



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	BRF KÄLLÄNGET
Lägenhet nr	12-7834
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	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SANDVIKEN
Bostadsrättsförening	BRF KÄLLÄNGET
Lägenhet nr	12-7834
Adress	GULLHEDEN 3 A, 811 71 JÄRBO
Område	Järbo
Bostadsrättshavare	D-nr F-1400-25-21

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 12-7834 i BRF KÄLLÄNGET i Sandviken kommun ligger ca 15 km från centralorten och med 500 m till annan service (skola, förskola). Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus.

Boarean uppgår till 60,5 m² fördelat på 2 rum, på våning 2 av 2. Balkong.

Månadsavgiften är 4 868 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten tv-avgift och carport.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

575 000 KRONOR

Femhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 546 tkr - 604 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 504

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 2025-09-24 av Amanda Karlborg. 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 2028-09-27, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 12-7834	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök, klädkammare/förvaring, sovrum och vardagsrum med utgång till balkong	
Boarea	61 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (AEG), kyl/frys (Whirlpool) Normal standard, normalt skick. Äldre kök	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar Våtrumstapet WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Cylinda) Normal standard, gott skick. Modernt hygienutrymme	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd. Möjlighet att hyra carportplats finns.	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Huvudsakligen äldre ytskikt. Modernt hygienutrymme.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 868 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv-avgift och carport.	Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Källänet i Järbo, orgnr 716413-5068
Fastighetsbeteckning	Sandviken Järbo 28:1
Ålder	Byggår 1986
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 16 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 1 013 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Övernattningsrum/lgh, samlingslokal och cykelförråd
Garage	16st carportplatser
P-platser	
Omgivning	flerbostadshus och småhus
Avstånd	15 km till kommunens centralort 500 m till skola/förskola. Vårdcentral i Sandviken.
Kommentar föreningen	Separat byggnad för förråd.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	4 012 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	3 036 573 kr, motsvarande ca 2 998 kr/m ² totalyta
Yttre fond	347 000 kr
Underhåll	Nyligen bytt värmepanna
Höjning av avgift	Ingen höjning planeras inom närmaste tiden.
Kontaktperson BRF	Ordförande Stig Eklund +46706076220

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.

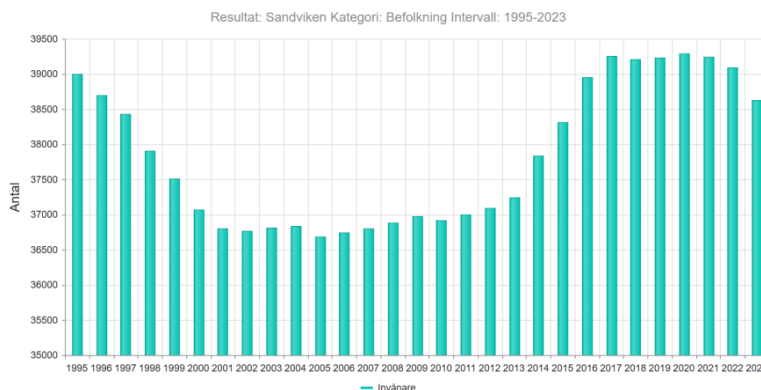
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

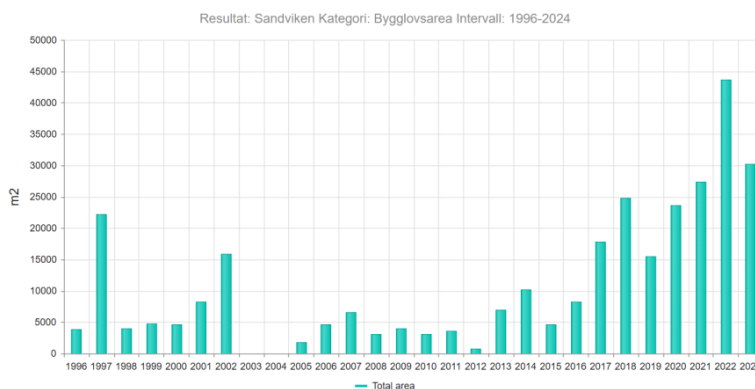
Sandvikens kommun har goda transportmöjligheter med E16, som går genom kommunen och förbinder Sandviken med Gävle i öster och Dalarna i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Sandviken, där tåg går till Gävle, Stockholm och Borlänge, vilket gör den till en bra pendlingsort. X-trafik erbjuder bussförbindelser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

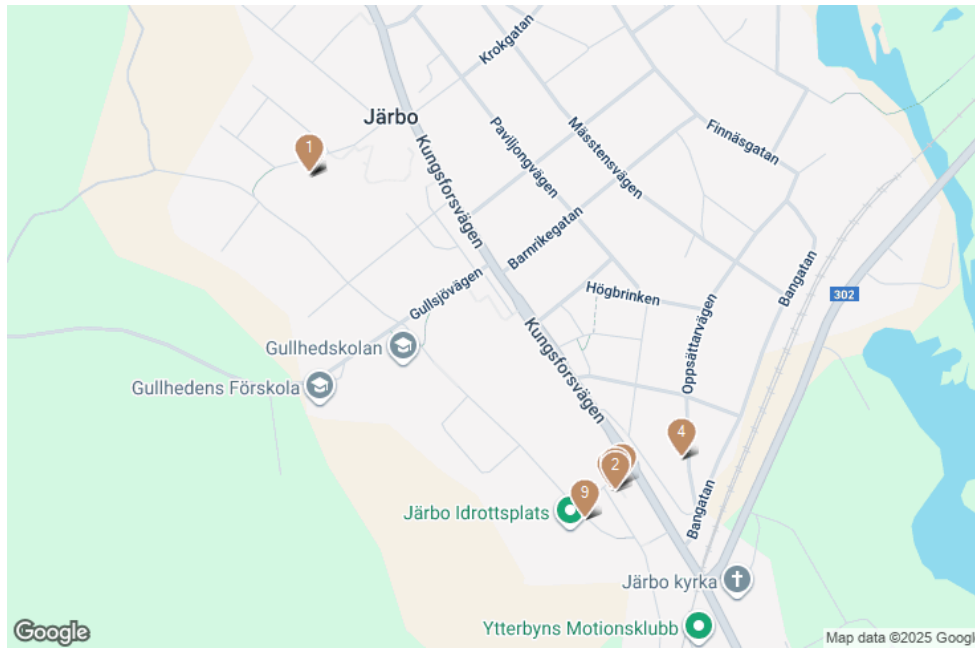
Byggande i kommunen

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

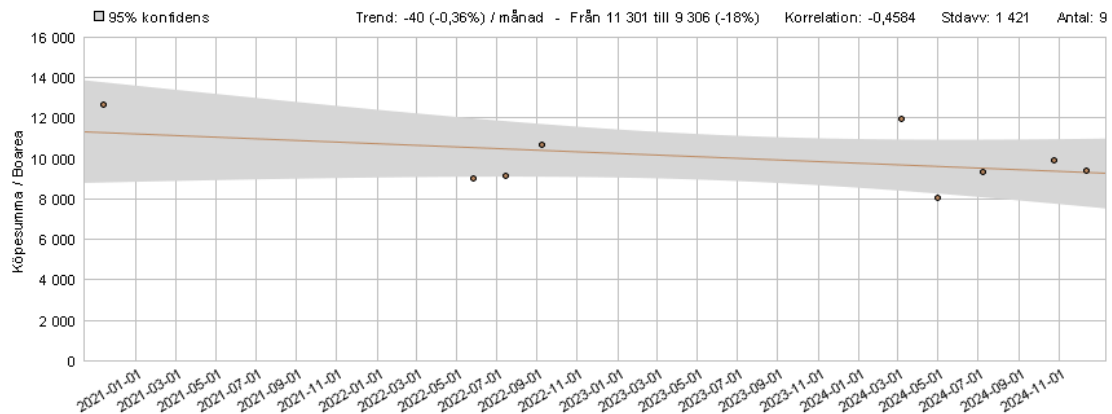


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 61 - 63 m².

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 725 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 064 - 11 983 kr/m² med medel 9 837 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Norrheden	Norrhedsvägen 5D	2024-12-12	63,4	2	2	1992	4 879	9 384	595 000
Brf Källänget	Gullheden 3B	2024-10-24	60,5	2	2	1986	4 833	9 917	600 000
Brf Järbohus 1	Oppsättarvägen 5A	2024-04-30	62	2	1	1988	2 502	8 064	500 000
Brf Källänget	Gullheden 3A	2024-03-07	60,5	2	1	1986	4 315	11 983	725 000
Medel								9 837	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets normalgoda läge samt normala standard/skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga omkring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 575 000 kr, motsvarande 9 504 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

575 000 KRONOR

Femhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 546 tkr - 604 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 504

Gävle 2025-10-19

VärderingsInstituttet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entré



Carports finns att hyra



Vy från balkong



Gemensam uteplats

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 Järbo 28:1	UUID 909a6a7e-294f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210092344	Län- och kommunkod 2181
Distrikt Järbo Socken: järbo	Distriktskod 316012	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-05-05	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1990-06-20
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress
Gullheden 1 A, 1 B, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 3 E, 3 F, 3 G, 3 H
811 71 Järbo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716413-5068 Brf Källänget C/O Brf Källänget Gullheden 3 A 811 71 Järbo Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Källänget	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1985-10-08	Akt 85/11974
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1985-09-20 Köpeskilling: 300 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 3
Totalt belopp: 7 205 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		4 898 000 SEK	1986-09-25	86/13145
2		2 029 000 SEK	1986-09-25	86/13147
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	278 000 SEK	1986-09-25	86/13149

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
----------------------------------	--------------------------------------

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Sandviken Järbo GA:6

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan
Del av järbo 54:1 mfl

Datum

1986-07-22
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

21-86:643

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Järbo

Datum

2015-11-02

Akt

2181K-P15/8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
(321)

Taxeringsenhetsnummer

325485-0

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

4 012 000 SEK

därav byggnadsvärde

3 253 000 SEK

därav markvärde

759 000 SEK

Taxerade ägare

716413-5068
Brf Källänget
C/O Brf Källänget
Gullheden 3 A
81171 Järbo

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 11859444 (2025)

Taxeringsvärde

759 000 SEK

Riktvärdeområde

2181022

Byggrätt ovan mark

1 266 kvm

Riktvärde byggrätt

600 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 11857444 (2025)

Taxeringsvärde 3 253 000 SEK	Riktvärdeområde 2181022	Bostadsyta 1 013 kvm	Hyra 1 033 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Inlösen	1943-12-18	21-JBO-987
Fastighetsreglering	1989-05-30	21-89:253
Anläggningsåtgärd	2010-05-05	2181K-03/54

Ursprung

Sandviken Djupdal 1:6,134,145, 2:6-7,9-12,45-46,51-52, 3:1
Sandviken Järbo 1:3-4,7-8,11-13, 2:5,7,12-15, 3:3,5,7,11-14,16-18, 4:2-5, 5:8,15-16,25-28, 6:11-12,19,22,28-29,33-35,38-40,42,47-48,51-53, 7:7-9,12,15,31,33-34,36-39, 8:14-21,26,32-33, 9:7,20,28,36-37,39-40, 10:2,16-18,20-21,23-32, 11:5,7-9,19-21,23,25-27, 12:10-14,20,22,26-27,29-30,32-33, 13:3-4,7-12,14-17, 14:10,13-14,27,45-48,59-64, 15:4-5, 16:6-7,14-18, 17:1, 18:1, 19:1, 23:1, 25:1, 26:1, 27:1
Sandviken Järbo-Finnäs 1:4,13-14,16-19, 2:8,12-13,20, 3:10-11,20,39, 4:11-14,19-20,26-27,36-38,55-57
Sandviken Kalltjärn 1:8,10-14,17-18,20-22
Sandviken Kådfallet 1:3-5
Sandviken Nordanå 1:6-8,19,21-24, 2:8,12-13,18-24,27,30-31,34-36,49
Sandviken Vreten 1:2-3, 2:2-6, 3:3-7,10-11,15-17, 4:2,4-7

Avskild mark

Sandviken Järbo 28:2-3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6731945.1	587236.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 327 m ²	2 327 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Järbo Järbo 28:1	1980-12-01	21-80:1073

Källa: Lantmäteriet