

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208581001-0124
inom Brf Solhöjden i Lund



December 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 208581001-0124 inom Brf Solhöjden i Lund (org.nr 769604-1354).
ADRESS	Neversvägen 31, lgh 1104 224 79 Lund
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1964-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	85 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	6 767 kr enligt lägenhetsutdrag
VÅNINGSPLAN	2 av 7
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	9 december 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 3 000 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllvikens 2025-12-15

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	
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 208581001-0124.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Solhöjden i Lund (org.nr 769604-1354)

ADRESS

Neversvägen 31. Lgh 1104
224 79 Lund

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1964-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

9 december 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 9 december av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden, bostadsrättsinnehavare närvarade. 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 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 modern lägenhet om 85 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 7 i Brunnsög i Lund. Nybyggnadsår 2005 enligt taxeringsuppgifter. Genomgående lägenheten med stor inglasad balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhusenheter av varierande ålder, storlek och karaktär. Restauranger, service, skolor samt förskola finns i närområdet.

Bra kommunikationer med endast några minuters promenad till spårvagns- och busshållplats.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Hall: Parkett på golv, målade väggar samt garderob.
- KLK: Klädkammare/förråd finns i anslutning till hall/kök.
- Kök: Köksluckor i ek med ugn (Electrolux) häll (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl, frys samt diskmaskin från Electrolux. Öppen planlösning med vardagsrum. Parkett på golv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Normalt skick och standard från nybyggnadsåret.
- Vardagsrum: Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
- Badrum: Inrett med WC, tvättställ, handuksstork och badkar. Tvättbänk med skåpinredning samt tvättmaskin och torktumlare från Bosch och Whirlpool. Klinker på golv och kaklade väggar. Normalt skick, standard från nybyggnadsåret.
- Sovrum: Parkett på golv, målade väggar samt garderob.
- Sovrum: Parkett på golv, målade väggar samt skjutgarderob.

Skick och standard

Lägenheten håller normalt skick och standard från nybyggnadsåret. Lägenheten var vid inspektionstillfället normalt möblerad och ger ett gott intryck.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 6 767 kr/mån, motsvarande ca 955 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften, föreningen har gemensam el som debiteras med 3 månaders fördröjning. Obligatoriskt tillägg om 75 kr/mån tillkommer för bredband (bredband2) samt 85 kr/mån för gruppavtal med Tele2 (grundutbud med tv-kanaler). Vidare så tillkommer en administrativ avgift om 45 kr/mån för el. Enligt föreningen kommer avgiften att höjas med 3 % för år 2026. Andelstal (andelsvärde): 1,20826 %. Andelstal (insats): 1,20752 %. Inre fond: uppgift saknas. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ägare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighetsbeteckning

Föreningen äger fastigheten Lund Solfångaren 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört 3 byggnader inrymmande totalt 84 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 65 garageplatser, 18 laddplatser samt 4 MC-platser i gemensamt parkeringshus enligt uppgift från årsredovisning 2024. Boarean uppgår till totalt 6 971 kvm enligt årsredovisning. Nybyggnadsår 2005, tillbyggnadsår 2021 samt värdeår 2005 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via vattenburen radiatorkrets. Som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration. Solcellsanläggning finns installerad inom fastigheten.

Ventilation

Mekanisk ventilation (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Bredband via Bredband 2 samt tv-kanaler (digitalt grundutbud från tele2) finns inom föreningen.

Gemensamma utrymmen

Rum för sophantering, barnvagn-, och cykelparkering finns inom föreningen.

Parkering/garage

Garageplatser finns att hyra, föreningen är delägare i en gemensam parkeringsanläggning. Se www.brfsolhojden.se för vidare information.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 57 955 282 kr motsvarande ca 8 314 kr/kvm (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 11 085 126 kr för år 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

168 400 000 kr varav byggnadsvärde 132 000 000 kr samt markvärde 36 400 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en hörntomt om 6 838 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda ytor, planteringar samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2021-06-28, 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 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 2023-10-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 80–95 kvm
- Antal rum: 3 rum och kök
- Nybyggnadsår: 2000-2024

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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillningarna återfinns i intervallet 31 547 – 35 588 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 34 409 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 2 940 000 kr (2 650 000–3 265 000 kr). Samtliga av ovan försålda bostadsrätter är försålda inom Brf Solhöjden i Lund samt Brf Solfångaren 5.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 3 000 000 kr, motsvarande ca 35 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **3 000 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-12-15



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

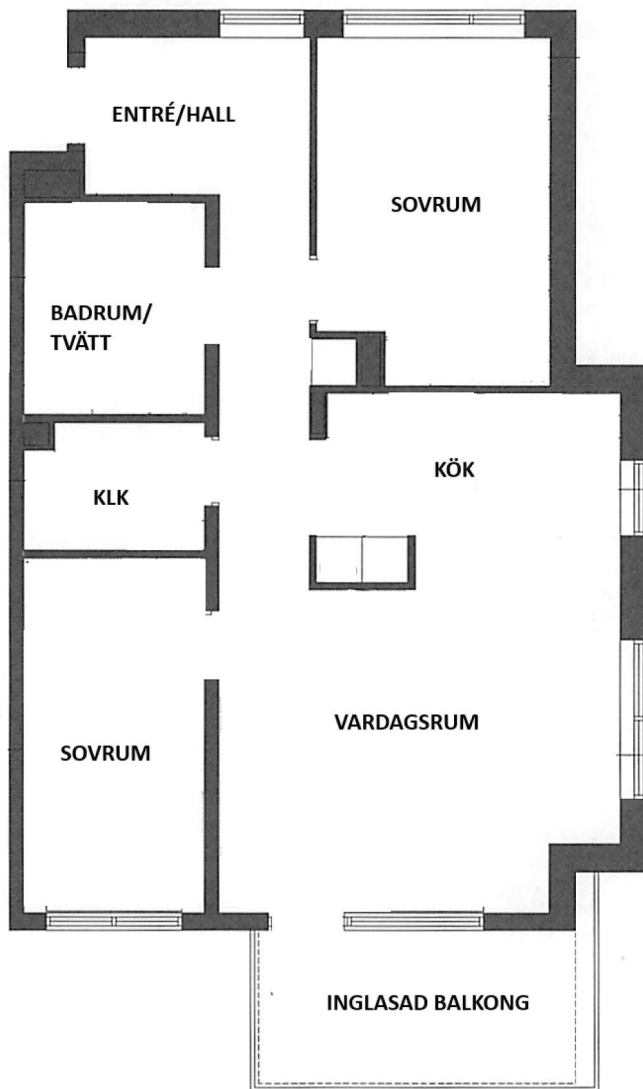


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Lund Solfångaren 1	UUID 909a6a61-013e-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 121063872	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-09
Län- och kommunkod 1281	Distrikt Östra Torn	Distriktskod 101165	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-05-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-12

Adress

Adress

Neversvägen 31, 33, 35
224 79 Lund

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769604-1354	1/1	2005-08-10	05/27578

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solhöjden
C/O Riksbyggen
Box 24004
224 21 Lund
Inskrivet ägarnamn: Brf Solhöjden
I Lund

Berört fång

05/27578, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2005-06-29
Köpeskilling: 1 880 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 71 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 900 000 SEK	2005-10-07	05/36088F

Anmärkningar

Utbyte 13/10963, Utbyte D-2017-00003231:1, Utbyte D-2019-00183367:1

2	13 582 000 SEK	2005-10-07	05/36088G
---	----------------	------------	-----------

Anmärkningar

Utbyte 13/10963, Utbyte D-2017-00003231:1, Utbyte D-2019-00183367:1

3	12 229 000 SEK	2005-10-07	05/36088E
---	----------------	------------	-----------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 13/10963, Utbyte D-2017-00003231:1			
4	9 989 000 SEK	2005-10-07	05/36088B
Anmärkningar			
Utbyte 13/10963, Utbyte D-2016-00323038:1			
5	5 100 000 SEK	2005-10-07	05/36088H
Anmärkningar			
Utbyte 13/10963, Utbyte D-2016-00323038:1, Utbyte D-2020-00173006:1			
6	11 000 000 SEK	2005-10-07	05/36088J
Anmärkningar			
Utbyte 13/10963, Utbyte D-2016-00323038:1, Utbyte D-2020-00173006:1, Utbyte D-2023-00129760:1			
7	9 000 000 SEK	2005-10-07	05/36088K
Anmärkningar			
Utbyte 13/10963, Utbyte D-2016-00323038:1, Utbyte D-2020-00173006:1, Utbyte D-2023-00129760:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Lund Parasollet GA:1
Lund Solfångaren GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Detaljplan för del av östra torn 27:2 m fl i lund, lunds kommun	2000-11-16 Genomf. start: 2000-12-20 Genomf. slut: 2010-12-19 Laga kraft: 2000-12-19	1281K-740:B1406
Detaljplan Östra torn 27:2,del av,m fl i lund	2015-01-27 Genomf. start: 2015-02-19 Genomf. slut: 2025-02-18 Laga kraft: 2015-02-18	1281K-P82

Fornlämningar

Antikvariatsk bedömning	Akt
Ingen antikvariatsk bedömning	L1988:5063

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 700987-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 168 400 000 SEK	därav byggnadsvärde 132 000 000 SEK	därav markvärde 36 400 000 SEK
Taxerade ägare 769604-1354 Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden C/O Riksbyggen Box 24004 22421 Lund		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300452964 (2025)

Taxeringsvärde 12 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1281018	Byggrätt ovan mark 2 919 kvm	Riktvärde byggrätt 4 180 SEK/kvm
---	-----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300653917 (2025)

Taxeringsvärde 12 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1281018	Byggrätt ovan mark 2 919 kvm	Riktvärde byggrätt 4 180 SEK/kvm
---	-----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300653918 (2025)

Taxeringsvärde 12 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1281018	Byggrätt ovan mark 2 883 kvm	Riktvärde byggrätt 4 162 SEK/kvm
---	-----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad

3

Värderingsenhet hyreshus bostad 300452960 (2025)

Taxeringsvärde 44 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1281018	Bostadsyta 2 335 kvm	Hyra 4 086 000 SEK/år
---	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2006	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 2006
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 300653915 (2025)

Taxeringsvärde 44 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1281018	Bostadsyta 2 335 kvm	Hyra 4 086 000 SEK/år
---	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 2005
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus bostad 300653916 (2025)

Taxeringsvärde 44 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1281018	Bostadsyta 2 306 kvm	Hyra 4 035 000 SEK/år
---	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 2005
--------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad

3

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2004-01-15	1281K-20210
Anläggningsåtgärd	2005-06-30	1281K-20395
Fastighetsreglering	2006-12-19	1281K-20596
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2017-06-28	1281K-21677

Ursprung

Lund Östra Torn 27:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6176019.1	389060.4

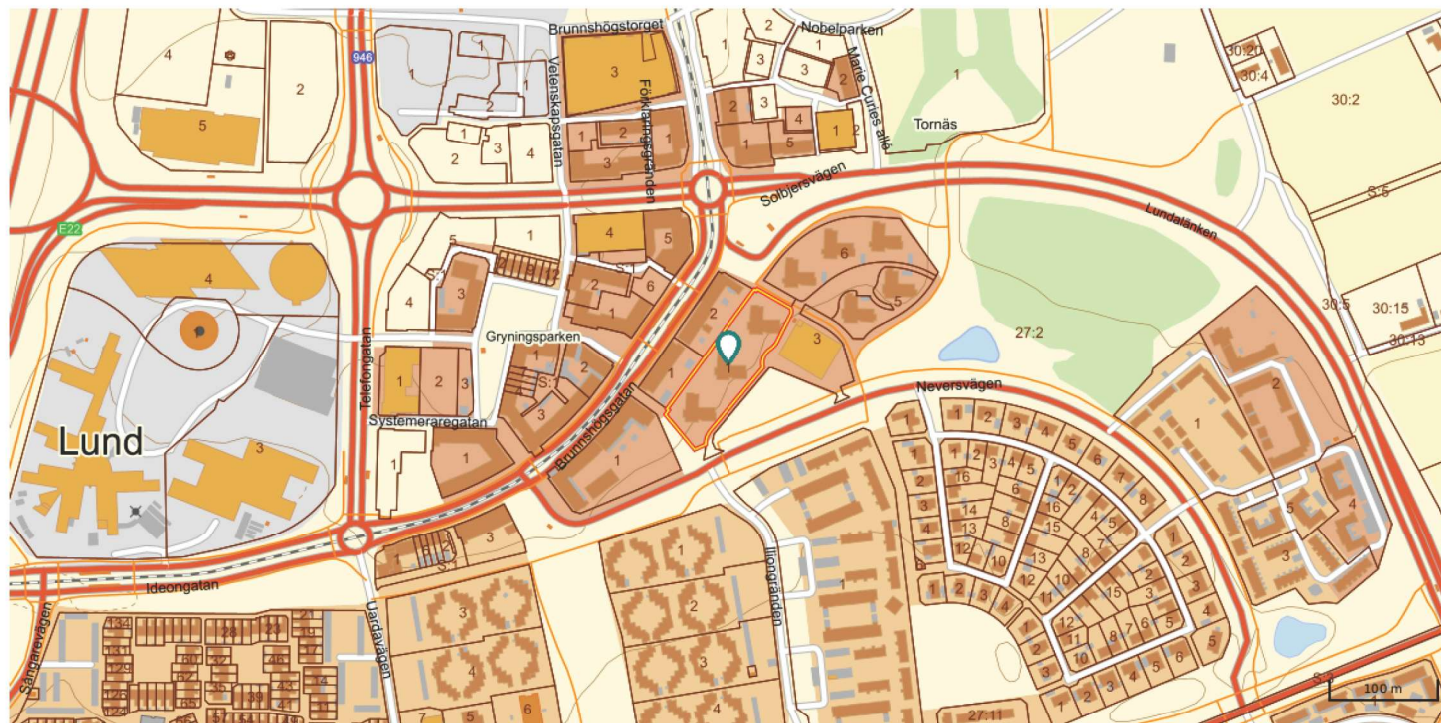
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 834 m ²	6 834 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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