

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

GÄVLE

Fastighetsbeteckning

ÅBYN 3:29

Värdetidpunkt

2026-05-25



Vitmålad huvudbyggnad, grusad infart och rödmålat garage.

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 Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-05-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GÄVLE ÅBYN 3:29
Adress	Bergbyvägen 70 817 40 Bergby
Område	Hamrånge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2767-25-21
Nybyggnadsår	1928
Värdeår	1941
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÅBYN 3:29 i Gävle kommun ligger 35 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor och plåt. Boarean uppgår till 113 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 46 m².

Det finns även övriga byggnader såsom friggebod och garage- och förrådsbyggnad.

Markarealen uppgår till 875 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och grusad parkeringsplats.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	8 850
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,81

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-18 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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. Vind kunde ej beträddas.

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 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	875 m ²
Obebyggda delar	Trädgård och grusad parkeringsplats
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och lantbruk
Avstånd	35 km till kommunens centralort 2 km till övrig service i Bergby.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Avlopp	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Bredband via fiber	Nej	Källa: Okulärbesiktning

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1928, om/tillbyggt 1941	Källa: Metria
Boarea	113 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	46 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, vardagsrum och kök	
Våning 1 tr	Hall och 2st. sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. Panelbyte pågår och ej färdigställt	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor	
	Plåt	

<i>Balkong & uteplats</i>	Altan och balkong, sydväst
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat, parkett och plastmatta
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målat
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Euronom Unical Keram). <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Bosch), kyl (Cylinda), frysbox i källare (Electrolux) Vinkelkök med vita skåpluckor Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, Något äldre än normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (LG), torktumlare (Bosch), tvättbänk Rektangulär tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare och tvättställ Golv klinker, väggar kakel Normal standard, Äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Något lägre standard än normalt, Äldre skick. Panelbyte pågår, ej färdigställt.

5.5 Övriga byggnader

<i>Friggebod</i>	Äldre byggnad i trästomme med träpanel och yttertak av plåt, anslutningar saknas Rektangulär byggnad Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
<i>Garage- och förrådsbyggnad</i>	Delvis gjuten betongplatta med stomme av trä, fasad träpanel och yttertak plåt. slagport., ansluten till el Äldre byggnad uppförd i vinkel.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 70 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns ej bråte.

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

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-12, 164 060 sek, jämte ränta och kostnader, T 2316-25: 2025-12-11, D-2025-00457862:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 335 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	49 000 kr	1983-02-09	83/1250	
2	100 000 kr	1989-09-12	89/11815	
3	42 000 kr	1991-10-24	91/14679	
4	70 000 kr	1994-03-23	94/3000	
5	74 000 kr	2010-08-10	10/16789	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
GÄVLE ÅBYN GA:9
Ändamål: Vägar

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 237 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 916 000 kr

varav mark 321 000 kr

7.8 Övrigt

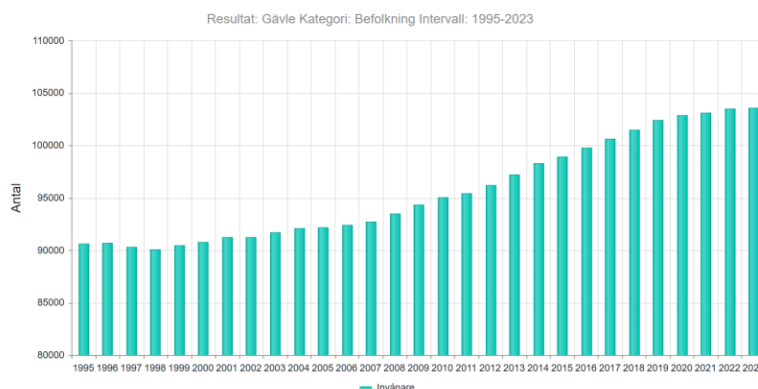
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Gävle kommun är belägen vid Bottenhavets kust i Gävleborgs län och är känd som porten till Norrland. Kommunen har en varierad natur med kust, skogar och älvar, där Gavleån rinner genom centralorten och mynnar ut i havet. Centralorten Gävle är den största staden i kommunen och en av de största i Norrland. Andra tätorter inkluderar Valbo, Sättra, Forsbacka och Hedesunda. Kommunen har en befolkning på cirka 103 500 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i staden Gävle, medan övriga invånare är fördelade på landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

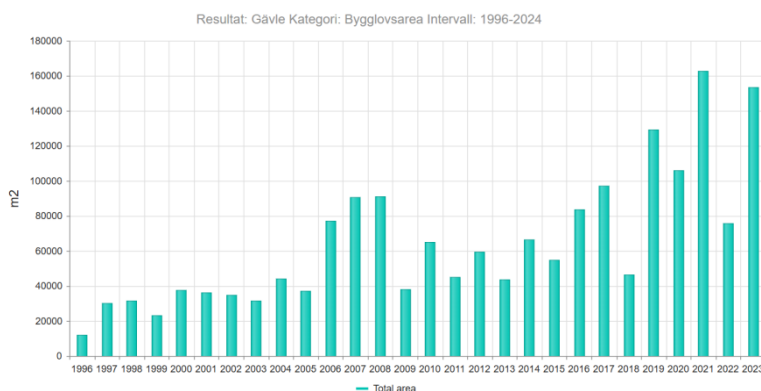
Gävle har ett strategiskt läge med E4 och E16, vilket gör det enkelt att resa till bland annat Stockholm, Sundsvall och Falun. Kommunen har starkt utbyggda järnvägsförbindelser, där Gävle centralstation fungerar som en viktig knutpunkt för både SJ-tåg, Mälartåg och X-tågen. Härifrån går direkttåg till Stockholm, samt regelbundna avgångar till Uppsala, Sundsvall och Östersund. Gävle Hamn är en av Sveriges största import- och exporthamnar och har stor betydelse för industrin och handeln i hela regionen. Hamnen hanterar gods såsom papper, skogsprodukter, olja och containervaror. Gävle har även Gävle-Sandviken Airport, som ligger cirka 20 km från stadskärnan och erbjuder affärs- och charterflyg.

Näringsliv

Gävle har ett starkt och diversifierat näringsliv med tyngdpunkt på industri, logistik, handel och IT. Stål- och pappersindustrin har en lång tradition i kommunen, och stora företag som Billerud Korsnäs, Sandvik och Monitor ERP har verksamhet här. Gävle är även hem till Lantmäteriet och en av Sveriges största GIS- och kartverksamheter. Det finns ungefär Högskolan i Gävle bidrar till innovation och forskning inom miljöteknik, hållbarhet och digitalisering, vilket har lett till en växande IT-sektor i kommunen. Besöksnäringen är också betydande, där Gävle är känt för Julbocken, Furuviksparken, Gävle konserthus och sitt rika kulturliv.

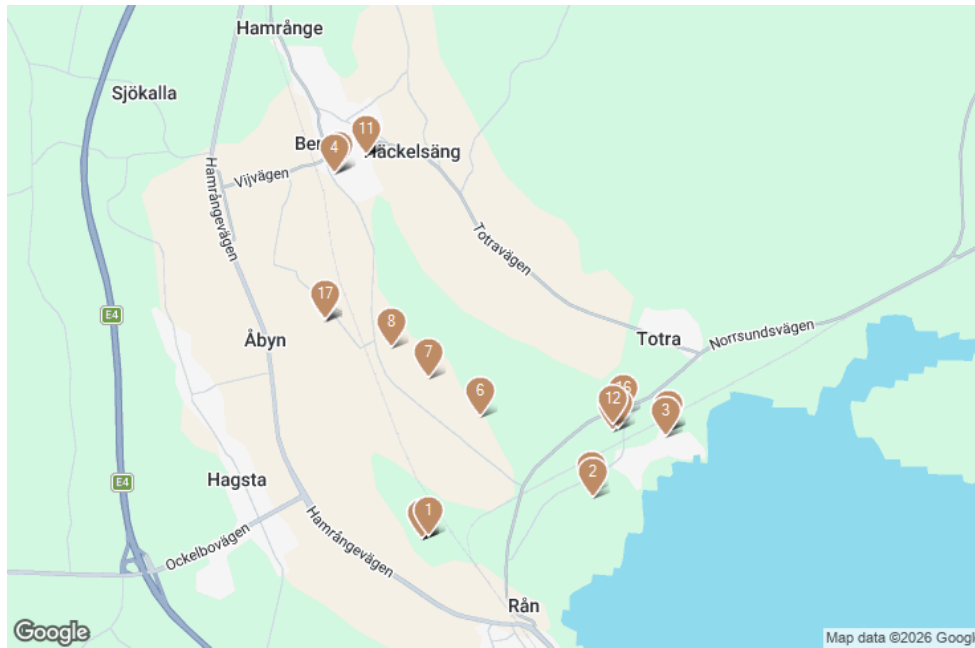
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 50 000 m² (2018) och över 160 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

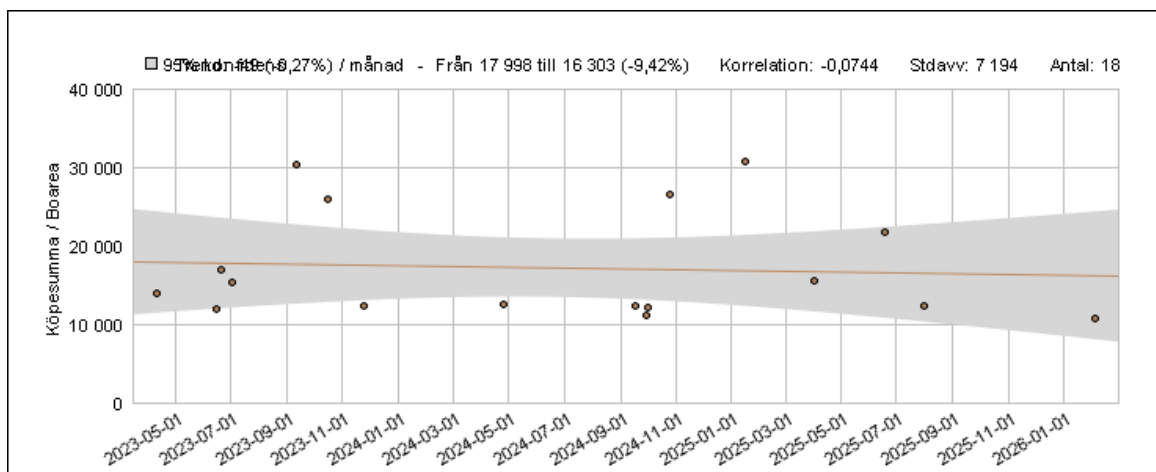


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. 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 96 - 166 m², standardpoäng 20 - 33, byggår 1925 - 1976, areal tomt 1 076 - 33 110 m² under perioden 2024-04-25 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 200 000 - 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 791 - 12 692 kr/m² med medel 11 970 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Gävle	Åbyn 5:21	2026-02-04	120	23	29	1932	1 260	E	L	1,2	10 791	1 295 000
Gävle	Åbyn 13:39	2025-07-31	120	122	33	1973	1 714	E	L	1,0	12 500	1 500 000
Gävle	Åbyn 16:12	2024-10-01	123		20	1925	33 110	E	L	1,8	12 195	1 500 000
Gävle	Åbyn 9:39	2024-09-30	166		31	1929	8 760	E	L	1,3	11 144	1 850 000
Gävle	Åbyn 2:64	2024-09-17	96	96	29	1955	2 072	E	L	1,1	12 500	1 200 000
Gävle	Åbyn 2:66	2024-04-25	130		32	1976	1 076	E	L	1,7	12 692	1 650 000
Medel										1,3	11 970	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt något lägre standard än normalt och Äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under nivån för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 8 850 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

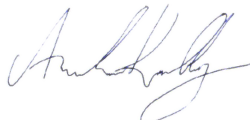
Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	8 850
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,81

Gävle 2026-05-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida med trädgård och grusad parkering.



Översiktsbild av värderingsobjektets gavel. Övriga byggnader ses i bild.



Garagebyggnad



Friggebod



Garage-och förrådsbyggnad byggt i vinkel

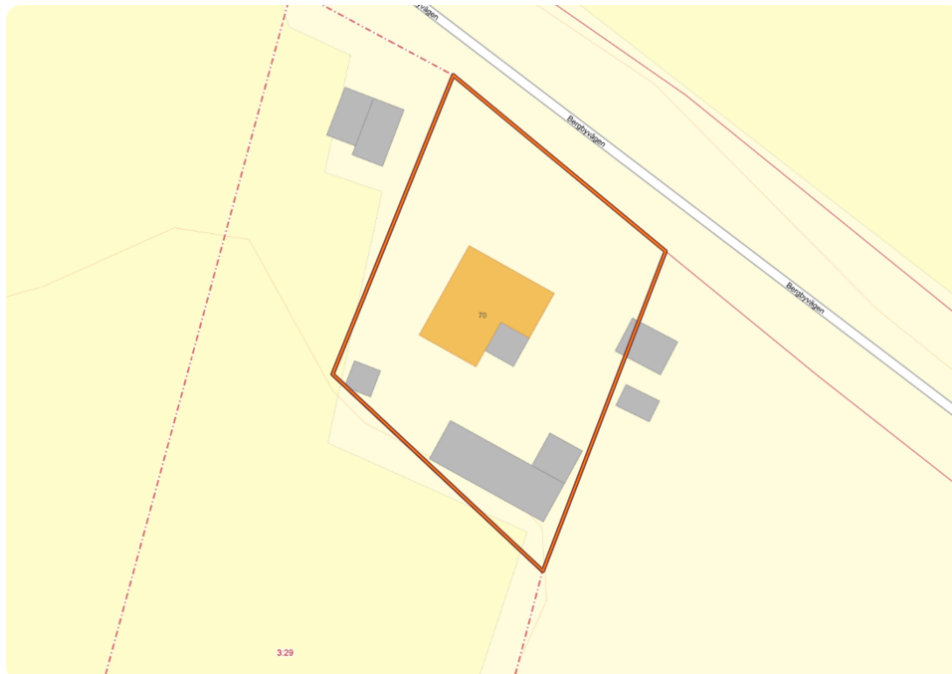


Vy från vägen över värderingsobjektet med byggnad och tomtmark

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

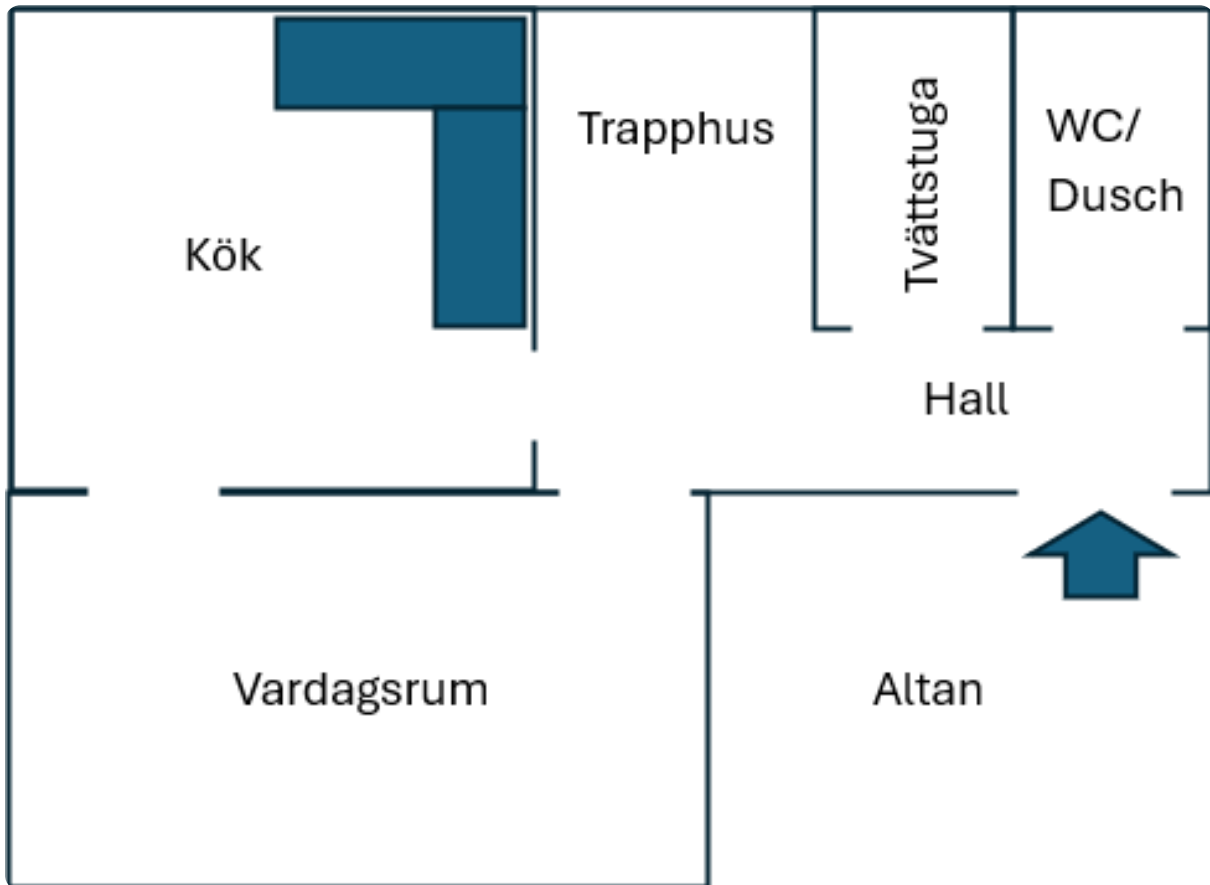


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

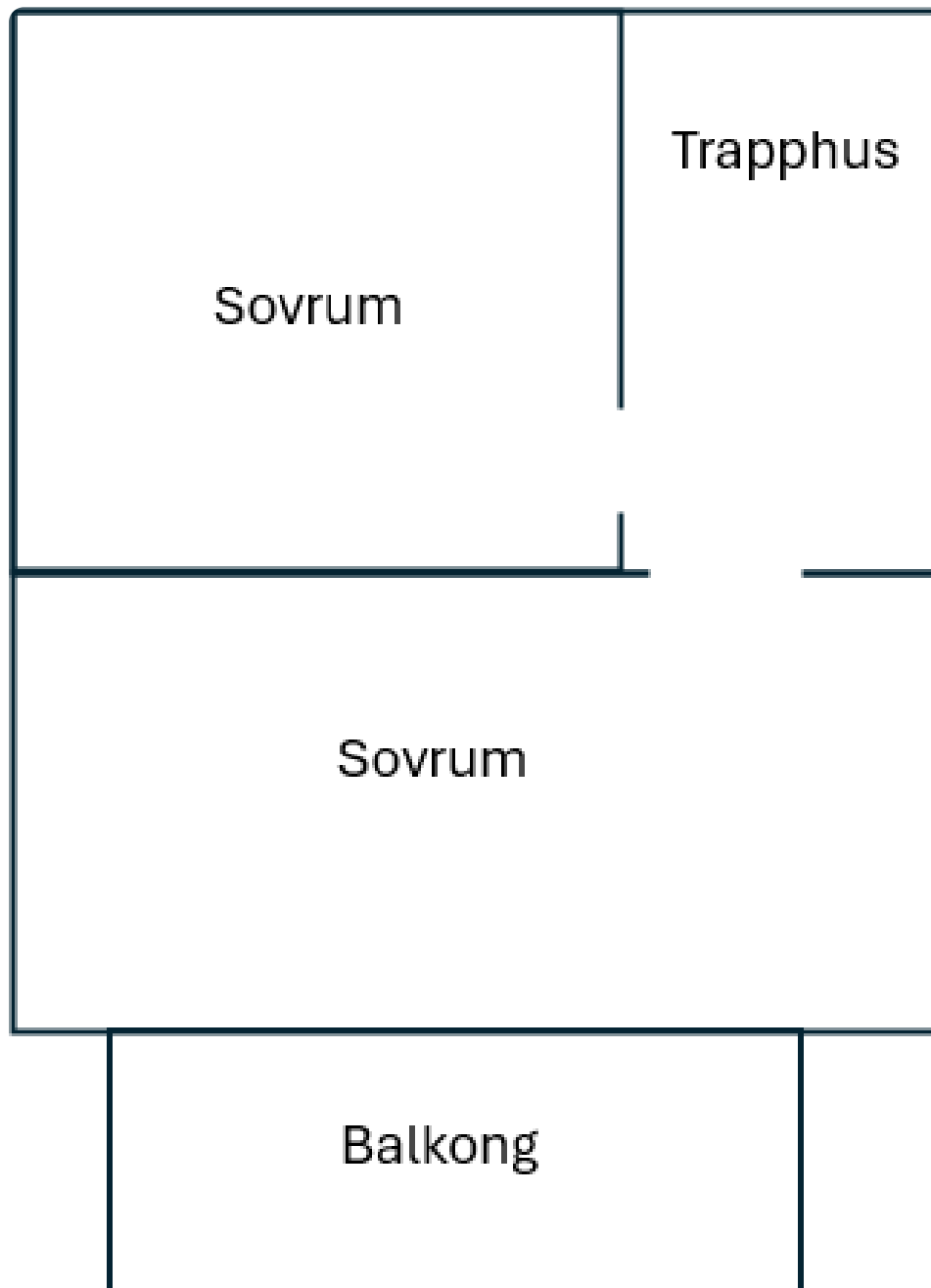


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.