



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	BRF AGAVÄGEN
Lägenhet nr	1104
Värdetidpunkt	2025-09-30



Värderingsobjektets placering 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	12
	Bilaga II Kartor	13
	Bilaga III Planritning	15
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, 86700412 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.

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	BRF AGAVÄGEN
Lägenhet nr	1104
Adress	Agavägen 15, 811 60 Sandviken
Område	Sandviken
Bostadsrättshavare	D-nr F-1526-25-21

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 1104 i BRF AGAVÄGEN i Sandviken kommun ligger 2 km från centrum och med service (förskola, skola, sjukhus) inom 1 km avstånd. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 65 m² fördelat på 3 rum, på våning 1 av 9.

Månadsavgiften är 3 769 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Parkeringsplats finns att hyra för 100 kr/månad.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

775 000 KRONOR

Sjuhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 740 tkr - 815 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

11 923

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 ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-30 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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 2028-05-22, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1104	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 9. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök, sovrum, sovrum och vardagsrum med utgång till balkong	
Boarea	65 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rok	
Balkong & uteplats	Balkong och inglasad balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och parkett	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Märke ej känt), ugn inbyggd (IKEA), micro inbyggd (IKEA), köksfläkt (Märke ej känt), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Gram)	
	God standard, gott skick. Modernt	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, gott skick. Modernt hygienutrymme	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även 2st. Förråd	
Helhetsintryck	God standard, gott skick. Lister saknas på diverse ställen i lägenheten.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 769 kr. I avgiften ingår värme, vatten och internet.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond Pansättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Agavägen, orgnr 785500-0027
<i>Fastighetsbeteckning</i>	SANDVIKEN LASARETTET 35
<i>Ålder</i>	Byggår 1957
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 54 st lägenheter och st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 2 994 m ² <i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, cykelförråd och gym <i>Garage</i> <i>P-platser</i> P-plats med motorvärmare finns för respektive lägenhet att hyra
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	2 km till kommunens centralort Förskola, skola och sjukhus inom 1 km avstånd

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	20 777 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	1 869 723 kr, motsvarande ca 1 071 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	667 672 kr
<i>Underhåll</i>	2 023 -2024: Planterat häck, buskar och kompletterat asfalt.
<i>Höjning av avgift</i>	80 kr/månad planeras tillkomma från årsskiftet för bredband
<i>Kommentar ekonomi</i>	God
<i>Kontaktperson BRF</i>	0705827906, Kjell Larsson

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.

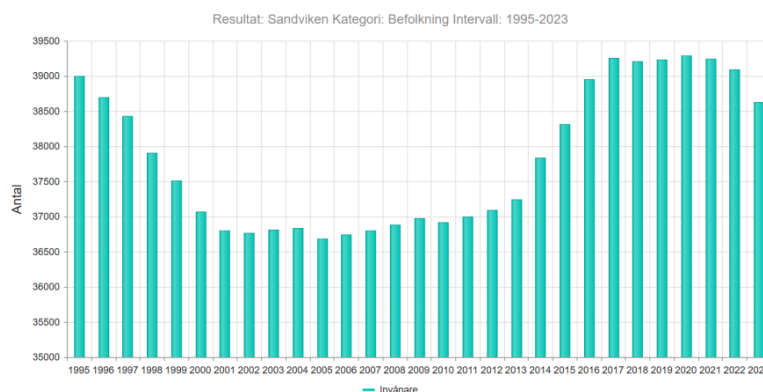
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

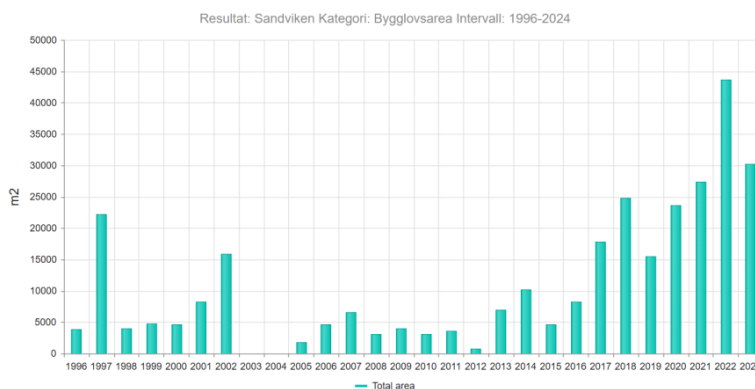
Sandvikens kommun har goda transportmöjligheter med E16, som går genom kommunen och förbinder Sandviken med Gävle i öster och Dalarna i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Sandviken, där tåg går till Gävle, Stockholm och Borlänge, vilket gör den till en bra pendlingsort. X-trafik erbjuder bussförbindelser 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 närmare 5 000 m² (2015) och nästan 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.

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på - rum och kök och boyta -.

Sökningen genererade - st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan -. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan - med medel -.

Framförallt värderingsobjektets läge samt goda standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 775 000 kr, motsvarande 11 923 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

775 000 KRONOR

Sjuhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 740 tkr - 815 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

11 923

Katrineholm 2025-10-15

VärderingsInstituten Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Gemensam uteplats



Utsikt från balkong

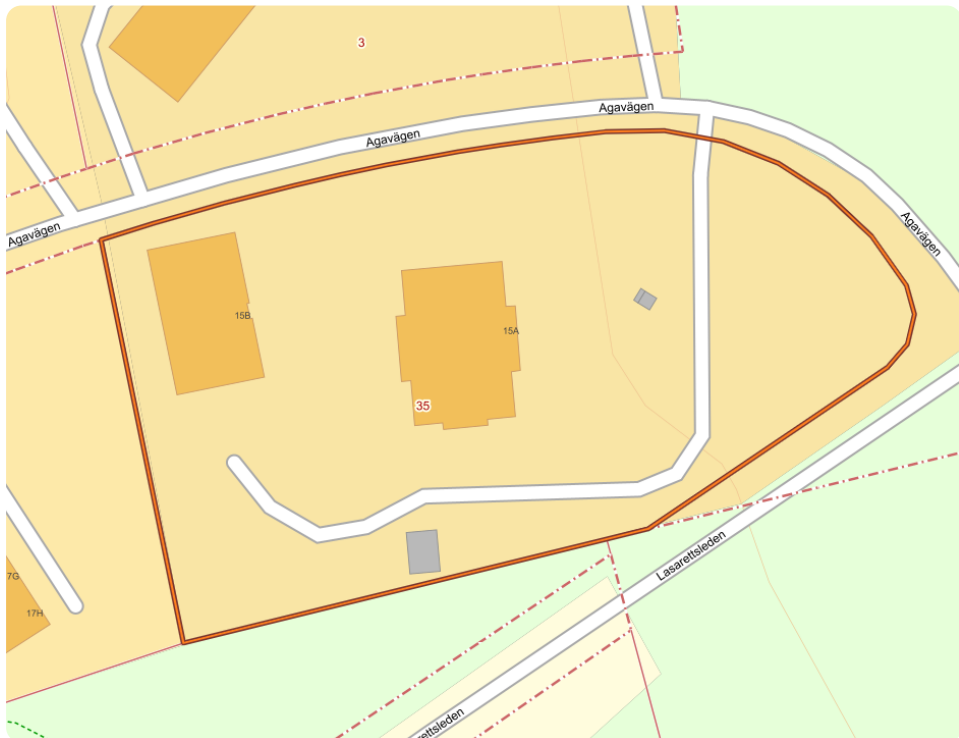


Värderingsobjektets huvudbyggnad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

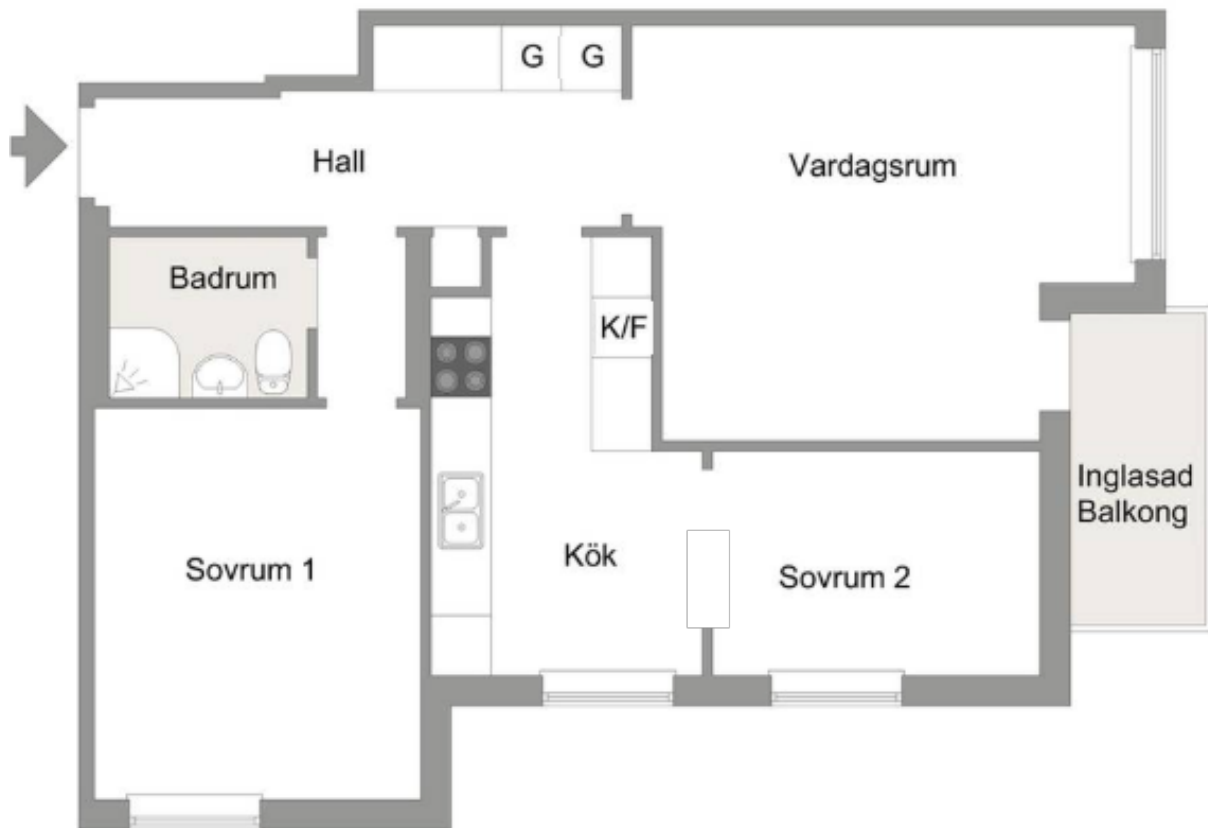


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Sandviken Lasarettet 35	UUID 909a6a7e-3270-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210094681	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 2025-09-29			

Adress

Adress
Agavägen 15 A, 15 B
811 60 Sandviken

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 785500-0027 Agavägen, Brf Box 307 751 05 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Brf Agavägen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1955-11-23	Akt 55/832
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1955-11-18 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 97/1001			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 6 919 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	156 000 SEK	1989-11-20	89/13804
2	4 344 000 SEK	1989-11-20	89/13806
3	400 000 SEK	2000-08-24	00/3391
4	2 019 000 SEK	2005-02-21	05/3297

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 Ändr årsundav,sveav,järnvågsomr	1949-02-11	2181-1508
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan Ändr del av kv lasarettet,bågspännaren	1957-07-05	2181-2263
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan Del av sestaden 2:2 mfl	1983-06-16 Genomf. slut: 1992-06-30	21-83:652

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Officialservitut	2181-4036.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sandviken Lasarettet 33			
Last Sandviken Lasarettet 35-36 Sandviken Sestaden 2:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	341242-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 20 777 000 SEK	därav byggnadsvärde 15 577 000 SEK	därav markvärde 5 200 000 SEK
Taxerade ägare 785500-0027 Agavägen, Brf Box 307 75105 Uppsala		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 49176444 (2025)

Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 2181008	Byggrätt ovan mark 3 743 kvm	Riktvärde byggrätt 1 389 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 50915444 (2025)

Taxeringsvärde 177 000 SEK	Riktvärdeområde 2181008	Lokalyta 196 kvm	Hyra 62 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1957
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 49175444 (2025)

Taxeringsvärde 15 400 000 SEK	Riktvärdeområde 2181008	Bostadsyta 2 994 kvm	Hyra 3 128 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1957
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1955-09-09

Akt

2181-2045

Sammanläggning

1955-10-08

2181-2045

Fastighetsreglering

1984-02-10

21-83:1209

Ursprung

Sandviken Hedåsen 3:1, 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6720818.1	596449.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 333 m ²	5 333 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Sandviken Lasarettet:35	1980-12-01	21-80:1073

Källa: Lantmäteriet