

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Sandviken
Bostadsrättsförening	HSB Brf Hantverkaren
Lägenhet nr	30-2109-1-134
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gulputsad fasad och vita trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Sandviken	Bostadsrättshavare	F-483-25-21
Bostadsrättsförening	HSB Brf Hantverkaren	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	30-2109-1-134	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Hantverkbacken 18 B 811 61 Sandviken	Besiktningstidpunkt	2025-03-05

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong i söderläge.
Boarea	63 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från Sandviken centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och naturmark med skogsriddåer. Skola F-9 finns ca 350 m bort och hälsocentral ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Sandviken centrum och Valbo ca 2 mil bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	4 945 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten samt balkongtillägg om 300 kr. Hushållsel bekostas av bostadsrättshavaren.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 470 000 – 530 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 937 kr/kvm
---------------	--------------

Sandviken 2025-03-07

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Johan Hernblom
Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Johan Hernblom i närvaro av bostadsrättshavaren.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lgh 30-2109-1-134
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1952
Planlösning		Hall, wc/bad, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i söderläge.
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Normalt skick. Normal standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (okänt märke), kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel och målad väv. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målad tapet/bröstpanel (i del av kök)
	Tak	Vitmålad betong
Övrigt		Till lägenheten hör ett lägenhetsförråd samt ett matkällarförråd
Standard/skick		Lägenhet med normal standard och i normalt skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	HSB Brf Hantverkaren i Sandviken
Fastighetsbeteckningar	Sandviken Grävlingen 3-5 Sandviken Illern 3 Sandviken Räven 1, 2 Sandviken Vargen 1, 2
Byggnader	21 flerbostadshus i 3 våningar
	Totalt 197 st bostadsrättslägenheter, 42 st lokaler (upplåtna med hyresrätt) samt 21 lokaler (upplåtna med bostadsrätt).
Ytor	Bostäder Lokaler
	13 129 kvm 1 483 kvm
Gemensamma utrymmen	5 st Tvättstugor, en föreningslokal, gym, bastu, hobbylokal samt övernattningsrum som kan hyras för 150:-/dygn samt släpvagn för uthyrning.
	Garage
	21 st. Upplåts via separata bostadsrätter
	P-platser
	Ca 190 st, merparten med motorvärmarruttag. 200 kr/mån för P-plats med motorvärmarruttag, enl bostadsrättshavaren. Laddstolpar finns ej, dock under planering.

Taxeringsvärde (2022)	105 459 000 kr (samtaxerade)
Skulder till kreditinstitut	48 445 129 kr, (31 dec 2023) motsvarande ca 3 690 kr/kvm totalyta
Yttre fond	8 739 743 kr (31 dec 2023)
Underhåll – väsentliga åtgärder de senaste åren	2019 Fortsatt byte av värmekulvertar och byte av undercentral 2020 Färdigställande av projektet med undercentraler och kulvertar 2021 Grävning och reparation av dagvattenledningar samt brunnar. Målning av trapphus. OVK. Rörelsebelysning i trapphus 2022 Byte av termostater och ventiler. 2023 Proppat VVC i samtliga stammar
Höjning av avgift	Uppgifter tagna från ÅR 2023: Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,9%. En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-10-04. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerad. 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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 3 rum och kök har gjorts i området från 2023-03-10 och framåt med en boarea mellan 61 och 74,5 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 450 000 – 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 7 114 – 11 707 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge, standard, skick m.m.

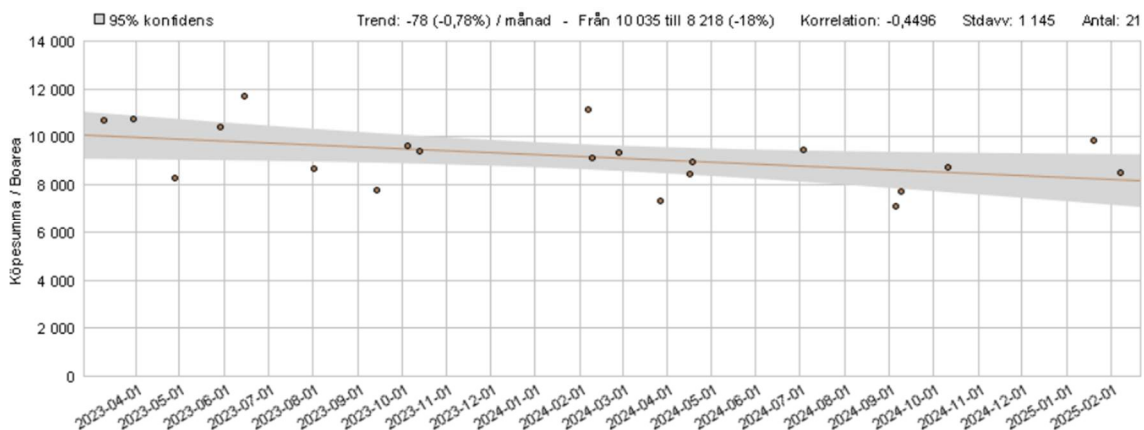


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har i den aktuella föreningen lägenheter på 3 RoK och en boarea mellan 61 och 74,5 kvm sålts intervallet 450 000 – 695 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på 564 000 kr, motsvarande 8 546 kr/kvm. Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge, våning 1 av 3. Lägenhet med normal standard i normalt skick. Stor förening med flera faciliteter.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, balkong i söderläge, sovrumsfönster till höger och lekplats i förgrunden.

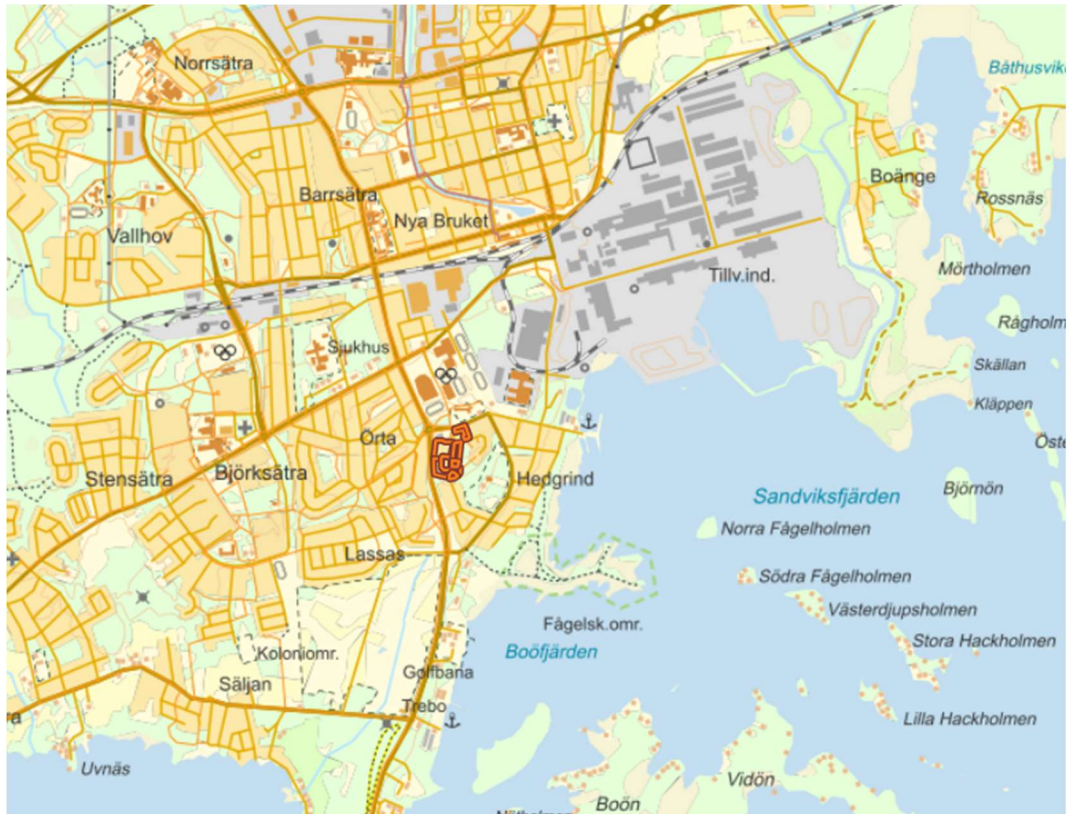


Foto, huvudbyggnad, gavel mot väst.

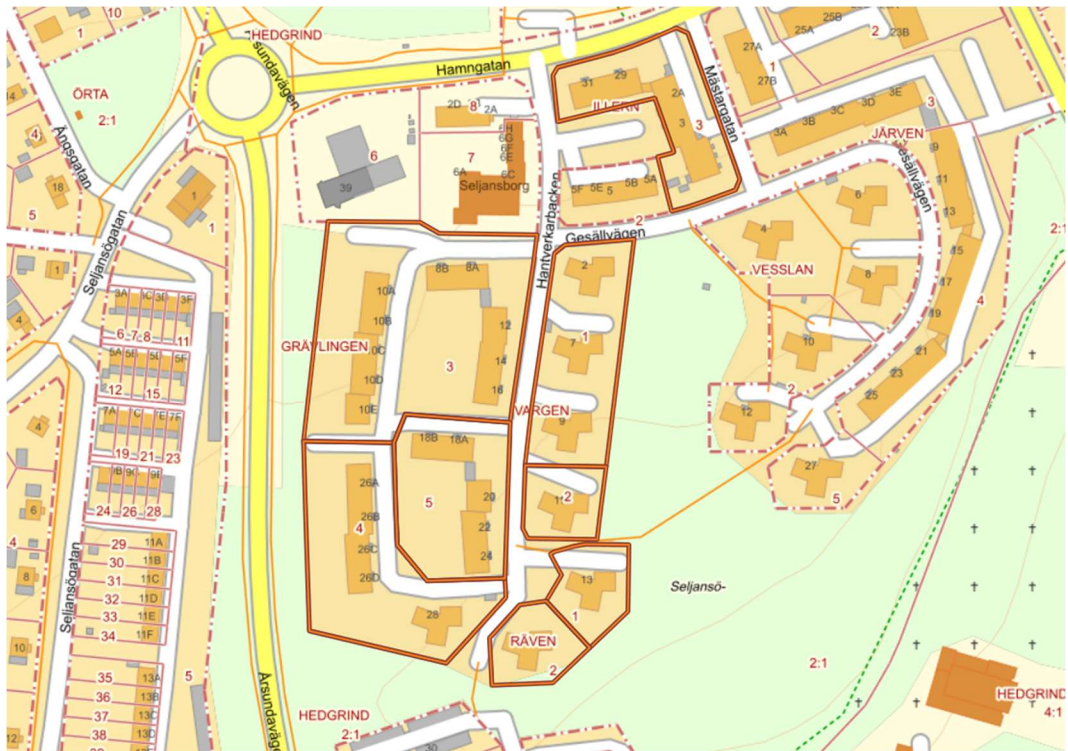


Foto, gemensam gård med grillplats.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

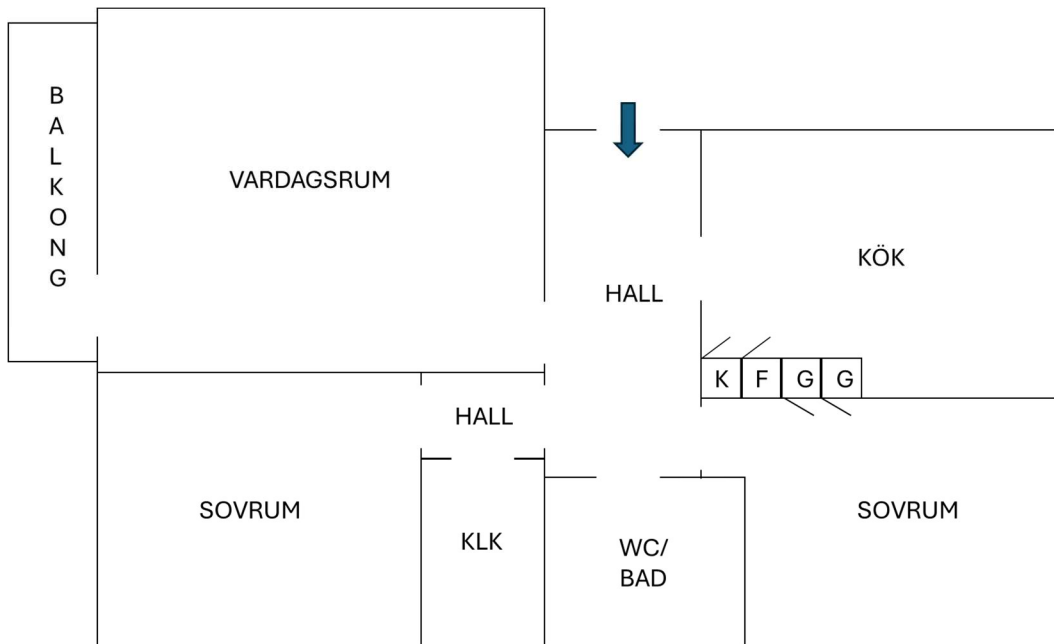


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-02

Fastighet

Beteckning Sandviken Illern 3	UUID: 909a6a7e-25b5-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-21
Nyckel: 210091422	Län- och kommunkod 2181	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-20
Distrikt Sandviken	Distriktskod 316007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress	
Hamngatan 29-31 811 61 Sandviken	
Hantverkartorget 3 811 61 Sandviken	
Mästargatan 2A-B 811 61 Sandviken	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6720148.8	597143.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 244 kvm	3 244 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
785500-0746		1/1	1952-01-09	52/21

Hsb Bostadsrättsförening Hantverkaren I Sandviken

Box 1134
801 35 Gävle

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Hantverkaren i Sandviken

Köp (även transportköp): 1951-11-06
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 93/4520

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/4520

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 66.440.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	52.050.000 SEK	2012-12-20	12/26715A
Anmärkning: Utbyte 14/11635			
Beviljad i/Belastar även: Sandviken Grävlingen 3-5 Sandviken Råven 1, 2 Sandviken Vargen 1, 2			
2	4.000.000 SEK	2012-12-20	12/26715B
Anmärkning: Utbyte 14/11635			
Beviljad i/Belastar även: Sandviken Grävlingen 3-5 Sandviken Råven 1, 2 Sandviken Vargen 1, 2			
3	10.390.000 SEK	2012-12-20	12/26715C
Anmärkning: Utbyte 14/11635			
Beviljad i/Belastar även: Sandviken Grävlingen 3-5 Sandviken Råven 1, 2 Sandviken Vargen 1, 2			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Seljansöområdet centrala delen	1951-06-15	2181-1701 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
320046-0				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	105.459.000 SEK	86.509.000 SEK	18.950.000 SEK	
Samtaxering för registerenhet Sandviken Grävlingen 3-5 Sandviken Illern 3 Sandviken Råven 1, 2 Sandviken Vargen 1, 2				
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
785500-0746 Hsb Bostadsrättsförening Hantverkaren i Sandviken Box 1134 801 35 Gävle	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 041828444.				
Taxeringsvärde 17.800.000 SEK	Riktvärdeområde 2181008			
Byggrätt ovan mark 16 335 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 051823444.				
Taxeringsvärde 1.150.000 SEK	Riktvärdeområde 2181008			
Byggrätt ovan mark 1 353 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm			

Värderingsenhet bostäder 041826444.		
Taxeringsvärde 82.000.000 SEK	Bostadsyta 13 129 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 14.113.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1980

Värderingsenhet lokaler 041827444.		
Taxeringsvärde 4.509.000 SEK	Lokalyta 1 550 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.281.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1980

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-05-22	2181-3512 Akt
Införd i tomtboken	1968-07-29	Akt
Fastighetsreglering	1990-12-05	21-90:925 Akt
Fastighetsreglering	1999-03-03	2181K-98/71 Akt

Ursprung

Sandviken Hedgrind 1:41

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Sandviken Illern 3	1980-12-01	21-80:1073 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet