

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 5/1002
inom Brf Sockerbiten 1



Juli 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

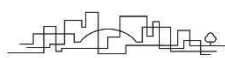
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 5/1002 inom Brf Sockerbiten 1 (org.nr 769601-6638).
ADRESS	Farinvägen 25 245 33 Staffanstorp
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	152620225
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök enligt lägenhetsregister.
LÄGENHETSSTORLEK	67 kvm enligt lägenhetsregister.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	5 223 kr inkl. fasta tillägg enligt uppgift från bostadsrättsföreningen.
VÅNINGSPÅN	1 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	8 juli 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 700 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-07-24



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 LÄGENHETSREGISTER/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2025
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 5/1002

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Sockerbiten (org.nr 769601-6638).

ADRESS

Farinvägen 25, 245 33 Staffanstorp.

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152620225 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

8 juli 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 8 juli 2026 av Mattias Bergviken. Bostadsrättsinnehavare närvarade ej vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats interiört. Tillhörande 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 bostadsrätt om 67 kvm omfattande 2 rum och kök enligt lägenhetsregistret. I anslutning till vardagsrummet finns dessutom ett mindre rum med skjutdörrar som inte utgör ett separat rum enligt lägenhetsregistret. Nybyggnadsår 1998 enligt taxeringsuppgifter.

Bostaden är belägen på entréplan (egen ingång) ut med Farinvägen i Staffanstorps tätort. Stensatt uteplats finns i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av liknande objekt samt parkeringar. Grönområde, livsmedelsbutiker och service finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd från bostaden form av bussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Klinkers på golv och målade väggar. Två garderober.
Förråd/övrigt:	Förråd/teknikrum inrymmande gaspanna (Viessmann), ventilationsaggregat (FTX-aggregat enligt bostadsrättsförening), centraldammsugare (Univac). Målade golv och väggar.
Badrum:	Utrustat med toalett, tvättställ, dusch, handukstork, tvättmaskin och torktumlare (Electrolux). Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard från nybyggnadsåret. Enligt uppgift från föreningen så har blandare nyligen bytts ut.
Kök:	Köksinredning i ek/fanér med spishäll (Electrolux), ugn (Electrolux), micro saknas, fläkt (okänt fabrikat), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Electrolux). Kakel över arbetsbänk. Ekparkett på golv och målade väggar. Skick och standard från nybyggnadsåret. Plats för matbord i anslutning till kök (golvfoder saknas i matsalsdel).
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober. Utgång till uteplats/trädgård från vardagsrum. I anslutning till vardagsrum finns ett mindre rum med skjutdörrar. Notera att nivåskillnad föreligger (ett trappsteg ner till vardagsrum från kök/matplats).
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar (garderober).

Skick och standard

Lägenheten håller generellt skick och standard från nybyggnadsåret, visst underhållsbehov föreligger. Enligt information från bostadsrättsföreningen så har lägenheten ej varit uppvärmd under en längre tid. Enligt uppgift från bostadsrättsföreningen föreligger osäker funktion av gaspannan (värmesystemet). Anläggningen bör kontrolleras innan den tas i drift. För ytterligare information hänvisas till bostadsrättsföreningen.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 223 kr/mån, motsvarande ca 804 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten, avlopp, TV-basutbud (Tele2, gm antenn), sophantering/återvinning bostadsrättstillägg samt fasta tillägg för fiber/internet (299 kr/mån) och ventilationsanläggning (520 kr/mån). En parkeringsplats ingår i avgiften. El och värme ingår ej i avgiften. El- och gasavtal tecknas separat av bostadsrättsinnehavare. Ingen avgiftshöjning är fastställd enligt information från bostadsrättsföreningen per värdetidpunkten. Andelstal: 3,9748 %. Inre fond: uppgift saknas. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhets-utdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsregister/bostadsrättsinformation. Notera att avgiften ej är uppdaterad i bifogat lägenhetsregister.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i separat byggnad i anslutning till bostaden.

Tomt, övriga byggnader m.m.

Tomt i anslutning till objektet utgörs av stensatt uteplats (nås via vardagsrum) samt gräsmatta, planteringar och buskar. Undertecknad har inte tagit del av något upplåtelseavtal eller annan handling som reglerar nyttjanderätten till marken. Enligt uppgift från bostadsrättsföreningen ingår nyttjanderätt av trädgårdsytan närmast bostaden (villkorat att ytan sköts om). För bostadsrättshavarens ansvarsområde rörande uteplats, tomt m.m. se bifogade stadgar samt kontakta bostadsföreningens styrelse för vidare information.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Brågarp 6:708

Byggnader

På fastigheten finns uppfört byggnader inrymmande totalt 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till ca 1 701 kvm enligt årsredovisning 2025. Nybyggnadsår 1998 samt värdeår 1998 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via golvvärme, som värmekälla nyttjas naturgas/stadsgas enligt bilagd energideklaration.

Ventilation

Mekanisk ventilation (FTX) enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband

Fiber finns indraget enligt uppgift från bostadsrättsföreningen.

Gemensamma utrymmen

Finns ej inom föreningen.

Parkering/garage

En parkeringsplats ingår i avgiften enligt uppgift från bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt balansräkningen i årsredovisning (2025) till totalt ca 11 019 132 kr motsvarande ca 6 478 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick enligt årsredovisning (2025) till 441 755 kr.

Not: ovan antagna nivåer om 6 478 kr/kvm baseras på objektets redovisade boarea om 1 701 kvm. Årsredovisningen för 2025 redovisar en skuldsättning om 2 116 kr/kvm (bostadsrätt). Troligtvis har skulder till kreditinstitut dividerats med fastighetens tomtarea om 5 207 kvm, vilket är fel. Se bifogad årsredovisning för vidare information.

Underhållsplan

Underhållsplan finns ej enligt bilagd årsredovisning.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som småhusenhet, bebyggd (typkod 220) samt hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en tomt om 5 207 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda väg-, parkering-, gång- samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-08-29, 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: Staffanstorp tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-07-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 58-78 kvm
- Antal rum: 2-3
- Byggår: 1990–2026

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 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 24 000 – 29 282 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 27 000 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 1 770 000 kr (1650 000-2 000 000 kr).

Under studerad period har inga bostadsrätter med egenskaper enligt ovan försålts inom Brf Sockerbiten, samtliga objekt är försålda i Brf Brågarp i Staffanstorp (nybyggnadsår 2006-08).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, nybyggnadsår, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 700 000 kr, motsvarande ca 25 375 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

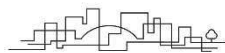
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **1 700 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-07-24



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



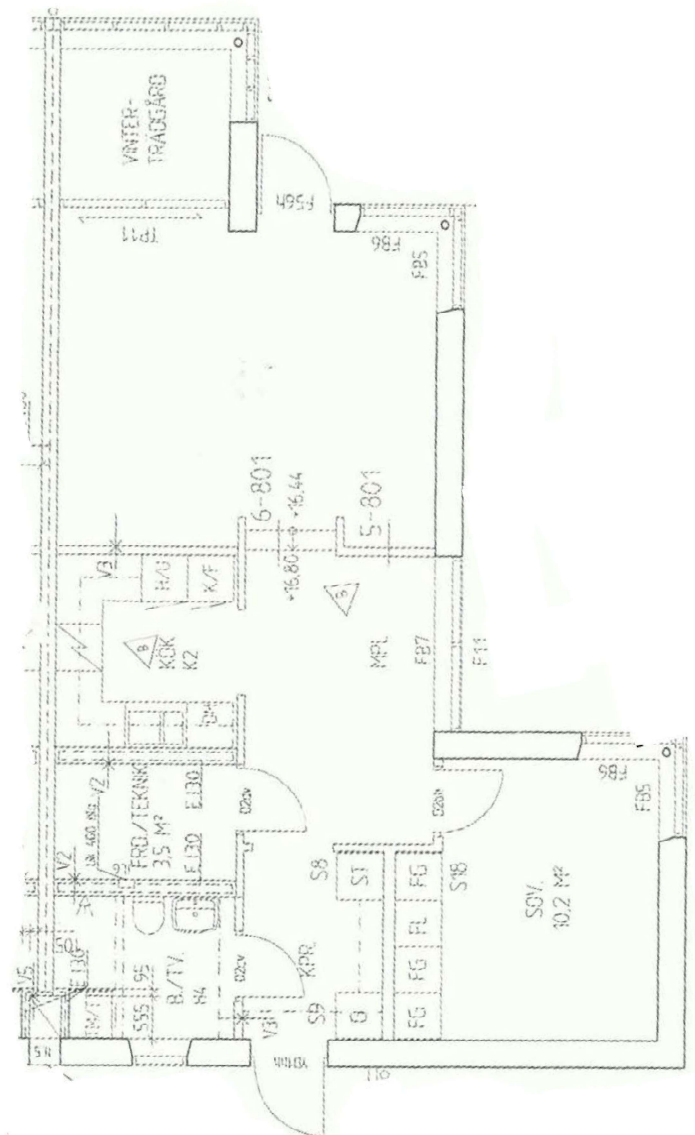
Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad



Notera att avvikelser kan förekomma på ovan planritning.

Beteckningar

Beteckning Staffanstorp Brågarp 6:708	UUID 909a6a5d-777c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120324926	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-11-22
Län- och kommunkod 1230	Distrikt Staffanstorp Socken: brågarp	Distriktskod 101132	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1999-03-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-07-21

Adress

Adress

Farinvägen 23, 25, 27, 29 A, 29 B, 29 C, 29 D
245 33 Staffanstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769601-6638 Bostadsrättsföreningen Sockerbiten. Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Sockerbiten 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1997-07-09	Akt 97/8204
Berört fång 97/8204, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1997-05-14 Köpeskilling: 1 605 832 SEK (avser hela fastigheten)			

Anmärkningar

Namn 99/2067

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 16 380 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 720 000 SEK	1997-07-09	97/8188
2	627 000 SEK	1997-12-22	97/13473A
Notera Utbyte 98/3499			
3	5 564 000 SEK	1997-12-22	97/13473B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 98/3499			
4	2 469 000 SEK	1997-12-22	97/13473C
Notera Utbyte 98/3499			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	
Staffanstorp Brågarp GA:8	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Detaljplan	1994-12-21	1230-P55	
Sockerbiten,brågarp 1:16,1:33 mfl	Genomf. start: 1995-05-23		
	Genomf. slut: 2010-05-22		
	Laga kraft: 1995-05-22		

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1230-407.9
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Staffanstorp Brågarp 6:1			
Last Staffanstorp Brågarp 6:708			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	283634-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	7 888 000 SEK	6 148 000 SEK	1 740 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769601-6638	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Taxerade ägare Bostadsrättsföreningen Sockerbiten		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 76761256 (2024)			
Taxeringsvärde 1 740 000 SEK	Riktvärdeområde 1230004	Fastighetsrättliga förhållanden Kan inte bilda självständig fastighet	Tomtareal 200 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 4	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 76762256 (2024)			
Taxeringsvärde 6 148 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 129 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 129 kvm	Nybyggnadsår 1998	Tillbyggnadsår
Värdeår 1998	Under byggnad Nej	Antal lika 4	Justeringsorsak
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 281768-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 19 128 000 SEK	därav byggnadsvärde 15 574 000 SEK	därav markvärde 3 554 000 SEK
Taxerade ägare 769601-6638 Bostadsrättsföreningen Sockerbiten 1		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 73268256 (2025)			
Taxeringsvärde 2 748 000 SEK	Riktvärdeområde 1230004	Byggrätt ovan mark 1 145 kvm	Riktvärde byggrätt 2 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 76766256 (2025)			
Taxeringsvärde 806 000 SEK	Riktvärdeområde 1230004	Byggrätt ovan mark 336 kvm	Riktvärde byggrätt 2 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus bostad 73267256 (2025)			
Taxeringsvärde 12 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1230004	Bostadsyta 916 kvm	Hyra 1 328 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1998	Tillbyggnadsår	Värdeår 1998
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 76765256 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
3 574 000 SEK	1230004	269 kvm	390 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1998		1998
Tillhör byggnad			
2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1996-06-25	1230-407
Fastighetsreglering	1997-04-23	1230-407
Fastighetsreglering	2000-11-22	1230-407

Ursprung

Staffanstorp Brågarp 6:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6167927.2	388191.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 207 m ²	5 207 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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