

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gävle

Fastighetsbeteckning

Kågbo 2:36

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Brun timmerstuga med vita detaljer samt högbevuxen tomtmark med diverse lösöre.

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 Kågbo 2:36	Lagfaren ägare	F-958-25-21
Objektets adress	Rämsövägen 818 96 Hedesunda	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med okänt byggår (äldre). Uppförd i 1 våning.
Boarea	25 kvm (enligt okulärbesiktning), fördelat på 1 rum och kök
Tomtmark	2 305 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av skog och naturmark
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från Hedesunda och 3,5 mil från Gävle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog. Förskola och skola finns i Mehedeby 12 km bort. Hälsocentral finns i Hedesunda ca 19 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gävle.
Övrigt	Det finns även ett utedass och en bastubyggnad.

Marknadsvärde

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

240 000 kronor

Bedömt värdeintervall 215 000 – 265 000 kronor

Kr/kvm Boarea	26 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,10
Kr/kvm areal	104 kr/kvm		

Gävle 2025-05-06

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El saknas
Vatten	Vatten saknas
Avlopp	Avlopp saknas
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Äldre
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund (stenlagd) Timmer Timmer 2-glas. Äldre. Vita Plåt Kaminer 2st. (ej godkända eldstäder) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med allrum, kök och förrådsutrymme/sovplats.
Kök	Utformning	Rakt kök. Utan matplats. Äldre skick, låg standard.
	Utrustning	Mörka skåpluckor. Diskho med plats för kokplatta.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Mycket eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Sättningar i golv.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Utedass	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som utedass. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 3 kvm.
Bastu	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som bastu, inredd med bastuaggregat (funktion okänd). Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 7 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	Typkod 213. Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr. 219 000 kr, varav byggnad 219 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 219 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 355 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Gävle Kågbo GA:1, GA:3, GA:5. Ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information 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	Saknas, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besikten var tomten/byggnader delvis belamrade med diverse saker. 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 213) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2020-05-01 och framåt, ej strandnära lägen och en tomtareal mellan 1 000- 4 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 180 000 – 915 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingarna mellan ca 80 – 700 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 271 kr/kvm areal. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 1,1 – 5,2, med en genomsnittlig nivå på 2,7 det senaste året.

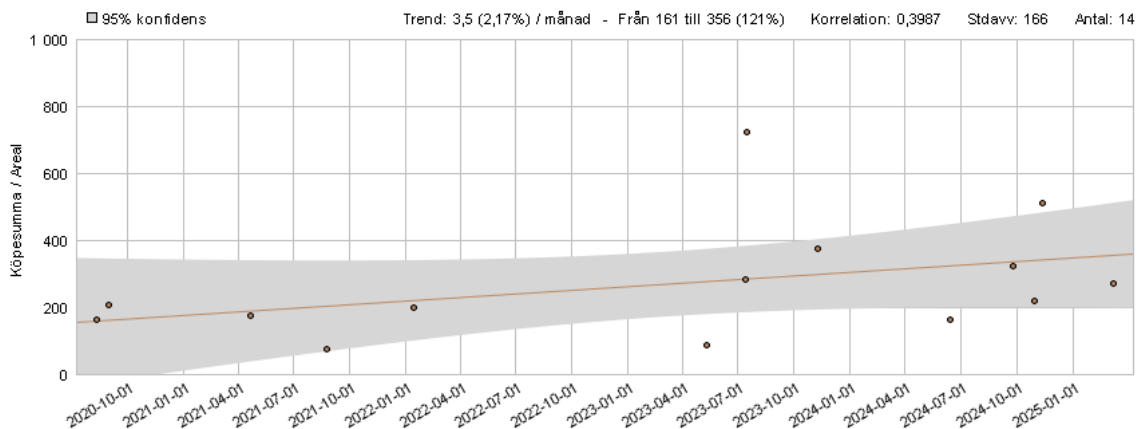


Diagram över köpesumma/areal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avlägset läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Mycket eftersatt underhåll. Tomtstorlek omkring medel. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

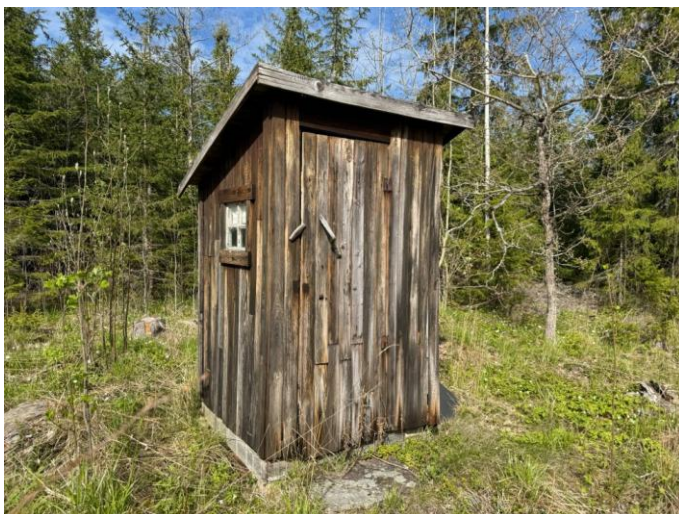
Foton



Foto, huvudbyggnadens baksida.

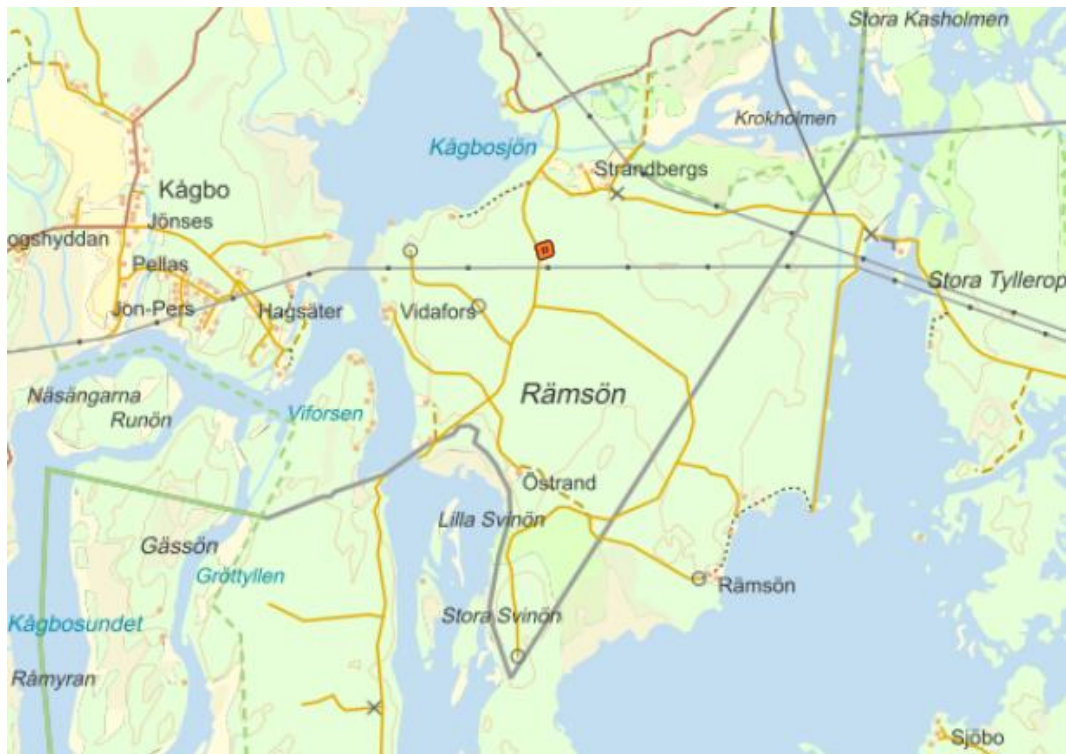


Foto, bastubyggnad.



Foto, utedass.

Kartor



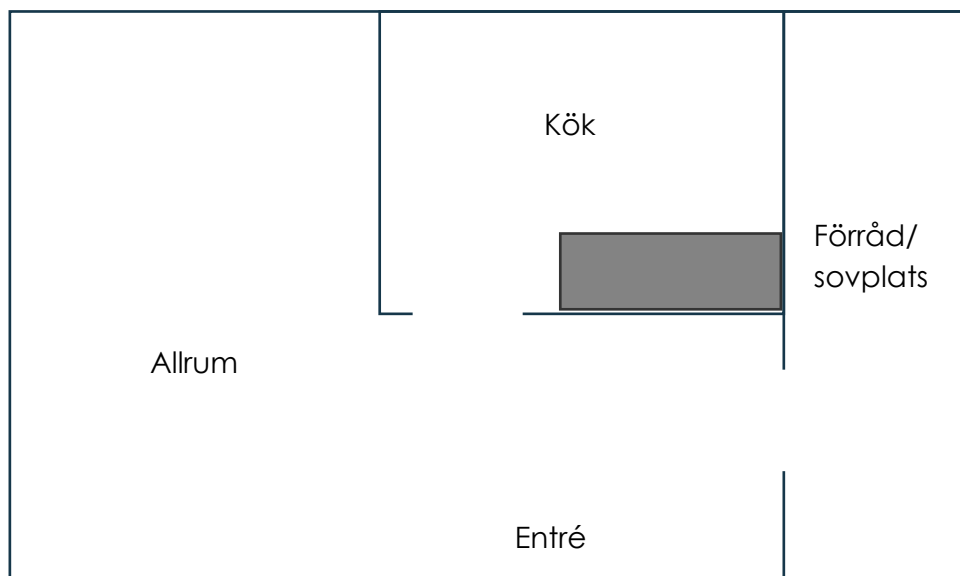
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gävle Kågbo 2:36	UUID: 4e884e52-2304-1314-e053- 7e44ed8f3b19	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-21
Nyckel: 210200095	Län- och kommunkod 2180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Hedesunda Socken: Hedesunda	Distriktskod 316002	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-05

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6702831.1	624394.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 305 kvm	2 305 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-02, 539 454 sek, beslutsnummer 12251028176	2025-04-07	D-2025-00121389:1
Utmätning 2025-04-03, 539 454 sek, beslutsnummer 12251029190	2025-04-07	D-2025-00121390:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2017-00695287:1		
Betalningssäkring verkställd 2024-10-18 för 682 000 kronor	2024-10-18	D-2024-00345636:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2017-00695287:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 355.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	355.000 SEK	2017-12-18	D-2017-00695287:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213) 745568-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår			
2024	291.000 SEK	291.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 301411176.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
291.000 SEK	2180084	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
2 305 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	
	Antal lika		
	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Gävle Kågbo GA:1, GA:3, GA:5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-05-03	2180K-2017/39 Akt

Ursprung

Gävle Kågbo 2:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbetesckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet	