

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2217-2-191
inom HSB Brf Sofieholm i Malmö



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 21-2217-2-191 inom HSB Brf Sofieholm i Malmö (org.nr 746001-0734).
ADRESS	Dansörgatan 6, lgh 1003 215 83 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	152520 (privatperson)
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	79 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 073 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 december 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 200 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-12-30

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 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 21-2217-2-191

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Sofieholm i Malmö (org.nr 746001-0734).

ADRESS

Dansörgatan 6, lgh 1003
215 83 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152520 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 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 12 december 2025 av Mattias Bergviken. Bostadsrättsinnehavare närvarade vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats interiört. Förråd har ej inspekterats. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre 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 utdrag ur lägenhetsförteckning (bostadsrättsinformation). 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, årsredovisning samt fastighetsutdrag.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 79 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 1 av 3 i området Lindeborg i Malmö. Genomgående lägenhet med inglasad balkong samt uteplats i väster.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, grönområde, stensatta/ hårdgjorda ytor samt parkeringar. Service, butiker, förskola samt Lindeborgsskolan finns i objektets närområde.

Allmänna kommunikation finns på gångavstånd i form stadsbussar och tågförbindelse.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 3
Hall:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober.
Badrum:	Utrustat med toalett, tvättställ, handdukstork badrumsskåp och dusch. Klinker på golv samt kaklade väggar. Äldre skicks samt normal standard.
WC:	Inrett med toalett och tvättställ. Klinker på golv samt målade väggar. Äldre skick samt normal standard.
Kök:	Vit köksinredning med spishäll (okänt fabrikat), ugn (IKEA), fläkt (Tovenco), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Husqvarna), vinkyl (Logic) samt micro (bänk) från LG. Laminat på golv och målade väggar. Kök håller normalt skick, standard av god karaktär. Matplats i anslutning till kök.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar, garderob samt utgång till inglasad balkong. Från balkong nås även uteplats.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard. Lägenheten är normalt möblerad och ger ett gott intryck.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 073 kr/mån, motsvarande ca 771 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA, kabel-TV samt bredband. Obligatorisk avgift/hyra tillkommer för aktuell uteplats om 97 kr/mån. El ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering el. Bostadsrättstillägg ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad (kommande avgiftshöjning är ännu ej fastställd enligt uppgift från föreningen). Andelstal (insats): 0,1735 %. Andelstal (årsavgift): 0,1735 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande förråd finns i källare enligt uppgift från föreningen.

Tomt, övriga byggnader m.m.

Uteplats i anslutning till lägenheten utgörs huvudsakligen av trätrall resp. stensatta ytor. Uteplatsen är inhägnad med plank/staket. Uteplatsen nås via trapp från inglasad balkong. Undertecknad har ej tagit del av huruvida bostadsrätten är upplåten med mark eller ej. För bostadsrättshavarens ansvarsområde rörande uteplats, tomt m.m. se bifogade stadgar för vidare information samt www.hsb.se/malmo/sofieholm/.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB Brf Sofielund i Malmö innehar med tomträtt fastigheterna Balettmästare 1, Hyllie 165:70, Skådespelaren 1 och 2 i Malmö. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Skådespelaren 1.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

Not: fastigheten är upplåten med tomträtt. För avgäldsperiod och aktuell avgäld m.m. se bifogat fastighetsutdrag.

Tomträttsinnehavare

746001-0734

HSB Brf Sofieholm i Malmö.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört byggnader inrymmande totalt 573 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om ca 40 539 kvm, 10 lokaler upplåtna med hyresrätt om 2 056 kvm, 2 lokaler om 135 kvm upplåtna med bostadsrätt samt 366 garageplatser och 251 parkeringsplatser enligt årsredovisningen 2024. Fastigheterna har nybyggnadsår 1973, tillbyggnadsår 2006 samt värdeår 1973 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme samt frånlufts- värmepump enligt energideklaration. Solceller installerades år 2018.

Ventilation

Mekanisk ventilation (FTX) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej i byggnaden.

Bredband/Tv

Kabel-tv (Sydantenn) och bredband (1000/1000 Mbit/s) via Bahnhof enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare. Fritidslokal samt hobbylokal finns inom området enligt ordförande.

Parkering

Garageplatser samt parkeringsplatser finns att hyra inom föreningen, kösystem tillämpas. För vidare information se föreningens hemsida på www.hsb.se/malmo/brf/sofieholm/.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 57 096 280 kr motsvarande ca 1 408 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 33 591 217 kr vid årets utgång 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Not: samtaxeras med fastigheterna Balettmästaren 1, Hyllie 165:70 samt Skådespelaren 2.

Tomt

Fastighetens (Malmö Skådespelaren 1) tomt omfattas av en mellantomt om 26 750 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda väg-, parkering-, gång- samt, lekplats samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-04-25, 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: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–85 kvm
- Antal rum: 3
- Våningsplan: 1 (entréplan)
- Byggår: 1960–1990

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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Sofieholm i Malmö) i intervallet 22 594–30 769 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 26 440 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 2 075 000 kr (1 785 000 – 2 400 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 200 000 kr, motsvarande ca 27 850 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

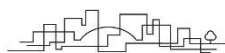
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 200 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-12-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

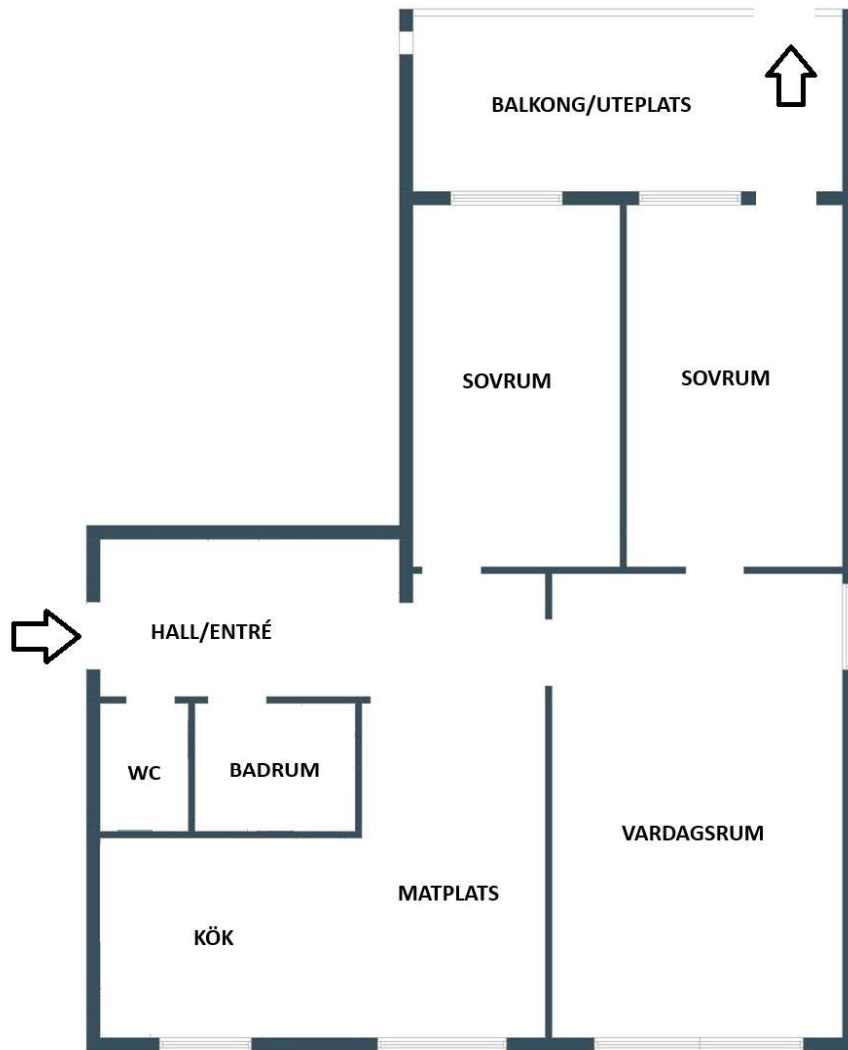


Foto, fasad



Foto, uteplats i anslutning till bostadsrätt.

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Malmö Skådespelaren 1	UUID 909a6a58-e06c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120024081	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-11-04
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Kulladal	Distriktskod 101072	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-02-29
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-29

Adress

Adress
Dansörgatan (2), (3), 5-10, 12, 14, 16, 18, 20

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 746001-0734 Hsb Brf Sofieholm I Malmö Orkesterg 1 215 81 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Sofieholm I Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1973-06-13	Akt 73/763
Berört fång 73/763, andel 1/1 Upplåtelse (tomträtt): 1973-05-04 Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 86/13374
Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 86/13374

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1973-06-13	Akt 73/763	Upplåtelsedag 1973-06-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 697 650 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2017-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2037-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	

Anmärkningar

Anm 87/112
Ny avgäld 05/24930
Ny avgäld sökt 85/27158
Ny avgäld 96/1330

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1937-08-18	37/489
Berört fång 56/578 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/203 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 62/409 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 72/598 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 43/642 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 61/344 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 45/135 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 69/1089 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 60/783 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 37/489 Gåva: 1931-04-13 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 94/11819
Anmärkning 81/93

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 30 872 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 590 800 SEK	1975-04-09	75/2499C
Anmärkningar Utbyte 03/28073, Utbyte 98/14692			
2	3 168 894 SEK	1975-04-09	75/2499D
Anmärkningar Utbyte 03/28073, Utbyte 98/14692			
3	3 166 806 SEK	1975-04-09	75/2499E
Anmärkningar Utbyte 98/14692, Utbyte 03/28073			
4	1 105 500 SEK	1975-04-09	75/2499B
Anmärkningar Utbyte 98/14692			
5	142 000 SEK	1986-04-28	86/13367
6	1 040 000 SEK	1986-04-28	86/13369
7	4 658 000 SEK	1986-04-28	86/13371
8	1 400 000 SEK	1986-04-28	86/13373
9	2 100 000 SEK	1993-09-02	93/16808
10	10 500 000 SEK	2004-01-15	04/1073

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Hyllie GA:53

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Datum

1972-05-05

Akt

1280K-PL1073

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

141075-4

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Malmö Balettmästaren 1

Malmö Hyllie 165:70

Malmö Skådespelaren 1-2

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

526 129 000 SEK

därav byggnadsvärde

422 000 000 SEK

därav markvärde

104 129 000 SEK

Taxerade ägare

746001-0734

Hsb Brf Sofieholm I Malmö

Orkesterg 1

21581 Malmö

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 83791257 (2025)

Taxeringsvärde

3 129 000 SEK

Riktvärdeområde

1280005

Byggrätt ovan mark

2 407 kvm

Riktvärde byggrätt

1 300 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 53086257 (2025)

Taxeringsvärde

101 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1280005

Byggrätt ovan mark

50 673 kvm

Riktvärde byggrätt

1 993 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 53085257 (2025)

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

Lokalyta

Hyra

48 000 000 SEK	1280005	10 960 kvm	12 055 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1973	2006	1973
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 53084257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
374 000 000 SEK	1280005	40 539 kvm	52 701 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1973	2006	1973
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1973-03-26

1280K-34/1973

Ursprung

Malmö Hyllie 165:61

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6159015.9

373074.7

2

Markområde

6159027.4

373002.0

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

1

26 588 m²

26 588 m²

0 m²

2

162 m²

162 m²

0 m²

Total

26 750 m²

26 750 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

Malmö Hyllie 165:71

1983-10-28

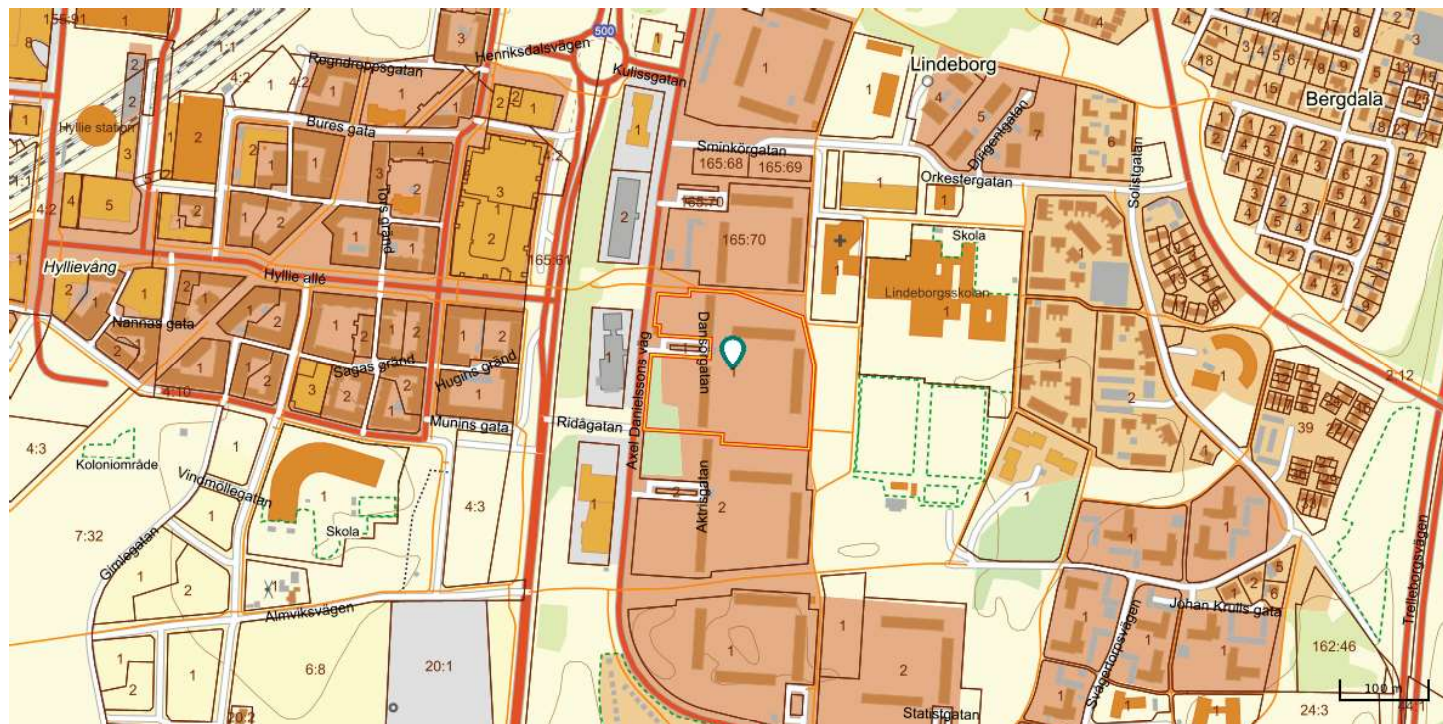
1280K-40/1983

M-Malmö Fosie Stg:2826f

1982-03-01

1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet



© Metria [Kontakta oss](https://www.kontakta.oss.se) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige