

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gävle

Fastighetsbeteckning

Alborga 16:13

Värde tidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tomtmark, förrådsbyggnad samt rester av nedbrunna byggnader.

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 Alborga 16:13	Lagfaren ägare	F-1969-24-21
Objektets adress	Sommarvägen 12 818 33 Valbo	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Fastigheten är bebyggd med en förrådsbyggnad med utedass samt rester av 2st. nedbrunna, mindre, byggnader.
Tomtmark	927 kvm markareal utgörs av naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är lantligt beläget i Alborga, Valbo, ca 6 km från centrala Gävle och 4,5 km från Valbo köpcentrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av lantbruk och bostäder. Förskola, skola, hälsocentral och köpcentrum finns i Valbo ca 4,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gävle.
Övrigt	<u>Kostnader som berör borttagning av rester från de nedbrunna byggnaderna har ej beaktats i värdebedömningen.</u>

Marknadsvärde

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

650 000 kronor

Bedömt värdeintervall 600 000 – 700 000 kronor

Kr/kvm areal	702 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,06
--------------	------------	------------------------------------	------

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	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 utan 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El saknas
Vatten	En enskild brunn noterades på fastigheten vid besiktningen. Funktion okänd. Vidare undersökning rekommenderas.
Avlopp	Okänt. Vidare undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning	
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förråd. Normal standard/äldre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Nedbrunnen övrig byggnad	På tomten finns rester av nedbrunnen byggnad i trä. Byggnadsarea ca 9 kvm.
Nedbrunnen bostadsbyggnad	På tomten finns rester av nedbrunnen bostadsbyggnad i trä. BOA 25 kvm, enligt taxeringsuppgifter.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 618 000 kr, varav byggnad 133 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 485 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 274 716 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Gävle Alborga GA:3. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ledningsrätt. Akt: 21-92:877, Ändamål: Starkström, last
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	Information saknas
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 småhustomter (typkod 210) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2019-10-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 750 000 – 1 050 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingarna mellan 250 – 739 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,8 – 3,2.

Datum	Kommun	Beteckning	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
2023-06-28	GÄVLE	ALBORGGA 5:43	1 527	900 000 kr	589		Lagfart
2021-04-28	GÄVLE	HÄCKLINGE 15:10	1 421	1 050 000 kr	739	3,2	Lagfart
2020-01-17	GÄVLE	KUSBO 1:64	1 080	750 000 kr	694	1,8	Lagfart
2019-12-18	GÄVLE	ALBORGGA 5:42	3 690	923 000 kr	250		Lagfart
Medel			1 930	905 750 kr	568	2,5	

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lantlig karaktär och samtidigt nära till service. Tomten utgörs huvudsakligen av naturmark. Förrådsbyggnad i normal standard/äldre skick. Rester från 2st. nedbrunna, mindre, byggnader finns.

Marknaden för tomter har varit avvaktande under senaste tiden. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, tomtmark och byggnader.



Foto, förrådsbyggnad med utedass.



Foto, infart till värderingsobjektet och närmiljön.

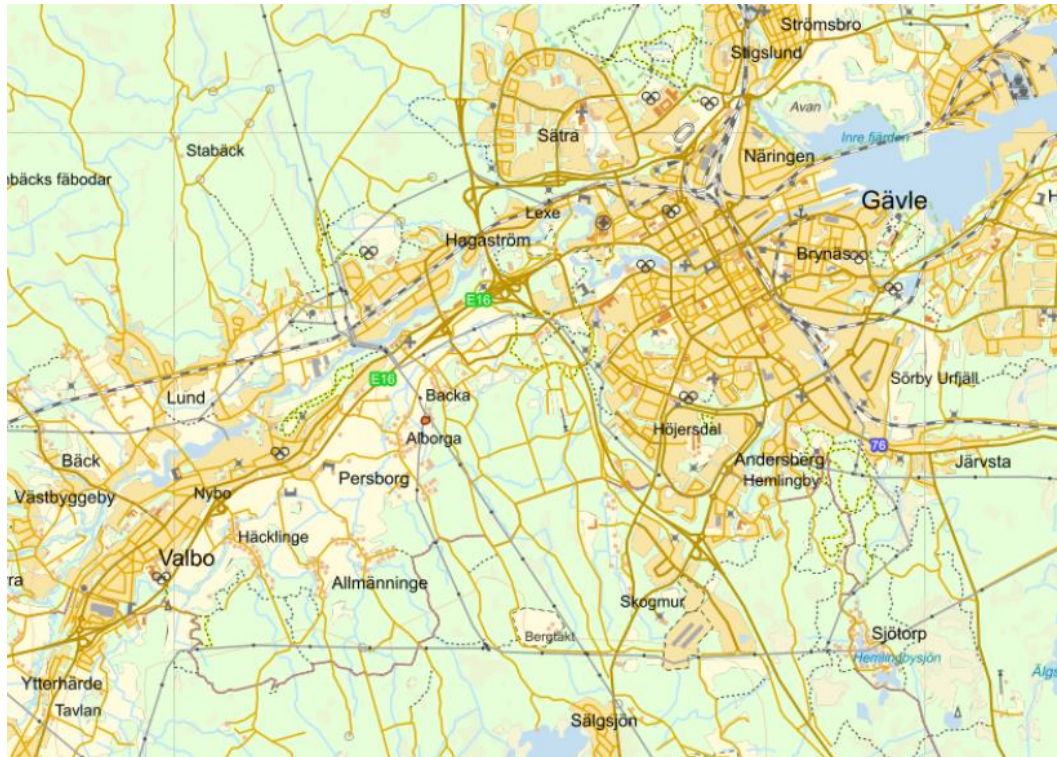


Foto, rester av nedbrunnen övrig byggnad.

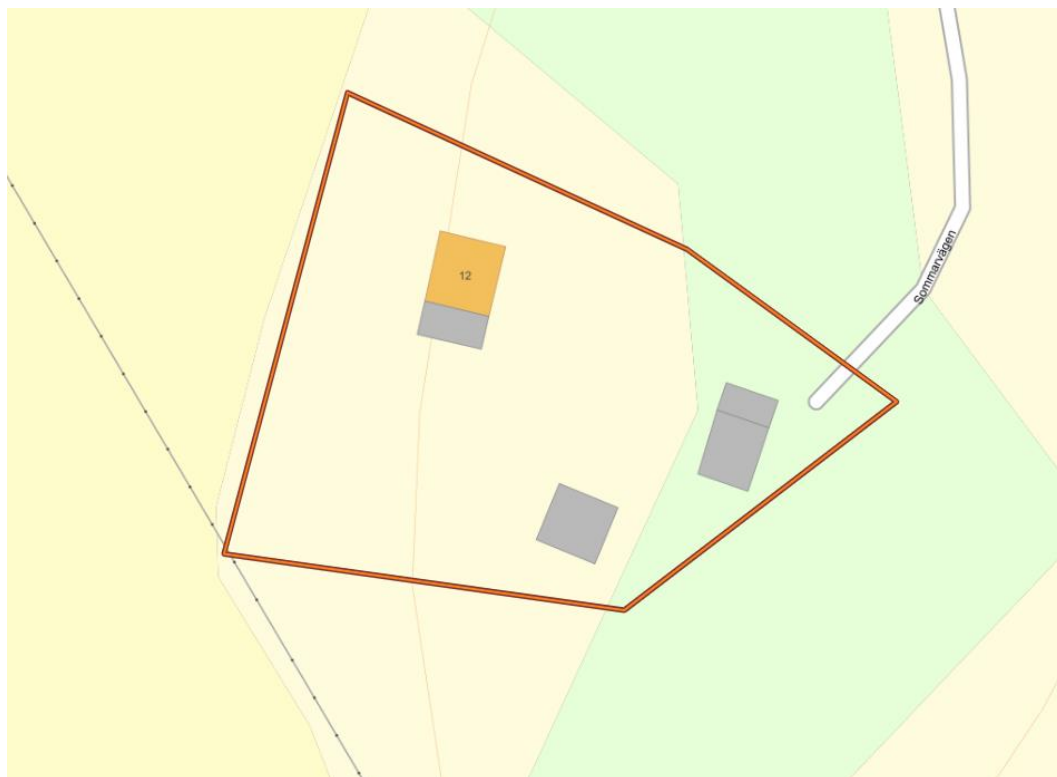


Foto, rester av nedbrunnen bostadsbyggnad.

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 Alborga 16:13	UUID: 4153acfc-17de-6c8c-e053- 7e44ed8f0c8e	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-02-09
Nyckel: 210199871	Län- och kommunkod 2180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-10
Distrikt Valbo Socken: Valbo	Distriktskod 316008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Adress Sommarvägen 12 818 33 Valbo

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6726172.6	613344.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	927 kvm	927 kvm	
1	927 kvm	927 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-06, 440 276 sek jämte ränta och kostnader 01-943129-24	2024-09-09	D-2024-00290926:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2017-00099818:2
Avser inteckning d-2022-00378099:2
Avser inteckning d-2022-00519134:1
Avser inteckning d-2023-00365183:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.274.716 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	350.000 SEK	2017-03-07	D-2017-00099818:2
2	203.000 SEK	2022-09-15	D-2022-00378099:2
3	448.579 SEK	2022-12-22	D-2022-00519134:1
4	273.137 SEK	2023-11-16	D-2023-00365183:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	21-92:877.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Ledningsrätt starkström		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
743794-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	618.000 SEK	133.000 SEK	485.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 301357363.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
485.000 SEK	2180012	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
927 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt/enskilt sommarvatten Avlopp saknas
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301403447.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 133.000 SEK	Total standardpoäng 15
----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 25 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 25 kvm
-----------------------------	-------------------------------	---------------------------

Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår	Värdeår 1930
-----------------------------	-----------------------	------------------------

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Gävle Alborga GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-11-16	2180K-16/114 Akt
Anläggningsåtgärd	2024-02-09	2180K-2023/97 Akt

Ursprung

Gävle Alborga 16:10

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet