



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	HSB BRF FÖRMANNEN I SANDVIKEN
Lägenhet nr	30-2104-1-30
Värdetidpunkt	2025-11-10



Värderingsobjektets huvudbyggnad. Gul fasad med vita detaljer. Balkong högst upp i byggnaden.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	HSB BRF FÖRMANNEN I SANDVIKEN
Lägenhet nr	30-2104-1-30
Adress	Högbovägen 6 B 811 34 Sandviken
Område	Sandviken
Bostadsrättshavare	D-nr F-1498-25-21

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2104-1-30 i HSB BRF FÖRMANNEN I SANDVIKEN i Sandviken kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, lokaler och butiker.

Boarean uppgår till 57,5 m² fördelat på 2 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 4 839 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

425 000 KRONOR

Fyrahundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 395 tkr - 455 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 391

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-06 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-10-31, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-2104-1-30	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök, sovrum och vardagsrum	
Boarea	58 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat/parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Fläkt), kyl/frys (Elektro Helios)	
	Normal till låg standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, gott skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 839 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BRF FÖRMANNEN I SANDVIKEN, orgnr 785500-0761
Fastighetsbeteckning	SANDVIKEN FÖRMANNEN 12
Ålder	Byggår 1939
Byggnader	Flerbostadshus

Ytor	Bostäder	1 962 m ²
	Lokaler	131 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga	
	Garage	
	P-platser	23 st
Omgivning	Flerbostadshus, lokaler och butiker.	
Avstånd	I kommunens centralort	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	17 276 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	6 795 249 kr, motsvarande ca 3 817 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 399 754 kr
Underhåll	-26 planeras nya balkonger
Höjning av avgift	En förändring av årsavgiften med +7,4% per 2025-01-01. Höjning framöver ej känt.
Kommentar ekonomi	Positivt resultat beaktat avskrivningar för verksamhetsåret 2024.
Kontaktperson BRF	Jimmy Verklin, 010-3032353

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

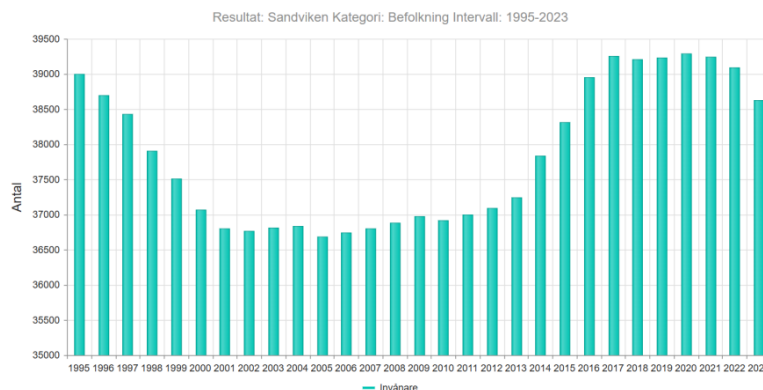
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Gävle kommun är belägen vid Bottenhavets kust i Gävleborgs län och är känd som porten till Norrland. Kommunen har en varierad natur med kust, skogar och älvar, där Gavleån rinner genom centralorten och mynnar ut i havet. Centralorten Gävle är den största staden i kommunen och en av de största i Norrland. Andra tätorter inkluderar Valbo, Sättra, Forsbacka och Hedesunda. Kommunen har en befolkning på cirka 103 500 personer (2023, MSCl), där majoriteten bor i staden Gävle, medan övriga invånare är fördelade på landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

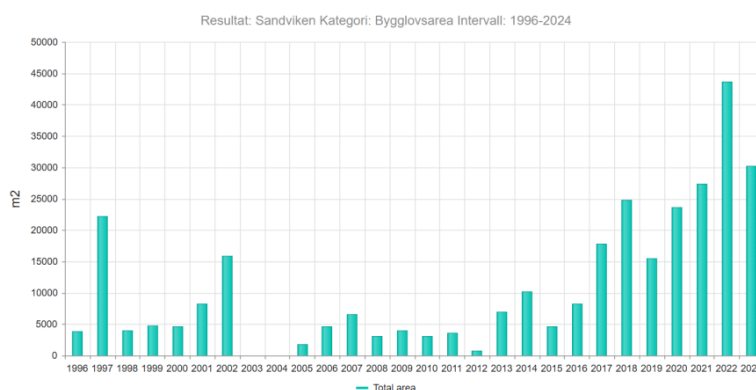
Gävle har ett strategiskt läge med E4 och E16, vilket gör det enkelt att resa till bland annat Stockholm, Sundsvall och Falun. Kommunen har starkt utbyggda järnvägsförbindelser, där Gävle centralstation fungerar som en viktig knutpunkt för både SJ-tåg, Mälartåg och X-tågen. Härifrån går direkttåg till Stockholm, samt regelbundna avgångar till Uppsala, Sundsvall och Östersund. Gävle Hamn är en av Sveriges största import- och exporthamnar och har stor betydelse för industrin och handeln i hela regionen. Hamnen hanterar gods såsom papper, skogsprodukter, olja och containervaror. Gävle har även Gävle-Sandviken Airport, som ligger cirka 20 km från stadskärnan och erbjuder affärs- och charterflyg.

Näringsliv

Gävle har ett starkt och diversifierat näringsliv med tyngdpunkt på industri, logistik, handel och IT. Stål- och pappersindustrin har en lång tradition i kommunen, och stora företag som Billerud Korsnäs, Sandvik och Monitor ERP har verksamhet här. Gävle är även hem till Lantmäteriet och en av Sveriges största GIS- och kartverksamheter. Det finns ungefär Högskolan i Gävle bidrar till innovation och forskning inom miljöteknik, hållbarhet och digitalisering, vilket har lett till en växande IT-sektor i kommunen. Besöksnäringen är också betydande, där Gävle är känt för Julbocken, Furuvisparken, Gävle konserthus och sitt rika kulturliv.

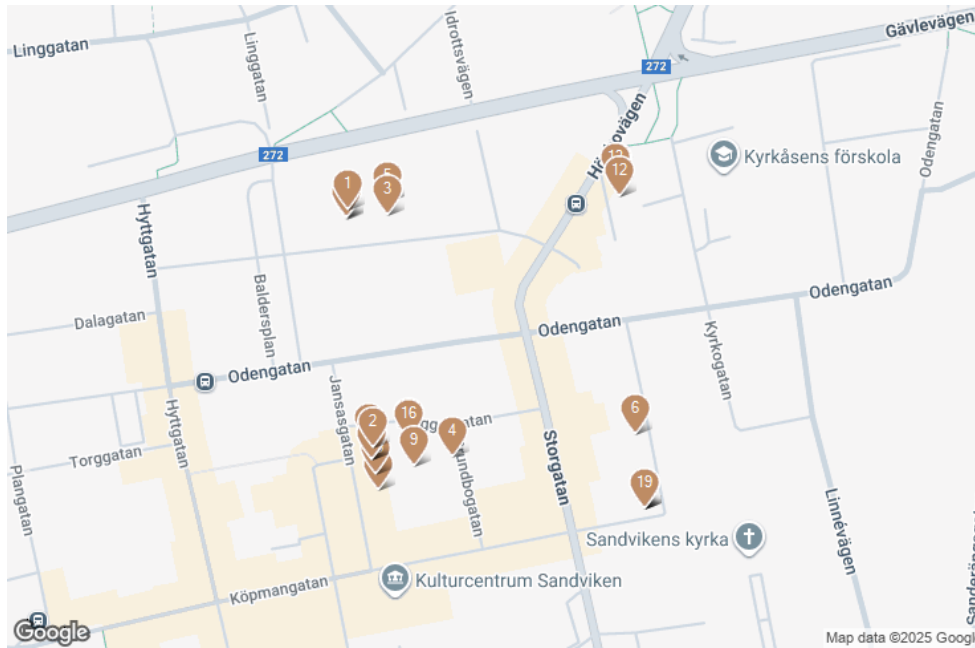
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 50 000 m² (2018) och över 160 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

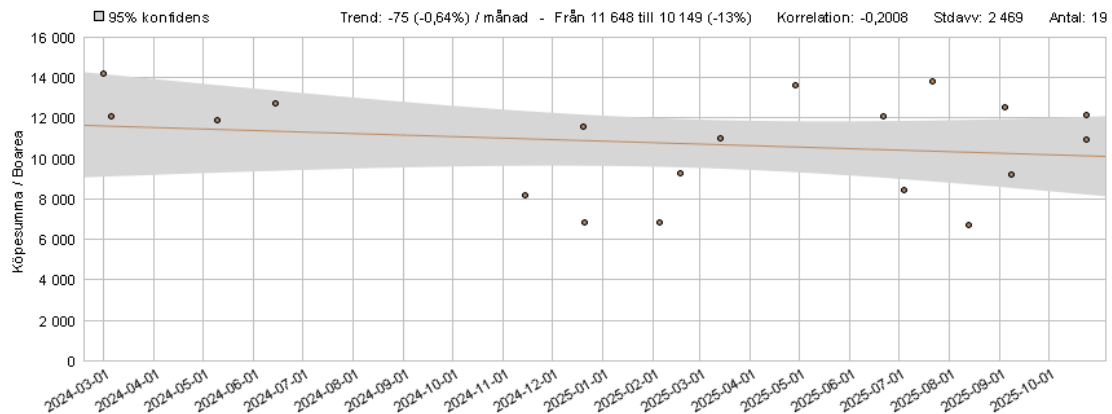


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 53 - 65 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 360 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 694 - 13 846 kr/m² med medel 9 786 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB bostadsrättsförening Slaktaren i Sandviken	Baldersgatan 6B	2025-08-13	59	2	1		5 005	6 694	395 000
BRF Solberget	Solbergsvägen 3B	2025-07-22	65	2	1	1954	3 418	13 846	900 000
HSB Brf Slaktaren	Baldersgatan 6B	2025-07-04	61,5	2	2	1935	5 217	8 455	520 000
HSB Brf Slaktaren	Baldersgatan 8 B	2025-06-22	57	2	3	1935	4 572	12 105	690 000
HSB Brf Förmannen	Högbovägen 6B	2025-02-05	52,5	2	2	1939	4 422	6 857	360 000
HSB Brf Förmannen	Högbovägen 6A	2024-12-21	58,5	2	1	1939	5 147	6 837	400 000
HSB Brf Skrivaren 1-3	Bryggargatan 9A	2024-12-20	60	2	1	1936	4 647	11 583	695 000
HSB Brf Skrivaren 1-3	Bryggargatan 9D	2024-05-10	57,5	2	2	1936	4 054	11 913	685 000
Medel								9 786	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Lägenheten är i normal standard i gott skick, men med ett kök av något enklare karaktär. Detta, i kombination med ett normalbra läge, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 425 000 kr, motsvarande 7 391 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

425 000 KRONOR

Fyrahundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 395 tkr - 455 tkr

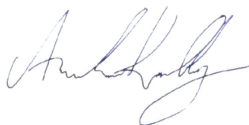
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 391

Gävle 2025-11-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets framsida. Gul fasad med vita detaljer. Parkeringsplatser ses i bild.



Värderingsobjektets baksida och entrésida.



Balkong

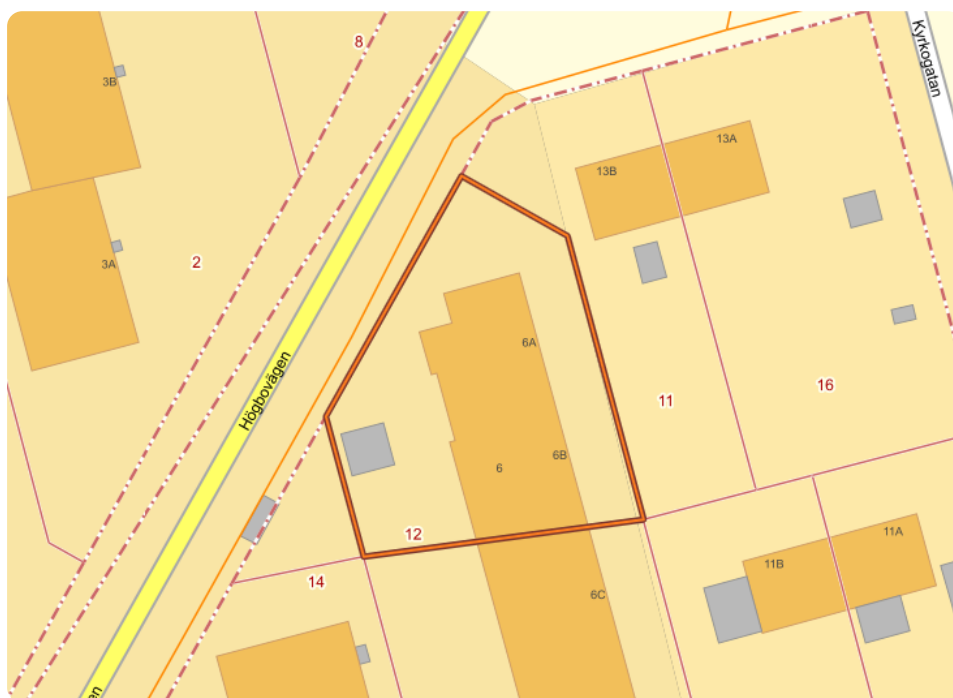


Utsikt från balkong. Stadsvy,

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

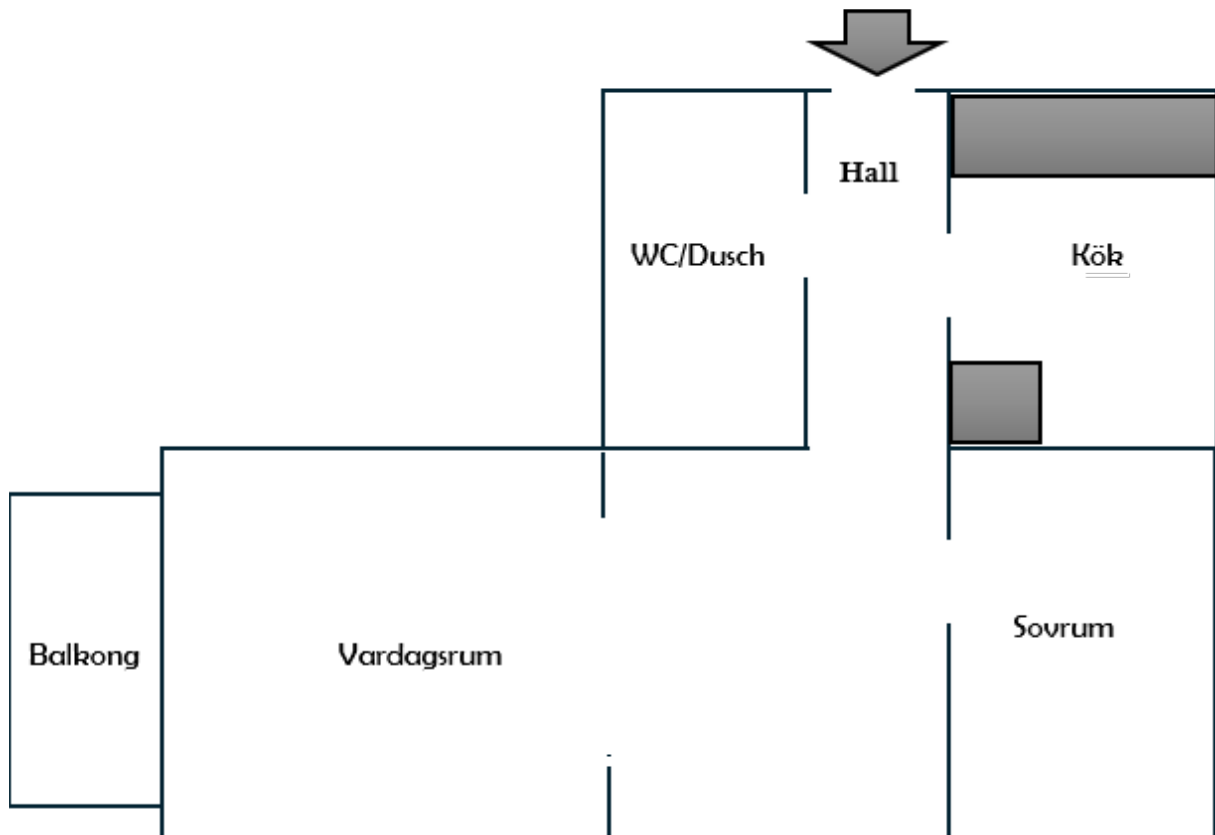


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Sandviken Förmannen 12	UUID 909a6a7e-1f52-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210089787	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-21
Län- och kommunkod 2181	Distrikt Sandviken	Distriktskod 316007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-05

Adress

Adress
Högbovägen 6, 6 A, 6 B
811 34 Sandviken

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 785500-0761 Hsb Brf Förmannen I Sandviken Box 1134 801 35 Gävle Inskrivet ägar namn: Hsb:s Brf Förmannen I Sandviken	Andel 1/1	Inskrivningsdag Akt 1939-05-03 39/264
--	---------------------	---

Berört fång
Köp (inklusive transportköp):
1939-04-15
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Namn 92/9412

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 14 342 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 500 000 SEK	2008-02-15	08/3815
Anmärkningar Belastar även: Sandviken Förmannen 8 Avsåg ursprungligen även: Sandviken Förmannen 8			
2	9 842 300 SEK	2008-02-15	08/3816
Anmärkningar Belastar även: Sandviken Förmannen 8 Avsåg ursprungligen även: Sandviken Förmannen 8			

Ajourföra inregistreringsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbetäckning
Härnösand
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Stadsplan
Gävlevägen mellan idrottsv o klangv

Datum
1975-09-11

Akt
21-75:2331

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod
Hyreshusenhet, bostäder och
lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer
320008-0

Samtaxerad
Ja

Typ av fastighet
Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Sandviken Förmannen 8,12

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
17 568 000 SEK

därav byggnadsvärde
13 231 000 SEK

därav markvärde
4 337 000 SEK

Taxerade ägare
785500-0761
Hsb Brf Förmannen I Sandviken
Box 1134
80135 Gävle

Andel
1 / 1

Juridisk form
Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmärkt 43951444 (2025)

Taxeringsvärde
166 000 SEK

Riktvärdeområde
2181004

Byggrätt ovan mark
139 kvm

Riktvärde byggrätt
1 194 SEK/kvm

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostadsmärkt 43949444 (2025)

Taxeringsvärde
4 171 000 SEK

Riktvärdeområde
2181004

Byggrätt ovan mark
2 454 kvm

Riktvärde byggrätt
1 700 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 43950444 (2025)

Taxeringsvärde
431 000 SEK

Riktvärdeområde
2181004

Lokalyta
131 kvm

Hyra
127 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1939

Tillbyggnadsår

Värdeår
1939

Tillhör byggnad
2

Värderingsenhet hyreshus bostad 43948444 (2025)

Taxeringsvärde 12 800 000 SEK	Riktvärdeområde 2181004	Bostadsyta 1 962 kvm	Hyra 2 158 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1974
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1939-03-30	2181-1009

Ursprung

Sandviken Centrum 1:43

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6722183.1	597538.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	902 m ²	902 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Sandviken Stg:972e	1980-12-01	21-80:1073

Källa: Lantmäteriet

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