

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gävle

Fastighetsbeteckning

**Björsjö 15:7,
tomträtt**

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.
Gulmålad träpanel med vita detaljer.

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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Gävle Björnsjö 15:7	Tomträttsinnehavare	F-910-25-21
Objektets adress	Runstensvägen 80 804 33 Gävle	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979. Uppförd i 2 våning samt inrett loft.
Boarea	139 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök
Biarea	27 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	305 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 km från centrala Gävle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse och lekplatser. Förskola, skola och hälsocentral finns i Bomhus ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gävle.
Övrigt	Det finns även en lekstuga. Garageplats nr 80

Marknadsvärde

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

2 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 300 000 – 2 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 986 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,15
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-04-29

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1

Foton och kartor m.m.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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 främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El saknas
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt inrett loft
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Moderna. Vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Fjärrvärme. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Förråd, entré, hall, badrum, kök, vardagsrum och sovrum. trappa med hall med badrum och 4st. sovrum trappa upp till sovrum och klädkammare.
Kök	Utformning	Vinkelkök med kakel över arbetsytor. Med matplats. Bra skick, normal standard (Modernt)
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Ugn och induktionshäll (Bosch), fläkt (Franke), hel kyl/hel frys (Siemens), mikro (Siemens), diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad
Tvättstuga	Utrustning	TM (Bosch), TT (Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/textil/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/träpanel
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen bra skick.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Lekstuga		Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som lekstuga. Låg standard/normalt skick. Byggnadsarea ca 3 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 178 000 kr, varav byggnad 1 598 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 582 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 324 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Gävle Björnsjö GA:1, GA:2. Ändamål: Garagebyggnader, parkeringsplatser jämte kommunikationsytor, armaturer, ledningar mm för den inre belysningen i garagen på björnsjö 15:65 jämte uttag för motorvärmare samt ytterbelysning på garagen. Kvartersgård, soprum, undercentral för värme och vatten, elrum, förråd, bilvägar, cykel-och gångvägar, lekplatser med tillhörande utrustning, gräs-och planteringsytor inom björnsjö 15:65, värmekulvertar, värmeväxlar, vatten-ochavloppsledningar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningsnät Månatlig kostnad till samfälligheten uppgår till ca 3 500 kr och då ingår värme, vatten, garageplats, sophämtning, snöröjning, enligt fastighetsägaren (ej verifierade uppgifter). El tillkommer.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		Årlig tomträttsavgäld 9.050 kr/år. Se mer info i bilaga 2.
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	Försäkringsbolag Folksam, enligt uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i närområdet kring värderingsobjektet från 2024-04-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 700 000 – 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 23 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 17 300 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 1,5, med en genomsnittlig nivå på 1,1.

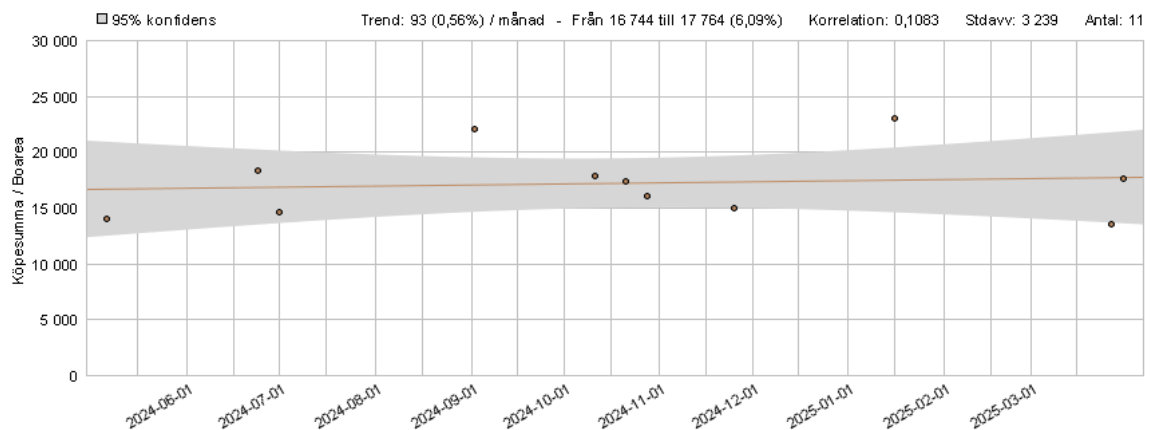


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området med hörntomt. Byggnaden är äldre med normal standard. Huvudsakligen bra skick. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida.



Foto, vy över bostadens baksida. Inglasat uterum och trädgård av gräsmatta.



Foto, garageplats.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

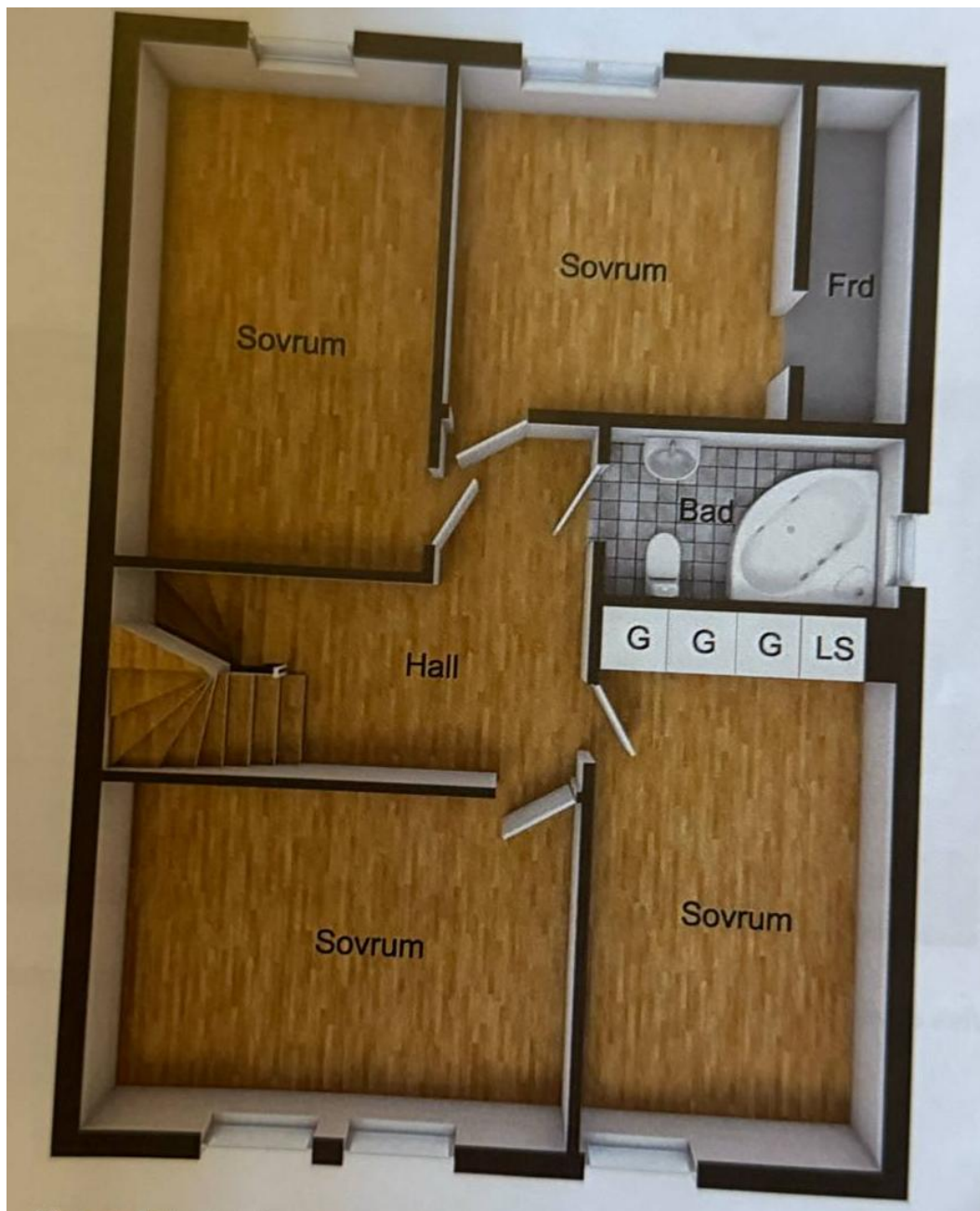


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

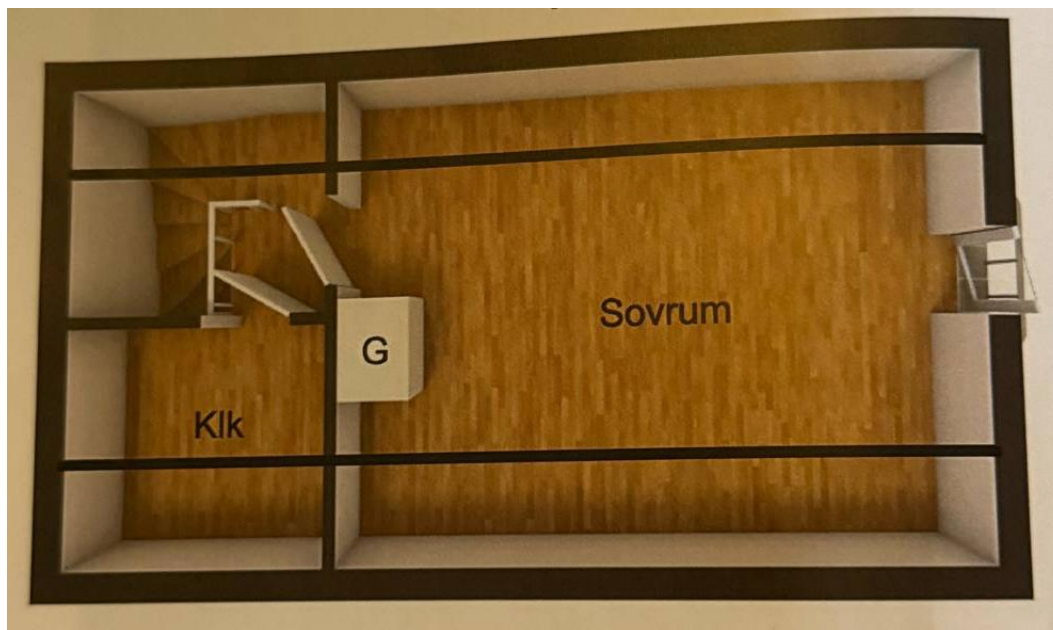
Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 3. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gävle Björnsjö 15:7	UUID: 909a6a7d-3107-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1979-08-07
Nyckel: 210028394	Län- och kommunkod 2180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-07
Distrikt Bomhus	Distriktskod 316011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-29

Fastigheten är upplåten med tomträtt

AdressRunstensvägen 80
804 33 Gävle**Läge, karta**

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6727435.5	620572.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	305 kvm	305 kvm	

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1979-06-29	Akt 79/8970	Upplåtelsedag 1979-07-01
Ändamål Bostad	Avgäld 9.050 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1979-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2039-07-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 08/8390, ny avgäld 88/1235, anm 93/2777		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338	1/1	1964-07-08	64/506
Gävle Kommun			
Ekonomi 801 84 Gävle			
Köp (även transportköp): 1963-12-18 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 84/11200			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-01, 2 545 221 sek (beslutsnummer: 1225997129)	2025-04-04	D-2025-00118942:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4e4a4dd9-A3FB-41B9-917E-3DEADB3109D1		
Utmätning 2025-04-01, 2 545 221 sek (beslutsnummer: 1225997111)	2025-04-04	D-2025-00118927:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 83ebbb96-DDB3-40E5-AC29-1B503FAE7B4C		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 2.324.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	205.800 SEK	1980-10-23	80/12555
2	282.200 SEK	1998-03-11	98/2666
3	172.000 SEK	1998-03-11	98/2667
4	84.000 SEK	2009-04-23	09/7817
5	764.000 SEK	2011-06-15	11/13335
6	416.000 SEK	2019-12-10	D-2019-00538380:1
7	400.000 SEK	2022-05-09	D-2022-00195868:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stg 4011, 4026 m.fl., Kristinelund, Bomhus vi	1978-06-09	21-78:1031 Akt

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
249516-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	2.178.000 SEK	1.596.000 SEK	582.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
---------------	-------	---------------	-----------

Värderingsenhet småhusmark 016220443.

Taxeringsvärde 582.000 SEK	Riktvärdeområde 2180025	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 305 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 016221443.

Bebyggelse Radhus	Taxeringsvärde 1.596.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 139 kvm	Biutrymmesyta 27 kvm	Värdeyta 144 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979

Under Byggnad Nej	Antal lika 1
-----------------------------	------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Gävle Björnsjö GA:1, GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-05-04	21-79:479 Akt

Ursprung

Gävle Järvsta 16:10

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet