

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	HSB BRF HANTVERKAREN
Lägenhet nr	30-2109-1-165
Värdetidpunkt	2025-09-24



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och vita detaljer.

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

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättförening	HSB BRF HANTVERKAREN
Lägenhet nr	30-2109-1-165
Adress	Hantverkarbacken 11 lgh 1103 811 61 Sandviken
Område	Centrala Seljansö
Bostadsrättshavare	D-nr F-1479-25-21

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2109-1-165 i HSB BRF HANTVERKAREN i Sandvikens kommun, är belägen ca 2 km från Sandvikens centrum. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse, sportanläggning, parkområde mm. Förskola, skola och hälsocentral finns i Sandviken ca 0,5 – 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Sandvikens centrum eller Valbo köpcentrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.

Boarean uppgår till 58 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 4 553 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och bredband/tv. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 300 kr/mån. Kostnader för hushållsel tillkommer och faktureras separat.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

600 000 KRONOR

Sexhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 345

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 2025-09-09 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

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 2029-10-04, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-2109-1-165, Skatteverkets lgh nr 1103	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum i öppen planlösning samt med utgång till balkong och 1 sovrum.	
Boarea	58 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum ock kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och klinker	
Vägg	Tapet/målade/mosaikkakel över arbetsytor kök	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Siemens), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Ariston), kyl/frys (Electrolux) Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork, tvättmaskin (Whirlpool) Osäkert huruvida tvättmaskin ingår. Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd i källare	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Vid värdetidpunkten ostädat skick samt till synes visst slitet skick avseende lägenhetens ytskikt och fasta inredning.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 553 kr. I avgiften ingår värme, vatten och bredband/tv. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkongavgift (300 kr/mån) samt hushållsel faktureras separat.	Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet något belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB bostadsrättsförening Hantverkaren i Sandviken, orgnr 785500-0746
Fastighetsbeteckning	Fastighet Vargen 1-2, Illern 3, Grävlingen 3-5, Råven 1-2
Ålder	Byggår 1952
Byggnader	Flerbostadshus i 3 våningar Totalt 197 st lägenheter och 42 st lokaler
Ytor	Bostäder 13 129 m ² Lokaler 1 483 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
Garage	21 st
P-platser	194 st
Omgivning	Flerbostadshus
Kommentar föreningen	Föreningen har en underhållsplan för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	1 12 805 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	46 540 127 kr, motsvarande ca 3 185 kr/m ² totalyta
Yttre fond	8 934 295 kr
Underhåll	År 2022 byttes termostater och ventiler. År 2025 planeras inför nya soprum enligt ny standard.
Höjning av avgift	+7% 1 jan 2024, +3% 1 jan 2025
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

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 del-marknad, 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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

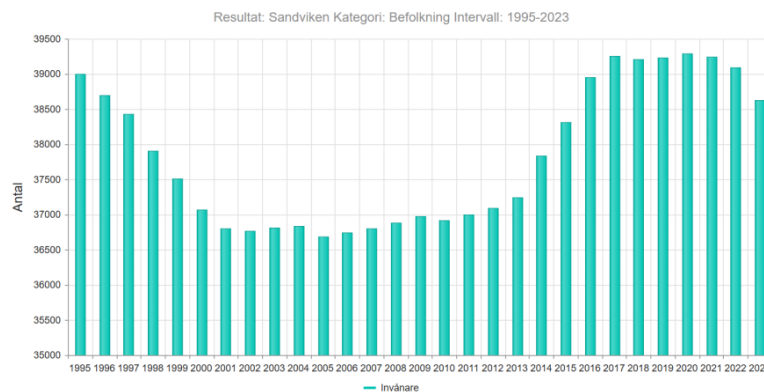
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sandvikens kommun ligger i Gästrikland, i Gävleborgs län, och är känd för sin kombination av industristad och natursköna områden. Kommunen domineras av skogar, sjöar och det vackra Storsjön, som är en central del av landskapet. Centralorten Sandviken är den största tätorten och ett viktigt industriellt centrum. Andra tätorter i kommunen inkluderar Järbo, Åshammar, Kungsgården och Storvik. Kommunen har en befolkning på cirka 38 600 personer (2023, MSCI), varav de flesta bor i Sandviken, medan mindre orter och landsbygd har en jämn fördelning av invånare. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

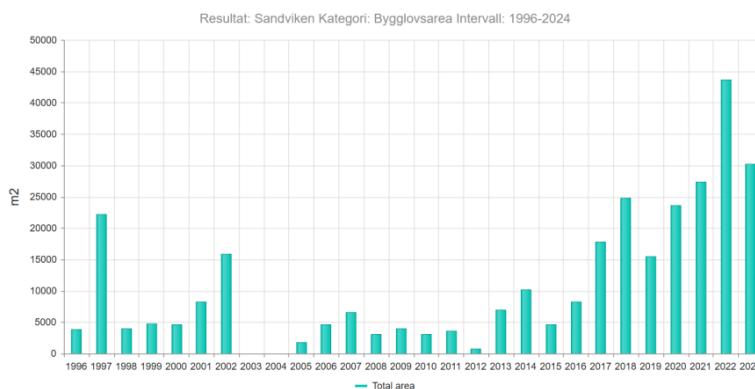
Sandvikens kommun har goda transportmöjligheter med E16, som går genom kommunen och förbinder Sandviken med Gävle i öster och Dalarna i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Sandviken, där tåg går till Gävle, Stockholm och Borlänge, vilket gör den till en bra pendlingsort. X-trafik erbjuder bussförbindelser både inom kommunen och till närliggande städer som Gävle och Falun. Närmaste större flygplats är Stockholm Arlanda, som nås på cirka 1,5 timme med bil eller tåg.

Näringsliv

Sandvikens näringsliv domineras av industrin, med Sandvik AB som den största arbetsgivaren. Företaget är en global ledare inom verktyg, materialteknik och gruvutrustning. Utöver industrin finns det många företag inom handel, service och teknik, samt en växande besöksnäring tack vare Kungsbergets skidanläggning, Storsjön och närheten till Gästriklands naturreservat. Kommunen arbetar aktivt med företagsutveckling och innovation, bland annat genom Gävle-Sandviken-regionens samarbete, för att stärka företagsklimatet och skapa fler arbetstillfällen. Det finns ungefär 1 600 registrerade företag i kommunen.

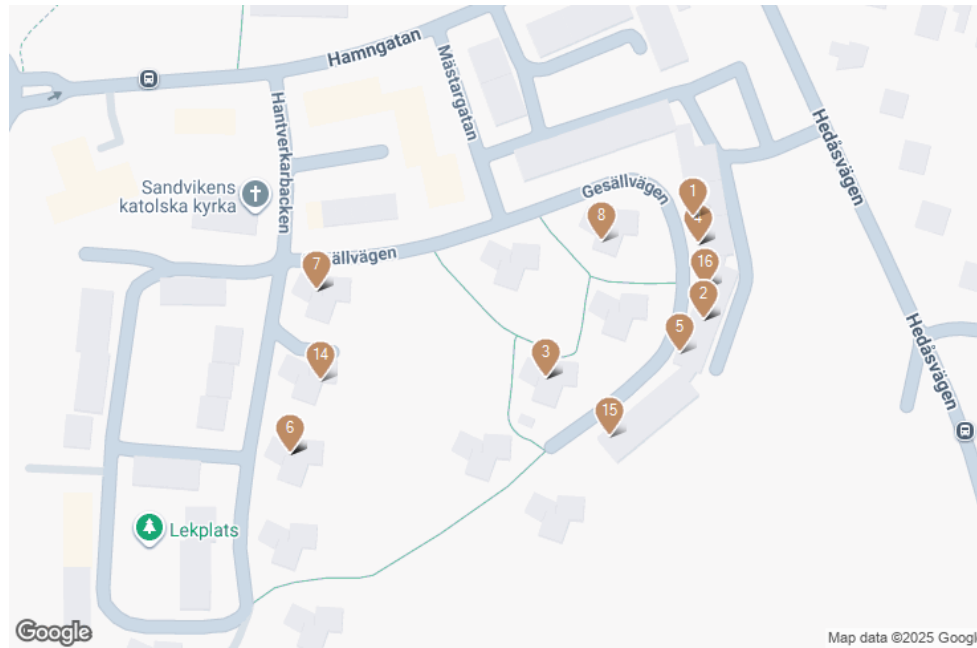
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 5 000 m² (2015) och knappt 45 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

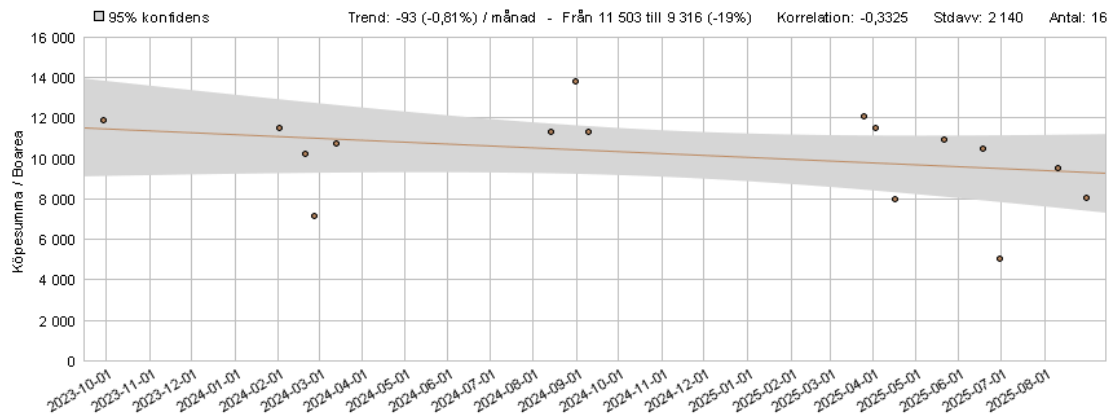


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet omfattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 52 - 58 m².

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 425 000 - 725 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 017 - 13 809 kr/m² med medel 10 829 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 13	2025-08-31	52,5	2	3	1954-1955	4 658	8 095	425 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 17	2025-08-11	52,5	2	1	1954-1955	4 588	9 523	500 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 13	2025-06-18	52,5	2	2	1954-1955	4 658	10 476	550 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 19	2025-05-21	52,5	2	2	1954-1955	4 658	10 952	575 000
HSB Brf Hantverkaren	Hantverkbacken 13	2025-04-16	58	2	2	1952	4 853	8 017	465 000
HSB Brf Hantverkaren	Gesällvägen 2	2025-04-02	58	2	2	1952	4 853	11 551	670 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 6	2025-03-25	58	2	3	1954-1955	5 004	12 068	700 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 17	2024-09-09	53	2	2	1954-1955	4 533	11 320	600 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 13	2024-08-31	52,5	2	1	1954-1955	4 333	13 809	725 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 11	2024-08-14	53	2	2	1954-1955	4 533	11 320	600 000
HSB Brf Hantverkaren	Gesällvägen 2	2024-03-13	58	2	1	1952	4 685	10 775	625 000
HSB Brf Hantverkaren	Hantverkbacken 7	2024-02-20	58	2	2	1953	4 721	10 258	595 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 25	2024-02-02	52	2	3	1954-1955	4 466	11 538	600 000
HSB Brf Vesslan	Gesällvägen 15	2023-09-29	52,5	2	2	1954-1955	4 340	11 904	625 000
Medel								10 829	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms vara normalt för orten. Lägenheten håller normal standard och Normalt skick, dock visst slitet skick avseende ytskikt och inredning. Sammantaget bedöms marknadsvärdet därav ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 10 345 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

600 000 KRONOR

Sexhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 345

Sandviken 2025-09-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto. Värderingsobjektets entré och köksfönster.



Foto. Uteplats.



Foto. Parkeringsplatser och garage.

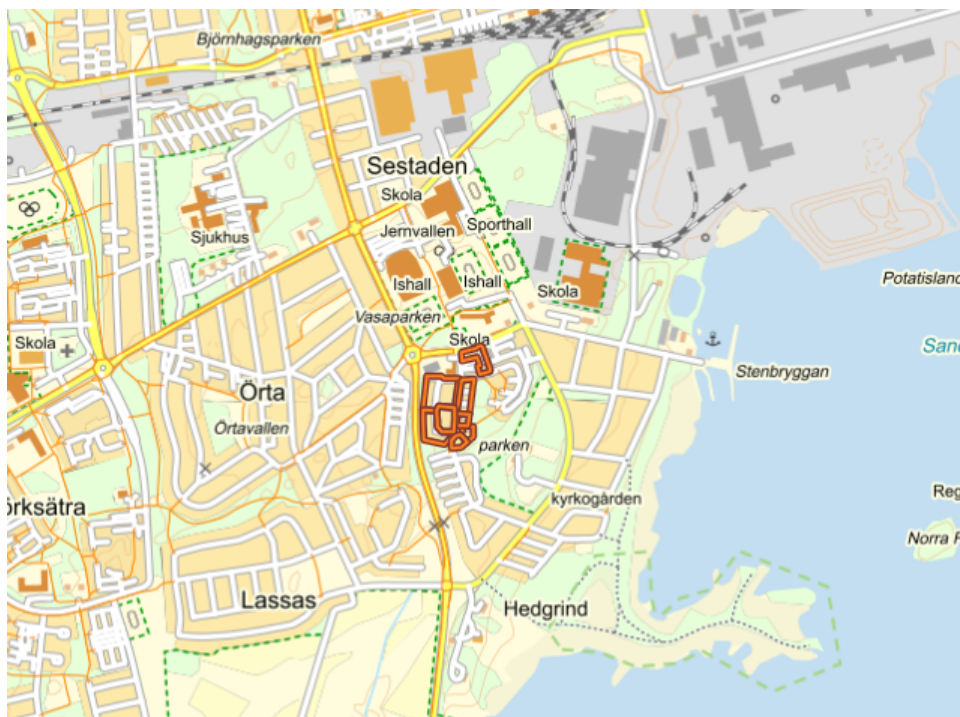


Foto. Värderingsobjektets balkong.

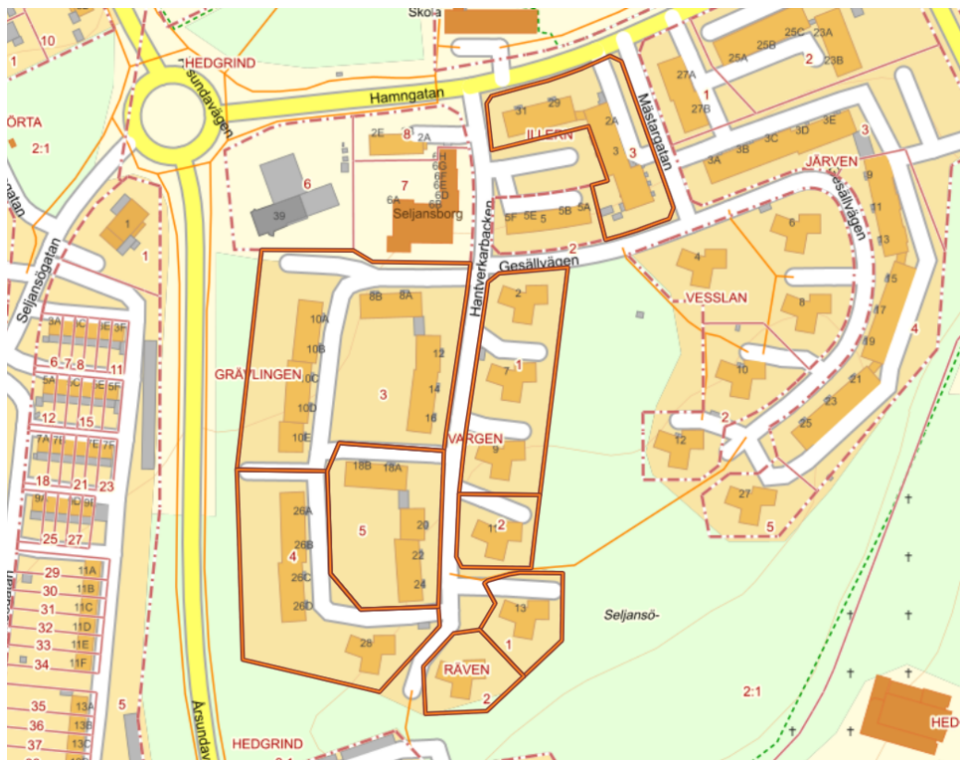


Foto. Värderingsobjektets balkong och vardagsrumsfönster.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

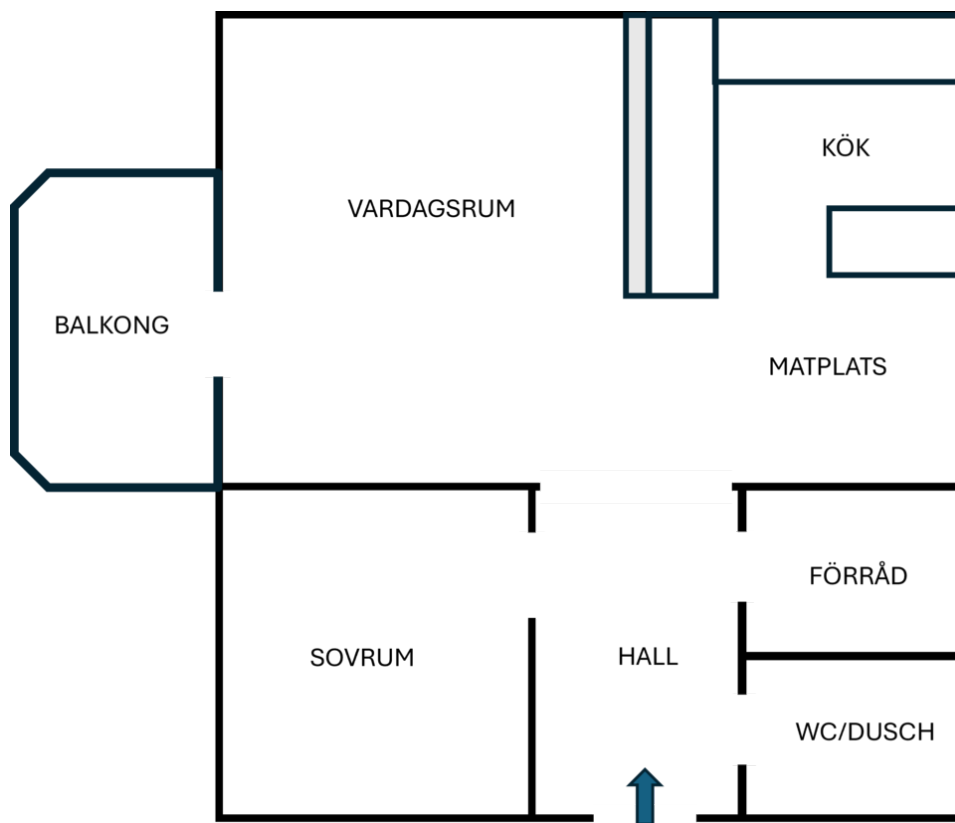


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Sandviken Vargen 2	UUID 909a6a7e-4f8c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210102133	Län- och kommunkod 2181
Distrikt Sandviken	Distriktskod 316007	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-21	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-20
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-08			

Adress

Adress
Hantverkbacken 11
811 61 Sandviken

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 785500-0746 Hsb Bostadsrättsförening Hantverkaren I Sandviken Box 1134 801 35 Gävle Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Hantverkaren I Sandviken	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1952-01-09	Akt 52/22
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1951-11-28 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn 52/22 Id-nummer kompletterat 95/3083			

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Sandviken Grävlingen 3-5, Sandviken Illern 3, Sandviken Råven 1-2, Sandviken Vargen 1 Avsåg ursprungligen även: Sandviken Grävlingen 3-5, Sandviken Illern 3, Sandviken Råven 1-2, Sandviken Vargen 1 Utbyte 14/11635			
2	4 000 000 SEK	2012-12-20	12/26715B
Anmärkningar Belastar även: Sandviken Grävlingen 3-5, Sandviken Illern 3, Sandviken Råven 1-2, Sandviken Vargen 1 Avsåg ursprungligen även: Sandviken Grävlingen 3-5, Sandviken Illern 3, Sandviken Råven 1-2, Sandviken Vargen 1 Utbyte 14/11635			
3	10 390 000 SEK	2012-12-20	12/26715C
Anmärkningar Belastar även: Sandviken Grävlingen 3-5, Sandviken Illern 3, Sandviken Råven 1-2, Sandviken Vargen 1 Avsåg ursprungligen även: Sandviken Grävlingen 3-5, Sandviken Illern 3, Sandviken Råven 1-2, Sandviken Vargen 1 Utbyte 14/11635			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Härnösand

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Seljansöområdet centrala delen	1951-06-15	2181-1701
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	320046-0	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Sandviken Grävlingen 3-5			
Sandviken Illern 3			
Sandviken Råven 1-2			
Sandviken Vargen 1-2			

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	112 805 000 SEK	88 652 000 SEK	24 153 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
785500-0746	1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Hsb Bostadsrättsförening Hantverkaren I Sandviken		
Box 1134		
80135 Gävle		

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 51823444 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 353 000 SEK	2181008	1 353 kvm	1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 41828444 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
22 800 000 SEK	2181008	16 335 kvm	1 396 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 41827444 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 652 000 SEK	2181008	1 550 kvm	539 000 SEK/år
Under uppförande			
Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
	1952	2010	1980
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 41826444 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
87 000 000 SEK	2181008	13 129 kvm	15 163 000 SEK/år
Under uppförande			
Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
	1952	2010	1980
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1951-10-29	
Tomtmätning	1951-10-29	2181-1715
Fastighetsreglering	1999-03-03	2181K-98/71

Ursprung

Sandviken Hedåsen 3:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6719945.3	597096.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 223 m ²	1 223 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Sandviken Vargen:2	1980-12-01	21-80:1073

Källa: Lantmäteriet