

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

OVANÅKER

Fastighetsbeteckning

NORRA EDSBYN 9:31

Värdetidpunkt

2026-01-31



Värderingsobjektet. På tomten står en totalskadad byggnad.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	11
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17

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 2026-01-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	OVANÅKER NORRA EDSBYN 9:31
Adress	Armborstvägen 6 82834 Edsbyn
Område	Ovanåker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2485-25-21
Nybyggnadsår	1925
Värdeår	1929
Typkod	223: Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler

2.2 Allmän beskrivning

OVANÅKER NORRA EDSBYN 9:31 i Ovanåker kommun ligger ca 1 km från centralorten och service. Omgivningen utgörs av industri och bostadsbebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus totalförstörd i samband med brand (rester av stommen står kvar på tomten). Det finns även ett uthus på tomten i eftersatt underhåll.

Markarealen uppgår till 1 747 m², vars obebyggda delar utgörs av bevuxen naturmark. Snötäckt vid besiktningen.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026 130 000 KRONOR Ett hundratrettio tusen kronor
Bedömt värdeintervall 120 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	565
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,19

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-29 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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
BYGGNADSPLAN	1966-10-21	21-OVÅ-1540
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	1 747 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Bevuxen naturmark. Snötäckt vid besiktningen.
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Industri och bostäder
<i>Avstånd</i>	1 km till kommunens centralort ca 1 km till hälsocentral, skolor och service.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
<i>Vatten</i>	Kommunalt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
<i>Avlopp</i>	Kommunalt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
<i>Bredband via fiber</i>	Nej	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande hus totalförstörd i samband med brand	
Ålder	Byggår 1925, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	230 m ²	Källa: Metria
	Ej besiktigad pga rasrisk	
Biarea	0 m ²	
Invändiga ytskikt		

5.5 Övrig byggnad

Uthus	Äldre uthus uppfört i trä., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta utifrån kartor)
-------	---

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet totalförstörd i brand, där del av byggnadens stomme står kvar på tomten.

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

Föreläggande riva oavårdad byggnad, dnr MSB-2019-720: 2025-03-11, D-2025-00086033:1
Utmätning 2025-10-13 1 115 386 SEK beslutsnummer 12255038783: 2025-10-15, D-2025-00373010:1
Utmätning 2025-10-13 1 115 386 SEK beslutsnummer 12255038841: 2025-10-15, D-2025-00373013:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 550 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	250 000 kr	2010-10-11	10/22800	
2	100 000 kr	2011-06-09	11/12971	
3	200 000 kr	2013-04-18	13/6659	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 223: Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 700 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 511 000 kr

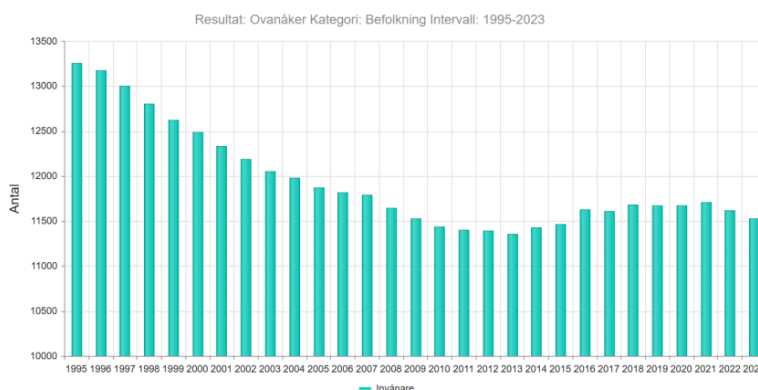
varav mark 189 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ovanåkers kommun ligger i västra Hälsingland, i Gävleborgs län, och präglas av skog, sjöar och älvdalar. Ljusnan, som rinner genom kommunen, är en viktig del av landskapet och har historiskt haft stor betydelse för både industri och friluftsliv. Centralorten är Edsbyn, där en stor del av kommunens invånare bor. Den näst största orten är Alfta, och utöver dessa finns flera mindre byar och samhällen spridda i landskapet. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), med en stadig fördelning mellan tätorter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

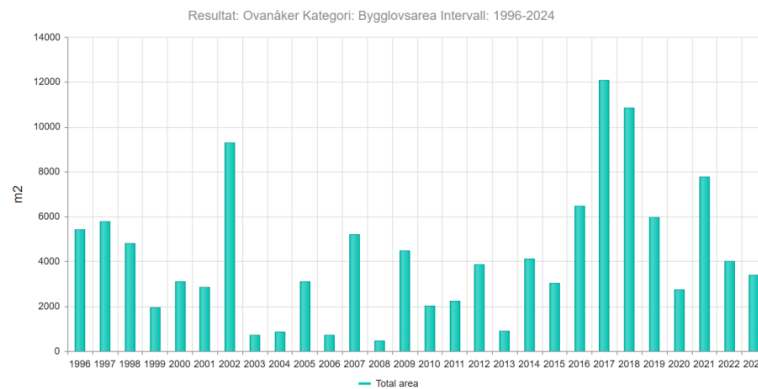
Ovanåkers kommun är ansluten till det regionala vägnätet via Riksväg 50, som förbinder kommunen med Bollnäs i öster och Dalarna i väster. Länsväg 301 löper genom kommunen och knyter samman Edsbyn och Alfta med närliggande orter i Hälsingland och Dalarna. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer som Bollnäs och Gävle tillhandahålls av X-trafik, vilket gör det möjligt att pendla för arbete och studier. Närmaste järnvägsstation finns i Bollnäs, cirka 30 km från Edsbyn, där tåg går vidare till Gävle, Stockholm och norra Sverige.

Näringsliv

Näringslivet i Ovanåkers kommun har sina rötter i skogsindustrin, träförädling och tillverkningsindustrin. Stora arbetsgivare inkluderar Svenska Fönster AB och Ovanåkers kommun, där många arbetar inom vård, skola och omsorg. Småföretagande är viktigt för kommunen, och det finns flera företag inom hantverk, service och turism. Det finns ungefär 750 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen är också betydande, med sevärdheter som Hälsingegårdarna, Voxnan älvdal och Edsbyns skidstadion, vilket lockar både kultur- och friluftintresserade besökare.

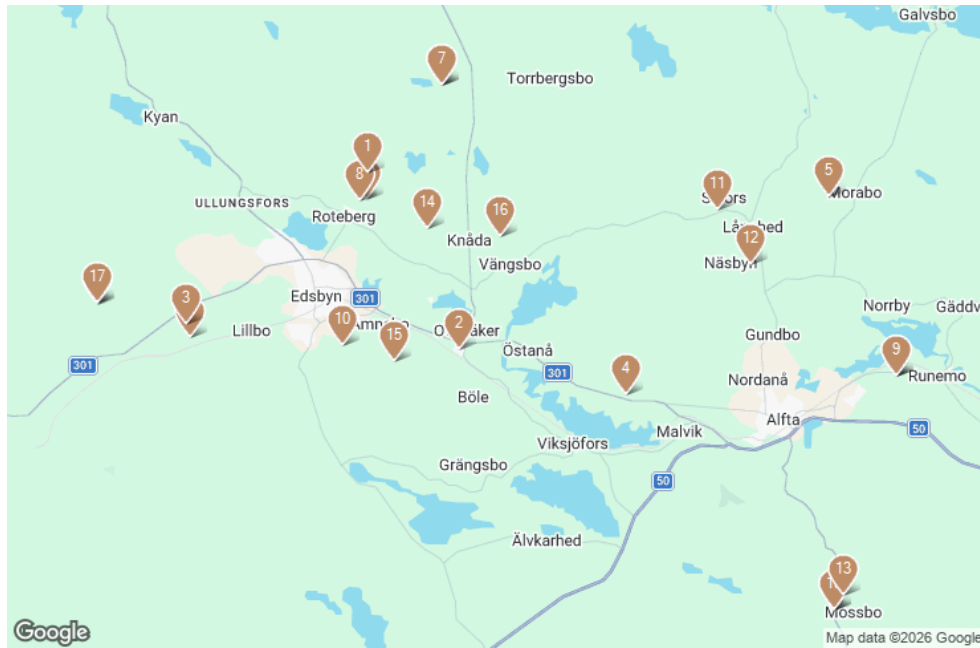
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 3 000 m² (2020) och cirka 12 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

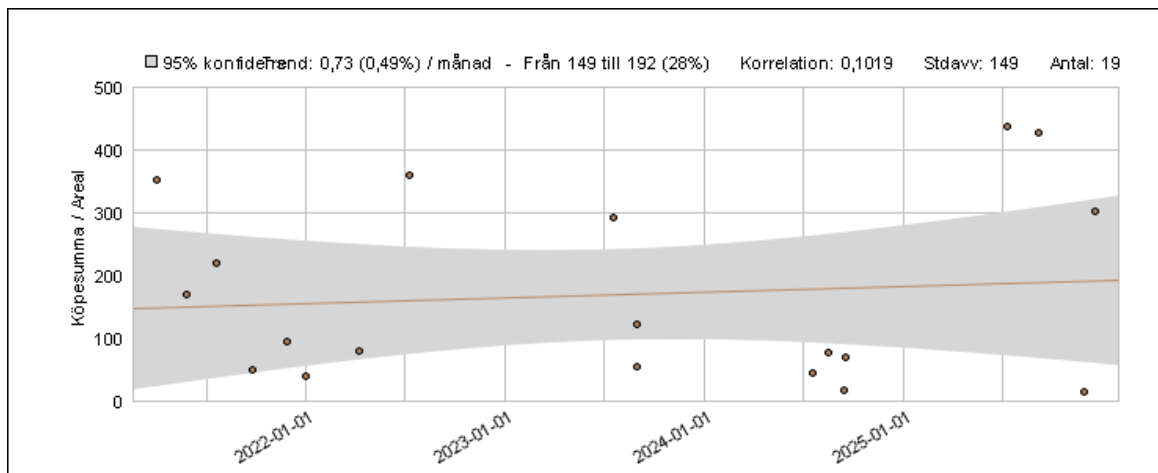


8.2 Ortsprisanalys

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/Markareal. Källa: UCBV

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

Värderingsobjektet har typkod 223 (Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler). Då huvudbyggnaden är totalskadad, bedöms den ej tillföra något värde. Det bedöms mer jämförbart att jämföra objektet med typkod 210 (Småhusenhet, tomtmark) och 213 (Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr). Materialet har gallrats och omfattar fastigheter med areal tomt 700 - 8 423 m² under perioden 2021-07-20 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 50 000 - 350 000 kr. I relation till markarealen varierar köpeskillingen mellan 17 - 293 kr/m² med medel 99 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 5,0 med medel 2,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ovanåker	Ovanåkers Prästbord 1:40	2025-11-29					4 482	E	L	0,3	17	75 000
Ovanåker	Hässja 5:2	2024-09-17					5 056	E	L	1,8	69	350 000
Ovanåker	Östra Roteberg 7:13	2024-07-19					1 100	E	L	1,1	45	50 000
Ovanåker	Alfta Kyrkby 12:19	2023-08-31					1 420	E	L	5,0	123	175 000
Ovanåker	Knåda 1:4	2023-08-31					1 810	E	L	0,6	55	100 000
Ovanåker	Långhed 7:23	2023-07-19					700	E	L	4,6	293	205 000
Ovanåker	Mossbo 4:10	2022-04-08					3 364	E	L	3,4	80	270 000
Ovanåker	Knåda 24:4	2021-12-30					8 423	E	L	3,9	42	350 000
Ovanåker	Höjen 1:6	2021-11-25					1 205	E	L	2,4	95	115 000
Ovanåker	Vängsbo 5:29	2021-09-25					1 410	E	L	1,0	50	70 000
Ovanåker	Norra Edsbyn 5:36	2021-07-20					775	E	L	4,5	219	170 000
Medel										2,6	99	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Utplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Läget för värderingsobjektet bedöms vara medelbra i Edsbyn och en tomtareal under medel. Värderingsobjektet bedöms ha ett mervärde jämfört med obebyggda tomter i form av anslutningar, men samtidigt belastningar såsom att den totalskadade byggnaden behöver rivas med efterföljande sanering/iordningsställande. Sammantaget medför detta att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 130 000 kr, motsvarande 73 kr/m² markareal. Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

130 000 KRONOR

Etthundratrettiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 120 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	565
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,19

Gävle 2026-02-02

VärderingsInstituten Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets tomtmark utgörs av snötäckt natur.



Värderingsobjektet. På tomten står en totalskadad byggnad.

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