

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Ovanåker

Fastighetsbeteckning

Gäddvik 9:8

Värdetidpunkt

November 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra. Rödmålade byggnader med vita detaljer och omgivande av skog och hagmark.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Ovanåker Gäddvik 9:8	Lagfaren ägare	F-1651-25-21
Objektets adress	Östra Galvsjön 317 822 92 Alfta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-27

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1862 i 1 1/2 plan samt vind 69 kvm Boarea, 48 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 3 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 1750 kvm fördelat på en tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 9 km från Arbrå och 23 km nordväst från Bollnäs, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och småhusbebyggelse med närhet till Galvsjön. Förskola, skola och hälsocentral finns i Arbrå ca 10 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Bollnäs.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	2 ekonomibyggnader totalt 480 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 5st. övriga byggnader totalt 170 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 528 762 kvm areal varav 528 762 kvm landareal (enligt Metria). 52,8 ha fördelat på 44,5 ha skogsmark, 4 ha åkermark, 2 ha betesmark samt 2,3 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde	
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till	
3 500 000 kronor	
Bedömt värdeintervall 3 300 000 – 3 800 000 kronor	
Kr/kvm areal	6,6
Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,05

Gävle 2025-12-05

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.



Amanda Karlborg
Masterekonom
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 2 Fastighetsutdrag
Bilaga 3 Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av personal från kronofogden och polis/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. El avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten. Troligen grävd brunn. Vattnet var avstängt vid besiktningstillfället. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Saknas
Övrigt	Naturvårdsområde Galvån, akt: 21-P96:54 Natura 2000-område Galvån, akt: 2183-P2024/4 Skogligt biotopskyddsområde Biotopskydd 2014:180, akt: 2183-P14/11
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 528 762 kvm areal varav 528 762 kvm landareal (enligt Metria).

	Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 52,8 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 44,5 ha Åkermark: 4 ha Betesmark: 2 ha Övrig mark: 2,3 ha
--	--

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1862
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Torpargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Vita Plåt Direktverkande el. Funktion okänt. Avstängt vid besiktningsstillfället. Öppen spis/ kamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, 3s. rum och kök med matplats Våning 1 med 3st. rum och förrådsutrymmen.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Äldre kök i låg standard.
	Utrustning	Blå skåpluckor. Spis (Lohberger), kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Saknas
Tvättstuga	Utrustning	Saknas
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/träpanel
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Byggnaden är i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Sättningar noterades vid besiktningsstillfället.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad Djurstall	Ladugård med loge, byggnadsår okänt med en total BYA på 404 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Vid besiktningen nyttjades en djurstallet anpassat för kor. Logen nyttjades som förvaring av diverse lösöre. Silo finns. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Utedass. Uppvärmning saknas. Ansluten till el (avstängt vid besiktningstillfället).
Ekonomibyggnad Maskinhall	Maskinhall, byggnadsår okänt (värdeår 1990) med en total BYA på 76 kvm. Stomme av trä på grusat golv med fasad i träpanel under tak av plåt. Skjutport. Nyttjas idag som maskinhall/förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el (avstängt vid besiktningstillfället).

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Hönshus med hönsgård	byggnadsår okänt med en total BYA på 45 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som hönshus. Byggnadens skick är sämre utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.
Härbre	byggnadsår okänt med en total BYA på 25 kvm. Stomme av timmer på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Vedförråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 5 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som vedförråd. Byggnadens skick är normalt såväl utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Vindskydd	byggnadsår okänt med en total BYA på 35 kvm. Stomme av trä på plintgrund med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som vindskydd för djurhållning. Byggnadens skick är normalt såväl in som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Magasin	byggnadsår okänt med en total BYA på 60 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förvaring. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare/uppdragsgivare, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-07 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Splittrad ägobild i 3 skiften. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala utifrån avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga omkring medel för området. Nyckelbiotoper, sumpskogar, naturvärden, biotoppskydd, naturvårdsområde, fornlämning och natura 2000 område finns registrerat hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	44,5 ha
Virkesförråd	8 232 m3sk motsvarande 185 m3sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 15%, Gran 10%, Lövblandad barr 15%, löv 35%, temporärt ej skog 25%
Medelbonitet	-
Skogsvårdsåtgärder	-
Jakt	Information saknas
Skogsallmänning	Information saknas
Övrigt	

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	4 ha i 2st skiften. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	2 ha i ett skifte. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning - Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag. Påbörjan av trolig grundläggning (fundament) mellan maskinhall och hönshus.
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 2,3 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	3 337 000 kr därav byggnadsvärde 358 000 kr därav markvärde 2 979 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 615 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna: Ovanåker Gäddvik GA:4, Ändamål: Väg Ovanåker Norrby GA:6, Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 21-85:1074.1, Ändamål: Vattenledning, last Officialservitut. Akt: 21-85:1074.4, Ändamål: Väg, last Officialservitut. Akt: 21-92:410.6, Ändamål: Vattentäkt, last Officialservitut. Akt: 2121-01/10.1, Ändamål: Väg, last Officialservitut. Akt: 2121-01/50.1, Ändamål: Väg, last Officialservitut. Akt: 2121-01/50.2, Ändamål: Vattenledning, last
Övrigt		Pågående lantmäteriförrättning gäller fastighetsreglering och fastighetsbestämning. För vidare information vad ärendet gäller rekommenderas kontakt med handlägningsansvarig hos Lantmäteriet: Sara Björklund 0765 0548441.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
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).
Försäkring		Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Alfta socken, Ovanåker kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. Halvårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpades har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 566 kr / m3sk motsvarande 5,7 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i södra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 7 under år 2024 ligger medelpriset på 434 kr/m3sk, vilket är en ökning med 14 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en något splittrad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll omkring medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 44,5 ha bedöms till 58 000 kr/ha motsvarande 316 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 2 600 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 5 Norrland där Bollnäs kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på -4 % vilket motsvarar ett medelpris på 27 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 7 nedre Norrland på 13 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Areal uppgår till 4 ha. (30 000 kr/ha x 4 ha).

Marknadsvärde åkermark: 120 000 kr

Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 2 ha. (15 000 kr/ha x 2 ha).

Marknadsvärde betesmark: 30 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 2,3 ha. (10 000 kr/ha x 2,3 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 23 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara rationell.

Djurstall/ladugård med loge

Bedömt marknadsvärde: $(404 \text{ kvm} \times 3\,000 \text{ kr}) \times 30\% (\text{ålder}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 291 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 291 000 kr

Kr/kvm: 720

Maskinhall

Bedömt marknadsvärde: $(76 \text{ kvm} \times 2\,000 \text{ kr}) \times 30\% (\text{ålder}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 36 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 36 000 kr

Kr/kvm: 474

Övriga byggnader totalt 5 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(170 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 30\% (\text{ålder}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 61 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 61 000 kr

Kr/kvm: 359

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 388 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet kring värderingsobjektet under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 utan egen strand med en byggnadsstandard upp till 20 och en boarea mellan 30 och 100 kvm. Sökningen genererade 7st. lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 11 200 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 2,1. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	STD	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Värdeår	Taxår
OVANÅKER	LÅNGHED 2:28	2025-10-10	75		14	1982	1 472	450 000	6 000	2,2	1982	2024
OVANÅKER	FAGERMO 1:4	2025-08-27	45	16	17	1962	1 128	550 000	12 222	2,1	1962	2024
OVANÅKER	GÄDDVIK 9:28	2025-04-22	38		13	2008	868	650 000	17 105	1,6	2008	2024
BOLLNÄS	RÖSTE 17:26	2024-10-15	30		20	1981	2 111	450 000	15 000	0,9	1999	2024
OVANÅKER	LÅNGHED 19:1	2024-08-28	80	30	19		2 180	650 000	8 125	2,6	1929	2024
OVANÅKER	GÄDDVIK 2:30	2022-11-10	89	12	20		1 030	950 000	10 674	3,1	1945	2021
OVANÅKER	KNÅDA 33:1	2022-11-01	70		20	1909	1 667	650 000	9 285	2,1	1929	2021
Medel			61	19	18		1 494	621 429	11 202	2,1		

Källa: UC

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1862. 69 kvm boarea samt 48 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 228 tkr, tomtmark (1 750 kvm) 314 tkr, totalt 542 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 14. Byggnaden är i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 400 000 kr

Kr/kvm BOA 5 707, K/T 0,74

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark	2 600 000 kr
Åkermark	120 000 kr
Betesmark	30 000 kr
Övrig mark	23 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	388 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	400 000 kr
Summa:	3 561 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet i Ovanåker och Bollnäs kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120, bebyggda med bostadshus samt en areal över 5 ha. Sökningen genererade 19 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 42 kr/kvm total areal samt K/T 1,7. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskillning per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Byggår	STD	Kvmpris	K/T	Areal	Kommundel
BOLLNÄS	KOLDEMO 6:6 m.f.	2025-06-11	120	21	7		150	1909	31	13	1,7	312 216	Arbrå
BOLLNÄS	BACKA 4:7 m.f.	2025-06-03	120	15		3	92	1909	25	6	0,8	192 006	Arbrå
OVANÅKER	BLOMMABERG SÖDRA 7:3	2025-02-14	120	16		2	83	1909	26	7	1,2	189 000	Voxnabruk
BOLLNÄS	HERTSJÖ 7:8	2024-10-03	120	6	1		60	1910	7	10	1,0	74 685	Bollnäs
BOLLNÄS	RÖSTE 5:3 m.f.	2023-12-29	120	11	4		73	1909	21	17	1,7	138 240	Bollnäs
OVANÅKER	ALFTA KYRKBY 9:12	2023-11-30	120	10	2	1	84	1909	25	10	1,7	218 750	Alfta
BOLLNÄS	EDSTUGA 8:6	2023-09-11	120	6	4		109	1909	32	25	1,7	114 229	Bollnäs
OVANÅKER	SUNNANÅKER 2:30	2023-08-10	120	5	9		210	1909	23	16	3,4	206 717	Alfta
OVANÅKER	VIKEN 7:53	2023-02-20	120	8	3	1	175	1952	26	29	3,9	122 303	Viksjöfors
OVANÅKER	FARAN 1:7	2022-10-31	120	53	8		130	1909	28	5	1,2	611 537	Edsbyn
BOLLNÄS	HERTSJÖ 1:10	2022-08-01	120	31	7	6	115	1909	30	12	2,9	500 086	Bollnäs
BOLLNÄS	BJÖRKTJÄRA 4:64	2022-08-01	120	7	4	1	70	1930	23	11	1,4	122 537	Bollnäs
BOLLNÄS	SÖRBO 5:23	2022-05-02	120	10	3		130	1913	33	28	2,2	132 487	Bollnäs
BOLLNÄS	HÄNSÄTTER 16:1 m.f.	2021-12-15		111	20		140	1909	9	5	1,5	1 354 481	Arbrå
OVANÅKER	ALFTA KYRKBY 73:1	2021-11-05	120	18	5		78	1909	21	7	0,5	83 240	Alfta
BOLLNÄS	ISTE 1:20	2021-09-10	120	10		2	54	1909	16	11	1,6	124 511	Arbrå
OVANÅKER	FINNSTUGA OCH DALKARLSBO 1:44	2021-07-27	120	6	2	3	227	1909	23	4	0,7	115 959	Voxnabruk
OVANÅKER	MALVIK 3:14	2021-06-04	120	11	3		105	1909	20	10	2,1	168 334	Viksjöfors
BOLLNÄS	RÖSTE 15:3	2021-03-09	120	25	6		109	1918	25	9	1,3	328 241	Bollnäs
Medel										12	1,7		

Källa: UC

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 6,6 kr/kvm total areal samt K/T 1,05.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

3 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 300 000 – 3 800 000 kronor

Kr/kvm areal	6,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,05
--------------	-----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida.



Foto, ekonomibyggnad ladugård.



Foto, ekonomibyggnad maskinhall.



Foto, övrig byggnad (hönshus)



Foto, övrig byggnad (härbre och vedförråd)



Foto, övrig byggnad (vindskydd)



Foto, övrig byggnad (magasin)



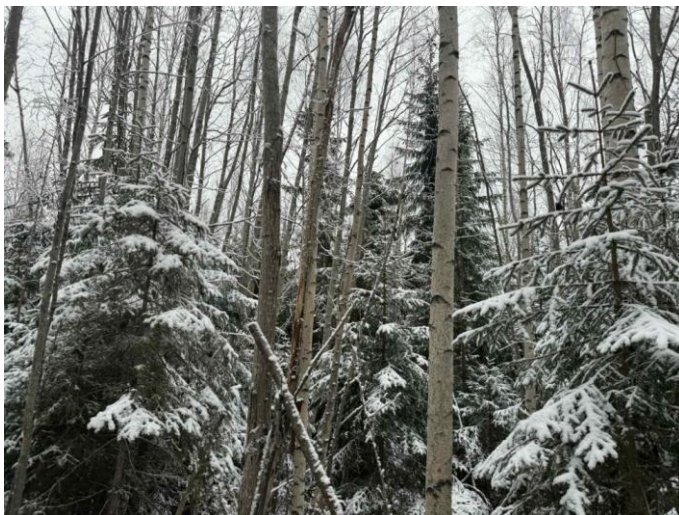
Foto, troligen påbörjad grundläggning.



Foto, skog, åker, bete



Foto, skog, åker, bete

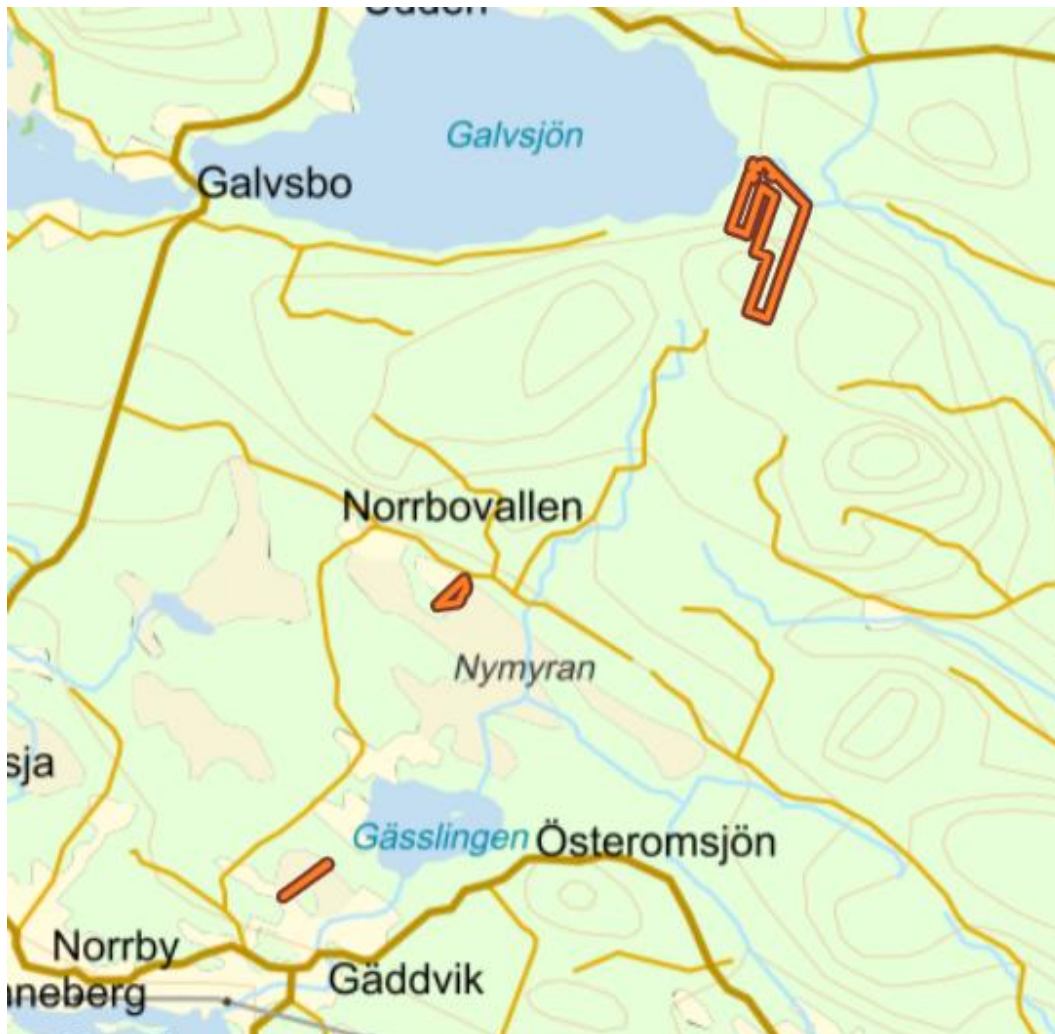


Foto, skog, åker, bete

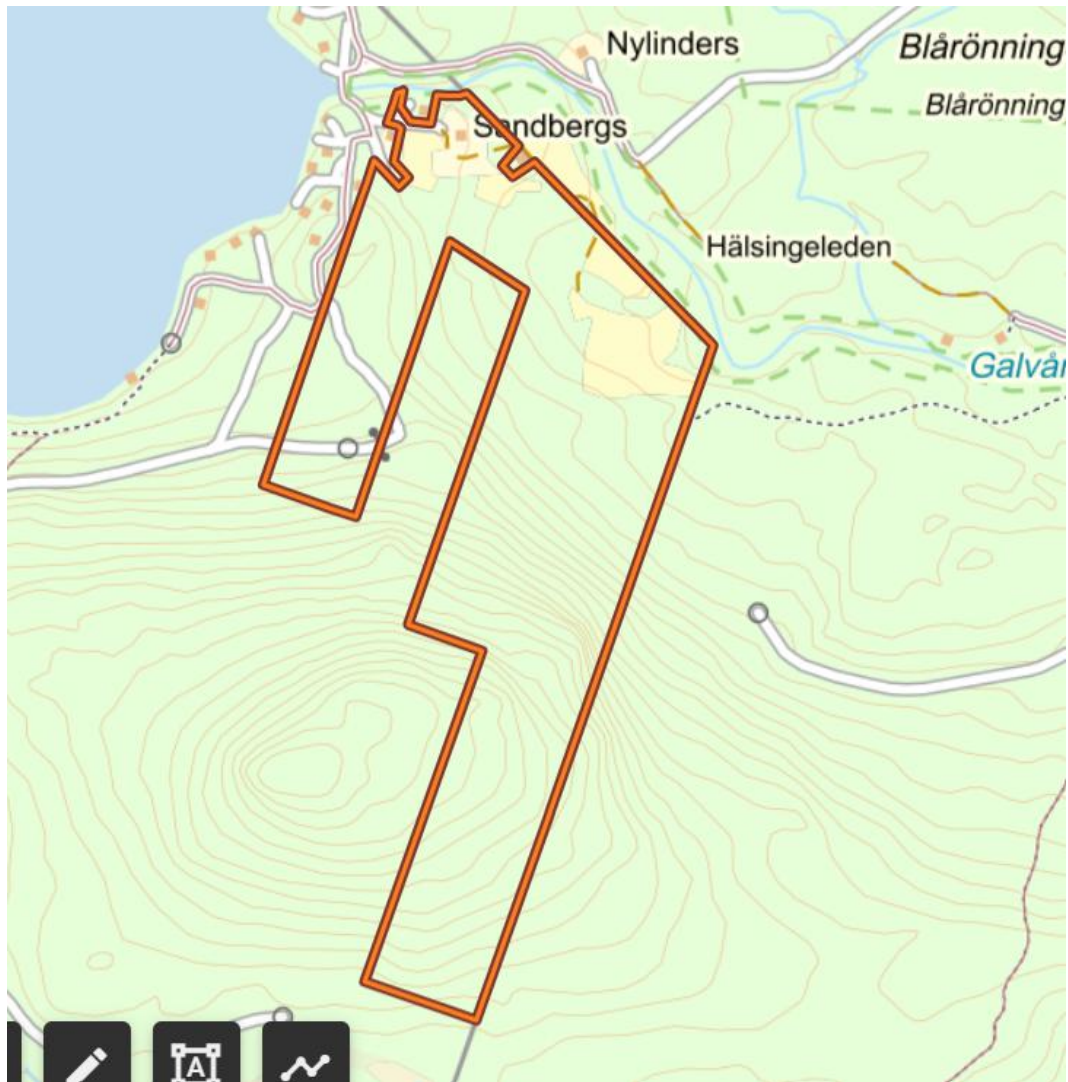


Foto, skog, åker, bete

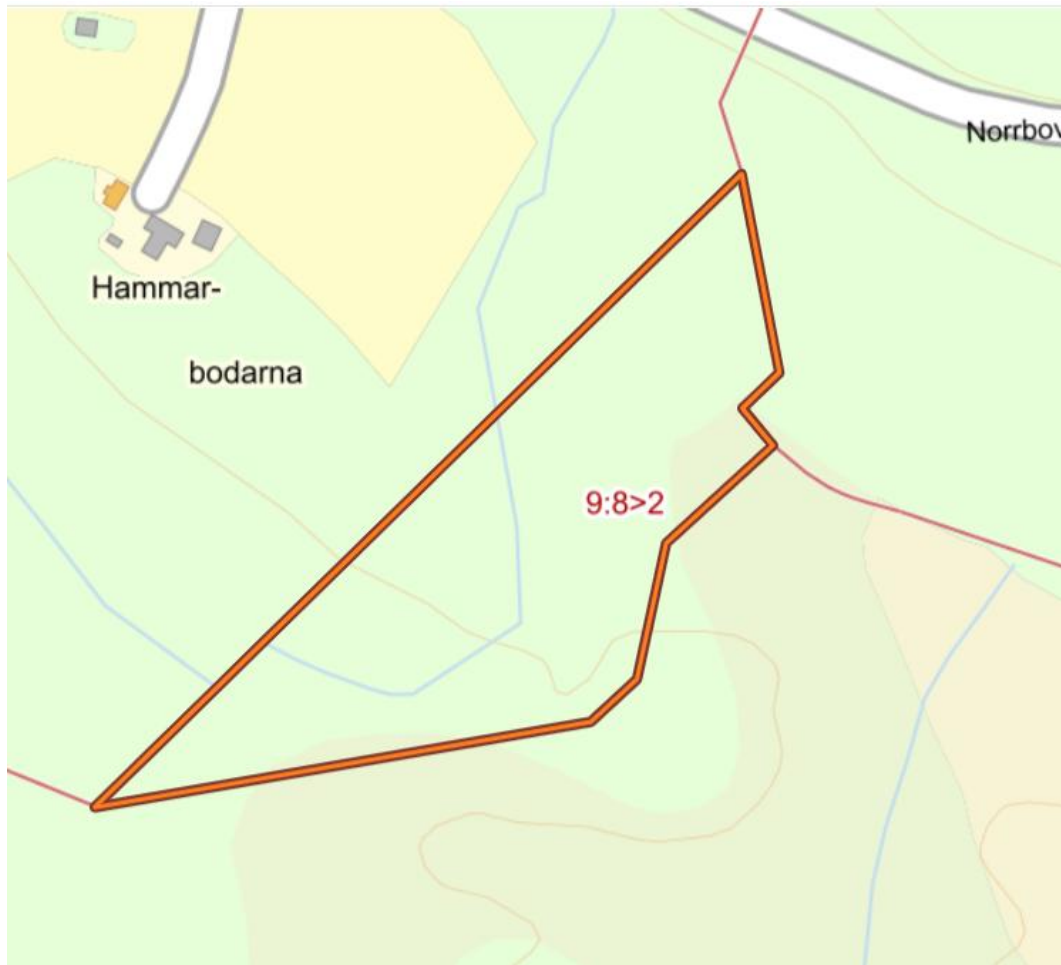
Kartor



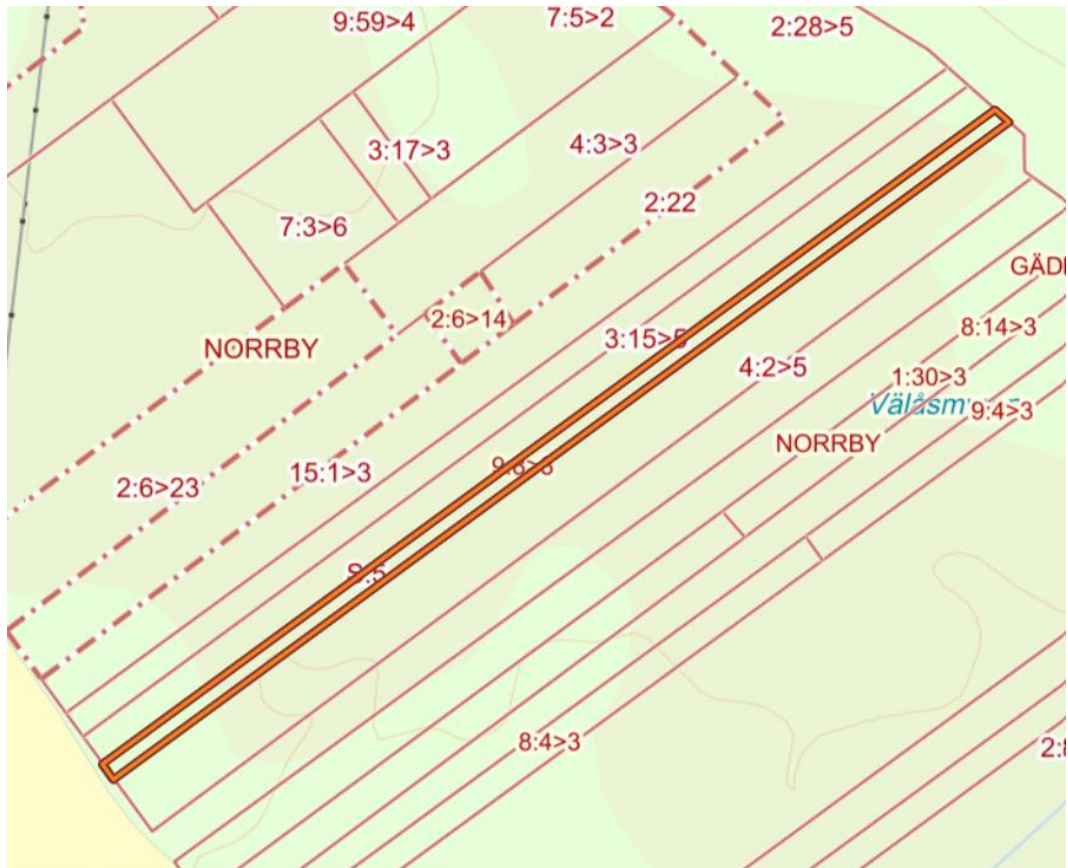
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta skifte 1. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



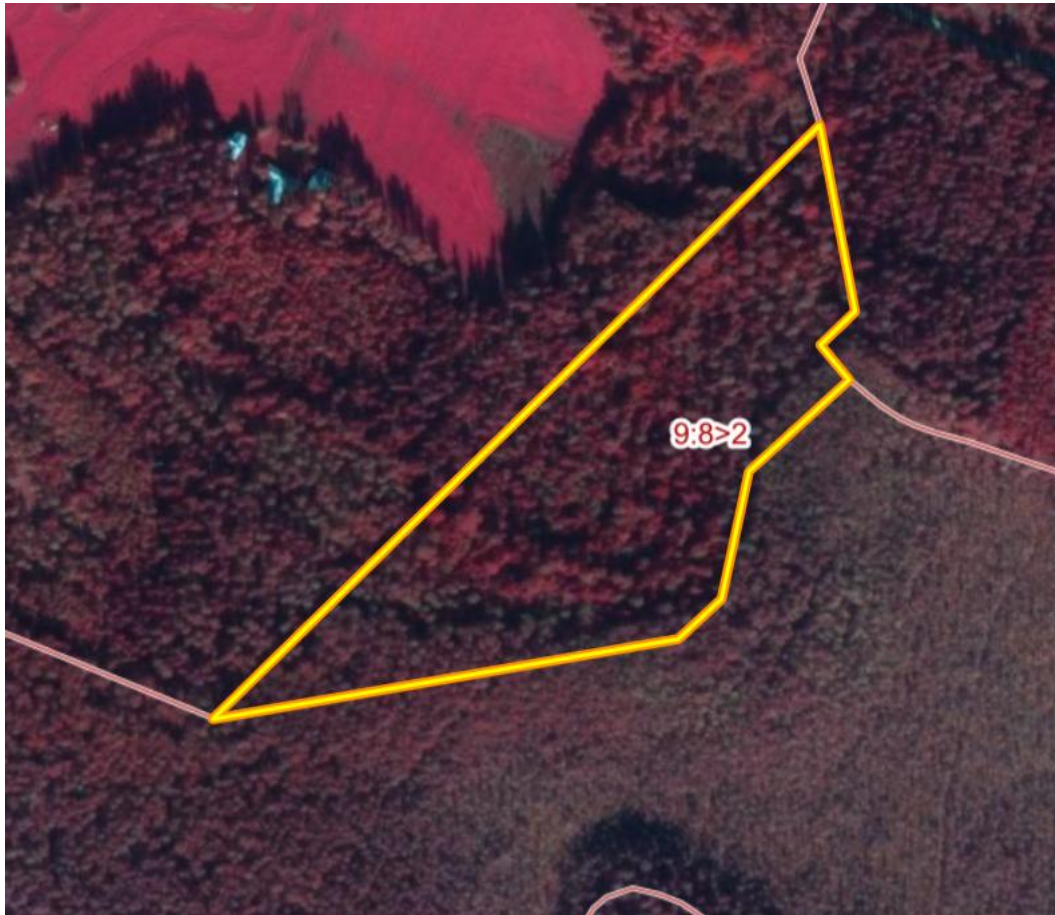
Fastighetskarta skifte 2. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Fastighetskarta skifte 3. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 1 Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 2 Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 3 Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter



Skogsanalys

2025-12-04

Berörda fastigheter

OVANÅKER GÄDDVIK 9:8>1,2,3
(Fastighet)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	51 ha
Total skogsareal:	44,7 ha
Produktiv skogsareal:	44,5 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

	Original	Efter avverkning
Total volym:	8 507 m ³ sk	8 261 m ³ sk
Produktiv volym:	8 478 m ³ sk	8 232 m ³ sk
Total volym/ha:	190 m ³ sk	185 m ³ sk
Produktiv volym/ha:	191 m ³ sk	185 m ³ sk
Total medelhöjd:	17 m	17 m
Produktiv medelhöjd:	17 m	17 m
Total medeldiameter:	0,21 m	0,21 m
Produktiv medeldiameter:	0,21 m	0,21 m

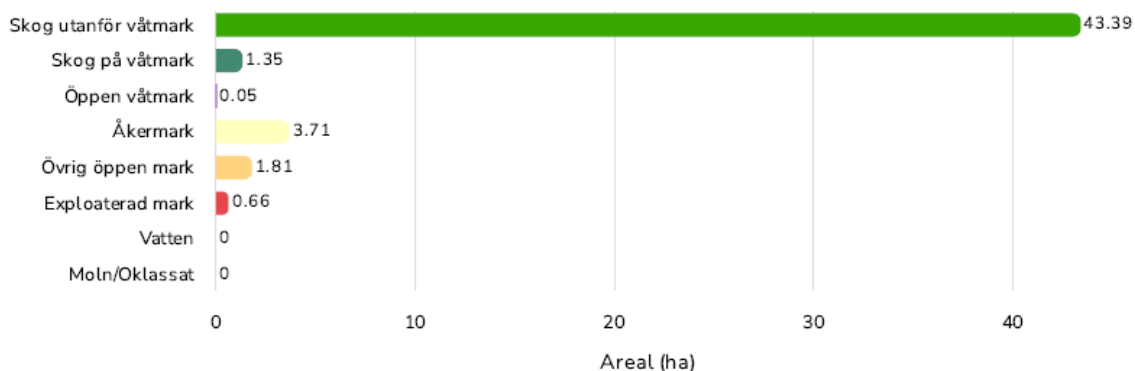
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

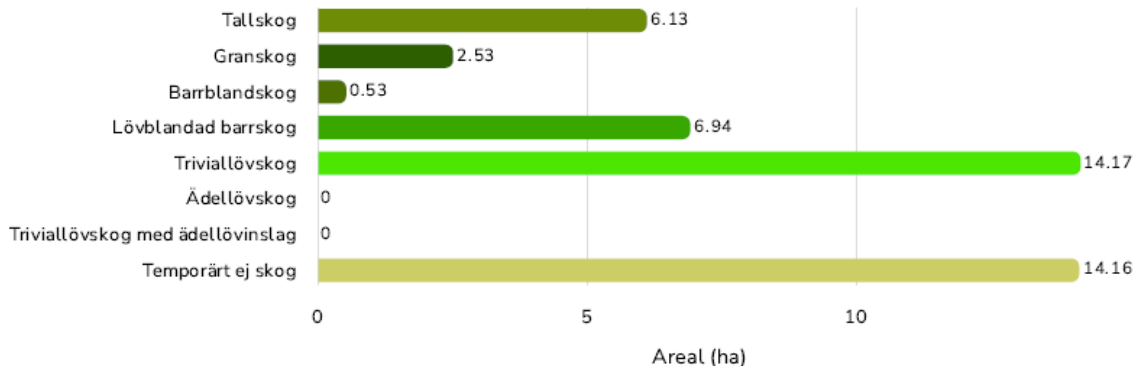
Areal 51 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

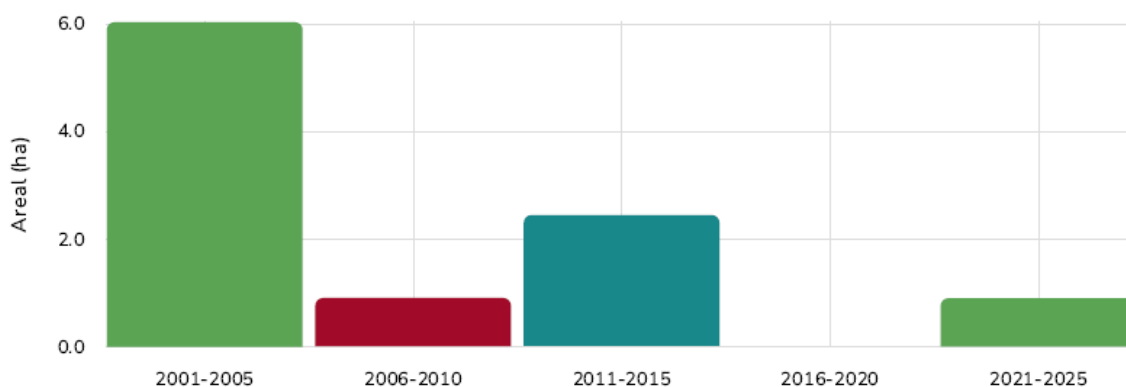
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

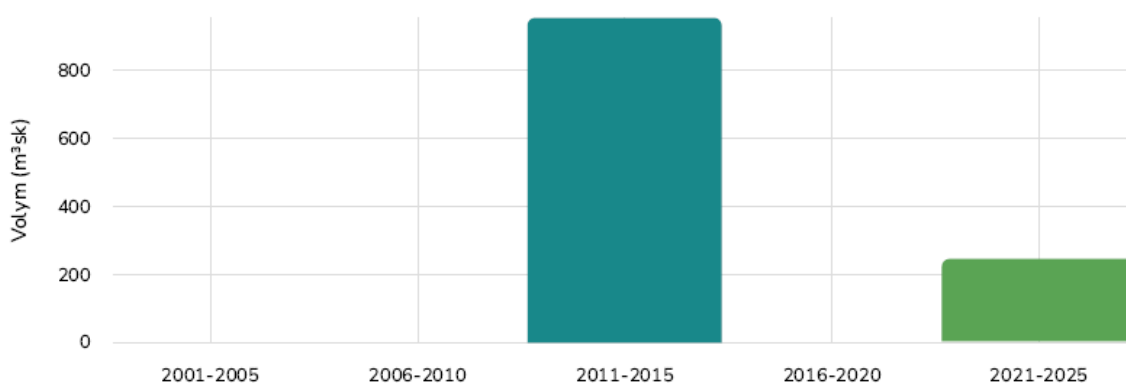
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2024-06-24	0,9 ha	246 m³sk
2015-08-23	2,4 ha	955 m³sk
2008-06-04	< 0.1 ha	-
2007-06-22	0,9 ha	-
2002-05-07	4 ha	-
2002-05-07	2,1 ha	-

Areal



Volym

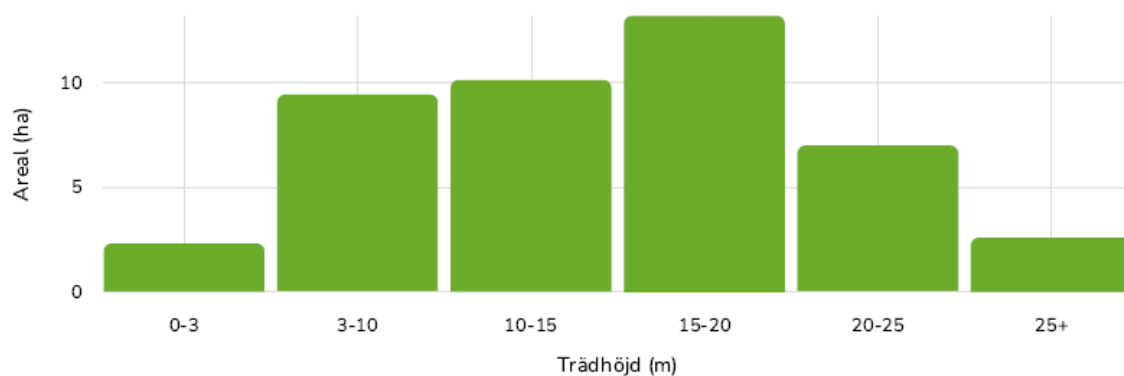


Huggningsklasser

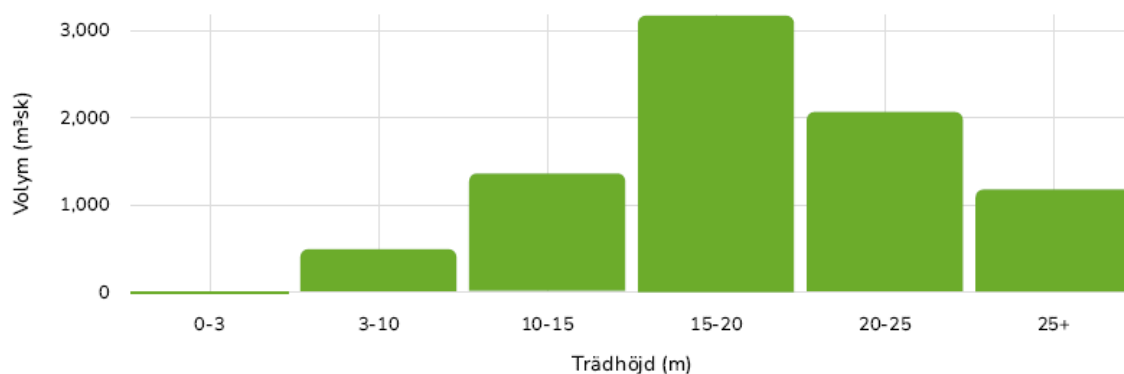
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,4 m
Referensdatum	2021-07
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Skyddsform	Antal	Areal
Naturvärden (SKS)	1	< 0.1 ha
Nyckelbiotop (SKS)	1	1,6 ha
Skogligt biotoppsyddsområde	1	1,6 ha
Sumpskogar (SKS)	4	0,7 ha
Fornlämning (RAÄ)	1	< 0.1 ha
Natura 2000-område	1	< 0.1 ha
Naturvårdsområde	1	< 0.1 ha
Total areal		2,5 ha

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Ovanåker Gäddvik 9:8	UUID 909a6a7d-8c73-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210051798	Län- och kommunkod 2121
Distrikt Alfta Socken: alfta	Distriktskod 318006	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-04-09	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-01
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-09			

Adress

Adress
Östra Galvsjön 317
822 92 Alfta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-26 602 214 sek beslutsnummer 12253840628	2025-06-30	D-2025-00231268:1
Utmätning 2025-06-26 602 214 sek beslutsnummer 12253840040	2025-06-30	D-2025-00231270:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 615 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110 000 SEK	1984-09-11	84/11414

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Relax 87/8523			
2	100 000 SEK	1999-11-24	99/6507
3	50 000 SEK	2002-02-27	02/4057
4	100 000 SEK	2006-05-22	06/11322
5	100 000 SEK	2006-07-03	06/15586
6	155 000 SEK	2008-03-10	08/5772

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

Ovanåker Gäddvik GA:4
Ovanåker Norrby GA:6

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Datum

Akt

Naturvårdsområde
Galvån

1996-04-02

21-P96:54

Natura 2000-område
Galvån

2000-07-06

2183-P2024/4

Anmärkningar

Området redovisas inte i registerkartan

Skogligt biotopskyddsområde
Biotopskydd 2014:180

2014-10-09
Laga kraft: 2014-11-07

2183-P14/11

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialservitut	21-85:1074.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Ovanåker Gäddvik 9:27-30			
Last			
Ovanåker Gäddvik 9:8			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	21-85:1074.4
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Ovanåker Gäddvik 9:30			
Last			
Ovanåker Gäddvik 9:8			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Last	Officialservitut	21-92:410.6
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Ovanåker Gäddvik 1:15, 5:17-23			
Last			
Ovanåker Gäddvik 9:8			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2121-01/10.1
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Ovanåker Gäddvik 9:16			
Last			
Ovanåker Gäddvik 9:8			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	2121-01/50.1
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Beskrivning			
Rätt att använda befintliga vägen x1+x2 fram till ny gräns för fig 5.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ovanåker Gäddvik 9:7

Last

Ovanåker Gäddvik 9:8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Officialservitut	2121-01/50.2
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Beskrivning			
Rätt att för bibehållande, underhåll och förnyande av befintlig vattenledning maximalt disponera ett område som sträcker sig 1,5 meter ut på vardera sida om ledningen d v s totalt 3 meters bredd.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ovanåker Gäddvik 9:7

Last

Ovanåker Gäddvik 9:8

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	356266-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		3 337 000 SEK	53 ha
Ingående värden			
Tomtmark		314 000 SEK	
Bostadsbyggnad		228 000 SEK	
Skogsmark		2 463 000 SEK	42 ha
Skog med avverkningsrestriktion		11 000 SEK	2 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		162 000 SEK	5 ha
Betesmark		29 000 SEK	3 ha
Ekonomibyggnad		130 000 SEK	0 ha
Övrig mark			1 ha

Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av
Enheten är en del av	Enheten är en del av	Enheten är en del av

Värderingsenhet åkermark 11164446 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
162 000 SEK	21012	5 ha	Normal produktionsförmåga

Dränering
Tillfredsställande (1)

Värderingsenhet betesmark 11165446 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
29 000 SEK	21012	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden

Värderingsenhet ekonomibyggnad 11166446 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
73 000 SEK	21012	76 kvm	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	1990	Nej	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 11167446 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
57 000 SEK	21012	404 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)		Nej	

Värderingsenhet skog med avverkningsrestriktion 301321619 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal
11 000 SEK	2110	2 ha

Värderingsenhet skog 11163446 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
2 463 000 SEK	2110	42 ha	123 kbm/ha
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
89 kbm/ha		C	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 11169446 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelse typ	Total standardpoäng	Bostadsyta
228 000 SEK	Friliggande	14	69 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
48 kvm	79 kvm	1862	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 11168446 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
314 000 SEK	2121007		1750 kvm

		Utgör en eller flera självständiga fastigheter	
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära högst 75 m utan egen strand	Enskilt vatten Avlopp saknas	1	

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden		
Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	25 0613	2025-10-10

Skattetal	
Skattetal 0:21	Skattety Öresland/penningland

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning I:IA	1917-04-25	21-ALF-631
Fastighetsbestämning	1986-02-07	21-85:1074
Fastighetsbestämning	1992-02-28	21-91:1048
Fastighetsreglering	2001-05-30	2121-01/10
Fastighetsreglering	2003-08-08	2121-01/50
Anläggningsåtgärd	2005-01-19	2121-04/49
Anläggningsåtgärd	2012-08-07	2183-00/91
Inställd åtgärd eller förrättning Registreringsbeslut	2016-08-22	2121-15/3
Anläggningsåtgärd	2020-12-21	2121-2019/5

Ursprung
Ovanåker Gäddvik 9:5

Avskild mark
Ovanåker Gäddvik 9:16,24,26-30

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6812041.2	566514.8
2	Markområde	6808566.7	563367.4
3	Markområde	6805697.3	561828.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	528 762 m ²	528 762 m ²	0 m ²

Anmärkningar

I arealen ingår x-alfta gäddvik 9:7

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Alfta Gäddvik 9:8	1980-06-01	21-80:510

Källa: Lantmäteriet