

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	OCKELBO
Fastighetsbeteckning	VI 1:7
Värdetidpunkt	2026-01-17



Huvudbyggnaden. Brun tegelfasad med vita detaljer. Snötäckt mark.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2026-01-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	OCKELBO VI 1:7
Adress	Ol-Larsvägen 8 81630 Ockelbo
Område	Ockelbo
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2051-25-21
Nybyggnadsår	1972
Värdeår	1972
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

VI 1:7 i Ockelbo kommun ligger i centralorten, inom 1 km avstånd till centrum, service, skolor, hälsocentral och tågstation. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel och träpanel, fönster 2-glas och 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 147 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 152 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage, förråd, växthus och lekstuga. Därtill finns en gjuten matkällare och en flaggstång.

Markarealen uppgår till 1 838 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar, träd och poolområde med en pool på 4×8 m. Asfalterad uppfart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

2 700 000 KRONOR

Tvåmiljonersjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 430 tkr - 2 970 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 367
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 2026-01-08 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Naturvårdsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSONMRÅDE	1985-02-07	21-GXVI:55
VI 1:16,S:1,PRÄSTBO.1:35,SÅBYGG 20:1,22:1	Laga kraft: -	
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1972-03-16	21-OSÖ-196/1972
RABOONOMRÅDET M.FL.,DEL AV	Laga kraft: -	
Anmärknningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 838 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar, träd och poolområde med en pool på 4x8 m. Asfalterad uppfart.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	Inom 1 km till centrumbebyggelse, hälsocentral, tågstation och skolor.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	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 1972	Källa: Metria
Boarea	147 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	152 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	

<i>Entréväning</i>	Hall, 2st. hygienrum, kök, vardagsrum med matplats, inglasat uterum och 3st sovrum
<i>Källarväning</i>	Tvättstuga, förråd, allrum och hygienrum(wc och relaxavdelning med bastu)
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Tegel och träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita 3-glas, isolerglas, vita
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Inglasad uteplats, altan i trä och stensatt poolområde, västerläge Västerläge
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett, laminat och klinker
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målat
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer och golvvärme till fjärrvärme. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> kyla genom till frånluftsvärmepump.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Ceran), ugn inbyggd (Miele), micro inbyggd (Bosch), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Cylinda), kyl (AEG), frys (AEG) God standard, gott skick
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, gott skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel

	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 3	WC på källarvåning, golv plastmatta, väggar målad väv
	WC, tvättställ
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum 4	Relaxavdelning på källarvåning, golv klinker, väggar kakel
	Dusch, bubbelbad, bastu
	Plats för sittgrupp
	God standard, gott skick. Bastu ej helt färdigställd
Tvättstuga	Tvättmaskin (Husqvarna), torktumlare (Cylinda), tvättbänk
	Golv klinker, väggar kakel
	God standard, gott skick
Helhetsintryck	God standard, gott skick

5.5 Övriga byggnader

Garage	Uppförd ca 2005. betongplatta på mark med golvränna. uppförd i trästomme under plåttak., ansluten till el, vatten och värme. Dubbelgarage med förrådsdel. God standard, gott skick Byggnadsarea: 96 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Uppförd ca år 2020. oisolerad byggnad i trästomme under plåttak., ansluten till el Normal standard, gott skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
Växthus	Anslutningar saknas Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
Lekstuga	Trästomme under tak av plåt., anslutningar saknas Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 1,5 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. 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

Utmätning 2025-07-23, 1.799.489 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-394605-25; 2025-07-25, D-2025-00264940:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 1 780 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	84 700 kr	1974-06-12	74/3136	
2	477 800 kr	1996-06-11	96/4417	
3	500 000 kr	2010-02-22	10/3532	
4	335 500 kr	2019-08-21	D-2019-00363066:1	
5	102 000 kr	2022-05-09	D-2022-00195870:1	
6	15 000 kr	2022-05-17	D-2022-00208363:1	
7	55 000 kr	2022-12-05	D-2022-00492556:1	
8	210 000 kr	2023-01-13	D-2023-00013954:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
TELE	LAST	LEDNINGSRÄTT	21-89:388.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Ockelbo VI 1:7			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
OCKELBO SÄBYGGEY GA:2, Ändamål: Vägförening

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 610 000 kr
varav byggnad	1 313 000 kr
varav mark	297 000 kr

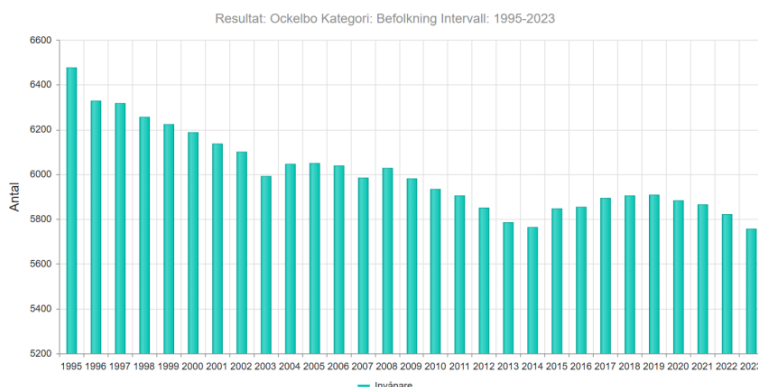
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ockelbo kommun ligger i norra Gävleborgs län, omgivet av skogar, sjöar och berg, vilket ger en naturnära miljö som präglas av friluftsliv och rekreation. Kommunen har en stark lokal identitet och är känd för sitt engagemang i hållbar utveckling och närheten till naturen. Centralorten Ockelbo är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra mindre orter inkluderar Lingbo, Jädraås och Åmot. Kommunen har en befolkning på cirka 5 800 personer (2023, MSCI), där många bor i glesbygd och mindre samhällen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

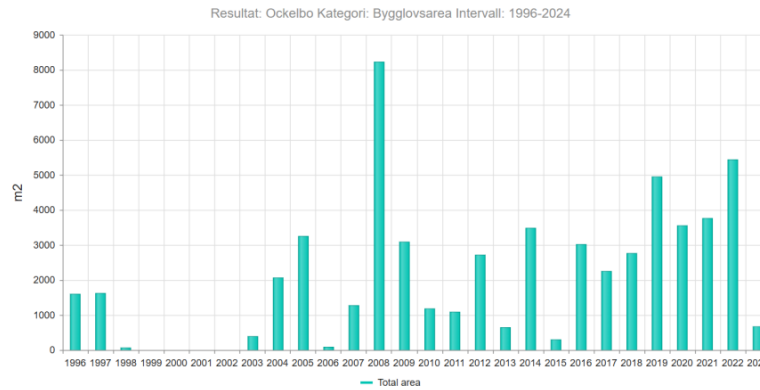
Ockelbo har goda kommunikationer genom järnvägsstationen i Ockelbo, där SJ och Norrtåg erbjuder tågförbindelser till Gävle, Sundsvall och Stockholm. Riksväg 272 (Tidernas väg) går genom kommunen och förbinder den med Gävle i söder och Bollnäs i nordväst. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande orter sköts av X-trafik, med linjer till Gävle och Sandviken. Närmaste flygplats är Gävle-Sandviken Airport (cirka 45 minuter med bil), medan Stockholm Arlanda kan nås på cirka 2 timmar.

Näringsliv

Ockelbo har en stark tradition inom skogsbruk, industri och småföretagande. Kommunen har flera företag inom träförädling, mekanisk industri och jordbruk. Det finns ungefär 400 registrerade företag i kommunen och den största arbetsgivaren förutom kommunen själv är Berendsen Textil Service AB. Turismen har en viktig roll, med besöksmål som Wij Trädgårdar, Jädraås-Tallås Järnväg och Hamnäsbadet. Vintertid lockar områdets skid- och friluftsområden många besökare.

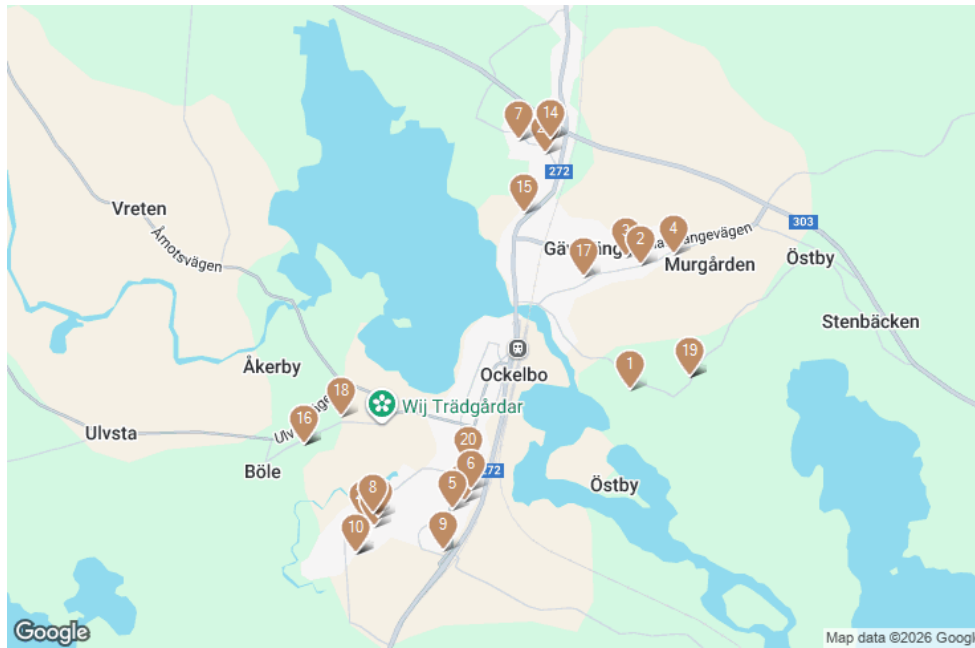
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 300 m² (2015) och över 5 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

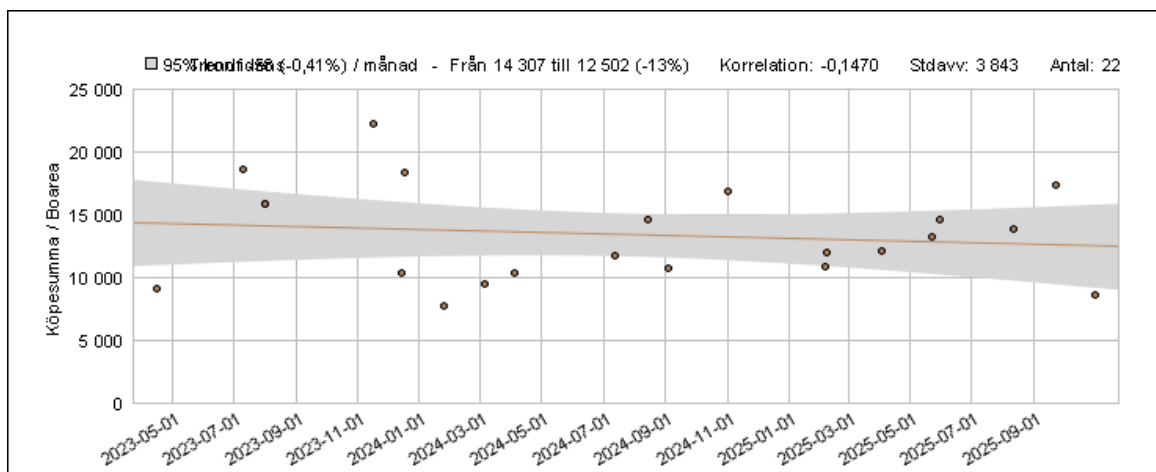


8.2 Ortsprisanalys

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 104 - 212 m², standardpoäng 30 - 44, byggår 1909 - 1989, areal tomt 524 - 6 814 m² under perioden 2023-04-16 och framåt.

Sökningen genererade 20 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 150 000 - 3 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 803 - 22 302 kr/m² med medel 13 753 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,7 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Ockelbo	Östby 7:46	2025-10-31	174	93	32	1939	1 093	E	L	1,0	8 620	1 500 000
Ockelbo	Gäveränge 10:1	2025-09-22	105	130	34	1970	702	E	L	1,5	17 333	1 820 000
Ockelbo	Gäveränge 2:107	2025-08-11	123	94	36	1967	848	E	L	1,3	13 821	1 700 000
Ockelbo	Gäveränge 1:52	2025-05-30	143	70	30	1973	1 184	E	L	1,6	14 685	2 100 000
Ockelbo	Rabolöt 1:29	2025-05-23	124	43	34	1985	1 036	E	L	1,2	13 306	1 650 000
Ockelbo	Rabolöt 1:24	2025-04-03	157	25	37	1920	2 100	E	L	1,5	12 101	1 900 000
Ockelbo	Säbyggeby 7:99	2025-02-07	125		37	1989	1 216	E	L	1,0	11 960	1 495 000
Ockelbo	Vi 1:34	2025-02-06	164		32	1975	915	E	L	1,3	10 823	1 775 000
Ockelbo	Vi 1:15	2024-11-01	109	109	35	1974	1 120	E	L	1,4	16 926	1 845 000
Ockelbo	Vi 1:116	2024-09-04	139	32	30	1981	524	E	L	1,4	10 791	1 500 000
Ockelbo	Vi 1:30	2024-08-15	104	109	34	1975	874	E	L	1,2	14 615	1 520 000
Ockelbo	Rabolöt 1:7	2024-07-12	113	113	31	1956	1 266	E	L	1,7	11 725	1 325 000
Ockelbo	Vi 1:21	2024-04-04	111	12	33	1975	876	E	L	1,3	10 360	1 150 000
Ockelbo	Säbyggeby 3:10	2024-01-25	173	45	31	1909	2 468	E	L	1,8	7 803	1 350 000
Ockelbo	Böle 1:42	2023-12-18	212	90	30	1909	3 957	E	L	3,7	18 396	3 900 000
Ockelbo	Vi 1:155	2023-11-17	139	10	36	1909	6 814	E	L	3,2	22 302	3 100 000
Ockelbo	Östby 6:18	2023-08-01	126	50	44	1909	1 378	E	L	2,0	15 873	2 000 000
Ockelbo	Vi 10:3	2023-08-01	120		36	1909	1 178	E	L	2,3	15 833	1 900 000
Ockelbo	Säbyggeby 7:82	2023-07-10	166	163	36	1967	4 223	E	L	2,5	18 674	3 100 000
Ockelbo	Vi 1:37	2023-04-16	153		35	1975	963	E	L	1,3	9 117	1 395 000
Medel										1,7	13 753	

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

Framförallt värderingsobjektets goda läge samt god standard/Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 700 000 kr, motsvarande 18 367 kr/m².

Huvudbyggnad i gott skick med inglasat uterum och en biyta inredd med bland annat relaxavdelning, renoverad tvättstuga och allrum.

Modernt och stort garage, väl ordnad trädgård samt tilltalande uteplatser med pool.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

2 700 000 KRONOR

Tvåmiljonersjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 430 tkr - 2 970 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 367
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

Gävle 2026-01-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Friggebod



Lekstuga



Dubbelgarage



Värderingsobjektet uppfart. Huvudbyggnad och garage ses i bild.

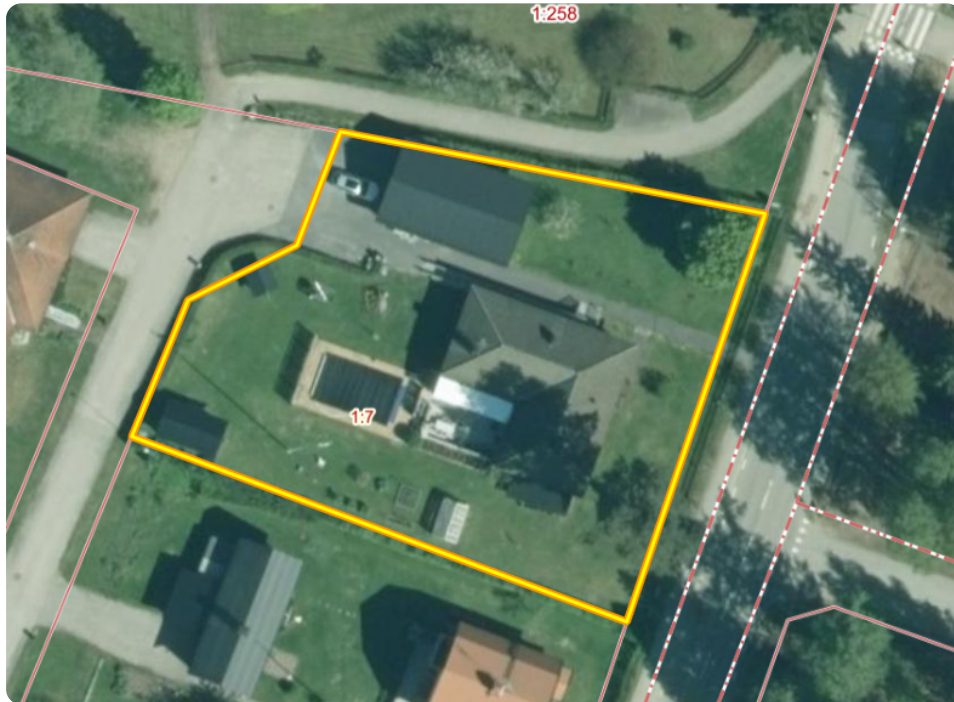
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

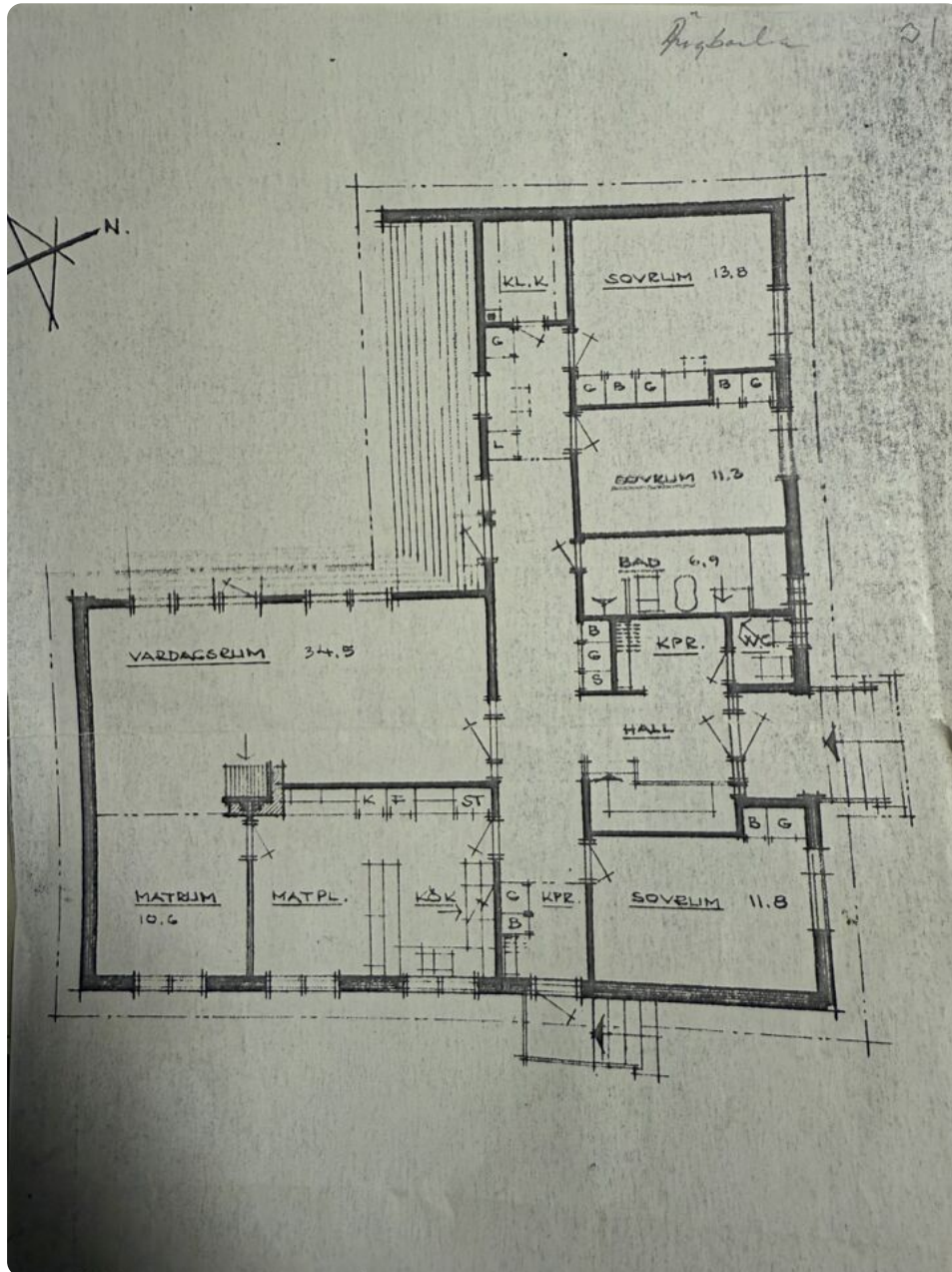


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.