

Värdeutlåtande

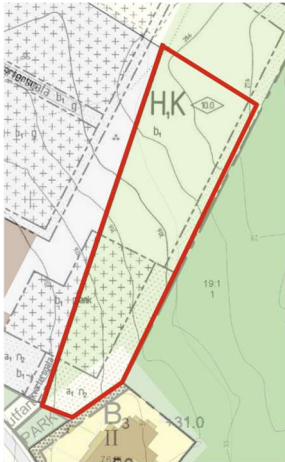
Fastigheten Gävle Hemlingby 19:1, del av



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering	13
7.	Slutsatser	15

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Gävle Hemlingby 19:1, del av.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr. 212000-2338), genom Karin Theuer.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2024-10-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms obebyggd mark med byggrätt för handel och kontorsändamål, ej livsmedel
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

5 000 000 kr

Fem miljon kronor

Vilket motsvara ca. 1 500 kr/kvm BTA

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Gävle Hemlingby 19:1, del av.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr. 212000-2338), genom Karin Theuer.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-10-01.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Det förutsätts att det inte finns några riksintressen, arkeologiska eller geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering. Dessutom förutsätts marken vara fri från eventuella miljöbelastningar.

I värderingen förutsätts det även att värderingsobjektet utgör en egen fastighet. Eventuella tillkomna kostnader för fastighetsreglering etc. ingår inte i värderingen.

Besiktning och värderingsunderlag

En översiktlig syn av värderingsobjektet gjordes 2024-10-11 av Ida Staffas på Svefa.

Underlag har inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

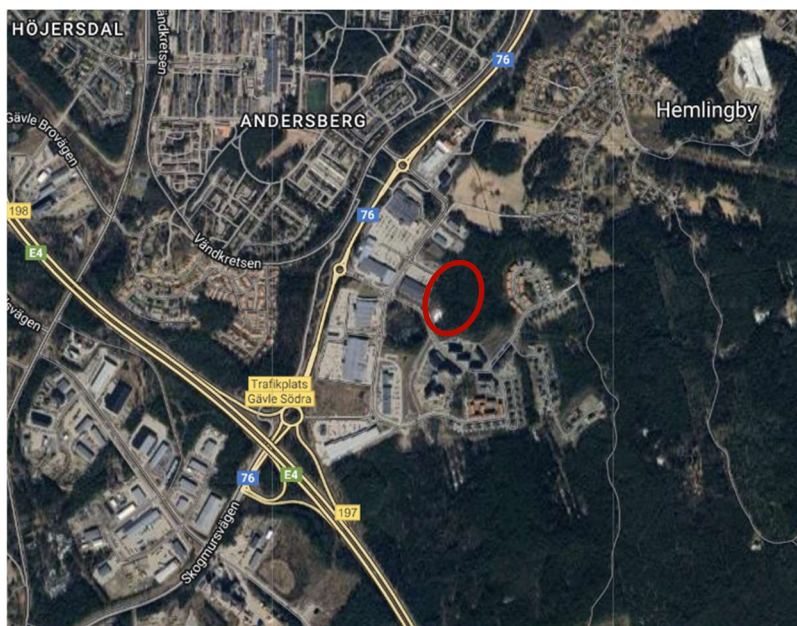
Inom värderingsobjektet inryms obebyggd mark med byggrätt för handel och kontorsändamål, ej livsmedel.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Gävle Kommun.

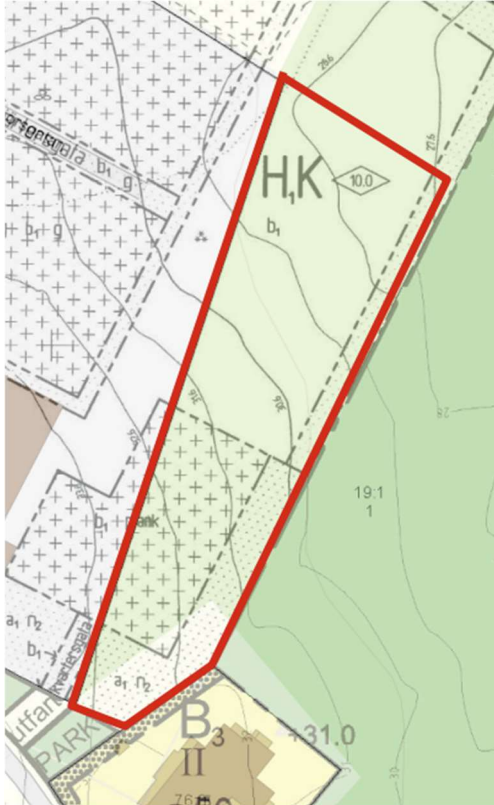
Läge

Värderingsobjektet är beläget i handelsområdet Södra Hemlingby, cirka tre kilometer söder om Gävle centrum. Förutom olika typer av handelsfastigheter består området av ett utbrett nytt bostadsområde med blandade typer av bostadsformer samt utbildningsfastigheter. Värderingsobjektet är placerat mellan befintliga butiksfastigheter och det nya bostadsområdet, vilket bedöms som ett relativt bra läge. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns på nära avstånd.



Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 6 225 kvadratmeter och består av obebyggd mark som utgörs av avverkat skogsområde (kalmark) (se bild i slutet av dokumentet). Marken är relativt flack. Undergrunden bedöms främst utgöras av sandig morän.



Hållbarhet

Miljö- och hälsocertifiering

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

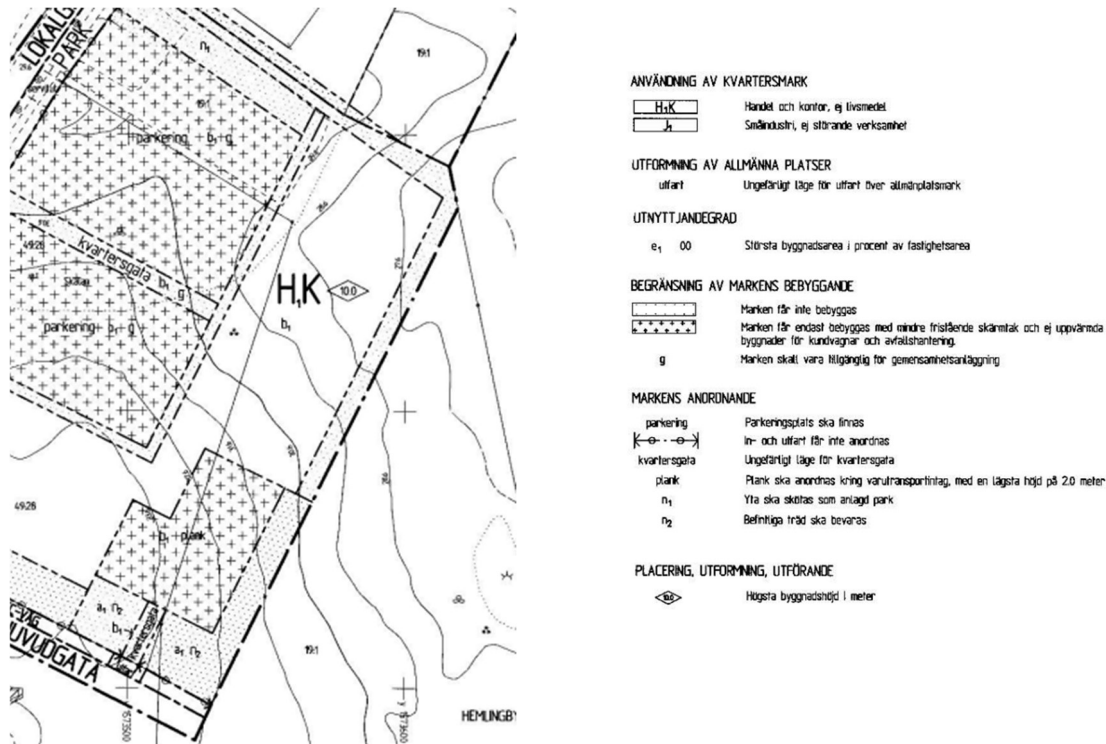
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden

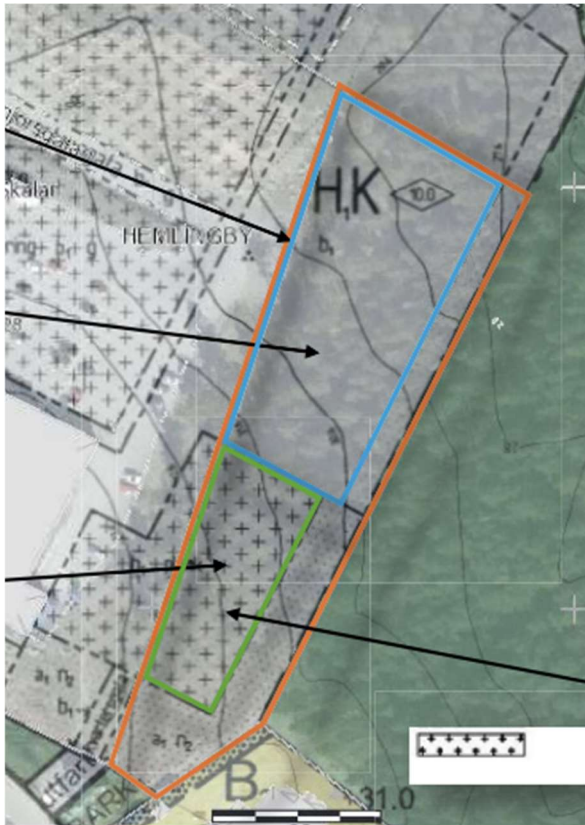
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan Del av Hemlingby 19:1 m. fl, kv Skalan, antagen 2007-06-20.



Planbestämmelserna anger ändamål handel och kontor (ej livsmedel) med en högsta byggnadshöjd av 10 meter samt mark som endast får bebyggas med mindre fristående skärmtak och mark som inte får bebyggas. Byggrätten bedöms, enligt uppdragsgivaren, till ca. 3 225 kvm (BYA) och är placerad på den norra delen av värderingsobjektet (blå markering). Byggrätten för komplementbyggnad (grön markering) inom området bedöms, enligt uppdragsgivaren, uppgå till ca. 1 340 kvm.



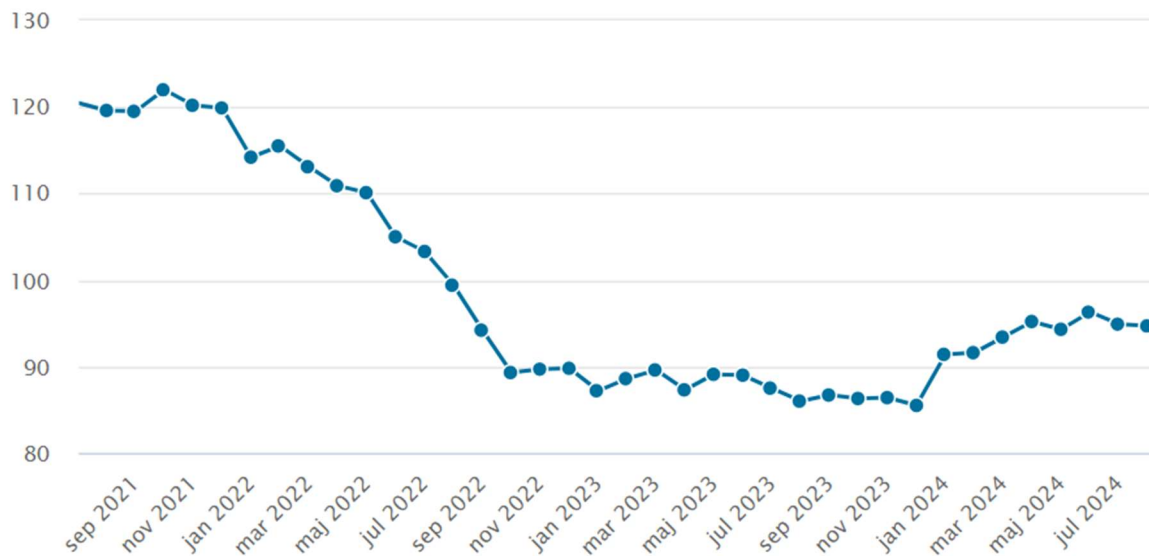
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025. Den ekonomiska tillväxten var negativ i Q2 (-0,3%), men enligt Konjunkturinstitutets prognos (aug-24) väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7% och 2,2% för 2025. Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt.

Konjunkturbarometern har stabiliserats på en nivå som indikerar ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100). Hushållen är emellertid positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som för den egna ekonomin (men ser fortsatt negativt på bostadsinvesteringar).



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 2,6% i juli-24 (med KPIF om 1,7%). Till följd av detta valde Riksbanken i aug-24 att sänka styrräntan med 0,25% till 3,5%, och aviserade att ytterligare 2 – 3 sänkningar kan vara aktuella under 2024 (förutsatt stabil inflations-/konjunkturutveckling, samtidigt pekar Riksbanken på den ekonomiska och geopolitiska risken som kan leda till en mer "defensiv" penningpolitik). Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har försvagats de senaste 12 månaderna. Arbetsförmedlingens prognos (juni-24) är att arbetslösheten ökar under 2024, för att därefter successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (från 7,7% 2023 till 8,4% och 8,2% 2024 resp. 2025).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft (obalans) som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg) där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet (även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 väntas ca 21,1% av befolkningen vara >65 år, med ca 6,7% >80 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den "arbetsaktiva" kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9% till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1%.

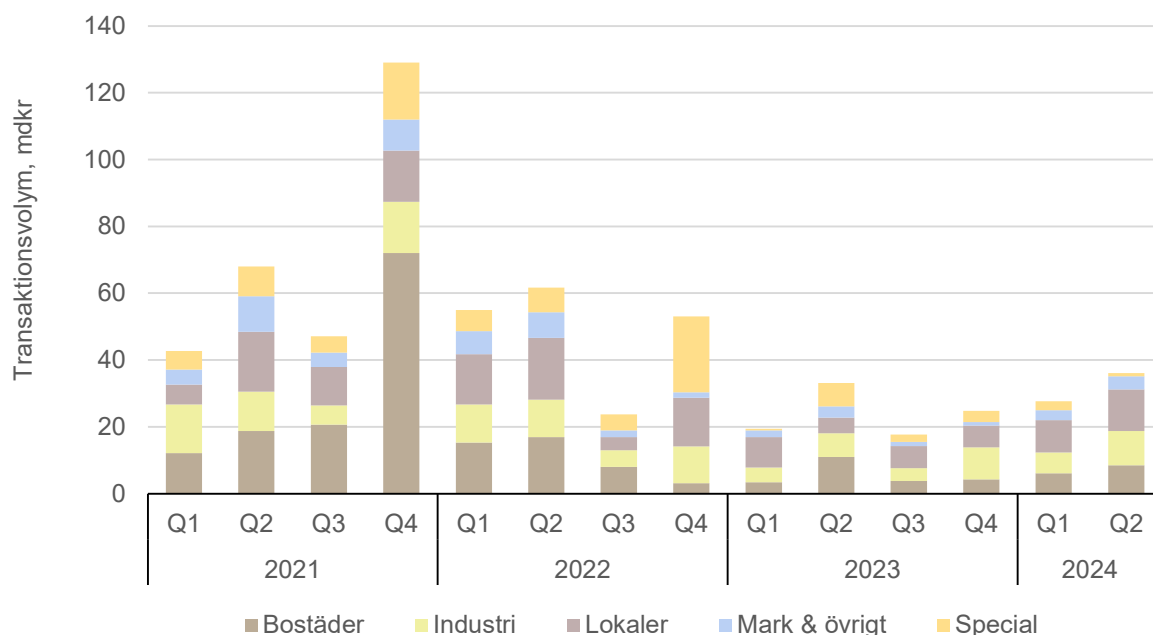
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsvolymen uppgick under H1 till 64 mdkr, vilket motsvarar en uppgång med 22% jämfört med H1-23 (men fortsatt en relativt låg nivå jämfört med tidigare års starka transaktionsaktivitet).

Störst investeringsintresse har det varit för kommersiella fastigheter (cirka 35%, främst kvalitativa kontorsfastigheter i Stockholm), medan bostadsfastigheter står för en relativt låg andel (cirka 23%) av den totala transaktionsvolymen.



Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2024, men marknaden i stort bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav – och potential till sjunkande direktavkastningskrav – bedöms i huvudsak knuten till utvecklingen på kreditmarknaden.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023/2024, och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav, men marknaden bedöms stabiliseras under 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många handelsverksamheter. I Q2 kvarstår en risk för stigande direktavkastningskrav och vakans-/hyresrisk, men marknaden väntas stabiliseras under 2024.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktiviteten varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapital-kostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för 2024 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, men med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden bedöms i huvudsak som stabil, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

Marknadsförutsättningar – Handel

Detaljhandel - allmänt

Fastighetsmarknaden avseende handelsfastigheter (exkluderat livsmedel) är det segment som visat svagast prisutveckling de senaste åren. Den underliggande orsaken anses främst vara osäkerheter kopplade till förändrade konsumtionsmönster så som ökad digital handel, som förvisso har avtagit sedan coronapandemin, men i förlängningen ändå spås stöpa om behovet av fysiska butiker. Handelsaktörerna har genomlidit tuffa år, där den höga inflationen har bidragit till hyreshöjningar om över 20 % (2022–2024) för fullt indexerade hyresavtal och ökade boendekostnader har reducerat konsumtionsutrymmet för hushållen. Detta har medfört pressade marginaler för handlarna, som inte kunnat höja priserna i takt med inköpskostnaderna och de märkbart ökade hyreskostnaderna. Tillfälliga hyresrabatter har blivit ett vanligt fenomen inom handeln, vilket till följd av en pressad omsättning och ökade kostnader troligen kommer fortsätta. Trots detta visade sig handeln motståndskraftig med en ökad detaljhandelsförsäljning om 3,5 % under 2023, där dagligvaruhandeln ökade med 7,3 % och sällanköpsvaror ökade med 0,6 %. Den positiva utvecklingen har fortsatt första halvåret 2024 med 1,8 % för den totala detaljhandeln, 3,7 % för dagligvaruhandeln och 0,4 % för sällanköpsvaruhandeln.

Riksbanken sänkte i maj (2024-05-08) styrräntan med 25 punkter för första gången på åtta år och i somras sänktes räntan med 25 punkter till. Vid det senaste räntebeskedet (2024-08-25) beslutade direktionen att sänka räntan med ytterligare 25 punkter till 3,25 % och förutsatt att inflationsutsikterna står sig, kan styrräntan sänkas även i november och december 2024. Årets sänkningar och den inte helt osannolika förhoppningen om ytterligare sänkning, är något som bedöms komma att påverka handeln positivt.

Orosmoln finns dock kvar, som det ökande antalet konkurser vilka i sin tur påverkar arbetsmarknaden med en stigande arbetslöshet i takt med konkurserna. Första halvåret 2024 var antalet konkurser i Sverige 39 % högre än första halvåret 2023 och jämfört med första halvåret 2022 hela 87 % högre. Det är en dystertrend som fortsätter, en utveckling med fler konkurser än tidigare under 00- och 10-talet och som har pågått i flera år nu. Handelsrelaterade företag är hårt drabbade, som t ex The Body Shop och Rizzo Group vilka gick i konkurs i april 2024.

Svensk Handels handelsbarometer visade i början av 2024 på en optimistisk tongång där allt fler handlare tror på en positiv utveckling framöver. Detta är dock starkt beroende av en fortsatt sjunkande inflation ytterligare räntesänkningar. Enligt HUI Research (september 2024) förväntas den positiva utvecklingen fortskrida med en utveckling för detaljhandeln i löpande priser om 1,5 % 2024 och 2,0 % 2025.

Sedan HUI Research började mätningen av e-handeln 2003 har omsättningen haft en stabil tillväxt från 4,9 mdkr till 146 mdkr rekordåret 2021. Efter "pandemiboosten" bröts den positiva tillväxttrenden och e-handels omsättning har vänt nedåt med en total omsättning för e-handeln om 133 mdkr 2023, vilket är strax under omsättningen om 136 mdkr 2022. Den totala omsättningen för januari till augusti 2024 uppgick till 89 mdkr. I viss mån bedöms en återhämtning av den fysiska handeln (sedan coronapandemin med koppling till en viss återgång till de fysiska arbetsplatserna) ligga bakom omsättningsminskningen i e-handeln under 2022 och 2023. Det ser dock ut att vända under 2024, då såväl Q1 (+1 %) som Q2 (+3 %) visar positiva tillväxtsiffror för e-handeln.

Enligt en prognos från Svensk Handel förväntas e-handeln stå för mellan 31 och 40 % av den totala försäljningen inom detaljhandeln år 2030. Sällanköpsvaruhandeln förutspås ha en betydande inverkan, där den digitala försäljningen förväntas stå för 41 till 52 % av försäljningen.

Den under coronapandemin avvaktande investerarmarknaden för handelsfastigheter bedöms vara fortsatt avvaktande med en generellt lägre betalningsvilja för handelsfastigheter. De bakomliggande orsakerna är primärt osäkerhet kring handels hyresbetalningsförmåga och ökande finansieringskostnader vid förvärv av fastigheter. Bland de delsegment som bedöms stå sig starkast ur ett investerarperspektiv och i vilket transaktionsaktiviteten progressivt har stigit något under 2024, återfinns alljämt livsmedelsbutiker och lågprishandel med koppling mot dagligvaror. Detta visar på att den pågående polariseringen där objekt med bra hyresgäster premieras blir än tydligare.

Direktavkastningskraven för handelsfastigheter låg under pandemin relativt högt jämfört med flera andra fastighetssegment och det var inte samma nedåtpress som på marknaden i övrigt. Den höga inflationen och det stigande ränteläget bidrog till en press uppåt på direktavkastningskraven, vilket trots den redan högre nivån fick genomslag även för handelssegmentet. Delvis till följd av det något lättade ränteläget bedöms denna press dock ha lättat med direktavkastningskrav som börjat stabiliseras på en ny "normalnivå" där köpare och säljare sakteligen möts.

Externhandel

Externhandeln kännetecknas av en samlad handelsplats med framför allt större butiker med direktingång från gatan/parkeringen, en plats dit man företrädesvis tar sig med bil. Ett allt vanligare inslag vid dessa externhandelsplatser är sedan en tid tillbaka lågpris- och outletbutiker, vilka står sig starkt på en tuff ekonomisk marknad. Externhandeln klarade sig generellt relativt väl genom pandemin och uppvisade, när fastighetsmarknaden var som starkast, sjunkande direktavkastningskrav i samband med transaktioner av väletablerade och attraktiva objekt.

Försäljningar av externhandelsobjekt på senare tid har liksom de flesta handelssegmenten, indikerat stigande direktavkastningskrav. De försämrade möjligheterna till finansiering samt en fortsatt osäkerhet kring konsumtionen framöver bedöms ha bidragit till en återgång till högre direktavkastningskrav, vilka under 2024 bedöms ha planat ut på en ny "normalnivå" och återfinns inom intervallet 6,0 – 7,5 %. För objekt i svaga handelslägen är marknaden än mer avvaktande och avkastningskraven bedöms variera mellan 7,25 och 9,0 %.

Marknadsmässiga hyresnivåer för väletablerade externhandelsbutiker bedöms normalt ligga inom intervallet 1 000–2 000 kr/kvm uthyrbar area. Den marknadsmässiga vakans-/ hyresrisken bedöms normalt ligga inom intervallet 5,0 – 8,0 %. Sett till vakanser bedöms nivåerna vara starkt kopplade till handelsplatsens attraktivitet och generella dragningskraft. Ett exempel är Helsingborg, där flera stora aktörer som Åhléns, H&M m fl valde att satsa mer på den externa handelsplatsen/köpcentrumet Väla och stänga butiker i centrala Helsingborg. Framgångsrika områden och primärt objekt med välkända varumärken bedöms stå sig relativt väl även framöver, medan sämre lägen och mer okända hyresgäster bedöms ge upphov till klart högre vakansrisker.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Gävle avseende obebyggda fastigheter för kommersiella verksamheter har de senaste åren varit relativt god, med upp till ett tiotal försäljningar per år. Dock har försäljningen under 2023 och 2024 varit mer avvaktande och antal försäljningar har varit få. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt avvaktande aktivitet, men med en viss förväntan på en starkare marknad kommande år framöver. Köpare har i huvudsak varit lokala aktörer samt egenanvändare och säljare har till stor del varit kommunen.

Enligt uppdragsgivaren möjliggör inte detaljplanen att värderingsobjektet kan styckas av och utgöra en egen fastighet. Efterfrågan till värderingsobjektet begränsas och den enda tagaren till värderingsobjektet utgörs därmed av grannfastigheten som kan reglera till sig värderingsobjektet.

Värderingsobjektet har ett relativt bra läge för handelsfastigheter i Södra Hemlingby och i området sker ständigt en utveckling av både bostäder och serviceverksamhet. Fastigheten utgör inte ett direkt skyltläge ut mot genomfartsvägen för handelsområdet. Tomten bedöms även vara något svårbebyggd med anledning av värderingsobjektets utformning.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

6. Värdering

Efter att ha studerat köp av mark för volymhandel i mindre och mellanstora städer bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Efter anbudsförfarande erhöll köparen Chop Chop marken och priset var satt till 6 mkr för 6 200 kvm tomt. Dpl medger 2 000 kvm BTA. En mer realistisk byggrätt bedöms till 800 kvm BTA. Detta ger ett kr/kvm BTA-pris om cirka 7 500 kr/kvm BTA.

Efter anbudsförfarande erhöll köparen Food Folks Sverige AB marken och priset var 5,368 mkr för 5 700 kvm tomt. Dpl medger 2 500 kvm BTA. En mer realistisk byggrätt bedöms till ca 680 kvm BTA. Detta ger ett kr/kvm BTA-pris om cirka 7 900 kr/kvm BTA. På marken har en Mcdonaldsrestaurang uppförts.

Gävle kommun gick ut med en inbjudan till markanvisning av fastigheten HEMLINGBY 52:16. Fastigheten säljs till ett pris om 875 kr/kvm tomt och 2 500 kr/kvm BTA. Den totala byggrätten uppgår till cirka 13 439 kvm byggnadsarea. Beslut om anbud ska tas den 15 oktober 2024. Detaljplanen medger handel med skymmande varor.

I Ersbo såldes fastigheten Andersberg 14:37 under 2020 genom budgivning för 7 000 000 kronor, vilket ger ca 600 kr/kvm TA. Detaljplanen anger industri och viss handel. Tagaren har för avsikt att bygga anläggning för bilförsäljning.

Ett annat relevant köp noteras i ett annat externhandelsområde i Gävle under 2022 för en nivå om 1 500 kr/kvm ljus BTA och 550 kr/kvm TA.

Falu kommun bjöd i maj 2024 in till markanvisning för del av fastigheten Nedre Gruvriset 33:1 i området Tallskogen. Priset per BTA kommer ligga på minst 1000 kr/kvm BTA enligt tidigare markanvisad fastighet i närheten. Den totala byggrätten uppgår till någonstans mellan 5 000 - 10 000 kvm BTA. Detaljplanen möjliggör verksamheter och bostäder.

I Söderhamn köpte Axfood (Willys) fastigheten Söderala-Sund 1:34 i april 2023 för 4 590 000 kr, motsvarande 450 kr per kvadratmeter tomtareal (TA) eller ca 1 275 kr/kvm ljus BTA.

Resultat

Beaktat marknaden samt värderingsobjektets läge och utformning i förhållande till ovanstående transaktioner bedöms sammantaget ortsprismetoden ge ett värde mellan cirka 1 500 – 1 800 kr/kvm BTA, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 4 800 000 – 5 800 000 kronor.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden handel

cirka 4 800 000 – 5 800 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-10-01 till:

5 000 000 kr

Fem miljon kronor

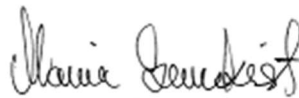
Vilket motsvara ca. 1 500 kr/kvm BTA

Gävle, 2024-10-17



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Ida Staffas
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Maria Sundkvist
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Kommunfakta |
| Bilaga 3 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga 4 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



Kommunfakta - Gävle

Befolkning

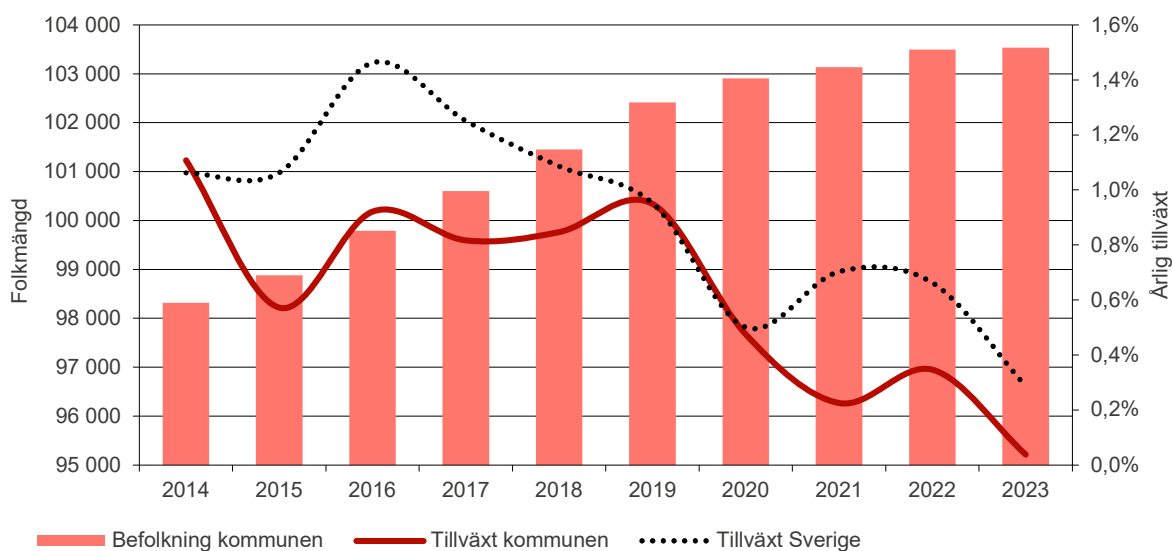
Befolkningen i Gävle uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 103 532 invånare, en ändring med 0,0% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 90 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Gävle	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	98 314	98 877	99 788	100 603	101 455	102 418	102 904	103 136	103 493	103 532
Befolkning 20-64 år	56 761	56 799	57 208	57 352	57 526	57 823	58 074	58 139	58 392	58 377
Tillväxt kommunen	1,1%	0,6%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,5%	0,2%	0,3%	0,0%
Tillväxt 20-64 år	0,6%	0,1%	0,7%	0,3%	0,3%	0,5%	0,4%	0,1%	0,4%	0,0%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

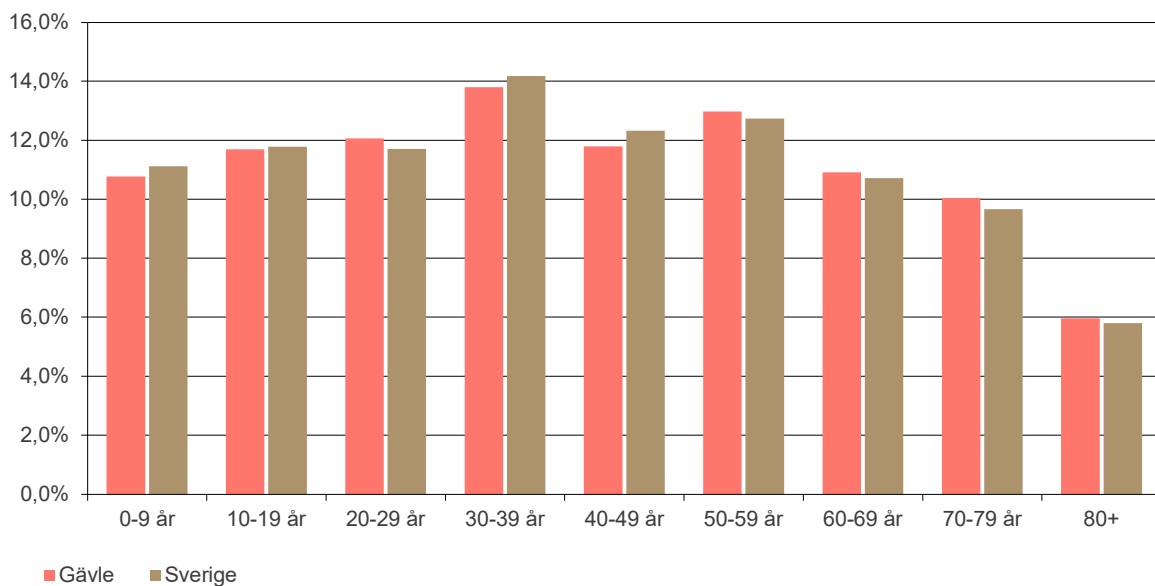
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Gävle är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier förutom ålderskategorin 20–24 år.

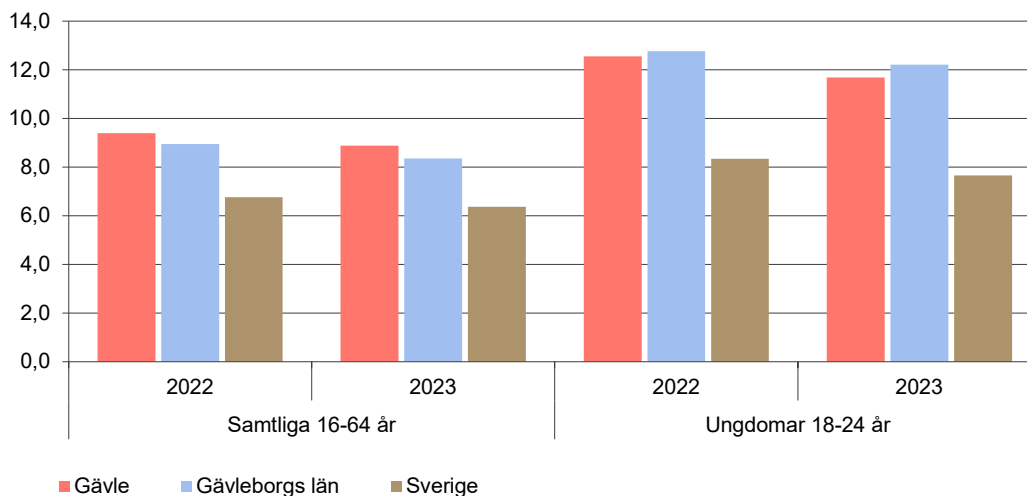
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	185,5	197,9	181,9
25-29 år	279,0	277,2	286,1
30-44 år	370,9	352,7	391,2
45-64 år	438,4	410,5	459,5
65+ år	284,5	272,3	295,8
Totalt 20+ år	347,3	330,7	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Gävle till 8,9 % vilket kan jämföras med Gävleborgs län som har en arbetslöshet om 8,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

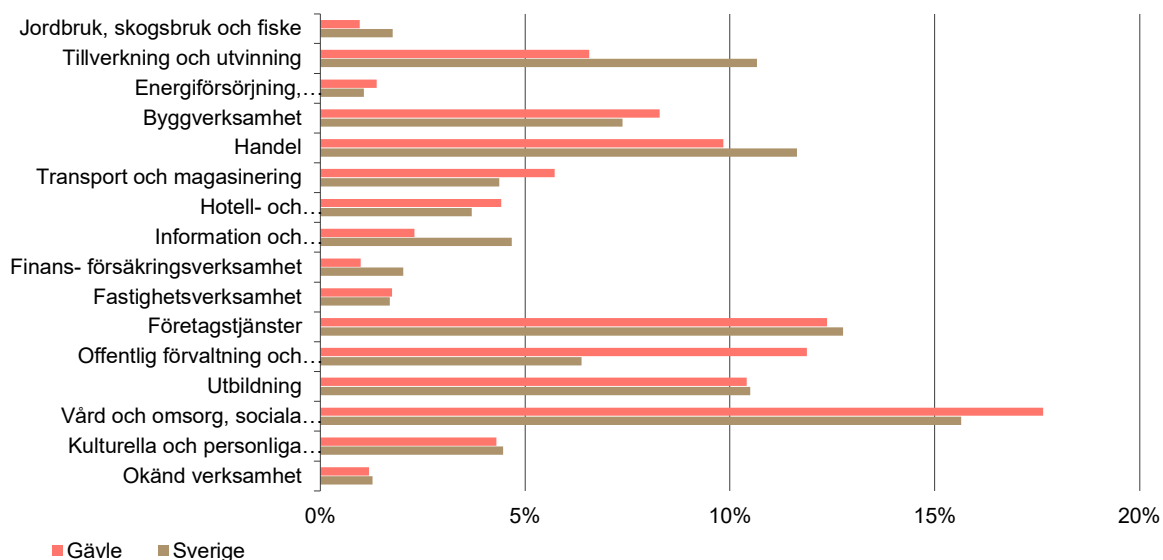


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Gävle på plats 266 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med fem platser jämfört med föregående år.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÄVLE HEMLINGBY 19:1 Nyckel: 210007200 UUID: 909a6a7c-de42-90ec-e040-ed8f66444c3f	2024-05-13	2023-10-18 07:38	2024-06-04

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2022-11-29	227299
Lantmäteriförrättning pågår	2023-06-26	237173
Lantmäteriförrättning pågår	2023-10-19	237242
Lantmäteriförrättning pågår	2024-05-31	247009

ADRESS
Gubbäcksvägen 70, 72 802 57 Gävle Distrikt: Gävle Staffan Nr: 316010

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6724925.2	617966.3
3	6726692	618070.7
5	6726569.5	618272.1
6	6726883.7	618378.3
8	6725822.5	618508.3
9	6725483	618132.5
10	6723940.3	617884.4
11	6726156.4	618257.2
12	6722936.3	619586.3
13	6724577.9	618925.4
14	6724498.8	618434.4
16	6725204	618044.9
17	6724320.2	618299.7
18	6723552.3	618772
19	6723705.6	619122
20	6722283.8	617734.8
21	6725467.2	618308.7
27	6722740.1	619068.9
28	6725860	618132.9
36	6726618.3	618581.4
43	6725866	618135.8
46	6725554.8	618032.7
48	6725956.1	618146.6
49	6725860.7	618118.9
50	6724213.9	618830.9
51	6725481.8	618034.6
52	6725438.7	618024.1
54	6725323.7	618022.4
55	6725296.9	618035.8
56	6723986.9	618173.9
57	6726468.4	618665.3
58	6720945.8	618042.3
59	6720439.3	618112.5
60	6725144.6	618409.7
61	6724808.7	618496.1
62	6724536.4	618556.3
63	6724985.3	621336.9
64	6726729.6	618263.7

AVSKILD MARK
Beteckning
GÄVLE ANDERSBERG 11:1, 11:2, 11:3, 11:4, 11:5, 11:6, 11:7, 11:8, 11:9, 11:10, 11:11, 11:12, 11:13, 11:14, 11:15, 11:16, 11:17, 11:18, 11:19, 11:20, 11:21, 11:22, 11:23, 11:24, 11:25, 11:26, 11:27, 11:28, 11:29, 11:30, 11:31, 11:32, 11:33, 11:34, 11:35, 11:36, 11:37, 11:38, 11:39, 11:40, 11:41, 11:42, 11:43, 11:44, 11:45, 11:46, 11:47, 11:48, 11:49, 11:50, 11:51, 11:52, 11:53, 11:54, 11:55, 11:56, 11:57, 11:58, 11:59, 11:60, 11:61, 11:62, 11:63, 11:64, 11:65, 11:66, 11:67, 11:68, 11:69, 11:70, 11:71, 11:72, 11:73, 12:1, 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 12:10, 12:11, 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24, 12:25, 12:26, 12:27, 12:28, 12:29, 12:30, 12:31, 12:32, 12:33, 12:34, 12:35, 12:36, 12:37, 12:38, 12:39, 12:40, 12:41, 12:42, 12:43, 12:44, 12:45, 12:46, 12:47, 12:48, 13:1, 13:2, 13:3, 13:4, 13:5, 13:6, 13:7, 13:8, 13:9, 13:10, 13:11, 13:12, 13:13, 13:14, 13:15, 13:16, 13:17, 18:1, 18:2, 18:3, 18:4, 18:5, 18:6, 19:1, 19:2, 19:3, 19:4, 19:5, 19:6, 20:1, 20:2, 20:3, 20:4, 20:5, 21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 21:5, 22:1, 22:2, 22:3, 22:4, 22:5, 22:6, 22:7, 22:8, 22:9, 22:10, 22:11, 22:12, 22:13, 22:14, 30:1, 31:1, 33:1, 33:2, 33:3, 33:4, 33:5, 33:6, 33:7, 33:8, 33:9, 33:10, 33:11, 33:12, 33:13, 33:14, 33:15, 33:16, 33:17, 33:18, 33:19, 33:20, 33:21, 33:22, 33:23, 33:24, 33:25, 33:26, 33:27, 33:28, 33:29, 33:30, 33:31, 33:32, 33:33, 33:34, 33:35, 33:36, 33:37, 33:38, 33:39, 33:40, 33:41, 33:42, 33:43, 34:1, 35:1, 36:1, 36:2, 36:3, 36:4 GÄVLE HEMLINGBY 19:3, 19:4, 19:5, 19:6, 19:7, 19:8, 19:9, 19:10, 19:11, 19:13, 19:14, 19:15, 19:16, 19:17, 21:22, 47:10, 47:11, 47:12, 47:13, 47:14, 47:15, 48:10, 49:29, 49:30, 50:26, 50:27, 50:28, 50:29, 52:11, 55:20, 55:21, 55:22, 55:23, 55:24, 55:25, 55:26, 55:27, 55:28, 55:29, 55:30, 56:2, 56:3, 56:6, 56:7, 56:8, 56:10, 57:1, 57:2, 57:3, 58:1, 58:2, 58:3, 58:4, 58:5, 58:6, 58:7, 58:8, 59:1, 59:2, 59:3, 59:4, 59:5, 59:6, 59:7, 59:8, 59:9, 59:10, 59:11, 59:12, 59:13, 59:14, 63:1, 63:2, 63:3, 63:4, 63:5, 64:1, 64:2, 64:3, 64:4, 65:1, 65:2, 65:3, 65:4, 65:5, 66:1, 66:2, 66:3, 66:4, 66:5, 66:6, 66:7, 67:1, 67:2, 67:3, 68:1, 68:2, 68:3, 68:4, 68:5, 69:1, 70:1, 70:2, 70:3, 70:4, 70:5, 70:6, 70:7, 70:8, 70:9, 70:10, 70:11, 70:12, 70:13, 70:14, 70:15, 70:16, 70:17, 70:18, 70:19, 70:20, 71:1, 71:2, 71:4, 71:5, 71:6, 73:1, 73:3, 74:1, 75:1, 75:2, 76:1, 76:2, 76:3, 77:1, 77:2, 77:3, 77:4, 77:5, 77:6, 77:7, 77:8, 78:1, 78:2, 78:3, 78:4, 78:5, 78:6, 78:7, 78:8, 78:9, 78:10, 78:11, 78:12, 78:13, 78:14, 78:15, 78:16, 79:1, 79:2, 79:3, 79:4, 79:5, 79:6, 79:7, 79:8, 79:9, 79:10 GÄVLE HEMSTA 9:4, 12:12, 12:13, 12:15, 14:2, 17:21, 20:1

AREAL				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 719 358 kvm	3 719 358 kvm	0 kvm	
LAGFART				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338		1/1	1894-06-04	94/129
GÄVLE KOMMUN				
EKONOMI				
801 84 GÄVLE				
Köp: 1894-03-21				
Ingen köpeskilling redovisad.				
Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/7690				
TIDIGARE BETECKNING				
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt	
X-GÄVLE STG 3363		1979-05-01	21-79:128	
ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR				
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.				
AVTALSRÄTTIGHETER				
Nr	Rättighet		Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: VATTENLEDNING MM		1990-12-05	90/13113
	Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 14/14342			
RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Last	Officialservitut		2180-10519.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2015-11-10	2180-10521.1
VÄG	Förmån	Officialservitut		2180-9717.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2006-03-21	2180-9800.1
VÄG	Last	Officialservitut		2180-9916.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2004-10-22	2180-9916.2
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	2011-04-29	2180K-11/23.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2012-06-26	2180K-11/29.1
			Senast ändrad: 2023-04-24	
Utrymme	Last	Officialservitut	2019-06-17	2180K-2019/55.1
Väg	Last	Officialservitut	2022-02-28	2180K-2021/123.1
Utrymme	Last	Officialservitut	2022-02-28	2180K-2021/123.2
Vatten- och spillvattenledningar	Förmån	Officialservitut	2023-04-13	2180K-2023/25.1
Vatten- och spillvattenledningar	Förmån	Officialservitut	2023-04-13	2180K-2023/25.2
AVLOPP	Förmån	Officialservitut	1998-06-04	2180K-21832.1
			Senast ändrad: 2023-04-13	
VA	Förmån	Officialservitut	1998-06-04	2180K-21832.2
			Senast ändrad: 2023-04-13	
VÄG	Last	Officialservitut	1998-10-16	2180K-21989.2
AVLOPP	Last	Officialservitut	1998-10-16	2180K-21989.3
VÄG	Förmån	Officialservitut	1999-03-02	2180K-22080.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2010-05-11	2180K-25616.1
			Senast ändrad: 2021-03-22	
FJÄRRVÄRME	Förmån	Officialservitut		21-84:1303.1
VA	Förmån	Officialservitut		21-84:1303.2
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2023-09-27	21-85:1087.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2022-08-08	21-85:163.1
AVLOPP	Förmån	Officialservitut		21-85:423.1
TELE	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2015-02-20	21-88:834.1
UTRYMME	Last	Officialservitut		21-89:464.1
VA	Förmån	Officialservitut		21-89:995.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-91:473.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-91:955.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2021-03-22	21-92:879.1
BIL- OCH BÅTPLATS	Last	Officialservitut		21-92:908.1
Väg	Last	Officialservitut	1995-01-13	21-94:832.8
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1997-10-16	21-97:238.1
			Senast ändrad: 2024-05-13	
VATTENLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2014-07-29	21-IM1-90/13113.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-1161.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-1602.1
VATTENLEDNING AVLOPPSLEDNING	Förmån	Officialservitut		21-VAL-1938.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-1938.2
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-1939.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-2000.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2006-03-21	21-VAL-2158.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2006-03-21	21-VAL-2159.1
VÄG	Förmån	Officialservitut		21-VAL-2386.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-2393.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2006-03-21	21-VAL-2763.1
VATTENTÄKT	Last	Officialservitut		21-VAL-2954.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3026.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3044.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3045.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3061.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3063.1
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3093.1

RÄTTIGHETER				
VÅG se beskrivning	Last Förmån	Officialservitut Avtalsservitut	2023-07-14	21-VAL-3124.1 D202300223899:1.1
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR				
Planer	Datum		Akt	
stadsplan: STG 3209, 3231, M.FL., HEMLINGBY gällande	1972-08-24 Senast ajourföring: 2024-04-03		2180-11236	
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT detaljplan: HEMLINGBY 19:1 gällande	2016-06-29 Laga kraft: 2016-07-29 Genomf. start: 2016-07-30 Genomf. slut: 2021-07-21 Registrerad: 2016-09-12 Senast ajourföring: 2022-05-02		2180K-26314	
stadsplan: ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV SPL FÖR STG 3120, 3135 OCH 3196 M FL INOM HEMLINGBY gällande	1979-02-13 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-03-16		21-79:745 2180 14078	
stadsplan: HEMLINGBY 56:10 M.FL., KV.PERILJAN, DILLEN M.FL. gällande	1983-07-07 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2023-04-13		21-83:722 2180 16668	
detaljplan: Skogmur 4:1 m.fl, Ersbo syd etapp 4 gällande	2023-06-14 Laga kraft: 2023-07-14 Genomf. start: 2023-07-15 Genomf. slut: 2033-07-14 Registrerad: 2023-08-08 Senast ajourföring: 2024-03-27		2180K-P2023/16	
stadsplan: STG 1110, 3085 M.FL., ANDERSBERG II gällande	1972-02-01 Genomf. start: 2013-09-28 Genomf. slut: 2018-01-10 Senast ajourföring: 2023-06-30		2180-10710	
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 2180K-26189)SE(AKT 2180K-26204)				
stadsplan: HEMSTA 12:13, 14:2 M.FL., KV.SÄGEN OCH SVARVEN gällande	1983-02-17 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-03-16		21-82:1076 2180 16314	
Anmärkning: LÄNSSTYRELSENS FASTSTÄLLESEDATUM 1982-10-04				
stadsplan: STG 1110, 1229 M.FL., ANDERSBERG I gällande	1972-07-12 Senast ajourföring: 2023-06-26		2180-10838	
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				
stadsplan: STG 1110 M.FL., SÖRBY gällande	1965-10-27 Senast ajourföring: 1997-10-13		2180-9516	
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				
stadsplan: HÄLSOCENTRAL ANDERSBERGS CENTRUM gällande	1982-06-02 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2017-01-19		21-82:567 2180 16167	
detaljplan: HEMSTA CIRKULATIONPLATS gällande	2017-10-18 Laga kraft: 2017-11-24 Genomf. start: 2017-11-25 Genomf. slut: 2022-11-24 Registrerad: 2017-12-11		2180K-26370	
stadsplan: HEMLINGBY X gällande	1984-10-25 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-03-16		21-84:880 2180 17147	
detaljplan: VÄSTERÅKERN INOM HEMLINGBY I GÄVLE gällande	1988-12-19 Genomf. start: 1989-09-22 Genomf. slut: 1994-12-31 Senast ajourföring: 1990-11-14		21-P89:186 2180 18995	
detaljplan: TRADGÅRDEN KV, HEMLINGBY 19:1, HEMSTA 2:4 gällande	1998-08-19 Laga kraft: 1998-09-21 Genomf. start: 1998-09-22 Genomf. slut: 2008-09-21 Senast ajourföring: 2003-08-20		2180K-21972	
stadsplan: KV DOMKRAFTEN, HEMSTA 12:8, 12:16 MM gällande	1987-03-05 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2010-08-11		21-86:1126 2180 18113	
detaljplan: DEL AV HEMLINGBY 19:1, PARKERING VID FRIDALSVÄGEN gällande	2018-12-19 Laga kraft: 2019-01-21 Genomf. start: 2019-01-22 Genomf. slut: 2024-01-21 Registrerad: 2019-02-01		2180K-P2019/3	
detaljplan: KV SKALAN gällande	2007-06-20 Laga kraft: 2007-10-19 Genomf. start: 2007-10-20 Genomf. slut: 2012-10-19 Registrerad: 2007-11-06 Senast ajourföring: 2016-09-12		2180K-24795	
stadsplan: HEMSTA VILLAOMRÅDE gällande	1985-05-23 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2013-10-04		21-85:465 2180 17456	
detaljplan: Del av Hemlingby 19:1 m.fl., utökning av Hemlingby handelsområde gällande	2023-03-22 Laga kraft: 2023-04-24 Genomf. start: 2023-04-24 Genomf. slut: 2028-04-23 Registrerad: 2023-05-05 Senast ajourföring: 2023-10-13		2180K-P2023/7	
stadsplan: HEMLINGBY 44:2, 48:2 M FL gällande	1980-11-18		21-80:1479	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2000-09-13	2180 15320
stadsplan: KV.MANUFAKTUR STG 1102, HEMLINGBY 1:13 M.FL. gällande	1967-10-27 Senast ajourföring: 2022-10-15	2180-9888
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: STG 3253, 3260 M.FL., HEMLINGBY gällande	1975-08-01 Senast ajourföring: 2013-04-15	21-75:974
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT detaljplan: ANDERS-LARSGÅRDEN gällande	2000-06-14 Laga kraft: 2000-07-14 Genomf. start: 2000-07-15 Genomf. slut: 2010-07-14	2180K-22576
stadsplan: HEMLINGBY 2:28, STG 1110 M.FL., KV.SÅGEN M.FL. gällande	1968-11-20 Senast ajourföring: 2022-10-15	2180-10168
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: STG 3363, SPANGERSLEDEN, ANDERSBERG gällande	1974-11-08 Senast ajourföring: 1990-11-14	21-74:1407 2180 11926
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT ändring av detaljplan: KV ELDKULAN gällande	2013-08-28 Laga kraft: 2013-09-27 Genomf. start: 2013-09-28 Genomf. slut: 2018-09-27 Registrerad: 2013-10-04 Senast ajourföring: 2023-06-30	2180K-26189
Anmärkning: URSPRUNGLIG PLAN SE(AKT 2180-10710) stadsplan: STADSPLAN FÖR HEMLINGBY 50:1 M.FL. gällande	1981-06-05 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2000-09-13	21-81:714 2180 15588
detaljplan: HEMSTAPLAN gällande	2004-06-16 Laga kraft: 2004-07-16 Genomf. start: 2004-07-17 Genomf. slut: 2009-07-16 Senast ajourföring: 2021-08-09	2180K-23835
stadsplan: ANDERSBERG 36:1, HEMLINGBY 19:1(DEL AV) gällande	1986-07-30 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1986-09-19	21-86:661 2180 17909
detaljplan: UTÅNGARNA, DEL AV KV I SÖRBY URFJÄLL GÄVLE gällande	1989-06-21 Genomf. start: 1989-07-21 Genomf. slut: 1999-12-31 Senast ajourföring: 2016-01-27	21-P89:172 2180 19179
stadsplan: HEMSTA 2:4, 18:2 M.FL. gällande	1982-12-07 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-03-16	21-83:239 2180 16356
stadsplan: STG 3316, 3363 M.FL., ANDERSBERG III gällande	1976-03-02 Senast ajourföring: 2015-02-06	21-76:523
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: STG 1245, 3316 M.FL., ANDERSBERG IV gällande	1974-12-19 Senast ajourföring: 2022-02-18	21-74:1439 2180 11972
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: HEMLINGBY 19:1 M FL gällande	1982-04-05 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2000-09-13	21-82:425 2180 16017
detaljplan: DEL AV HEMSTA 17:4 M.FL., GAVLEGÅRDARNAS HUVUDKONTOR gällande	2015-05-20 Laga kraft: 2015-06-24 Genomf. start: 2015-06-25 Genomf. slut: 2020-06-24 Registrerad: 2015-09-01 Senast ajourföring: 2021-08-09	2180K-26270
detaljplan: MÅTBANDET, HEMLINGBY 52:1 gällande	2007-04-25 Laga kraft: 2007-05-25 Genomf. start: 2007-05-26 Genomf. slut: 2012-05-25 Registrerad: 2007-06-19 Senast ajourföring: 2008-06-05	2180K-24683
Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 2180K-25228) stadsplan: HEMLINGBY 26:1, 26:3, 26:4 M FL gällande	1980-10-14 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-03-16	21-80:1218 2180 15254
detaljplan: DEL AV SÖDRA HEMLINGBY gällande	2000-12-13 Laga kraft: 2001-04-27 Genomf. start: 2001-04-28 Genomf. slut: 2006-04-27 Senast ajourföring: 2022-08-08	2180K-22832
detaljplan: HEMLINGBY KÖPCENTRUM ETAPP III gällande	2008-10-22 Laga kraft: 2008-11-21 Genomf. start: 2008-11-22 Genomf. slut: 2013-11-21 Registrerad: 2009-01-14 Senast ajourföring: 2016-09-12	2180K-25353
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
vägplan: GÄVLE SÖDRA gällande	2011-06-09 Giltig till: 2016-12-31 Registrerad: 2012-01-27	2180K-25881
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
naturvårdsområde: HEMLINGBY gällande	1989-05-12 Senast ajourföring: 2023-06-19	21-P89:74 NVR-ID/ÖVR-ID: 2001182

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Fornlämningar	Datum	Akt
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6721834.572 617912.08 6721834.572 617912.08		L2021:4984
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6726052.2 618241.5 6726052.2 618241.5		L1951:5707
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6726043.2 618239.6 6726043.2 618239.6		L1951:5706
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6725155.538 617622.294 6725155.538 617622.294		L2021:1777
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6725645.5 618173.5 6725645.5 618173.5		L1951:5786
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6725752.4 618247.2 6725752.4 618247.2		L1951:5835
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6726080.1 618235.2 6726080.1 618235.2		L1951:5690
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6721850.16 617776.845 6721850.16 617776.845		L2022:1717
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWERF 99) 6725202.7722 617638.1975 6725202.7722 617638.1975		L2021:1778

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 248643-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 12860 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 248648-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund. Taxvärde			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, METALL- OCH MASKININDUSTRI (423) 248649-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde			Taxeringsår 2019
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Taxvärde byggnad 1 730 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark 400 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 2000 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet industrimark 14327443 Taxvärde 400 000 SEK Areal	Riktvärdeområde 2180004 Riktvärde byggrätt	Justeringsorsak	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 14329443 Taxvärde 181 000 SEK Värdeår 1975 Lokalyta 100 kvm	Riktvärdeområde 2180004 Nybyggnadsår 1975 Standardpoäng 20	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 14328443 Taxvärde 710 000 SEK Värdeår	Riktvärdeområde 2180004 Nybyggnadsår	Justeringsorsak	

TAXERINGSINFORMATON			
1986 Lokalyta 294 kvm	1986 Standardpoäng 20	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 14330443			
Taxvärde 439 000 SEK	Riktvärdeområde 2180004	Justeringsorsak	
Värdeår 1984	Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår	
Lokalyta 170 kvm	Standardklass Enkla	Saneringsmogen Nej	
Taxeringsenhet EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 724074-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde			Areal 1000 kvm
Taxerad ägare 556009-9581 Gavlefastigheter Gävle kommun AB KUNGSBÄCKSVÄGEN 54 802 67 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 732873-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 1 067 000 SEK	Taxvärde byggnad 1 067 000 SEK	Taxvärde mark	Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxerad ägare 556813-0214 FB Tvätt & Import AB HEGATTU 75 785 60 DJURÅS	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 301223373			
Taxvärde 1 067 000 SEK	Justeringsorsak		
Värdeår 2014	Nybyggnadsår 2014	Tillbyggnadsår	Saneringsmogen Nej
Återanskaffningskostnad 2 636 000 SEK	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad	
Bruttoarea	Typ av byggnad Övrig verksamhet	Under byggnad Nej	
Taxeringsenhet EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 746869-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.			Taxeringsår 2019
Taxvärde	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxerad ägare 556678-4160 Bionär Närvärme AB BOX 783 801 29 GÄVLE			
Taxeringsenhet OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 242315-3 Taxeringsdel som avser del av registerfastighet och ingår i sammanföring			Taxeringsår 2023
Taxvärde 75 848 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 75 848 000 SEK	Areal 12391683 kvm
Ingående värden Tomtmark Skogsmark Skogsmark avvr. Skogsimpediment Åkermark Betesmark Övrig mark	Värde 6 800 000 SEK 67 488 000 SEK 67 000 SEK 223 000 SEK 807 000 SEK 463 000 SEK	Areal 1049 ha 12 ha 80 ha 25 ha 32 ha 25 ha	
Samtaxering för registerenheter GÄVLE KÄLLÖ 35:2 GÄVLE KÄLLÖ 35:3 GÄVLE HEMLINGBY 23:11 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 19:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 12:1 GÄVLE JÄRVSTA 16:8 GÄVLE JÄRVSTA 16:7 GÄVLE HEMLINGBY 20:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:4 GÄVLE HEMLINGBY 49:5 GÄVLE FURUVIK 17:4 GÄVLE JÄRVSTA 24:1 GÄVLE KÄLLÖ 45:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 31:1 GÄVLE JÄRVSTA 24:2 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 34:1 GÄVLE KRISTINELUND 33:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 32:1 GÄVLE BJÖRSJÖ 39:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:1 GÄVLE HEMLINGBY 19:1			

TAXERINGSINFORMATON			
GÄVLE JÄRVSTA 16:15 GÄVLE HEMSTA 2:4 GÄVLE FURUVIK 17:2 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:2 GÄVLE KÄLLÖ 35:5 GÄVLE FURUVIK 17:3 GÄVLE HEMSTA 13:1 GÄVLE HEMLINGBY 23:2 GÄVLE HÖGSTA 43:3 GÄVLE FURUVIK 17:1 GÄVLE HEMSTA 16:5 GÄVLE KÄLLÖ 35:4 GÄVLE JÄRVSTA 16:10 GÄVLE JÄRVSTA 16:19 GÄVLE HEMLINGBY 52:3 GÄVLE HEMLINGBY 21:1 GÄVLE BRYNÄS 81:5 GÄVLE HEMLINGBY 21:2 GÄVLE HEMLINGBY 49:7 GÄVLE HEMSTA 16:4 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 15:5 GÄVLE FURUVIK 18:2 GÄVLE NYVALL 24:1 GÄVLE KÄLLÖ 35:1 GÄVLE FURUVIK 18:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 24:1 GÄVLE SKOGMUR 5:1 GÄVLE BRYNÄS 82:1 GÄVLE JÄRVSTA 16:5 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 34:2 GÄVLE HEMLINGBY 52:2 GÄVLE JÄRVSTA 16:11 GÄVLE SKOGMUR 4:1 GÄVLE HOLMSUND 3:9 GÄVLE JÄRVSTA 16:16 GÄVLE HEMSTA 13:10 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:3 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 22:1 GÄVLE JÄRVSTA 16:12 GÄVLE HEMLINGBY 54:1 GÄVLE KÄLLÖ 45:2 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 20:1 GÄVLE KRISTINELUND 17:1 GÄVLE HEMLINGBY 23:1 GÄVLE HEMSTA 16:6 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 25:1 GÄVLE KRISTINELUND 28:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 33:1			
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet skog 34308443 Taxvärde 67 488 000 SEK Värde före ev. justering 75 000 000 SEK Virkesförråd, barr 213 kbm/ha	Areal 1049 ha Bonitet 5.2 Virkesförråd, löv 30 kbm/ha	Riktvärdeområde 2114 Godhetsklass (C) Normal godhet	
Värderingsenhet skogsimpediment 34309443 Taxvärde 223 000 SEK Värde före ev. justering 248 000 SEK	Areal 80 ha Beskaffenhetsklass	Riktvärdeområde 2114	
Värderingsenhet åkermark 34310443 Taxvärde 807 000 SEK Värde före ev. justering 897 000 SEK	Areal 25 ha Brukningsvärde (4) Sämre än normalt	Riktvärdeområde 21003 Dränering (1) Tillfredsställande	
Värderingsenhet betesmark 34311443 Taxvärde 463 000 SEK Värde före ev. justering 515 000 SEK	Areal 32 ha Beskaffenhet (4) 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet	Riktvärdeområde 21003	
Skog med avverkningsrestriktioner 301318458 Taxvärde 67 000 SEK Värde före ev. justering 74 000 SEK	Areal 12 ha	Riktvärdeområde 2114	
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 11002443 Taxvärde 6 800 000 SEK Värde före ev. justering 6 800 000 SEK	Riktvärdeområde 2180123 Justeringsorsak	Antal lika värderingsenheter 68	

TAXERINGINFORMATON		
Areal 200 kvm	Vatten och avlopp Kommunalt/Enskilt sommarmv./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.
Bebyggelsestyp Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER		
Gemensamhetsanläggningar		
GÄVLE HEMLINGBY GA:26		
GÄVLE HEMLINGBY GA:25		
GÄVLE HEMLINGBY GA:21		
GÄVLE HEMLINGBY GA:3		
GÄVLE HEMSTA GA:5		
GÄVLE HEMLINGBY GA:2		
Samfälligheter	Andel	
GÄVLE HEMLINGBY S:1	25,14 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:3	25,11 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:4	19,72 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:5	50,00 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:6	64,71 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:7	19,43 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:8	24,36 procent	
GÄVLE HEMLINGBY S:9		

SKATTETAL	
Skattetal 1:20 397/640	Typ av skattetal öresland/penningland

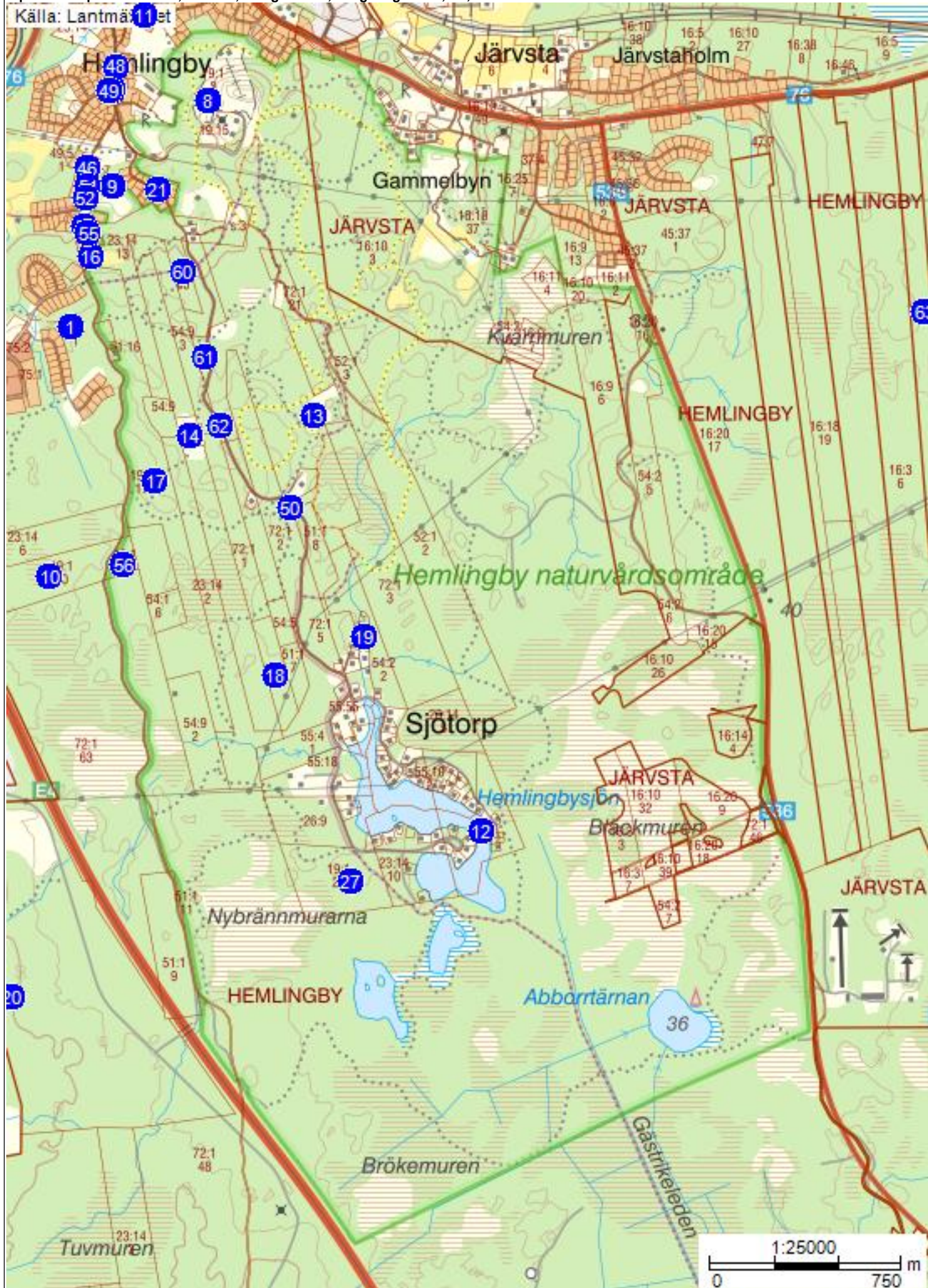
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
gränsbestämning	1933-08-31	21-VAL-1234
sammanläggning	1972-03-22	2180-10726
fastighetsreglering	1974-08-23	2180-11682
fastighetsreglering	1974-08-30	2180-11683
fastighetsreglering	1975-04-01	21-75:427
fastighetsreglering	1975-07-03	21-75:733
fastighetsreglering	1975-10-20	21-75:2029
fastighetsreglering	1976-05-31	21-76:593
fastighetsreglering	1976-10-18	21-76:1099
fastighetsreglering	1976-12-27	21-76:1370
fastighetsreglering	1977-04-04	21-77:367
fastighetsreglering	1978-04-10	21-78:520
fastighetsreglering	1979-01-08	21-79:30
fastighetsreglering	1979-03-12	21-79:259
fastighetsreglering	1979-07-26	21-79:969
fastighetsreglering	1980-03-19	21-80:362
fastighetsreglering	1980-10-22	21-80:1053
fastighetsreglering	1980-11-27	21-80:1393
fastighetsreglering	1981-03-30	21-81:329
fastighetsreglering	1981-06-11	21-81:460
fastighetsreglering	1981-10-06	21-81:941
fastighetsreglering	1981-10-07	21-81:995
fastighetsreglering	1981-10-15	21-81:980
fastighetsreglering	1981-10-30	21-81:1098
fastighetsreglering	1981-11-16	21-81:1101
fastighetsreglering	1982-03-03	21-81:1522
fastighetsreglering	1982-03-22	21-81:351
fastighetsreglering	1982-07-28	21-82:401
fastighetsreglering	1982-07-30	21-82:432
fastighetsreglering	1982-09-21	21-82:828
fastighetsreglering	1982-12-10	21-82:1335
fastighetsreglering	1983-03-09	21-82:1319
fastighetsreglering	1983-03-16	21-83:230
fastighetsreglering	1983-11-10	21-83:1150
fastighetsreglering	1983-11-15	21-83:1132
fastighetsreglering	1984-01-31	21-83:1331
fastighetsreglering	1984-08-17	21-84:174
fastighetsbestämning	1984-09-18	21-84:152
fastighetsreglering	1984-11-14	21-84:1105
fastighetsreglering	1984-12-21	21-84:1225
fastighetsreglering	1985-01-09	21-84:1303
fastighetsreglering	1985-01-10	21-84:1157
anläggningsåtgärd	1985-01-22	21-84:1275
fastighetsreglering	1985-01-29	21-84:1079
ledningsrättsåtgärd	1985-04-04	21-85:163
fastighetsreglering	1985-04-12	21-85:316
fastighetsreglering	1985-04-19	21-85:291
fastighetsreglering	1985-06-03	21-85:423
fastighetsreglering	1985-06-24	21-85:538
fastighetsreglering	1985-06-27	21-85:477
fastighetsreglering	1985-11-18	21-85:787
fastighetsreglering	1986-01-03	21-85:789
fastighetsreglering	1986-01-31	21-85:1081

ÅTGÄRDER		
fastighetsreglering	1986-02-07	21-85:1083
fastighetsreglering	1986-03-24	21-86:33
fastighetsreglering	1986-08-07	21-86:594
fastighetsreglering	1987-02-11	21-87:84
fastighetsreglering	1987-04-14	21-87:241
fastighetsreglering	1987-04-28	21-87:291
fastighetsreglering	1987-07-31	21-87:430
fastighetsreglering	1987-11-20	21-87:803
fastighetsreglering	1988-01-14	21-87:999
fastighetsreglering	1988-06-09	21-88:371
fastighetsreglering	1988-06-17	21-88:370
fastighetsreglering	1988-08-02	21-88:511
fastighetsreglering	1988-11-08	21-88:801
ledningsrättsåtgärd	1989-01-20	21-88:834
fastighetsreglering	1989-04-10	21-89:266
anläggningsåtgärd	1989-06-22	21-89:464
fastighetsreglering	1989-08-25	21-89:502
fastighetsreglering	1989-09-26	21-89:615
fastighetsreglering	1989-10-10	21-89:660
fastighetsreglering	1990-02-01	21-89:1049
fastighetsreglering	1990-02-06	21-89:1051
fastighetsreglering	1990-05-16	21-90:419
fastighetsreglering	1990-09-12	21-90:739
fastighetsreglering	1991-12-10	21-91:885
fastighetsreglering	1992-10-28	21-92:664
fastighetsreglering	1993-01-13	21-92:908
ledningsrättsåtgärd	1993-01-21	21-92:879
fastighetsreglering	1993-04-01	21-93:151
fastighetsreglering	1993-12-03	21-93:747
fastighetsreglering	1994-07-12	21-94:173
fastighetsreglering	1995-01-31	21-94:712
fastighetsreglering	1996-06-28	21-96:367
ledningsrättsåtgärd	1997-10-16	21-97:238
fastighetsreglering	1998-06-04	2180K-21832
fastighetsreglering	1998-10-16	2180K-21989
fastighetsreglering	1999-03-02	2180K-22080
fastighetsreglering	2000-02-22	2180K-22417
fastighetsreglering	2000-02-23	2180K-22420
fastighetsreglering	2000-10-26	2180K-22664
fastighetsreglering	2001-05-03	2180K-22810
fastighetsreglering	2002-03-11	2180K-23026
fastighetsreglering	2002-11-13	2180K-23238
fastighetsreglering	2003-06-03	2180K-23342
fastighetsreglering	2004-05-27	2180K-23681
fastighetsreglering	2004-07-02	2180K-23724
ledningsrättsåtgärd	2005-01-13	2180K-23979
fastighetsreglering	2005-10-27	2180K-24141
fastighetsreglering	2006-07-07	2180K-24404
fastighetsreglering	2007-03-12	2180K-24593
fastighetsreglering	2007-06-28	2180K-24701
fastighetsreglering	2008-06-19	2180K-25235
fastighetsreglering	2008-11-13	2180K-25325
fastighetsreglering	2009-01-15	2180K-25343
fastighetsreglering	2009-01-27	2180K-25361
fastighetsreglering	2010-05-07	2180K-25614
ledningsrättsåtgärd	2010-05-11	2180K-25616
fastighetsreglering	2010-10-15	2180K-25664
fastighetsreglering	2010-10-20	2180K-10/93
fastighetsreglering	2011-03-30	2180K-11/26
ledningsrättsåtgärd	2011-04-29	2180K-11/23
fastighetsreglering	2011-05-13	2180K-11/39
fastighetsreglering	2011-10-25	2180K-11/107
fastighetsreglering	2012-05-22	2180K-25894
ledningsrättsåtgärd	2012-06-26	2180K-11/29
fastighetsreglering	2013-08-30	2180K-13/47
fastighetsreglering	2013-09-10	2180K-13/49
fastighetsreglering	2013-10-07	2180K-13/67
fastighetsreglering	2013-12-04	2180K-13/90
fastighetsreglering	2014-07-29	2180K-14/63
fastighetsreglering	2015-11-10	2180K-15/102
fastighetsreglering	2016-03-14	2180K-16/12
fastighetsreglering	2016-08-25	2180K-16/80
fastighetsreglering	2018-04-10	2180K-2018/23
fastighetsreglering	2018-11-26	2180K-2018/144
överenskommelse enligt anläggningslagen	2019-06-05	2180K-2019/47
anläggningsåtgärd	2019-06-17	2180K-2019/55
fastighetsreglering	2020-07-08	2180K-2020/27
fastighetsreglering	2021-03-22	2180K-2021/21
anläggningsåtgärd	2022-02-28	2180K-2021/123
fastighetsreglering	2023-02-22	2180K-2023/10
fastighetsreglering	2023-04-13	2180K-2023/25
fastighetsreglering	2023-10-13	2180K-2023/112
fastighetsreglering	2023-10-16	2180K-2023/111
ledningsrättsåtgärd	2024-05-13	2180K-2024/19
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
nymätning	1984-09-18	21-84:152

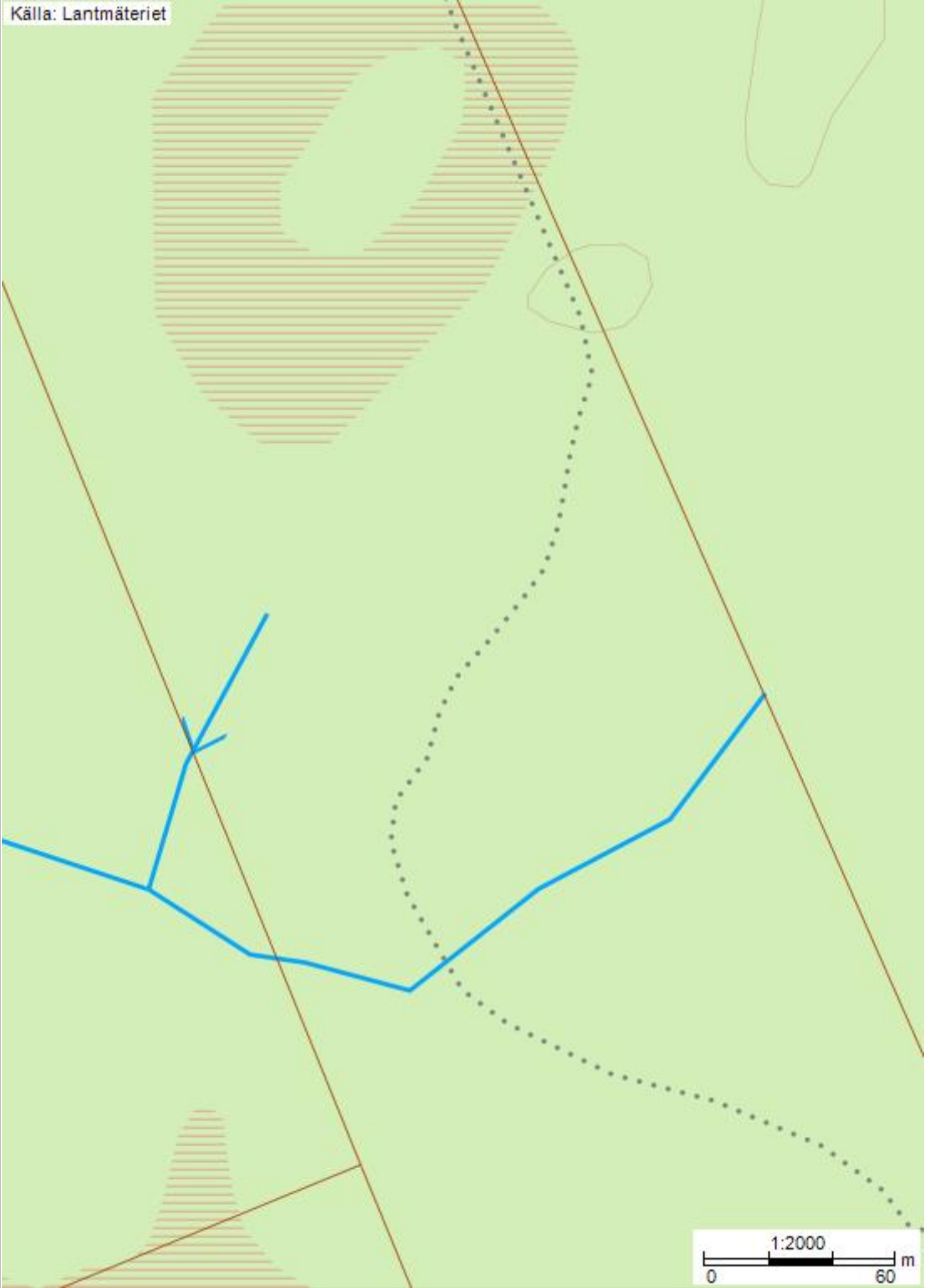
URSPRUNG
GÄVLE HEMLINGBY 18:1, 18:2, 18:4, 18:5, 18:18, 18:19, 18:20, 18:24, 18:25, 18:26, 18:27, 18:28, 18:29, 18:30, 18:31, 18:32, 18:33, 18:35



Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

