

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 56
inom HSB Brf Söderhus



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 56 inom Brf Söderhus (org.nr 746000-0792).
ADRESS	Södra Förstadsgatan 121 G, lgh 1204 214 28 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2184-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1,5 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	46 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 122 kronor enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	3 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	19 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 250 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-22

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
REGISTERUTDRAG
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 56

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Söderhus (org.nr 746000-0792)

ADRESS

Södra Förstadsgatan 121 G, lgh 1204
214 28 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2184-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

19 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 19 januari 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden. Bostadsrättsinnehavare närvarande 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 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 miljökada 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 46 kvm fördelad på 1,5 rum och kök belägen på våning 3 av 4 ut med Södra Förstadsgatan i Malmö. Balkong i anslutning till kök/vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Grönområde (Pildammsparken), skolor, förskolor livsmedelsbutiker, restauranger och service finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar, Södervärn ligger på gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 4
Hall:	Laminat/vinylgolv, målade väggar samt garderober (KLK).
V-rum/kök:	Vardagsrum har öppen planlösning med kök. Äldre köksinredning med häll (okänt fabrikat), ugn (Hisense), fläkt (okänt fabrikat) samt kyl/frys (Whirlpool). Laminat/vinylgolv samt målade respektive tapetserade väggar. Utgång till balkong. Äldre skick, normal standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick, normal standard.
Sovrum:	Heltäckningsmatta på golv, målade väggar samt skjutgarderob.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick med tanke på nybyggnadsår, standard av normal karaktär.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 122 kr/mån, motsvarande ca 814 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska kostnader för kabel-tv och bredband tillkommer om 46 kr/månad. El ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering. Avgiften kommer höjas med 4 % från och med januari 2026 enligt föreningen. Andelstal (föreningen): 0,9645 %. Andelstal (årsavgift): 0,9645 %. Inre fond: 0 kr per 2025-12-15. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/registerutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare och vind enligt information från ägare. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Brf Söderhus äger fastigheten Malmö Advokaten 6.

Byggnader, bostäder, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande 98 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om 4 889 kvm samt 4 lokaler om 496 kvm enligt årsredovisning 2024. Nybyggnadsår 1939, tillbyggnadsår 1998 samt värdeår 1939 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdrag (F) respektive mekanisk ventilation (FT) enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Hiss finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) samt fiber finns enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tre stycken tvättstugor finns på gården samt cykelrum (f.d. hobbyrum) och gemensam takterrass enligt uppgift från föreningen.

Parkering/garage

Finns ej.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen 2024 till ca 13 494 998 kr motsvarande ca 2 707 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 5 285 695 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

101 576 000 varav byggnadsvärde 65 827 000 samt markvärde 35 749 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 3 412 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta gångytor samt mindre grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-02-22, 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 ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 40–50 kvm
- Antal rum: 1- 1 ½ rum och kök
- Byggår: 1930–1960

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 studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Söderhus) i intervallet 20 813 –28 953 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 25 458 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 135 000 kr (895 000-1 245 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 250 000 kr, motsvarande ca 27 200 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 250 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-22

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



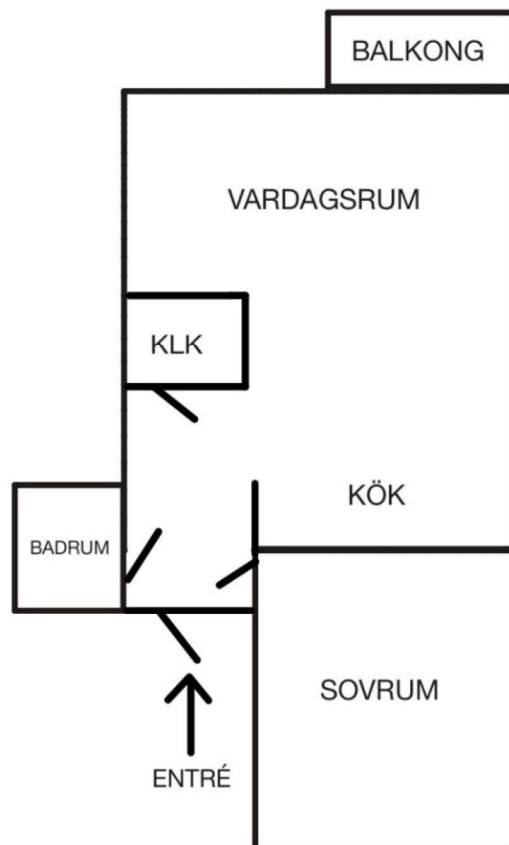
Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR

Södra Förstadsgatan



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad). Avvikelse kan förekomma på ritning mot verkligt utförande.

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 92/1562			
3	612 000 SEK	1991-02-08	91/4073A
Anmärkningar Utbyte D-2016-00433653:1			
4	2 025 700 SEK	1991-02-08	91/4073B
Anmärkningar Utbyte D-2016-00433653:1			
5	199 000 SEK	1991-04-12	91/11198
6	387 000 SEK	1991-04-12	91/11199
7	315 600 SEK	1993-10-07	93/19742
8	1 000 000 SEK	1993-10-07	93/19744
Anmärkningar Ny handling utfärdad 03/15402			
9	300 900 SEK	1993-10-07	93/19746
Anmärkningar Ny handling utfärdad 03/15403			
10	1 234 000 SEK	2005-11-29	05/34530
11	4 261 000 SEK	2005-11-29	05/34531
12	207 400 SEK	2017-06-21	D-2017-00258090:1
13	1 943 000 SEK	2019-11-26	D-2019-00516680:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1929-05-16	1280K-PL75
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Advokaten	1962-08-24	1280K-189A

Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	147597-4	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 101 576 000 SEK	därav byggnadsvärde 65 827 000 SEK	därav markvärde 35 749 000 SEK
Taxerade ägare 746000-0792 Brf Söderhus C/O Brf Söderhus Södra Förstadsgatan 121 D 1v 21428 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 67091257 (2025)

Taxeringsvärde 1 749 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Byggrätt ovan mark 729 kvm	Riktvärde byggrätt 2 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67090257 (2025)

Taxeringsvärde 34 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Byggrätt ovan mark 6 231 kvm	Riktvärde byggrätt 5 457 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 67089257 (2025)

Taxeringsvärde 3 827 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Lokalyta 608 kvm	Hyra 804 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår 1998	Värdeår 1939
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 67088257 (2025)

Taxeringsvärde 62 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Bostadsyta 4 985 kvm	Hyra 6 979 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår 1998	Värdeår 1939
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-10-12	1280K-482/1962
Införd i tomtboken	1962-11-29	

Ursprung

Malmö Innerstaden 9:221

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6161733.0	374269.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

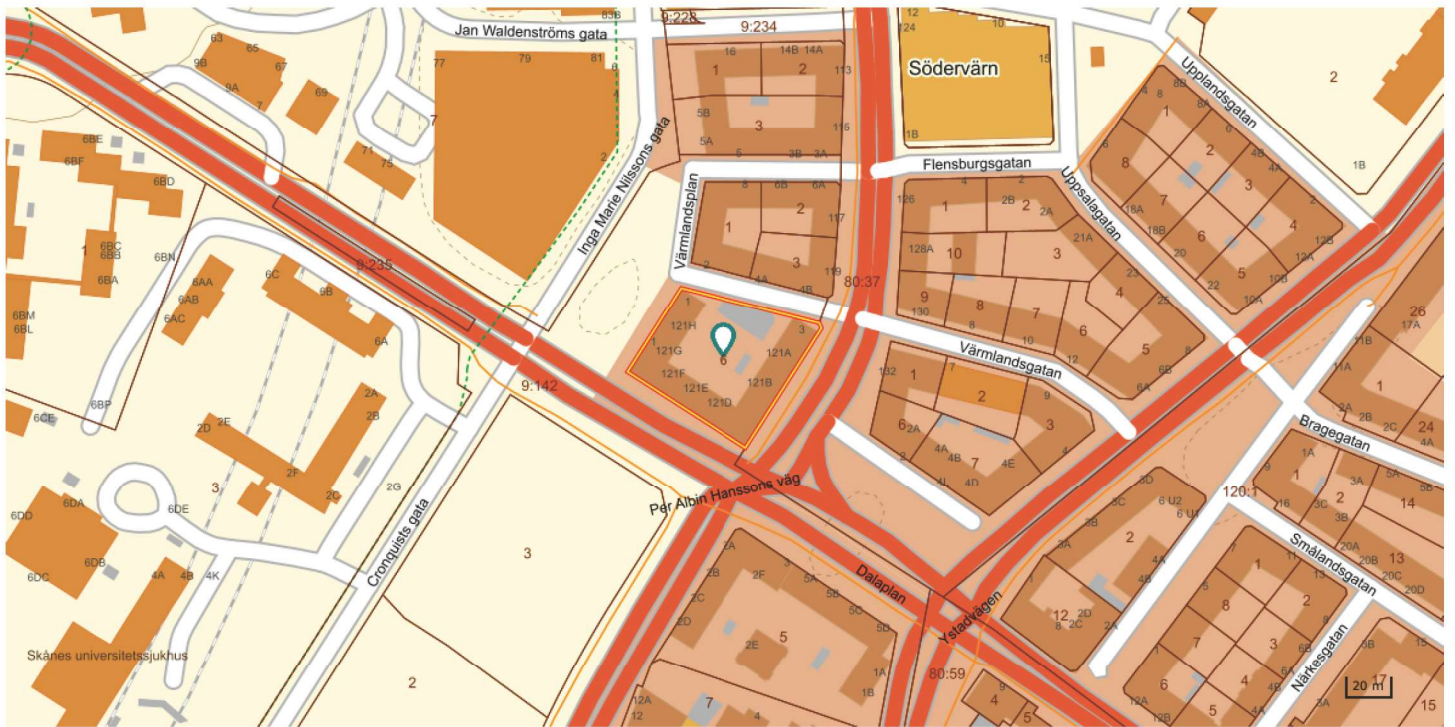
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 412 m ²	3 412 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Pildammsstaden Advokaten:6	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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