

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gävle

Fastighetsbeteckning

Kristinelund 45:23

Värdebidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålade betongelement och brunmålad 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 Kristinelund 45:23	Lagfaren ägare	F-1859-24-21
Objektets adress	Långbackavägen 51 804 28 Gävle	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1978. Uppförd i 1 1/2 våning.
Boarea	112 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	280 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta. Tomten är insynsskyddad med en häck.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bomhus ca 4,7 km från centrala Gävle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Bomhus ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Gävle.
Övrigt	Det finns även garageplats (nr 5).

Marknadsvärde

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

2 050 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 850 000 – 2 250 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 304 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,89
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-10-29

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter.
Bredband (fiber)	Fiber finns framdraget. Ej inkopplat.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1978
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Betong och trä Träpanel och betongelement. 3-glas. Nyare. Vita Betongpannor. Nyligen tvättat och behandlat. Vattenburen via radiatorer. Fjärrvärme. Självdraagsventilation Balkong finns. Inglasat uterum finns.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, vardagsrum, sovrum, kök, wc med tvättstuga, förvaringsutrymme samt utgång till inglasat uterum. Trappa upp till övervåning. Våning 1 med allrum, 2st. sovrum samt badrum. Det större sovrummet har utgång till balkong.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard, äldre skick. Skador i parkett på golvet.
	Utrustning	Skåpluckor i vitt och brun/glas. Spis (Bosch), fläkt (Futurum), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt	WC i normal standard/bra skick. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och tvättstuga. Toalett trasig (funktionsduglig).
Hygienrum	Ytskikt	Badrum i normal standard/bra skick. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad.
Tvättstuga	Utrustning	TM (Samsung), TT (Electrolux). TM fungerar bristfälligt.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/klinker
	Vägg	Tapet/målat
	Tak	Målat/innertaksplattor
Övrigt		Förråd finns sammanbyggt med bostadshuset. Garageplats finns i separat byggnad.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen bra skick. Äldre kök. Skadade köksluckor, trasig diskho. Skador i parkett på golvet. Mindre brister noterades såsom avsaknad av tröskel och diverse lister på övervåningen samt några trasiga dörrhandtag på innerdörrar.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 2 311 000 kr, varav byggnad 1772 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 539 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 749 600 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Gävle Kristinelund GA:2. Ändamål: Vägar, Värmeanläggning, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning, Övrigt
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Inga inskrivningar hittades.
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		Försäkringbolag lf, enligt muntlig uppgift från fastighetsägare
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området Kristinelund (Bomhus) från 2022-10-01 och framåt med en boarea mellan 90 och 130.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 500 000 – 2 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 000 – 33 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 20 177 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,9– 1,9, med en genomsnittlig nivå på 1,2 den senaste tiden.

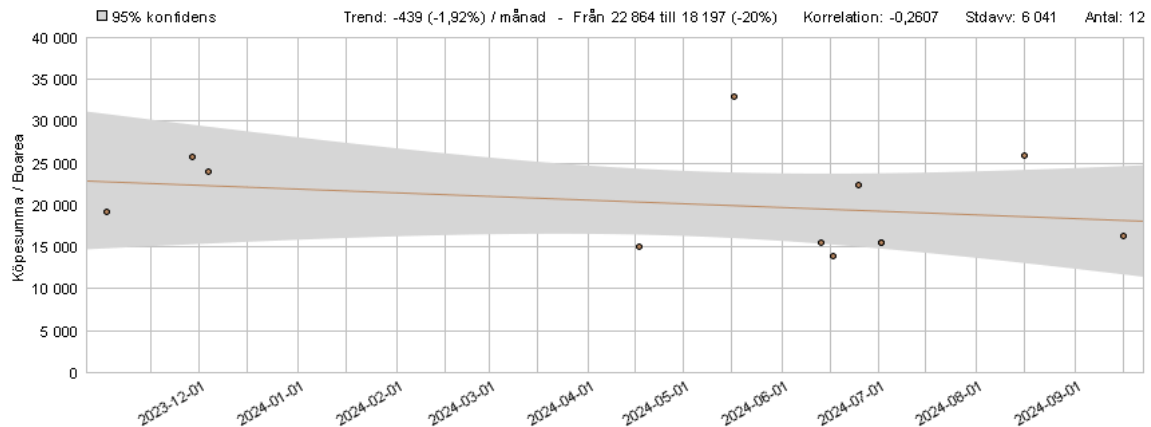


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Äldre kök och diverse mindre brister, men byggnaden är i övrigt i bra skick. Värdet bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med entré via uteplats byggd i trä. Häckar på varsin sida ingången.



Foto, vy över värderingsobjektets baksida. Bevuxen gräsmatta inramad av häck. Inglasat uterum ses i bild.

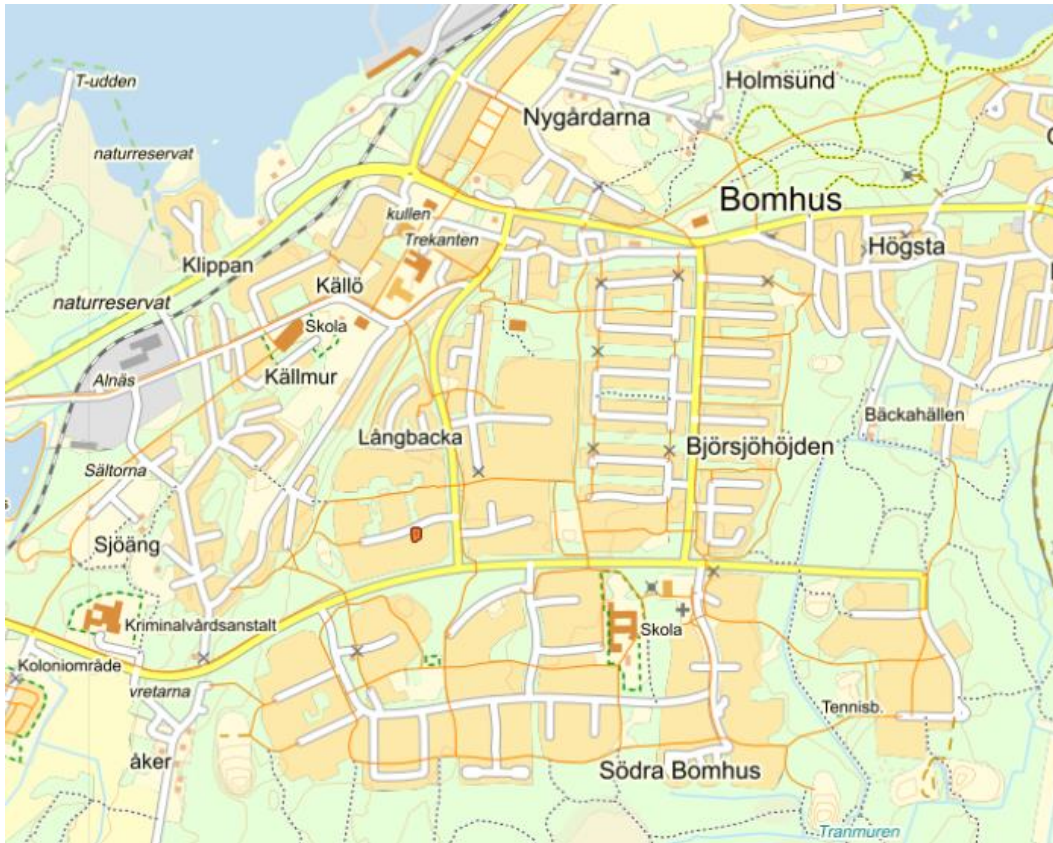


Foto, garageplats.



Foto, gemensam lekplats för området.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gävle Kristinelund 45:23	UUID: 909a6a7c-eb54-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-07-02
Nyckel: 210010546	Län- och kommunkod 2180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-13
Distrikt Bomhus	Distriktskod 316011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Adress Långbackavägen 51 804 28 Gävle	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6727762.2	620961.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	280 kvm	280 kvm	

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-09-09 1 378 081 sek jämte ränta och kostnader, målnummer 01-565466-24	Inskrivningsdag 2024-09-12	Akt D-2024-00296109:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.749.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.366.800 SEK	2011-05-31	11/12150
2	11.800 SEK	2011-11-21	11/30932

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	21.000 SEK	2019-02-27	D-2019-00114754:1
4	350.000 SEK	2021-02-11	D-2021-00057287:1
Anmärkning: Beviljad d-2021-00164271:1			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stg 783, 791f m.fl., Långbackaområdet	1976-12-07	21-77:258 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
255294-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.311.000 SEK	1.772.000 SEK	539.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 028756443.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
539.000 SEK	2180094	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
280 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 028757443.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 1.772.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 112 kvm	Biutrymmesyta 25 kvm	Värdeyta 117 kvm
Nybyggnadsår 1978	Tillbyggnadsår	Värdeår 1978
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Gävle Kristinelund GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-12-06	21-76:1277 Akt

Ursprung

Gävle Kristinelund 17:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Gävle Skogsbacken 23	1979-05-01	21-79:128 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet