

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SANDVIKEN
Fastighetsbeteckning	LUND 1:17
Värdetidpunkt	2025-09-28



Värderingsobjektets framsida

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 september 2025.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SANDVIKEN LUND 1:17
Adress	Ulvingsvägen 16 81196 Årsunda
Område	Årsunda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1395-25-21
Nybyggnadsår	1980
Värdeår	1980
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SANDVIKEN LUND 1:17 i Sandviken kommun ligger 18 km från centralorten och med 5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 60 m², fördelat på 4 rum. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och förråd.

Markarealen uppgår till 1 197 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, trädgård, buskar och grusad infart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 167
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,98

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-24 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1995-11-14	21-P96:30
ÅKERSLUND	Laga kraft: 1995-12-11	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1995-12-12, Genomf. slut: 2005-12-31		
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1974-12-09	21-74:1430
DEL AV LUND 1:5,1:8,4:8,9:5,15:1 MFL	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1995-12-12, Genomf. slut: 2005-12-31		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 197 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, trädgård, buskar och grusad infart
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och lantbruk
Avstånd	18 km till kommunens centralort 5 km till förskola och skola

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Metria
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Metria
	Sluten tank	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Representant för fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1980	Källa: Metria
Boarea	60 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	0 m ²	
Våningar	1 plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, 3st. sovrum och inglasat uterum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Bröstpanel, tapet och pärlspont	
Tak	Målat och träpanel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt (Samsung), kyl/frys (Bosch)	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin	
	Normal standard, sämre skick	
Helhetsintryck	Låg standard, något sämre skick än normalt	

5.5 Övriga byggnader

Garage	Enklare plåtkonstruktion. grusat golv, anslutningar saknas.
	Låg standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 20 kvm m ² (uppskattad yta)
Förråd	Trästomme, träfasad och plåttak., anslutningar saknas.

Byggnaden ser delvis ut att vara placerad på grannfastigheten. Vidare undersökning hos Lantmäteriet rekommenderas.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-05-26, 573 412 SEK (Beslutsnummer 12252793505): 2025-05-28, D-2025-00188307:1
Utmätning 2025-05-26, 573 412 SEK (Beslutsnummer 12252792366): 2025-05-28, D-2025-00188308:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 600 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	46 000 kr	1979-06-13	79/5466	
2	104 000 kr	1991-06-28	91/7911	
3	150 000 kr	1995-10-04	95/6479	
4	200 000 kr	2004-03-11	04/5448	
5	100 000 kr	2004-03-29	04/6807	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SANDVIKEN LUND GA:1, ändamål:Enskilda vägar

7.4 Taxeringsvärde

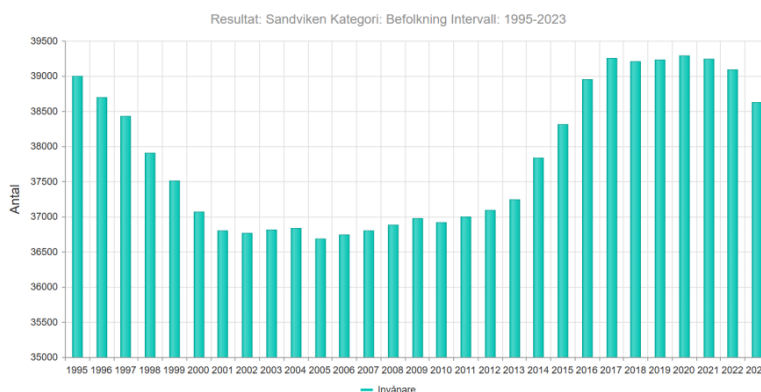
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	863 000 kr
varav byggnad	667 000 kr
varav mark	196 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

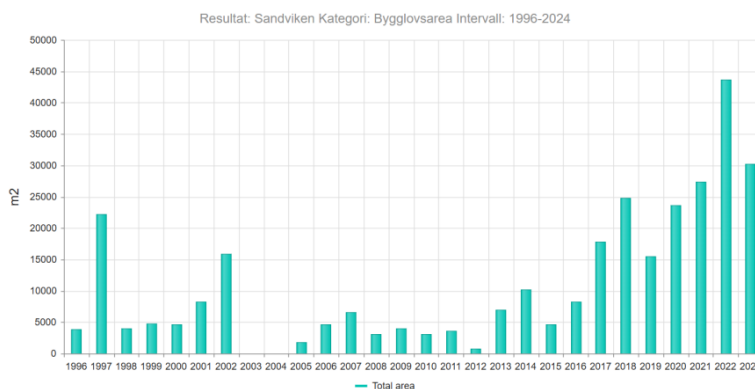
Sandvikens kommun har goda transportmöjligheter med E16, som går genom kommunen och förbinder Sandviken med Gävle i öster och Dalarna i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Sandviken, där tåg går till Gävle, Stockholm och Borlänge, vilket gör den till en bra pendlingsort. X-trafik erbjuder bussförbindelser 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.

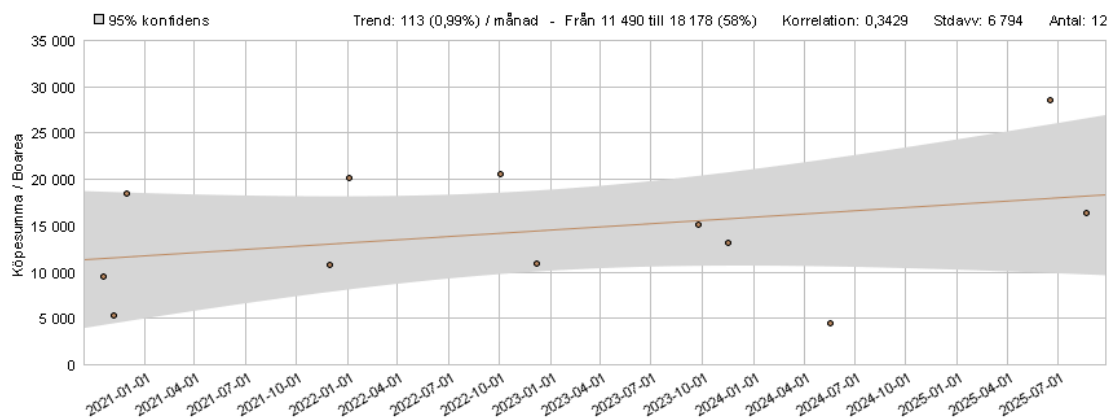
Byggande i kommunen

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

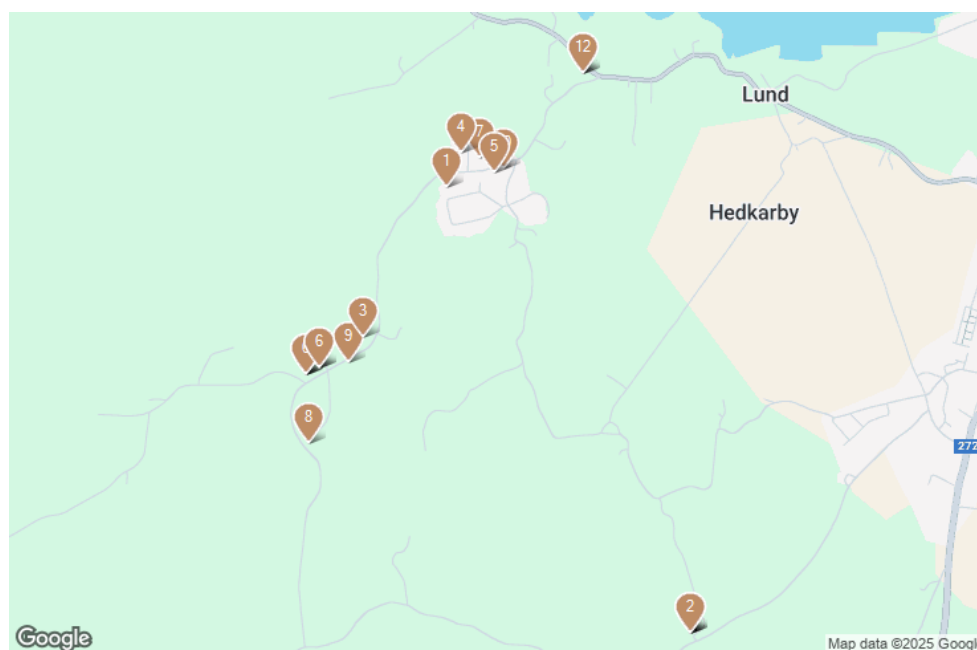


8.2 Ortsprisanalys

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 har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 33 - 78 m², standardpoäng 18 - 28, byggår 1925 - 1983, areal tomt 1 150 - 3 164 m² under perioden 2023-09-25 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 1 995 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 444 - 28 500 kr/m² med medel 16 072 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,7 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Sandviken	Lund 14:12	2025-08-22	35	14	20	1965	3 164	E	L	1,4	16 428	575 000
Sandviken	Lund 9:19	2025-06-18	70	8	23	1925	1 150	E	L	3,7	28 500	1 995 000
Sandviken	Lund 4:25	2025-06-17	45	20	18	1957	1 170	E	L	1,1	14 444	650 000
Sandviken	Lund 15:16 M.f.	2024-10-31	33		19	1983	2 435	E	L	1,4	20 454	675 000
Sandviken	Lund 4:28	2024-05-18	45		20	1962	1 657	E	L	0,7	4 444	200 000
Sandviken	Lund 9:22	2023-11-16	78	4	27	1961	1 539	E	L	1,4	13 141	1 025 000
Sandviken	Lund 14:25	2023-09-25	53		28	1959	1 463	E	L	1,9	15 094	800 000
Medel											1,7	16 072

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelgoda läge i kombination med att byggnaderna bedöms huvudsakligen vara i något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 850 000 kr, motsvarande 14 167 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

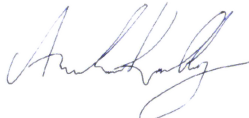
Bedömt värdeintervall 800 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	14 167
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,98

Sandviken 2025-09-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida



Garage



Förråd

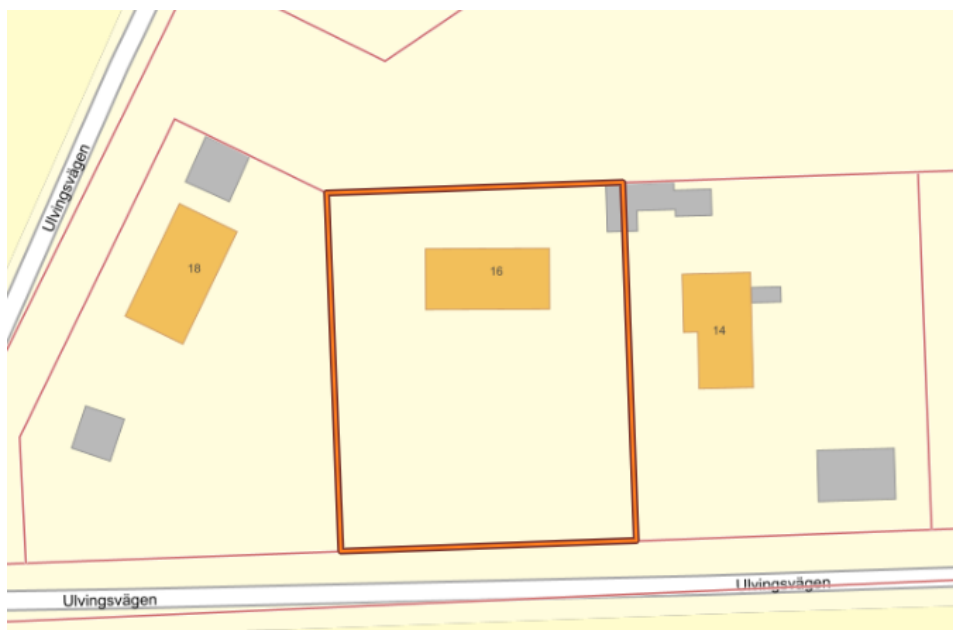


Huvudbyggnadens framsida

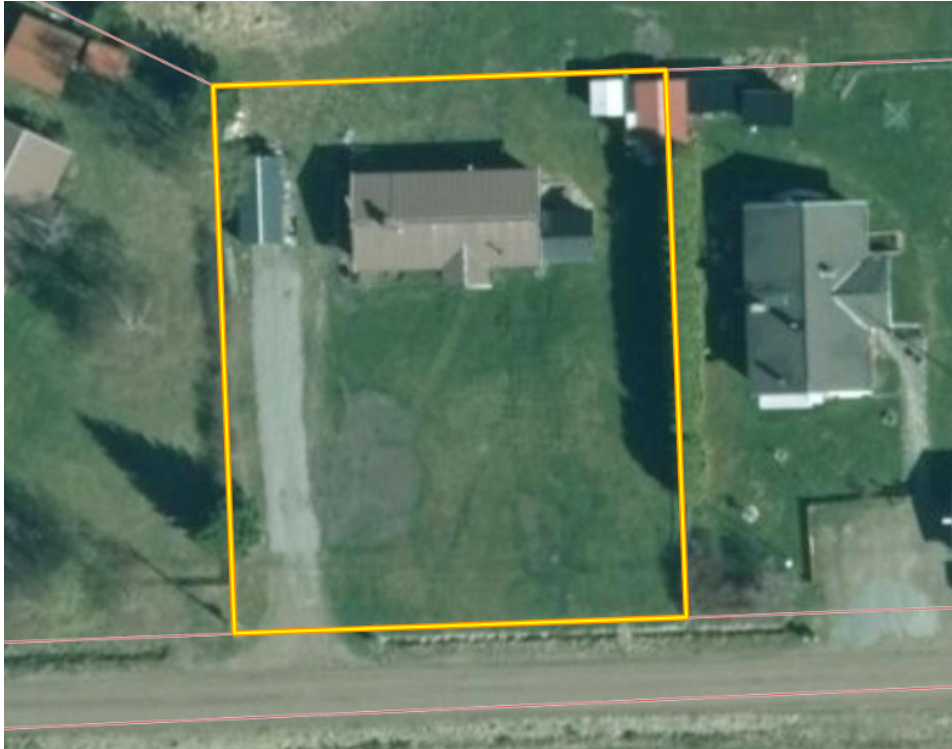
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

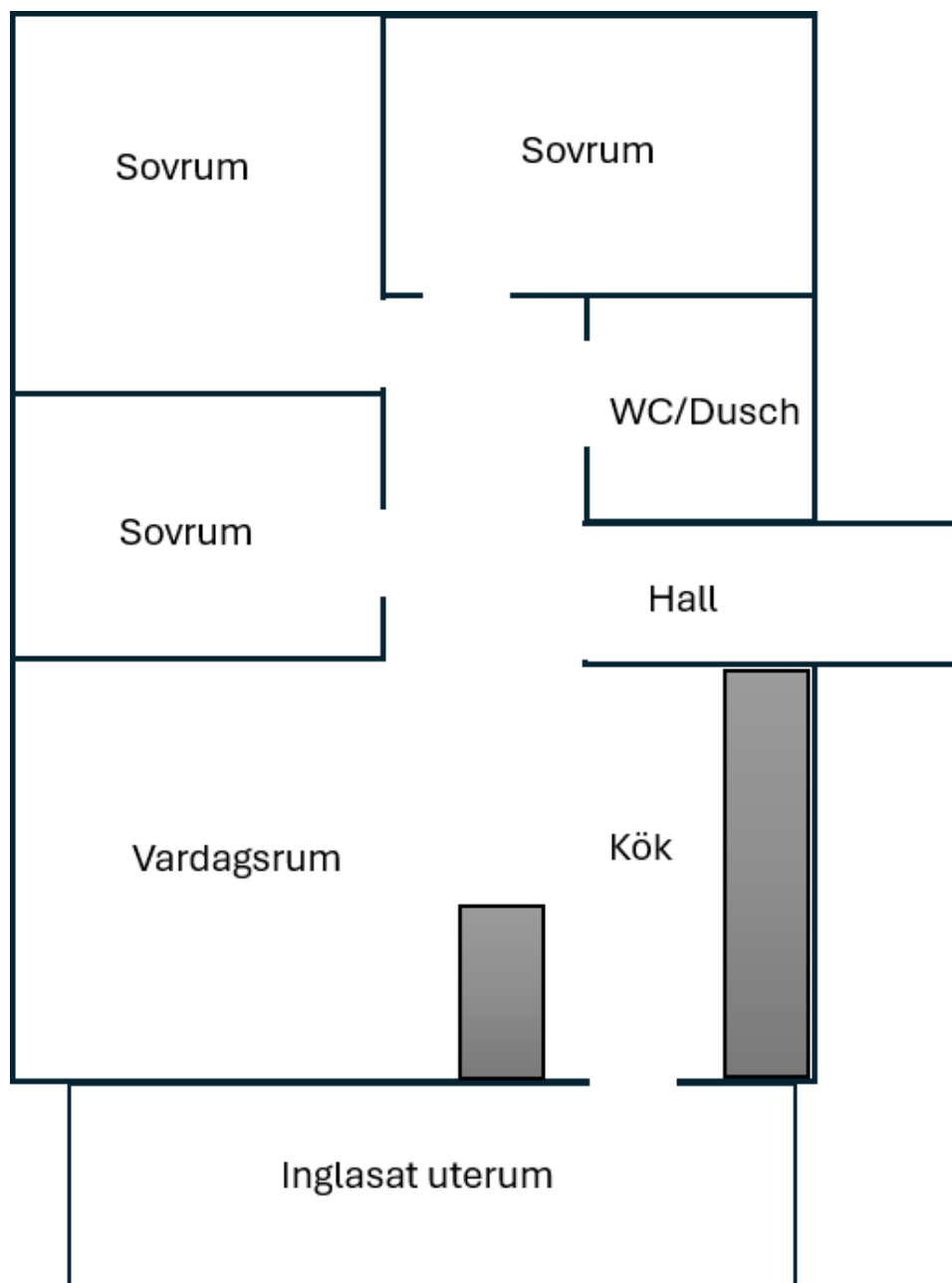


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.