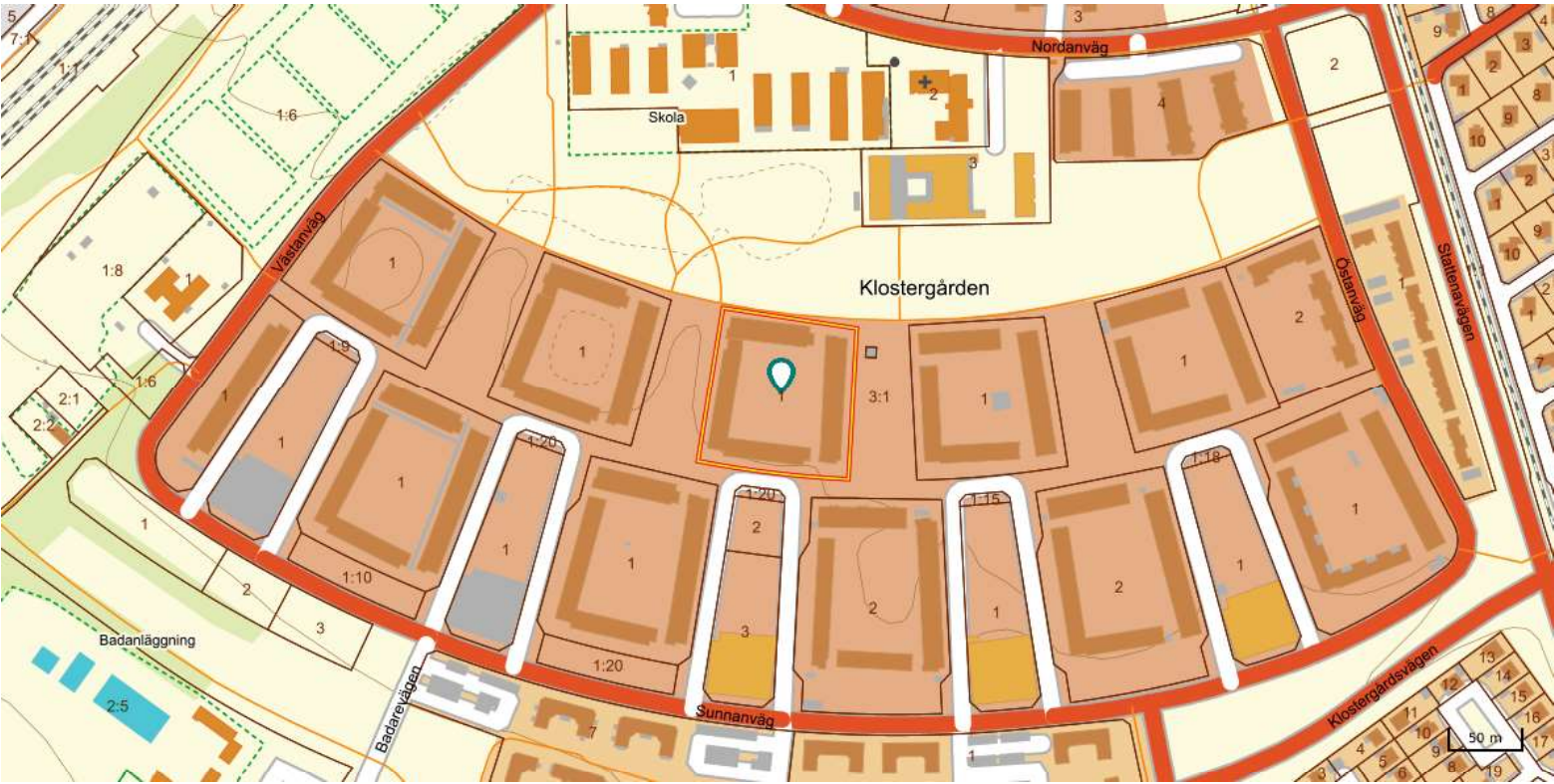
Ursprung
Lund Klostergården 1:4, 2:5 Lund Lund 2:226

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6173294.5	385446.2	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 128 m ²	10 128 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Lund Mullret:1	1983-03-01	1281K-8282:B1183

Källa: Lantmäteriet



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