

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

GÄVLE

Fastighetsbeteckning

SEVALLBO 3:12

Värdetidpunkt

2025-11-28



Huvudbyggnadens framsida. Rödmålad träpanel med vita och blå detaljer.

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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritningar	19

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 2025-11-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GÄVLE SEVALLBO 3:12
Adress	Söderforsvägen 93 81895 Hedesunda
Område	Hedesunda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1784-25-21
Nybyggnadsår	1925
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SEVALLBO 3:12 i Gävle kommun ligger 63 km från centralorten och med 16 km till annan service i Hedesunda. I Hedesunda finns förskola, skola och livsmedelsbutik. Livsmedelsbutik finns även i Södersfors ca 14 km bort. Omgivningen utgörs av villor, lantbruk och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 5 m².

Det finns även övriga byggnader såsom uthus och övrig byggnad inredd med förråd och tvättstuga/teknikrum.

Markarealen uppgår till 1 939 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 500 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 350 tkr - 1 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,91

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 2025-11-25 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och 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	1 939 m ²
Obebyggda delar	Trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Stensättningar kring huvudbyggnaden.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor, lantbruk och skog/natur
Avstånd	63 km till kommunens centralort 16 km till service i Hedesunda

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Borrad brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1925, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	5 m ²	
Våningar	Två plan	
Entrévåning	Entré via fastukvist till hall, matplats, kök, vardagsrum	
Våning 1 tr		

	Hall, hygienrum och 2st. sovrum. Klädförvaring i kattvind.
Grund	Torpargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Massivt trägolv
Vägg	Målade, tapet, timmer och bröstpanel
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.

Källa: Fastighetsägaren

	Fastighetsägaren informerade om att kakelugn på nv är nyligen renoverad, godkänd och i gott skick. Kakelugnen på öv är i renoveringsbehov (ej godkänd).
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Ugn inbyggd (Husqvarna), diskmaskin (Whirlpool), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna), gjutjärnsspis
	Normal standard, Normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar våtrumstapet
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, Äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, Huvudsakligen gott skick

5.5 Övriga byggnader

Förråd med tvättstuga Äldre byggnad med trästomme, fasad av träpanel och under yttertak av tegelpannor. torpargrund., ansluten till el, vatten och värme.

Isolerat utrymme med teknikrum och tvättstuga. TM (Bosch), TT (Maxi) och bänk med tvättställ. Därutöver finns en mindre snickarverkstad, kallvind och vedförråd.

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 40 kvm m² (uppskattad yta)

Uthus

Äldre byggnad i genomgående mycket eftersatt underhåll. uppförd på torpargrund, trästomme under yttertak av presenning. rödmålad med vita och gröna detaljer., anslutningar saknas.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 25 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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, 2025-06-17, 1 003 938 kronor, jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-335918-25): 2025-06-19, D-2025-00218587:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 092 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	300 000 kr	1995-06-16	95/3688	
2	50 000 kr	1995-06-16	95/3690	
3	30 000 kr	1996-08-26	96/7170	
4	120 000 kr	2004-10-05	04/22458	
5	343 750 kr	2010-10-11	10/22783	
6	81 250 kr	2010-10-11	10/22784	
7	167 000 kr	2020-09-01	D-2020-00353870:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 784 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 657 000 kr

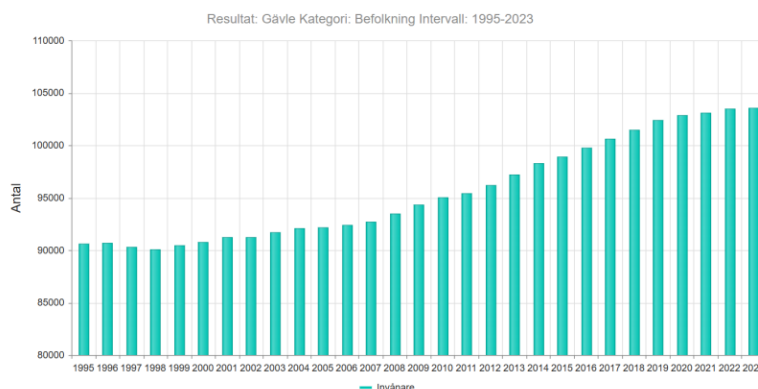
varav mark 127 000 kr

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

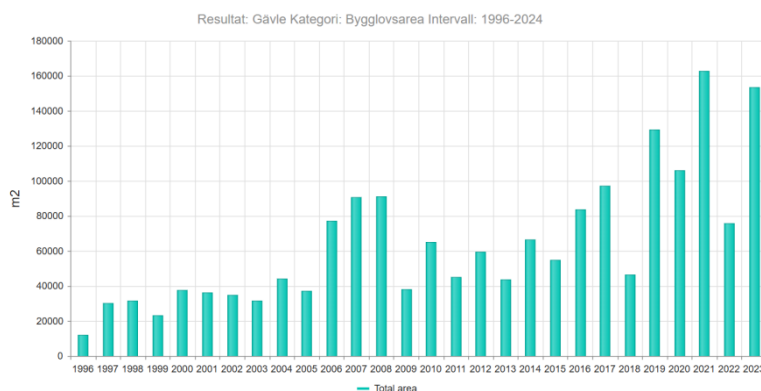
Gävle har ett strategiskt läge med E4 och E16, vilket gör det enkelt att resa till bland annat Stockholm, Sundsvall och Falun. Kommunen har starkt utbyggda järnvägsförbindelser, där Gävle centralstation fungerar som en viktig knutpunkt för både SJ-tåg, Mälartåg och X-tågen. Härifrån går direkttåg till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

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:

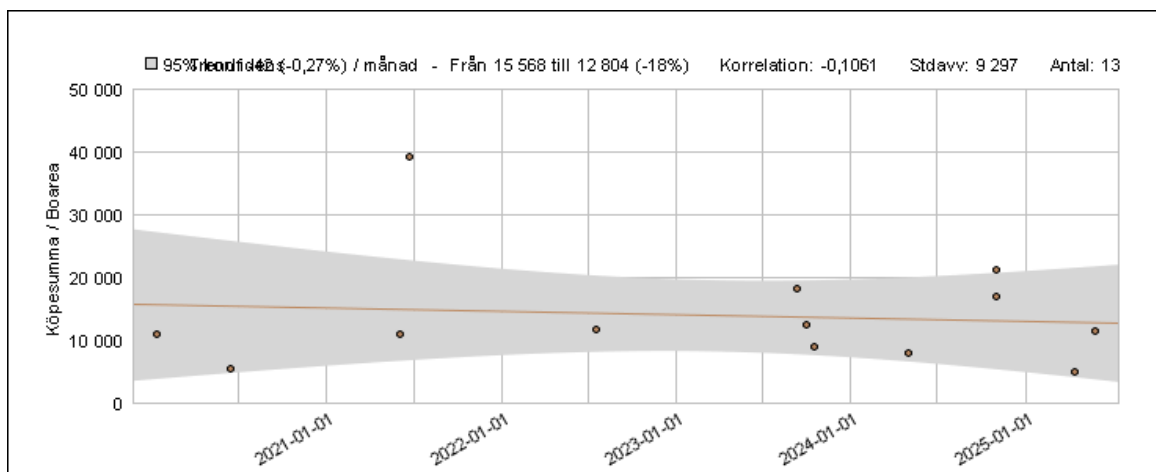


8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 180 m², standardpoäng 22 - 45, byggår 1900 - 1955, areal tomt 1 524 - 12 785 m² under perioden 2021-06-23 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 2 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 050 - 39 285 kr/m² med medel 15 281 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 7,2 med medel 2,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Gävle	Sevallbo 1:11	2025-04-14	99	27	22	1953	2 188	E	L	0,6	5 050	500 000
Gävle	Sevallbo 3:19	2024-05-02	75	75	23	1955	1 524	E	L	1,1	7 933	595 000
Gävle	Gundbo 1:9	2023-10-18	180		26	1900	12 785	E	L	1,7	8 888	1 600 000
Gävle	Lindböck 1:8	2023-10-02	101	54	22	1940	6 625	E	L	1,9	12 376	1 250 000
Gävle	Bälgsnäs 1:9	2023-09-11	157	11	45	1947	2 646	E	L	1,9	18 152	2 850 000
Gävle	Bälgsnäs 2:6	2021-06-23	70		27	1900	2 644	E	L	7,2	39 285	2 750 000
Medel										2,4	15 281	

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 läge medelbra läge samt normal standard och Huvudsakligen gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 500 000 kr, motsvarande 15 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 500 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratusen kronor

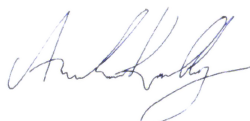
Bedömt värdeintervall 1 350 tkr - 1 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,91

Gävle 2026-01-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Uthus i sämre skick.



Jordkällare



Huvudbyggnadens baksida.



Övrig byggnad. Förråd med tvättstuga och mindre snickarverkstad. Vedförråd på gaveln.

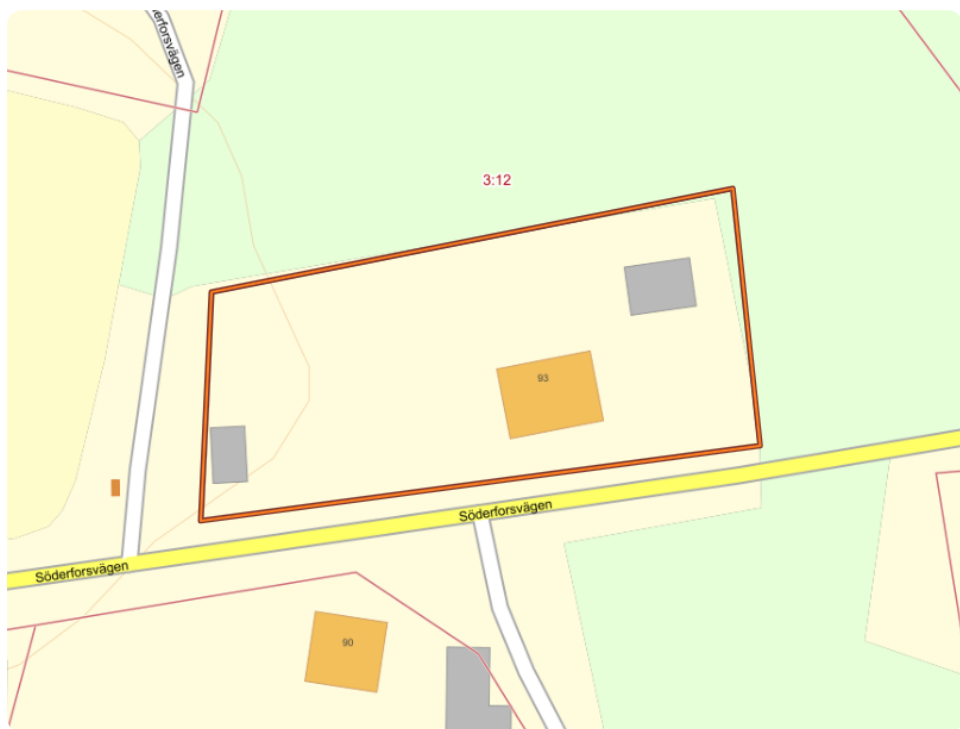


Värderingsobjektets tomtmark. Träsgård med grusade gångar och rabatter med buskar och träd.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

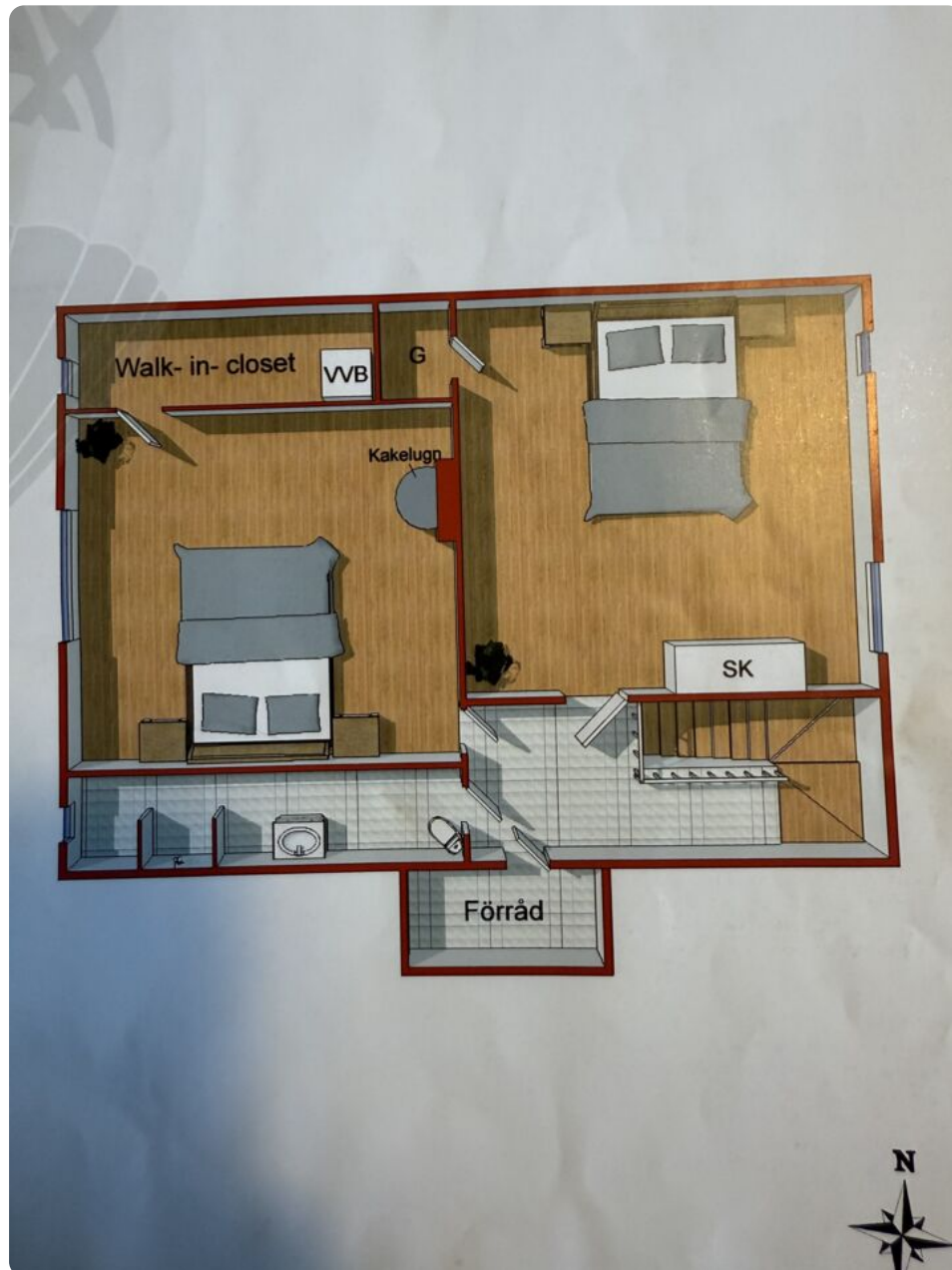


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planering och inredning är endast exempel och överensstämmer inte med det faktiska
Planritning. Ej skalendig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.