

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

GÄVLE

Fastighetsbeteckning

BÖNAN 12:4

Värdetidpunkt

2025-12-10



Huvudbyggnadens framsida. Rödmålad byggnad med vita detaljer och svart plåttak. Belamrad tomtmark.

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 Planritning	19

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 2025-12-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GÄVLE BÖNAN 12:4
Adress	Kärrstigen 7 80595 Gävle
Område	Gävle Heliga Trefaldighet
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2113-25-21
Nybyggnadsår	1950
Värdeår	1950
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BÖNAN 12:4 i Gävle kommun ligger 13 km från centralorten och med 10 km till annan service i Strömsbro. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med vind. Uppförd med torpargrund, fasad timmer, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 40 m², fördelat på 2st. Rum och loft. Kök kunde ej identifieras pga att byggnaden var kraftigt belamrat med lösöre. Biarean uppgår till 0 m².

Markarealen uppgår till 2 211 m², vars obebyggda delar utgörs av bevuxen naturmark och en större mängd bråte. 5st. övriga förrådsbyggnader, ett växthus och en jordkällare i mycket eftersatt underhåll.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 2 090 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	47 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

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 2025-12-08 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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.

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
DETALJPLAN	2015-05-20	2180K-26293
-	Laga kraft: 2015-12-28	
NORRLANDET 3:1 M.FL.ENGESVIK		
Anmärkningar		
Genomf. start: 2015-12-29, Genomf. slut: 2021-12-28		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 211 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och bråte
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	13 km till kommunens centralort 10 km till Strömsbro med livsmedelsbutik, hälsocentral, apotek mm.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Bristfälliga eldragningar	
Vatten	Sommar Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsregistret.
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsregistret
Bredband via fiber	Nej	

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	40 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2st. Rum och loft. Kök kunde ej identifieras.	
Biarea	0 m ²	

Våningar	Ett plan med vind
Entréväning	Hall, hygienrum och två rum
Vindsvåning	Sovloft
Grund	torpargrund
Stomme	Timmer
Fasad	Timmer
Fönster	2-glas, vita. Äldre
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Ej känt. Byggnaden är totalt belamrad invändigt. Ytskikt mycket svårbedömt.
Vägg	Målade, Omålat gips. Byggnaden är totalt belamrad invändigt. Ytskikt mycket svårbedömt
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el via fristående radiator/fläkt.
Eldstad	Ej möjligt att avgöra om eldstad finns.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Kök kunde ej identifieras pga belamrat bråte
Hygienrum	WC på entréväning, golv kunde ej identifieras, väggar kakel WC Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, eftersatt underhåll och belamrat med bråte

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Förrådsbyggnad i mycket eftersatt underhåll. uppförd i trä med träpanel under yttertak av plåt., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Förrådsbyggnad i mycket eftersatt underhåll. uppförd i trä med träpanel under yttertak av plåt., anslutningar saknas

	Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 25 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Förrådsbyggnad uppförd i vinkel. mycket eftersatt underhåll. uppförd i trä med träpanel under yttertak av papp., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Förrådsbyggnad i mycket eftersatt underhåll. uppförd i trä med avsaknad av ytterpanel under yttertak av trä., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Förrådsbyggnad i mycket eftersatt underhåll. uppförd i trä med träpanel under yttertak av papp., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 12 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Information saknas
------------	--------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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. VärderingsInstitutet 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

Föreläggande att avlägsna fordon och lös egendom samt byggnad: 2018-11-07, D-2018-00576890:1
Utmätning 2025-09-05, 194 904 jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12254626182: 2025-09-10, D-2025-00321972:1
Utmätning 2025-09-05, 194 904 SEK beslutsnummer 12254625986: 2025-09-10, D-2025-00322002:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	500 000 kr	1998-09-23	98/7081	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPP	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2180K-22305.2
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Gävle BÖNAN 12:4 Last: GÄVLE BÖNAN 1:1			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
GÄVLE BÖNAN GA:13, ändamål: Fördelningsbrunn, infiltrationsbädd med tillhörande spridnings och uppsamlingsledningar, utloppsbrunn samt utloppsledning

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 130 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 177 000 kr

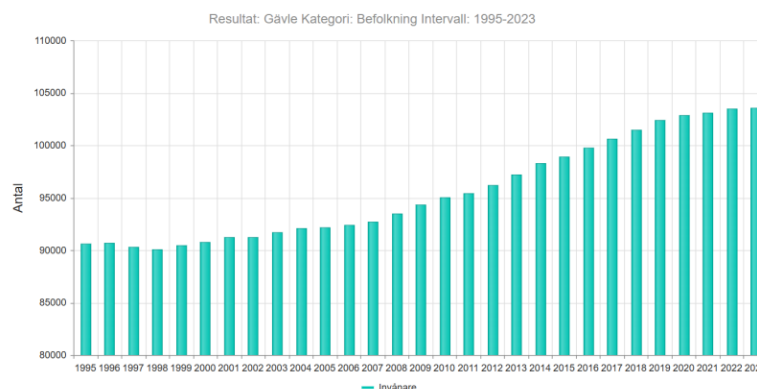
varav mark 953 000 kr

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

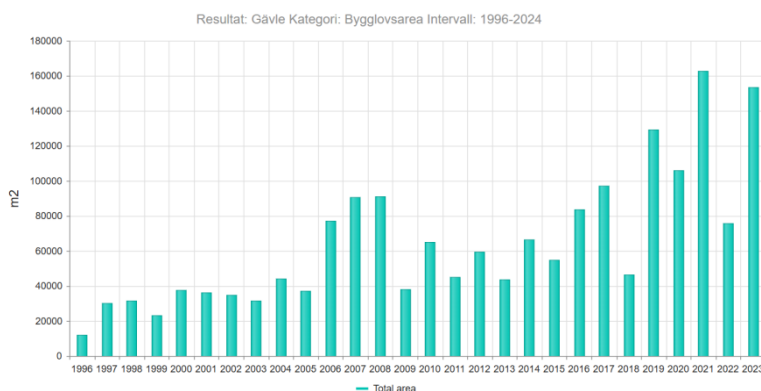
Gävle har ett strategiskt läge med E4 och E16, vilket gör det enkelt att resa till bland annat Stockholm, Sundsvall och Falun. Kommunen har starkt utbyggda järnvägsförbindelser, där Gävle centralstation fungerar som en viktig knutpunkt för både SJ-tåg, Mälartåg och X-tågen. Härifrån går direkttåg till 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 mellan Norrlandet till Eskön och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 23 - 65 m², standardpoäng 10 - 20, byggår 1952 - 1966, areal tomt 1 011 - 2 188 m² under perioden 2021-02-25 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 175 000 - 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 29 629 - 117 391 kr/m² med medel 56 867 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,7 - 5,2 med medel 2,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Gävle	Norrlandet 1:27	2025-08-29	60		19	1953	1 345	E	L	2,2	55 000	3 300 000
Gävle	Norrlandet 5:30	2024-08-15	40		20	1966	1 259	E	L	3,9	85 000	3 400 000
Gävle	Norrlandet 4:48	2024-08-09	35		17	1960	1 011	E	L	1,7	35 714	1 250 000
Gävle	Norrlandet 1:27	2024-05-17	60		19	1953	1 345	E	L	2,4	44 166	2 650 000
Gävle	Eskön 1:87	2023-07-27	38	7	20	1966	1 430	E	L	1,8	30 921	1 175 000
Gävle	Harskär 2:37	2022-08-02	36		17	1959	1 987	E	L	2,0	37 777	1 360 000
Gävle	Norrlandet 9:52	2022-05-30	48		15		2 188	E	L	3,4	62 500	3 000 000
Gävle	Norrlandet 1:27	2022-02-03	60		19	1953	1 345	E	L	2,6	47 666	2 860 000
Gävle	Norrlandet 4:45	2021-11-30	23	5	10	1952	1 829	E	L	3,4	117 391	2 700 000
Gävle	Norrlandet 9:35	2021-10-14	54	15	20		1 455	E	L	1,7	29 629	1 600 000
Gävle	Norrlandet 4:45	2021-06-15	23	5	15	1952	1 829	E	L	3,2	85 869	1 975 000
Gävle	Norrlandet 2:27	2021-02-25	65		12	1956	2 086	E	L	5,2	50 769	3 300 000
Medel										2,8	56 867	

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

Värderingsobjektet bedöms vara i sämre skick än jämförelseobjekten ovan. En jämförelse har därför också gjort med sålda tomtmarker omkring Norrlandet/Bönan under samma period. Totalt hittades 8st. försäljningar efter gallring. Priserna har varierat mellan 1,2 till 2,9 Mkr med en negativ prisutveckling under perioden, mellan 740 till 2 000 kr/kvm areal.

Värderingsobjektet bedöms ha ett gott läge läge med tomtmark något över medel. Byggnationerna är dock i mycket eftersatt underhåll och belamrat med bråte. Både tomtmark och byggnad i behov av sanering. Sammantaget medför detta att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 900 000 kr, motsvarande 47 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 2 090 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	47 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

Gävle 2025-12-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förrådsbyggnader



Förråd



Förråd



Förråd



Huvudbyggnadens baksida med växthus och belamrad tomt.

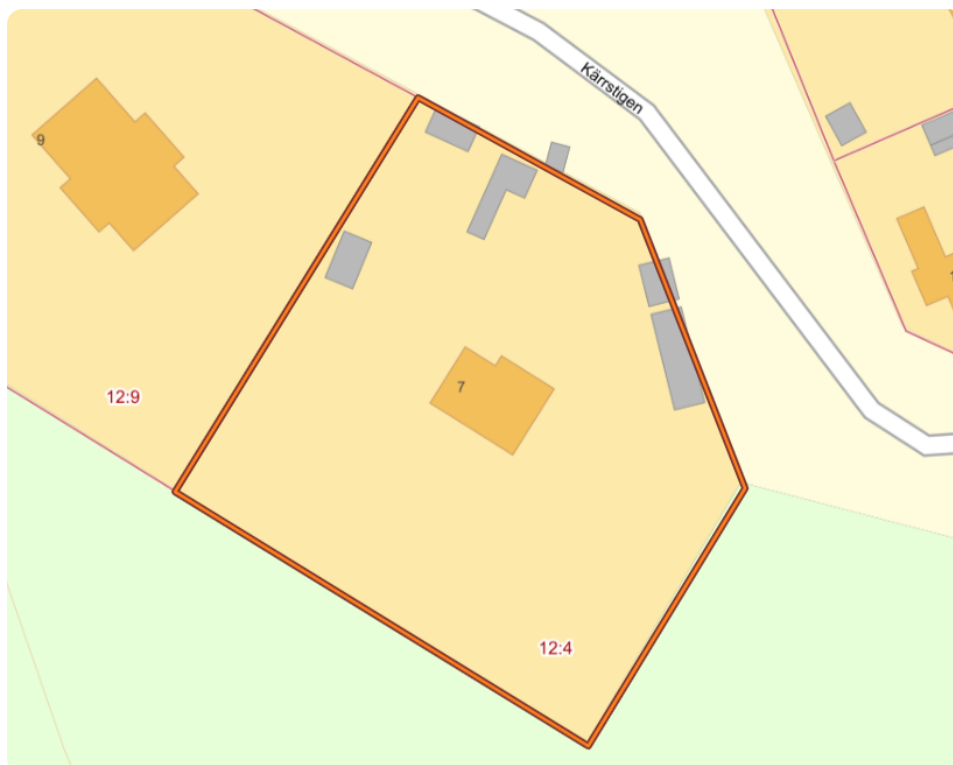


Tomtmark utgörs av bevuxen naturmark. Jordkällare ses i bild.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

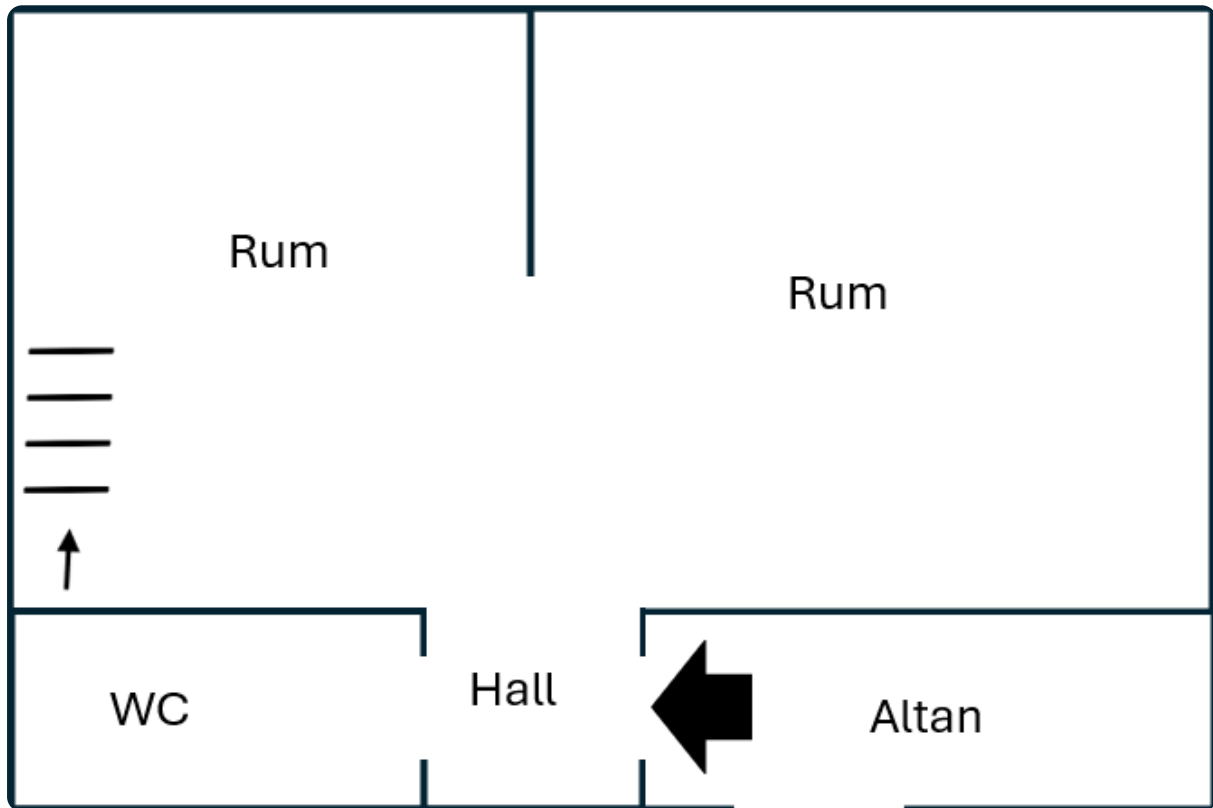


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.