

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

GÄVLE

Fastighetsbeteckning

SÖDRA ÅBYGGEBY 3:122

Värdetidpunkt

2026-04-14



Översiktsbild av värderingsobjektet. Huvudbyggnad och vedförråd ses i bild. Tomt av naturmark.

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	19
	Bilaga III Planritning	21

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GÄVLE SÖDRA ÅBYGGEBY 3:122
Adress	Övre Sälängsvägen 31 805 98 Gävle
Område	Hille
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-128-26-21
Nybyggnadsår	1950
Värdeår	1950
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SÖDRA ÅBYGGEBY 3:122 i Gävle kommun ligger 9 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med delvis utgrävd källare. Uppförd med krypgrund med delvis utgrävd källare, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak papp. Boarean uppgår till 90 m², fördelat på 3 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och vedförråd.

Markarealen uppgår till 1 880 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 765 tkr - 935 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 444
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

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 2026-04-10 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog 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 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	1 880 m ²
Obebyggda delar	Naturmark, träd och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur
Avstånd	9 km till kommunens centralort 2 km till skola årskurs F-3. 6 km till livsmedelsbutik och hälsocentral. Ytterligare utbud med service finns i Gävle.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
	Vattenmätare kunde ej hittas. Information om vattenanslutning är därmed ej verifierade uppgifter.	
Avlopp	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Enligt fastighetsägaren finns kommunalt avlopp att ansluta i gatan.	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Fiber indraget, men inte inkopplat.	Källa: Fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning
rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1950	Källa: Metria

Boarea	90 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Våningar	Ett plan med delvis utgrävd källare	
Källarvåning	Teknikrum	
Entréväning	Vardagsrum, kök, hall, hygienrum och 2st sovrum	
Grund	Krypgrund med delvis utgrävd källare	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. Fasad saknas på diverse ställen	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Papp. Äldre papptak lappat i omgångar. Tecken på takläckage finns. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Balkong & uteplats	Altan och uteplats, norrläge och sydvästläge	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och parkett. Golvlister saknas på flera ställen	
Vägg	Målade, tapet och väv. Skador finns på ytskikt	
Tak	Panel och målat. Taklistor saknas på diverse ställen. Tecken på fuktskada i innertak i hall och badrum.	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Märke ej känt), köksfläkt (Märke ej känt), kyl (Siemens), frys (Siemens)	
	Vinkelkök med mörka skåpluckor	
	Låg standard, normalt skick. Modernt kök	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, badkar, tvättmaskin (Whirlpool), varmvattenberedare (Nibe)	
	Normal standard, sämre skick. Tecken på fuktskada i innertak	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick	

5.5 Övriga byggnader

Förråd

	Äldre byggnad uppförd i trästomme med fasad av träpanel och yttertak av plåt. slagport., anslutningar saknas
	Rektangulär byggnad med ingång nära tomtgräns.
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Vedförråd	Äldre byggnad uppförd i enkel utformning. stomme av trä under plåttak., anslutningar saknas
	Byggnad belägen nära bostadshuset.
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-24 704 247 SEK jämte ränta och kostnader 01-617428-25: 2025-11-27, D-2025-00436066:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 750 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	140 000 kr	1988-10-25	88/14357	
2	100 000 kr	1991-07-18	91/9897	
3	50 000 kr	1991-07-18	91/9899	
4	150 000 kr	1998-05-13	98/4173	
5	92 000 kr	2008-06-02	08/12725	
6	218 000 kr	2010-10-08	10/22697	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
GÄVLE SÖDRA ÅBYGGEBY GA:3, ändamål: Vattenledningar med tillbehör

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 686 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 972 000 kr

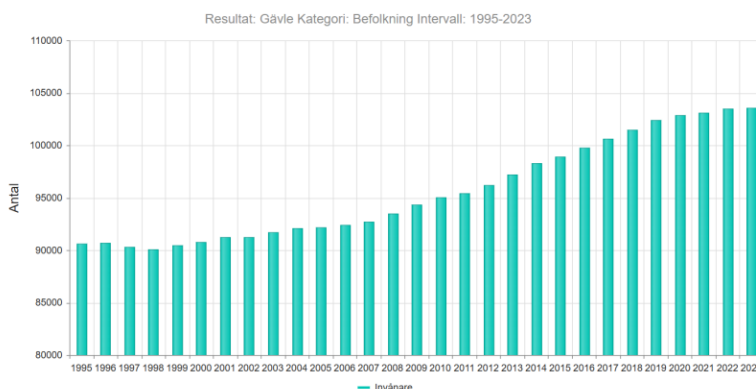
varav mark 714 000 kr

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

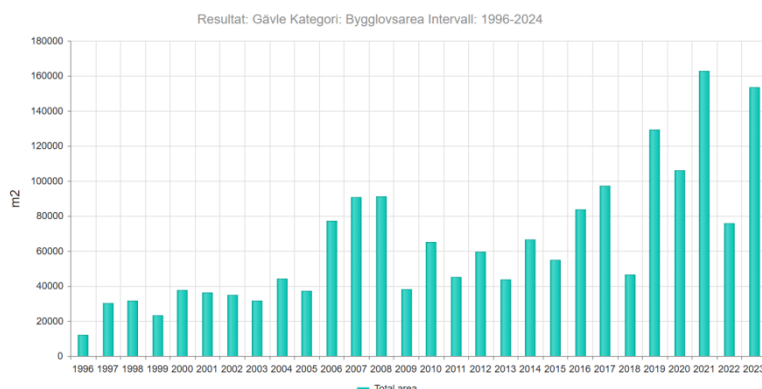
Gävle har ett strategiskt läge med E4 och E16, vilket gör det enkelt att resa till bland annat Stockholm, Sundsvall och Falun. Kommunen har starkt utbyggda järnvägsförbindelser, där Gävle centralstation fungerar som en viktig knutpunkt för både SJ-tåg, Mälartåg och X-tågen. Härifrån går direkttåg till 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.

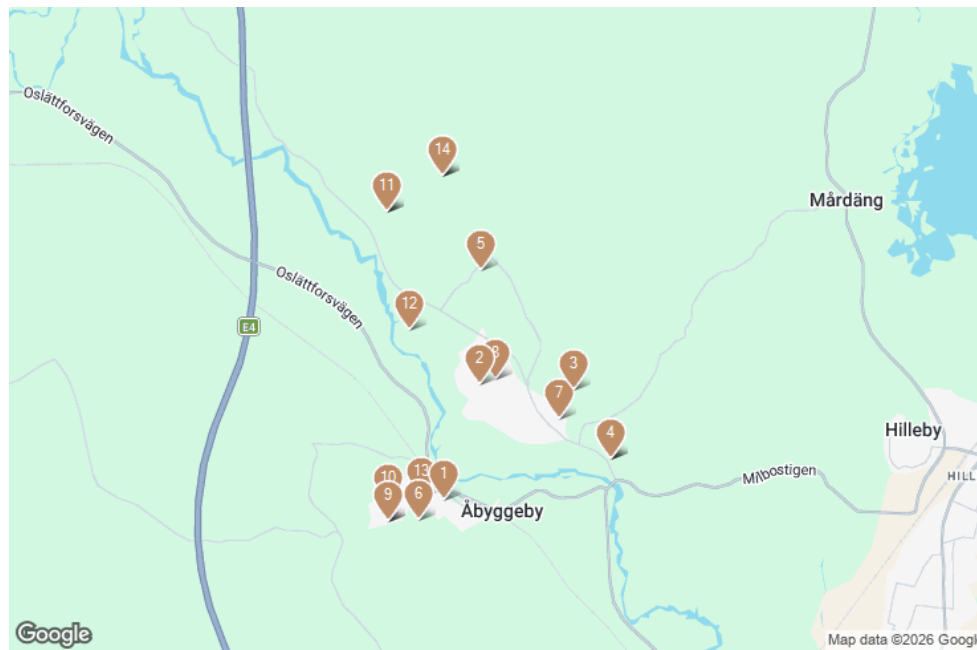
Byggande i kommunen

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

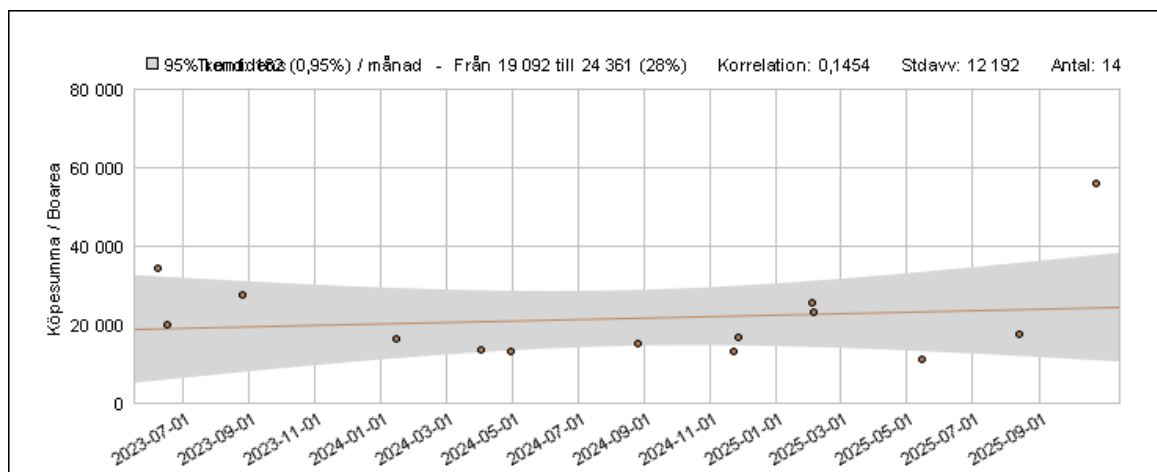


8.2 Ortsprisanalys

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 44 - 164 m², standardpoäng 14 - 25, byggår 1930 - 2006, areal tomt 1 118 - 2 228 m² under perioden 2024-01-15 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 600 000 - 2 170 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 047 - 25 675 kr/m² med medel 16 960 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 1,3 med medel 0,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Gävle	Norra Åbyggeby 4:95	2025-08-14	44		17	1956	1 314	E	L	0,9	17 613	775 000
Gävle	Norra Åbyggeby 9:11	2025-05-16	105	5	25	1957	1 118	E	L	0,6	11 047	1 160 000
Gävle	Norra Åbyggeby 4:52	2025-02-04	84	48	25	1930	1 540	N	L	1,2	23 214	1 950 000
Gävle	Norra Åbyggeby 23:2	2025-02-03	74		25	1959	1 508	E	L	1,3	25 675	1 900 000
Gävle	Norra Åbyggeby 4:91	2024-11-22	45		14	1939	1 586	E	L	0,7	13 333	600 000
Gävle	Norra Åbyggeby 4:105	2024-08-26	46		20	1955	2 228	E	L	0,7	15 217	700 000
Gävle	Södra Åbyggeby 3:124	2024-04-30	164	19	25	2006	1 705	E	L	0,9	13 231	2 170 000
Gävle	Norra Åbyggeby 12:6	2024-01-15	52		19	1955	1 300	E	L	1,2	16 346	850 000
Medel											0,9	16 960

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 något avlägsna läge samt låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 850 000 kr, motsvarande 9 444 kr/m².

Vid en närmare undersökning av de senast sålda referensobjekten är värderingsobjektet i sämre skick.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

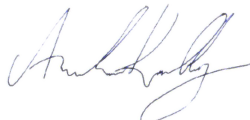
Bedömt värdeintervall 765 tkr - 935 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	9 444
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

Gävle 2026-04-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens entréside. Vitmålad träpanel.



Värderingsobjektets baksida



Värderingsobjektets baksida. Röd och vitmålad fasad.



Värderingsobjektets gavel med delvis utgrävd källare



Tomtmark med bråte



Tomtmark naturmark

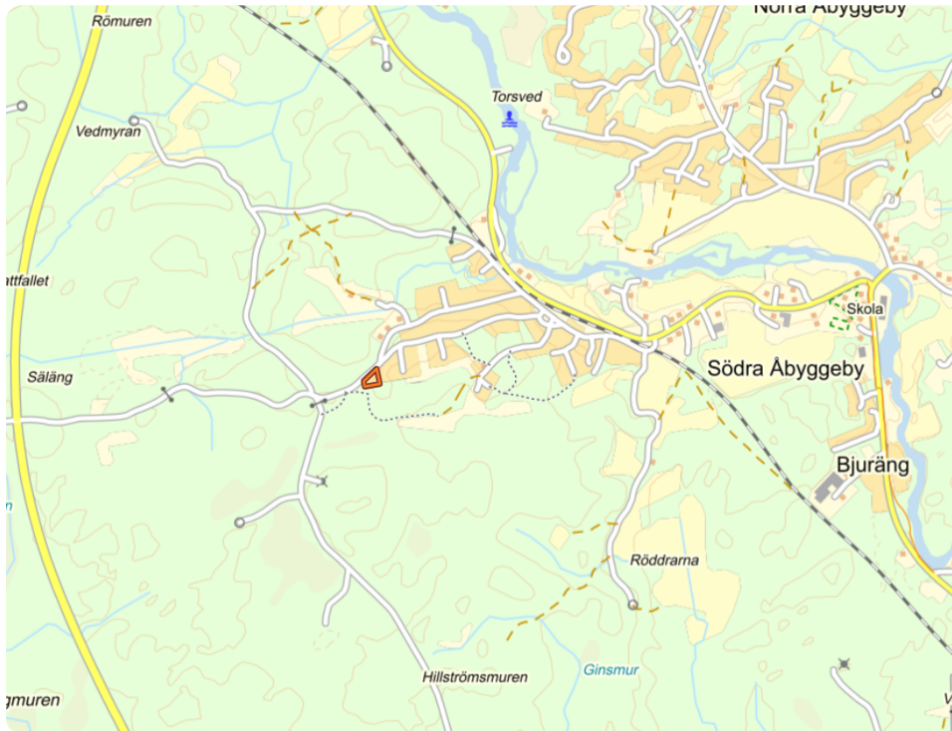


Vedförråd

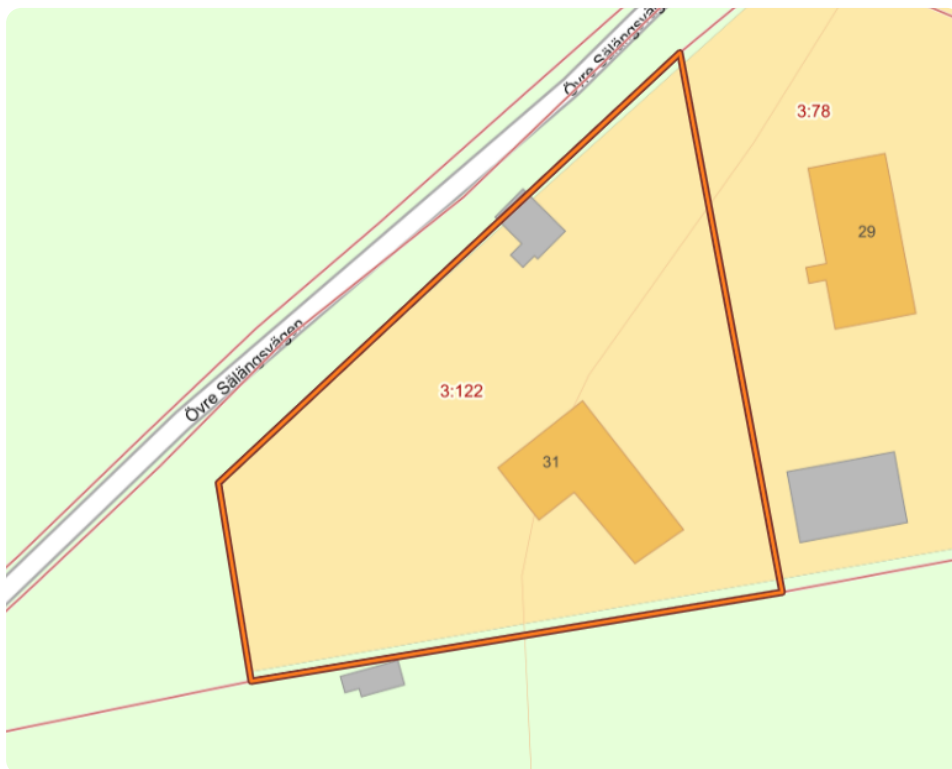


Förråd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

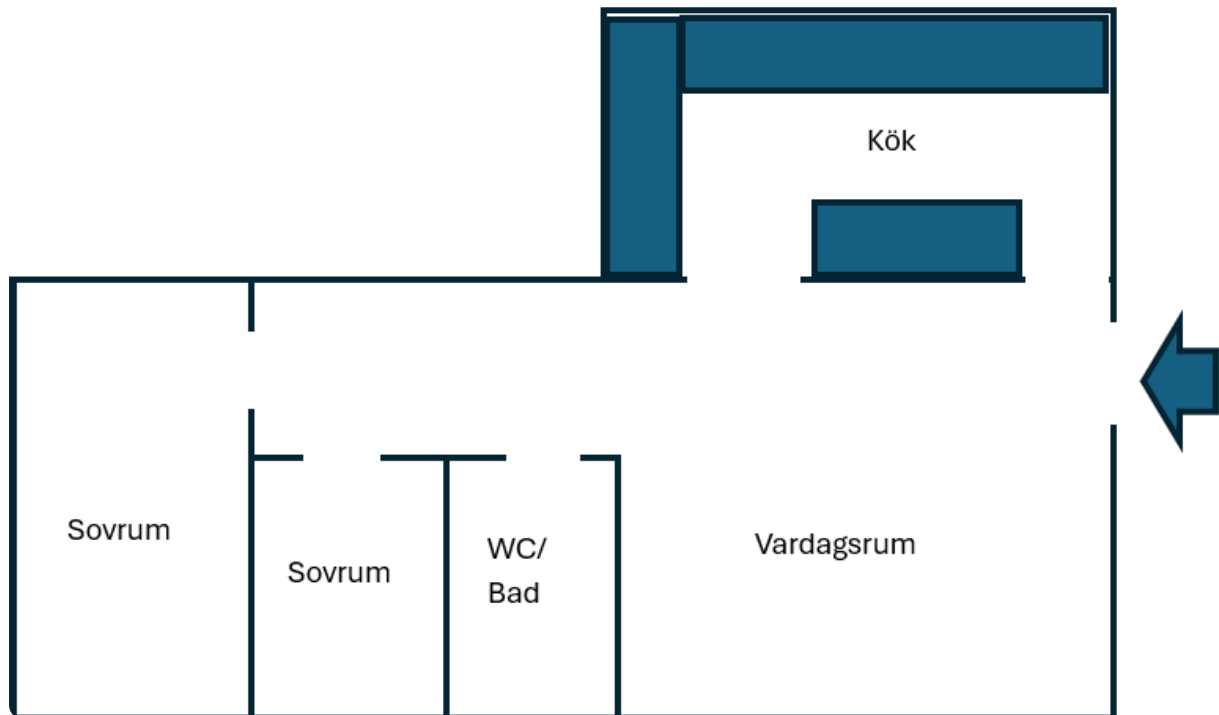


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.