

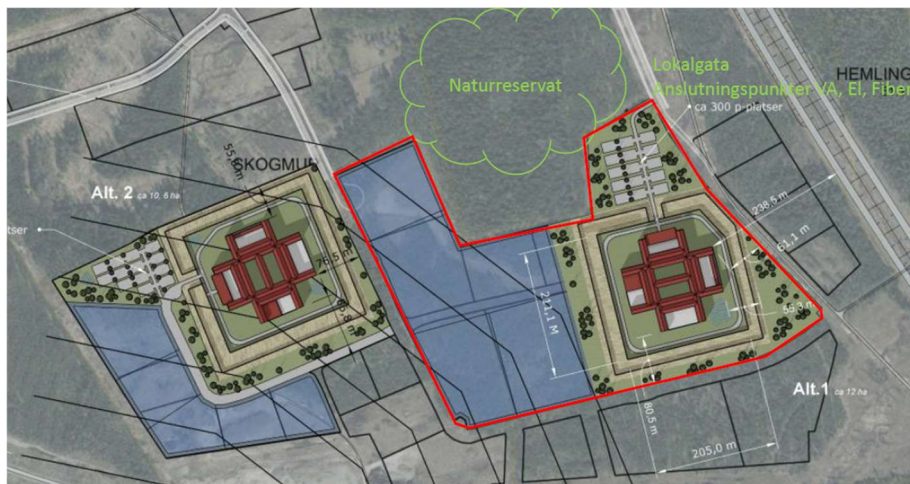
Värdeutlåtande
Del av fastigheterna
Gävle Skogmur 4;1 och Hemlingby 19:1

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	6
4.	Marknadsanalys	10
5.	Värderingsmetodik	18
6.	Värdering	18
7.	Slutsatser	22

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt Del av fastigheterna Gävle Skogsmur 4;1, Hemlingby 19:1.



Uppdragsgivare Uppdragsgivare är Kriminalvården, genom Anna Westman.

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 förvärv.

Värdetidpunkt 2026-09-01.

Särskilda förutsättningar Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.

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

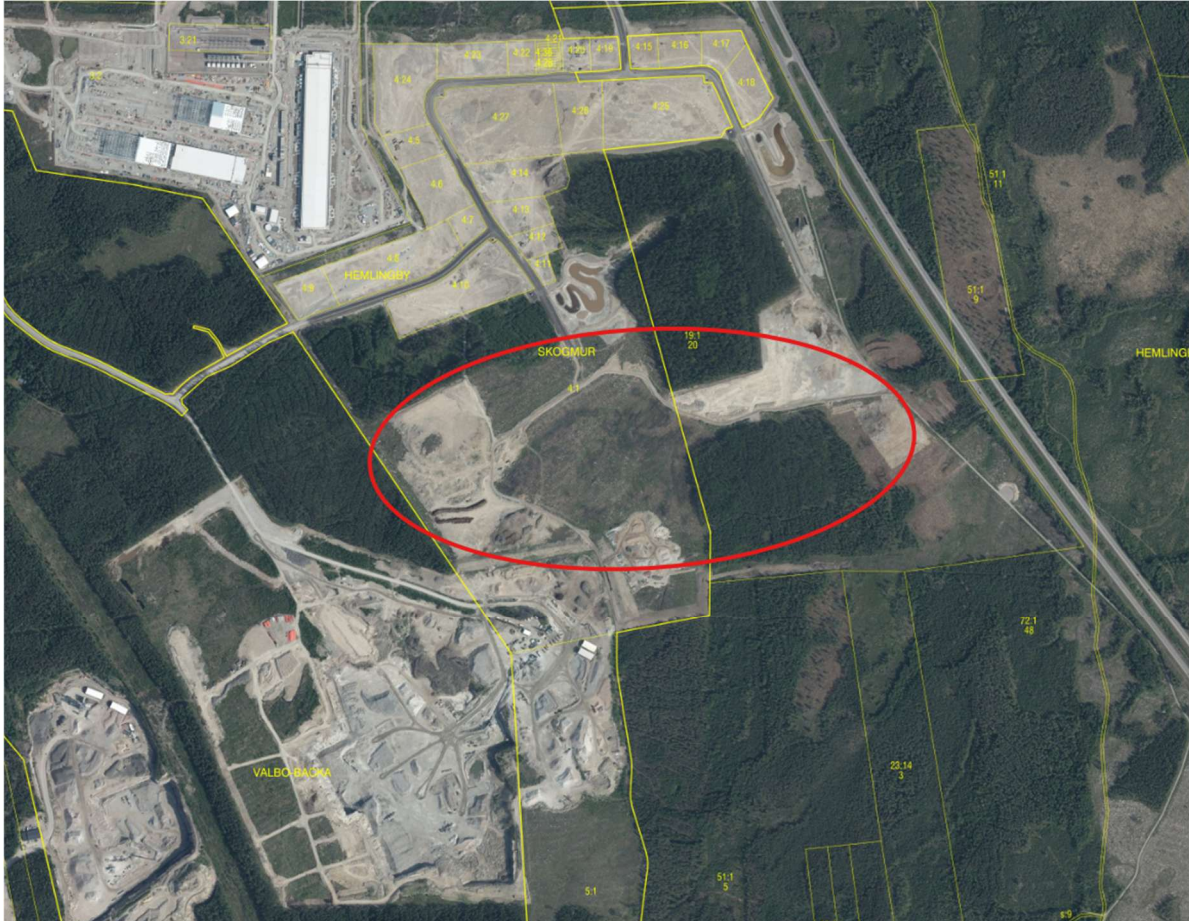
135 000 000 kronor
dvs ca 600 kr/kvm TA

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Del av fastigheterna Gävle Skogmur 4;1 och Hemlingby 19:1.

Inom aktuellt område förutsatt byggrätt som tillåter mindre störande industri, verksamheter och kontor samt ändamål som medger kriminalvård/anstalt.



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 2025 ("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.

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Bedömt värde förutsätter att eventuella kostnader för gator o.d. som utgör allmän platsmark ingår (att de inte kommer att belasta köparen av marken).
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör/-er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller, i samråd med uppdragsgivaren, följande för detta uppdrag:

- Värderingen förutsätter att den gällande detaljplanen kompletteras med en användning som medger anstalt/kriminalvård samt att övriga delar av detaljplanen inte tillåter störande verksamheter.
- Vidare förutsätts en justering av en ännu ej anlagd lokalgata till ett läge strax norr om värderingsobjektet.
- Kommunen förutsätts bekosta nödvändiga justeringar av detaljplanen.
- I övrigt utgår värderingen från den byggrätt som anges i den detaljplan som antogs 2023-06-14.
- Den nuvarande bergtäktens arrende i söder kommer att justeras så att täktverksamheten med säkerhetsavstånd inte ska påverka värderingsobjektet och den planerade anstaltsetablering för Kriminalvården i någon av etapperna. Nytt avtal är under framtagande och ska ersätta det gamla.
- Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").
- Parkering förutsätts lösas inom kvartersmark på mark.
- Värderingsobjektet förutsätts vara fastighetsbildad och utgöra en fristående fastighet.
- Om verksamheten inom värderingsobjektet kräver utbyggnad av VA förutsätts kostnaden för detta tas av exploitören.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning genomfördes av undertecknad 2026-09-17.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Detaljplanehandlingar samt behov av justeringar.
- Uppgifter avseende planerad exploatering och etappvis utveckling mm.
- Uppgifter avseende arrende för bergtäkt

Aktuella planhandlingar har inhämtats från Gävle kommun.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

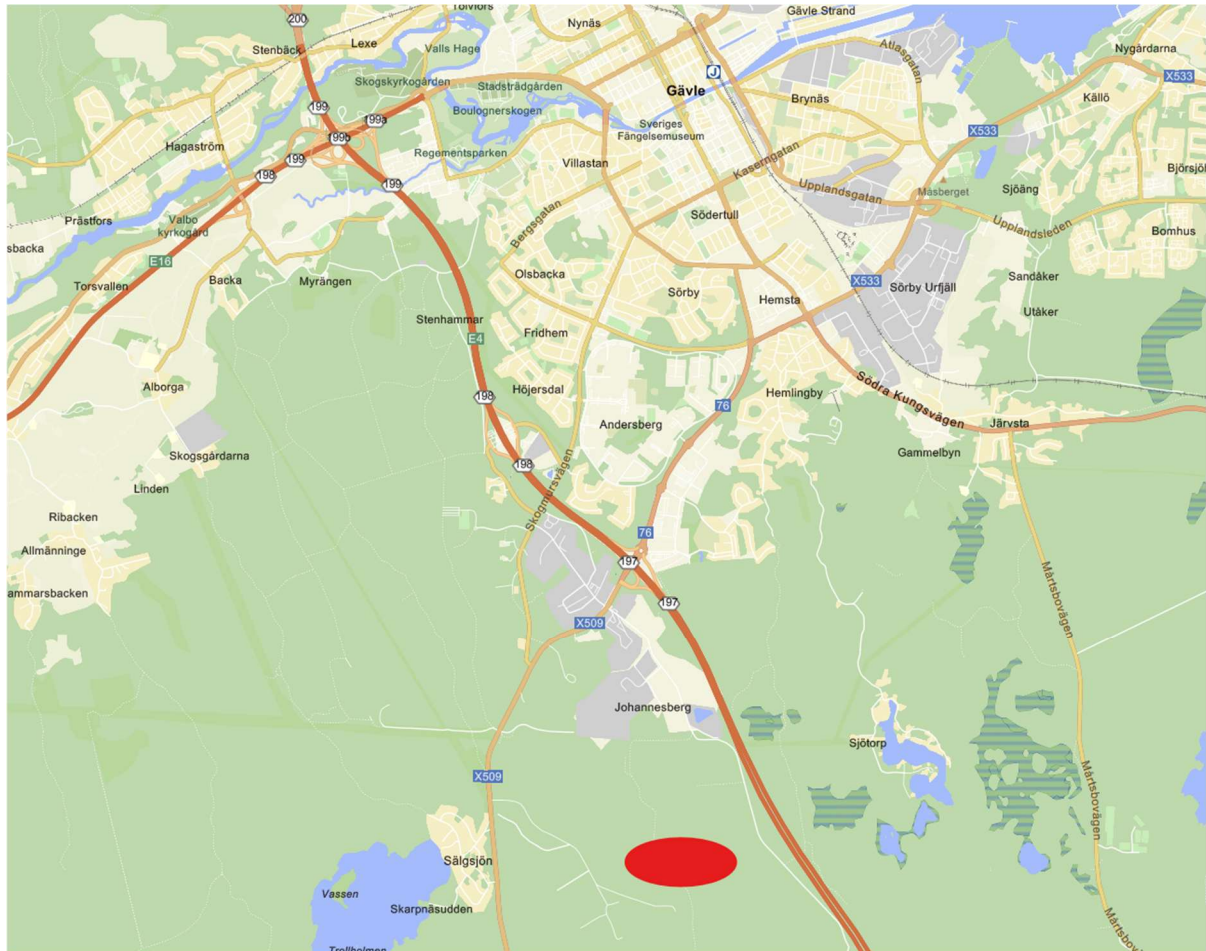
Del av fastigheterna Gävle Skogsmur 4;1 och Hemlingby 19:1.

Inom aktuell del av fastigheterna förutsätts byggrätt för mindre störande industri och verksamheter som även innefattar kriminalvård/anstalt. Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Ersbo i Gävle kommun.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av industri och verksamheter med närhet till E4. Service finns närmast i anslutning till Gävle Bro vid E4 och Hemlingby köpcentrum inom ca 3 km. Övrig service finns i Gävle centrum inom ca 7 km. Allmänna kommunikationer finns i form av buss närmast på Skogmursvägen och vid Hemlingby köpcentrum.

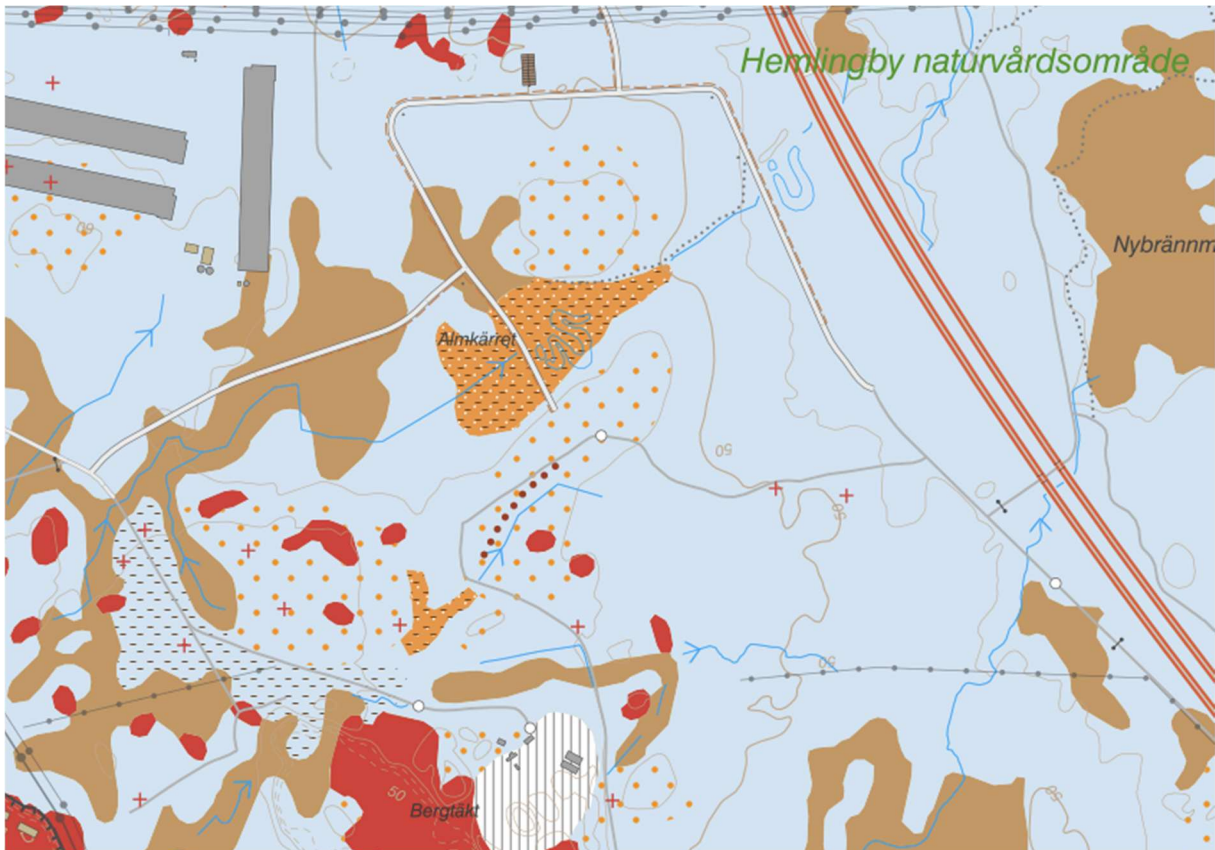


Mark

Tomtarean uppgår enligt uppgift från uppdragsgivaren till ca 226 000 kvadratmeter och utgörs av grovterraserad mark i ett område där infrastruktur byggs ut av kommunen.

Värderingsobjektet bedöms vara relativt plangjort vid en överlåtelse.

Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden huvudsakligen av morän med inslag av berg (rött) och sand (gult).



Källa: SGU

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som relativt god, vilket torde medföra relativt normala kostnader i samband med exploatering.

Potentiellt förorenad mark

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

I detaljplan anges att det inte finns några kända områden med förorenad mark inom planområdet.

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 inte är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större 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.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Gävle Kommun.

Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

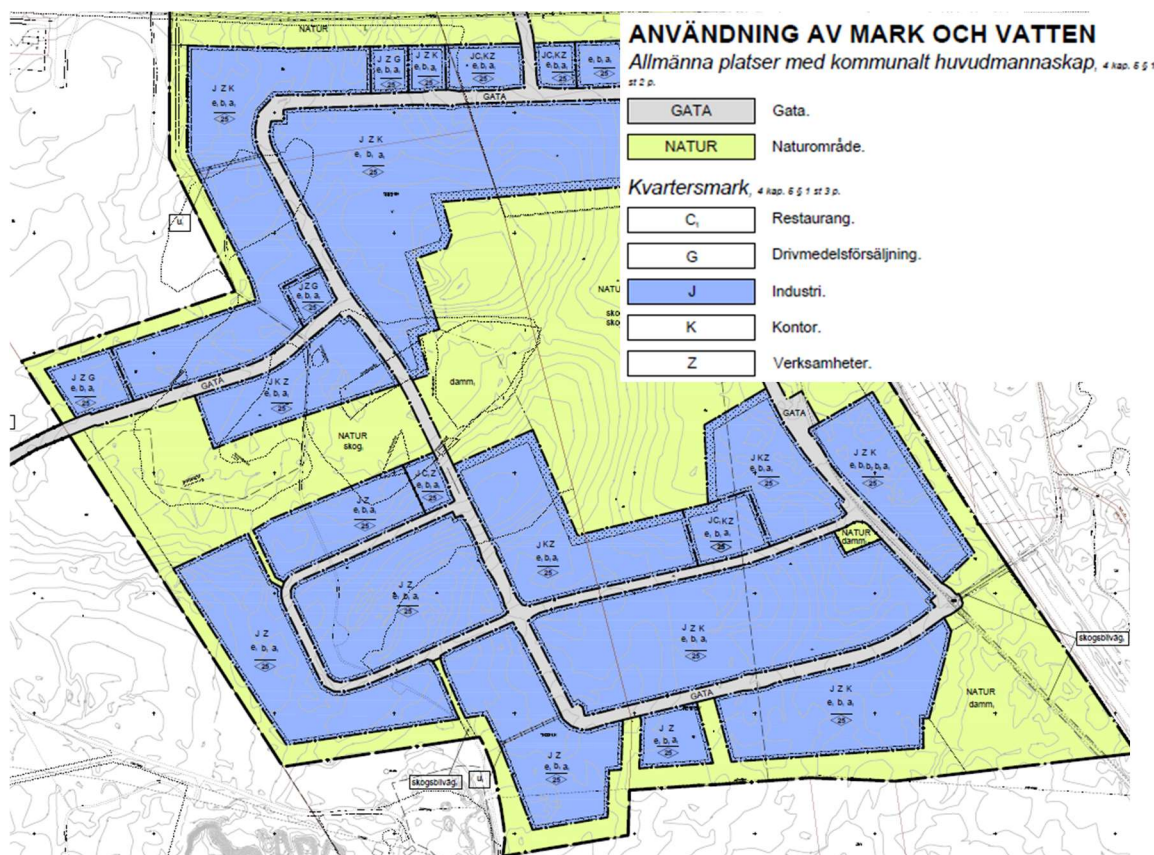
Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållande

Detaljplan

Gällande detaljplan antogs 2023-06-14 och anger ändamålet industri samt verksamheter, kontor, drivmedelsförsäljning och restaurang i delar av planområdet. Största byggnadsarea är 50 % av fastighetens area med en högsta höjd av 25 meter, vilket normalt ger 4-6 våningar. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Värderingen förutsätter laga kraftvunnen detaljplan enligt ovan med en justering för icke störande verksamheter/industri samt tillägg för användningen kriminalvård och en flytt av en lokalgata till ett läge norr om värderingsobjektet.

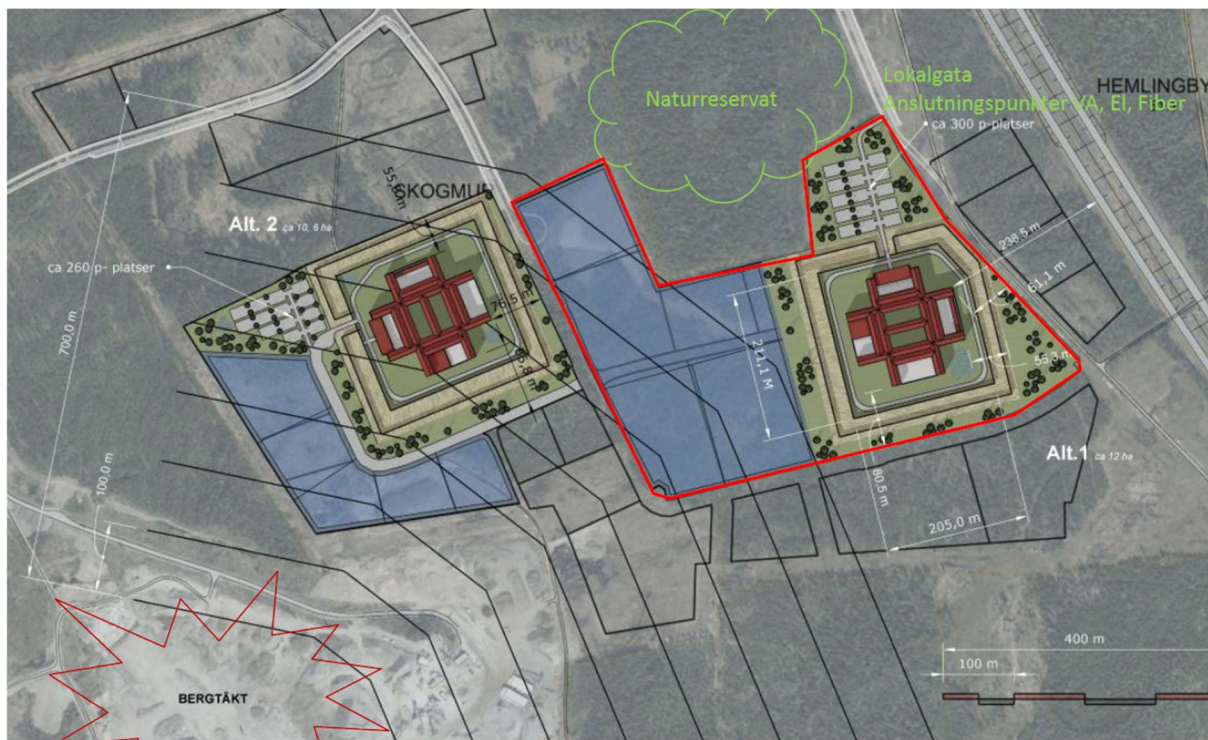


Utdrag ur detaljplan

Planerat projekt

Planerad exploatering uppgår till 45 000 - 50 000 kvadratmeter BTA för en klass 2 anstalt i etapp 1 och liknande storlek och förutsättningar för etapp 2. Tomtarealen är 120 000 respektive 106 000 kvm. Byggnaderna har krav på inhägnad tomtyta, säkerhetsavstånd och parkering i anslutning till anläggningen.

En anstalt ska kunna ta emot minst 500 intagna och beräknas då ge ca 250 arbetstillfällen. Utbyggnad förutsätts ske i etapper med en exploateringsgrad om 0,4 - 0,5 BTA av markarealen.



4. Marknadsanalys

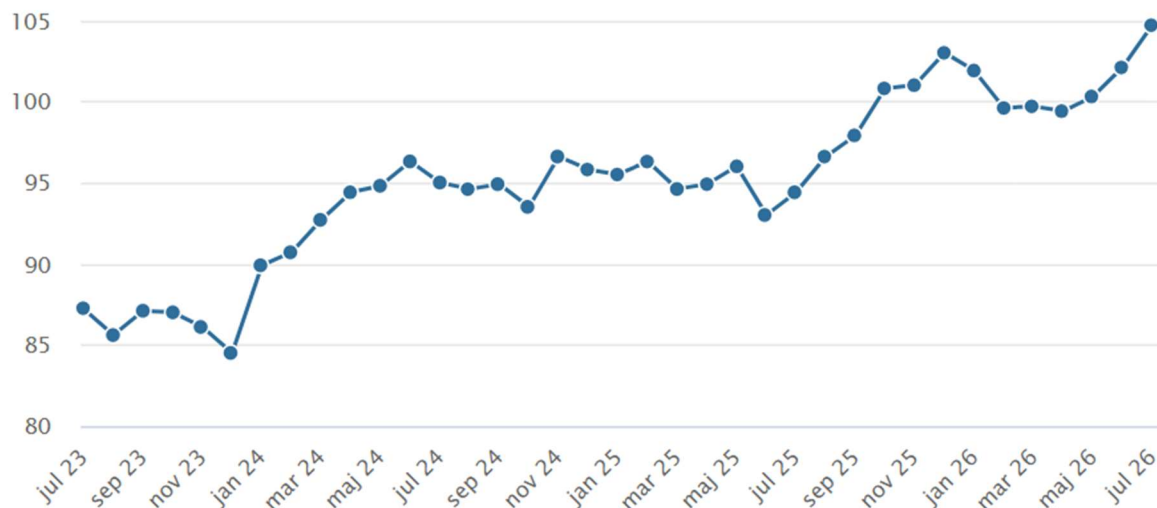
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt i lågkonjunktur, men utvecklingen är positiv. BNP för 2025 noterades relativt svaga 1,5 procent, men Konjunkturinstitutets prognos (aug-26) indikerar tillväxt om 2,4 procent respektive 2,8 procent för 2026 och 2027 (i Q1 noterades emellertid en utveckling om -0,2 procent jämfört med Q4 2025).

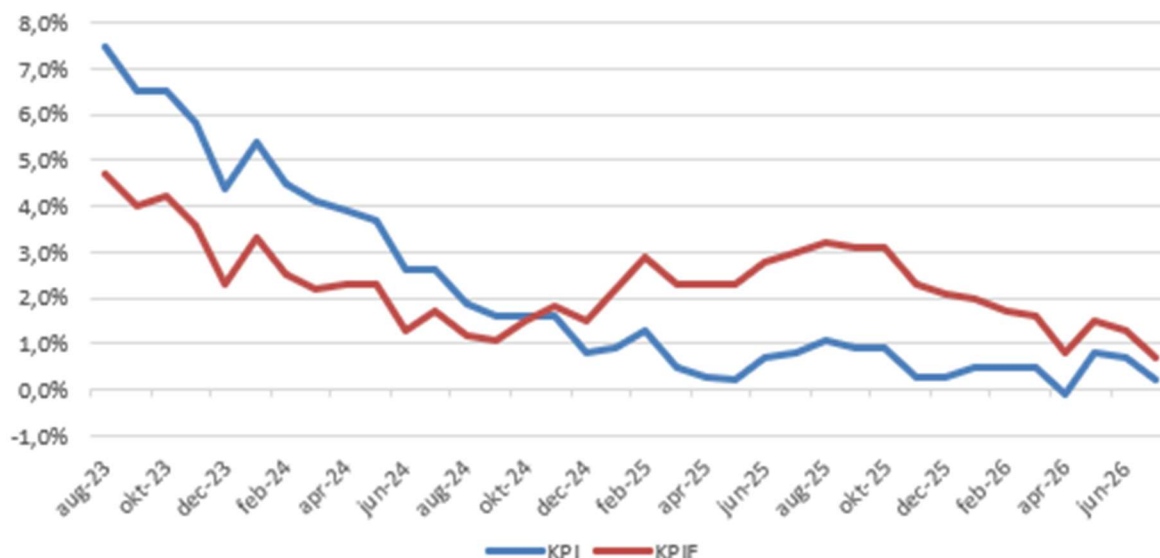
Lågkonjunkturen väntas avta under 2026 då svensk ekonomi går in i "neutralt" läge som väntas bestå under 2027/2028. Osäkerheten är emellertid fortsatt stor till följd av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter.

Konjunkturbarometern har utvecklats positivt under våren och indikerade i juli-26 ett starkare läge än normalt i svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen enligt KPI var 0,2 procent i juli, med KPIF på 0,7 procent (som väntas stabiliseras kring Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent först 2029/2030).



Källa: SCB

Riksbanken valde i augusti att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Osäkerheten är stor, inte minst på grund av geopolitiska konflikter, med risk för stigande inflation och negativa effekter på svensk ekonomisk utveckling. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar en styrränta om 1,75–2,0 procent till slutet av 2026.

Sverige står inför en stor militär upprustning, och stora investeringar i totalförsvaret. En utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen, till exempel beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och nödvändiga investeringar i vård/omsorg till följd av en åldrande befolkning. Anslagen till det militära försvaret uppgår totalt till 175 mdkr för 2026, motsvarande 2,8 procent av BNP (målet är att nå 3,5 procent till 2030). På sikt kan så mycket som 5,0 procent av BNP gå till försvars- och säkerhetsutgifter, vilket då inkluderar 1,5 procent till civilt försvar och infrastruktur.

Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden var fortsatt svag under 2025, men under 2026 har utvecklingen varit svagt positivt. Återhämtningen väntas ta fart under senare delen av 2026 och under andra halvåret 2027 bedöms arbetslösheten vara tillbaka på samma nivå som före lågkonjunkturen. Arbetsförmedlingens prognos (juni-26) indikerar en fortsatt positiv utveckling under 2026/2027 med arbetslöshet (enligt AKU) om 8,5 procent respektive 8,0 procent (8,8 procent 2025).

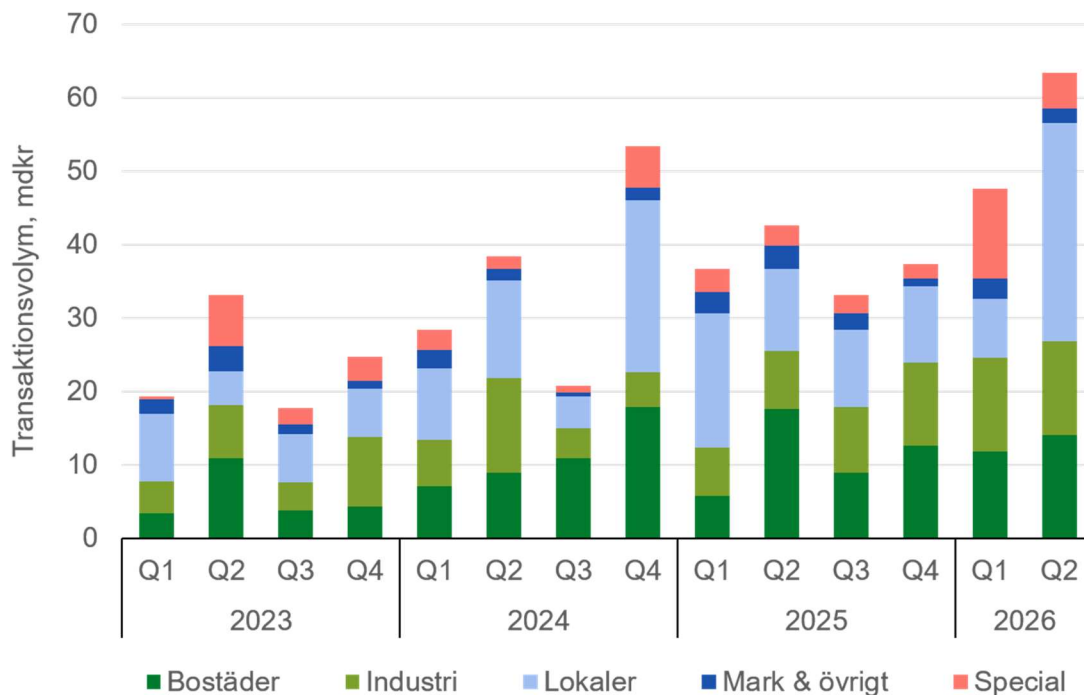
Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, personer födda utanför Europa, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

Under senare år har svensk arbetsmarknad präglats av att många arbetssökande saknar de kompetenser som arbetsgivare efterfrågar. Utbildningsnivån har förvisso ökat, men det har även arbetsgivarnas krav. Utbildning och kompetensutveckling är därmed centralt för en varaktig etablering på arbetsmarknaden, men samtidigt behöver arbetsgivarna anpassa sina ofta för högt ställda krav.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden 2025 noterade, trots osäkerhet och svag konjunktur, en relativt positiv utveckling. Transaktionsvolymen uppgick totalt till 150 mdkr, en ökning med cirka 6 procent jämfört med 2024.

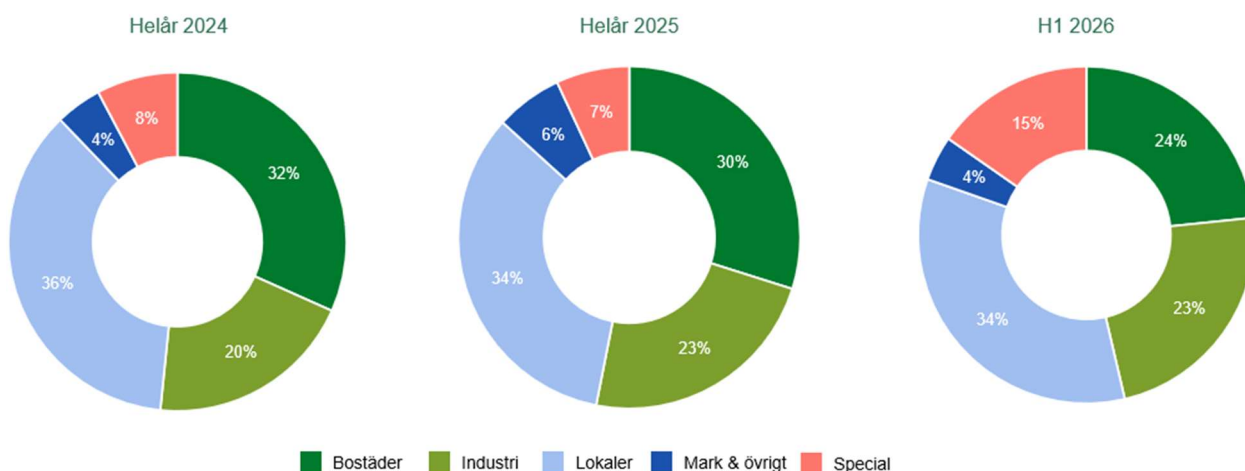


Källa: Svefa

Den positiva utvecklingen har fortsatt under 2026, med en transaktionsvolym om cirka 111 mdkr under H1 (+40 procent jämfört med H1 2025, och i nivå högkonjunkturens 2021 och 2022). Särskilt positivt är transaktionsvolymen i juni som uppgick till drygt 36 mdkr.

Internationella investerare utgjorde cirka 11 procent av köparna under H1 2026, men cirka 19 procent av säljarna (negativt transaktionsnetto om cirka 4,4 mdkr).

Det var stort intresse för Specialfastigheter under H1 (15 procent), till viss del på bekostnad av Bostadsfastigheter (24 procent). I övrigt kan noteras Lokaler (34 procent), Industri / Lager / Logistik (23 procent), samt Mark & Övrigt (4 procent).



Källa: Svefa

Kreditmarknaden är i huvudsak stabil, och fastighetsbolagen har god tillgång till såväl bankfinansiering som obligationsmarknaden. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier premieras, likaså "lågriskfastigheter". Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning på grund av lägre direktavkastningskrav.

De stora försvarsinvesteringarna stimulerar svensk ekonomi och medför stor potential på fastighetsmarknaden, såväl vad gäller direkt fastighetsutveckling som relaterade investeringar i infrastruktur. Det kan redan noteras inom regionala delmarknader som Karlskoga, Linköping, med flera.

Miljö- och hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en trend mot social hållbarhet. Energiprestanda och klimatrisker har blivit allt viktigare parametrar vid fastighetsbolagens investeringsbeslut, såväl vid förvärv som vidareutveckling av befintligt bestånd. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta driftskostnader, men påverkar även långsiktig marknadshyra och vakans-/hyresrisk samt direktavkastningskrav. Miljö- och hållbarhetsrelaterade risker är också av stor betydelse vid finansiering, vilket medför att fastigheter med hög energieffektivitet och transparens har bättre förutsättningar på en mer selektiv finansmarknad.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling och ses alltjämt som stabila investeringar. Direktavkastningskraven är fortsatt högre än de som noterades 2021/2022, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen har dämpats av hyreshöjningar (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Det senaste året har noterats stabila till något sjunkande direktavkastningskrav, men investerarna är fortsatt selektiva. Nyproduktion / moderna fastigheter och fastigheter i attraktiva lägen premieras. Transaktionsaktiviteten stabiliserades 2024–2025, men bedöms fortsatt som avvaktande. Förutsatt en stabil kapitalmarknad bedöms transaktionsaktiviteten öka under 2026, men prognosen för de kommande 3–6 månaderna är i huvudsak stabila direktavkastningskrav. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och till och med negativa, befolkningsutvecklingen utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag.

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter inom vård/skola/omsorg. Fokus är på moderna objekt med hyresgäst från offentlig sektor på långt (10+ år) hyresavtal. Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp-/nedgångar och med låg vakans-/hyresrisk, vilket premieras av investeringsmarknaden. Trots en svagare befolkningsutveckling finns ett stort behov av nyproduktion samt modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa långsiktigt funktionella lokaler. Vidare finns ett stort

investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utveckling av totalförsvaret och rättsväsende. Investeringsmarknaden bedöms i huvudsak som stabil, med viss potential till sjunkande direktavkastningskrav på 3–6 månaders sikt.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm. Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling, vilket klart är negativt för investeringsmarknaden. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna fokuserar på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara fortsatt polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med vakanser och investeringsbehov. Prognosen för de kommande 3–6 månaderna är en stigande transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står sig starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden och om det dessutom finns någon "dragare" som till exempel Systembolaget. Vakans-/hyresrisken är låg och projektaktiviteten hög, vilket medför relativt stark efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3–6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

För detaljhandeln i stort, framför allt sällanköp, är marknaden fortsatt svag. Minskad och ändrad konsumtion till följd av lågkonjunktur, men också e-handelns påverkan på hur/var kunderna handlar och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. Vakans-/hyresrisken är fortsatt relativt hög och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag, vilket minskar efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3–6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

Logistikfastigheter har noterat stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Stockholm, Göteborg och Öresunds-/Helsingborgs-regionen har stabila förutsättningar för fortsatt tillväxt, men det finns ett antal starka regionala delmarknader. Den höga projektaktiviteten, inklusive spekulationsprojekt, har emellertid medfört ökande vakanser, vilket i sin tur dämpat investeringsmarknaden något. Efterfrågan på moderna fastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur väntas vara stabil med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav de kommande 3–6 månaderna. Fastigheter med solida hyresgäster på långa hyresavtal premieras med potential för lägre direktavkastningskrav. Logistikfastigheter väntas gynnas av kommande investeringar i totalförsvaret.

För industri- och lagerfastigheter kvarstår ett starkt investerarintresse, drivet av stabila kassaflöden och attraktiva direktavkastningskrav. Transaktionsmarknaden återhämtade sig under 2025, och har noterat ett starkt Q1/Q2. Utvecklingen drivs av svensk industri som är i en expansiv fas. Inom orter med koppling till försvarsindustrin väntas de stora investeringarna ytterligare stimulera efterfrågan på både produktions- och lagerlokaler. Investerarna efterfrågar i huvudsak rationella objekt med långa hyresavtal, starka hyresgäster och/eller attraktiva delmarknader. Direktavkastningskraven för kvalitativa objekt bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3–6 månaderna.

Höga kapital- och exploateringskostnader i kombination med osäkerhet på bostads- och arbetsmarknaden har medfört fortsatt svag projektaktivitet. Samtidigt har det långsiktiga behovet av nyproduktion reviderats till följd av den svaga befolkningsutvecklingen. Detta har lett till uppskjutna projekt, få nya markanvisningar samt återlämnade avtal. Marknaden är alltmer selektiv, med svag utveckling i sekundära lägen respektive stabil till ökande efterfrågan på kvalitativa objekt i attraktiva områden. Projektmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande på 3–6 månaders sikt, och på byggrättsmarknaden kvarstår en diskrepans mellan köparnas och säljarnas prisförväntningar vilket begränsar aktiviteten.

Sammantaget väntas investeringsmarknaden bli mer polariserad under 2026, med selektiva investeringar i kvalitativa objekt och fortsatta utmaningar för svagare objekt.

Marknadsförutsättningar – Industri

Industrikonjunkturen

Svensk industri fortsätter att utvecklas starkt under Q1 av 2026, detta trots en mer osäker global omvärld. Inköpschefsindex (PMI) steg i mars till 56,3, upp från 56,0 i februari, och har därmed legat över det historiska genomsnittet (54,3) i nio månader i rad. Utfallet innebär också att PMI under första kvartalet 2026 var högre än under fjärde kvartalet 2025, vilket bekräftar en fortsatt förstärkning av industrikonjunkturen.

Samtidigt finns tecken på en viss avmattning i efterfrågan vilket syns i industribolagens orderingång på kort sikt. Till skillnad från tidigare månader drevs uppgången i mars främst av längre leveranstider, samt ökningar i sysselsättning och lagerinköp, medan orderingången bidrog negativt för första gången efter en positivt stigande trend sedan mitten av 2023. Delindex för orderingång föll till 54,6 i mars, ned från 59-nivåer tidigare under året, vilket indikerar en viss inbromsning även om den långa trenden fortsatt pekar uppåt.

Orderstockarna har som nämnt försvagats något och noterades till 52,9 i mars, efter två månaders nedgång från toppnivåerna i januari. Detta tyder på att det tidigare mycket starka efterfrågeläget gradvis normaliseras, eller att företag i högre utsträckning betar av befintliga order. Utifrån den långsiktiga trenden är det dock svårt att göra långtgående bedömningar enbart med denna information.

Sysselsättningsutvecklingen visar tecken på viss återhämtning. Delindex för sysselsättning steg till 53,5 i januari, en uppgång med 2,9 indexenheter jämfört med december och den högsta nivån på ett år. Det är dock för tidigt att tala om ett tydligt trendbrott. Historiskt tenderar företagen att initialt möta en ökad efterfrågan genom att utnyttja befintlig personalstyrka innan mer omfattande nyanställningar sker.

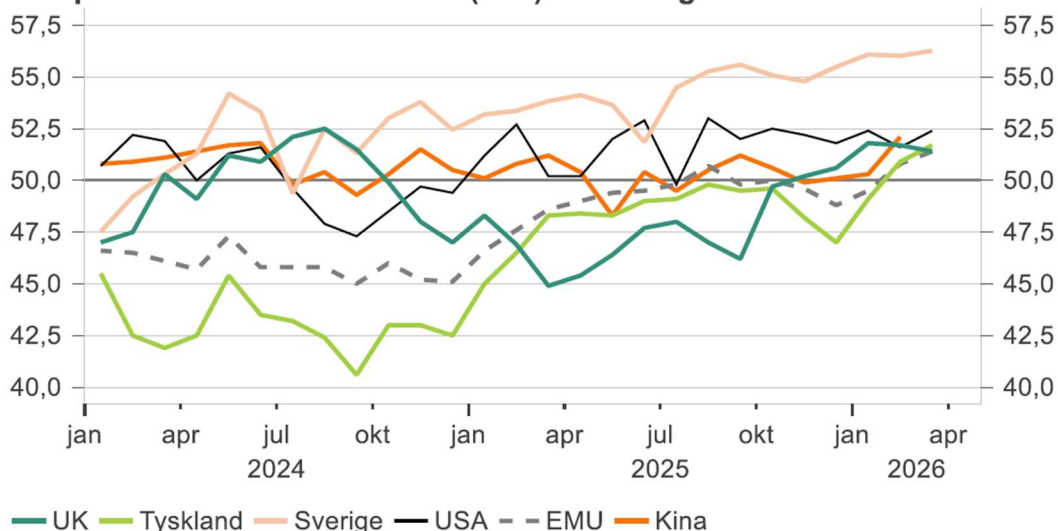
Sysselsättningen visar en stark återhämtning mot tidigare månad. Delindex steg till 57,9 i mars, den högsta nivån på ett år som nu ökat tre månader i rad. Detta indikerar att fler företag nu i större utsträckning börjar öka personalstyrkan i takt med att konjunkturen stärks, även om osäkerheten i omvärlden fortsatt kan påverka nyanställningsviljan.

Industrins framtidstro är fortsatt stark. Index för planerad produktion det kommande halvåret steg till 67,8 i mars och ligger därmed kvar på höga nivåer. Det signalerar att en majoritet av industriföretagen planerar att öka eller bibehålla produktionen, trots geopolitisk oro och handelspolitiska spänningar.

Avseende leveranstiderna har dessa ökat markant, med ett index på 58,7 i mars, vilket i detta fall snarare tolkas som ett tecken på störningar i globala leveranskedjor än enbart hög efterfrågan. Bakgrunden är bland annat det geopolitiska läget, inklusive störningar kopplade till Mellanöstern och transportflöden via Hormuzsundet och Röda havet. Detta har också gjort ett tydligt avtryck i prisbilden på råvaror vars index stigit kraftigt till 67,2 i mars vilket kan konstateras vara den högsta nivån sedan oktober 2022. Uppgången drivs främst av stigande globala energipriser men även ökade kostnader för övriga industrikritiska metaller, råvaror och transporter. Detta innebär ett tydligt ökat kostnadstryck i producentledet, vilket på sikt kan riskera inflationsdrivande effekter.

I ett internationellt perspektiv utvecklas den svenska industrin fortsatt mycket starkt, men den globala bilden är mer splittrad. Samtidigt som eurozonen visat viss återhämtning och åter klivit över 50-nivån, präglas omvärlden av ökad geopolitisk osäkerhet, stigande energipriser och handelspolitiska spänningar. Sammantaget går svensk industri vidare in i 2026 i en fortsatt expansiv fas, men med en mer komplex riskbild. En avmattning i orderingången, ökade leveransstörningar och stigande kostnadstryck innebär att utvecklingen framöver i högre grad påverkas av externa faktorer, inte minst geopolitik och energimarknader.

Inköpschefsindex för industrin (PMI) i olika regioner



Källa: S&P Global, och Swedbank

Transaktionsmarknaden

Efter ett 2025 präglad av ökad aktivitet har marknaden inlett 2026 med god likviditet och ett tydligt intresse för segmentet. Transaktionsvolymen för industrifastigheter det första kvartalet uppgick till ca 12 mdkr. Detta kan jämföras mot samma period föregående år uppgående till ca 6,6 mdkr. Den höga transaktionsvolymen beror till viss del av ett fåtal stora transaktioner, men den generella transaktionsvolymen är ändå förhöjd med hänsyn tagen till detta.

Investerare fortsätter att prioritera objekt med långa, indexerade hyresavtal och starka hyresgäster, vilket ger inflationsskydd och stabila kassaflöden. Riksbankens successiva räntesänkningar under 2025 har förbättrat finansieringsförutsättningarna och bidragit till något lägre avkastningskrav. Direktavkastningen i A-lägen har stabiliserats, medan B-lägen uppvisar större variation beroende på läge, hyresgäststyrka och teknisk standard. Marknaden har under 2025 och vidare i 2026 rört sig mot en mer långsiktigt hållbar prissättning, vilket den ökade transaktionsvolymen tydligt talar för.

Det förekommer vid ingången av 2026 flera stora nationella portföljaffärer. En av de mer intressanta affärerna är NP3s förvärv av 23 industrifastigheter från Anguli Fastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan uppges till ca 141 000 kvadratmeter med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 5,2år. Beståndet har relativt normala vakansnivåer om 7 % och överläts under april till en köpeskilling om ca 1,2 miljarder kronor.

Under första kvartalet har det även skett en del "sale and leaseback" affärer med publika bolag som köpare. Bland annat har välkända aktörer som Emilshus, Logistea, SLP samt NP3 varit stora nettoköpare under årets första kvartal. Sammantaget är bedömningen att investeringar i moderna, energieffektiva anläggningar med stark ESG-profil premieras fortsatt med lägre avkastningskrav, vilket stärker efterfrågan på högkvalitativa industrifastigheter.

Nyproduktion

Nyproduktion och etablering av större industrier fortsätter att präglas av långa processer där infrastruktur, tillstånd, lokal förankring och kompetensförsörjning är avgörande.

De största bestånden återfinns i Göteborg, Malmö och Stockholm, medan den procentuella tillväxten är mest påtaglig i Skåne, Västerbotten och Uppsala län. Tillväxten drivs av både expansion i befintliga industrier och nya anläggningsinvesteringar. I norra Sverige fortsätter de stora gröna industrisatsningarna att sätta avtryck i planering och byggstartar, även om flaskhalsar inom elförsörjning och kompetens påverkar tidplanerna. Northvolts konkurs satte stopp för mycket av nyproduktionen i och kring Skellefteå. Marknaden väntar spant på hur och om projektet ska fortsätta med de nya amerikanska ägarna Lyten. Stegra får istället stödet som

Northvolt saknade, till stor del av Wallenbergsfären vilket bidragit till ett förnyat hopp för marknaden i och kring Boden samt Luleå.

Hyresmarknaden

Hyrorna för industrifastigheter har under 2025 varit stabila, med fortsatt stark utveckling i Stockholm, Göteborg och Malmö. Vakansnivåerna har ökat marginellt nationellt men är fortsatt låga för moderna och specialanpassade objekt.

Efterfrågan är särskilt hög för fastigheter med tekniska specifikationer som hög takhöjd, flexibla portlösningar, markytor och god el- och ventilationskapacitet. Inom försvarsindustrin, där efterfrågan ökat i bland annat Karlskoga, Linköping, Örnköldsvik och Karlskrona, driver specialiserade krav upp hyresnivåerna ytterligare.

Trender

Hållbarhet och ESG är numera självklara faktorer vid investeringar. För investerare innebär detta ett ökat fokus på fastigheter som uppfyller högt ställda krav på energieffektivitet, miljöcertifieringar och social hållbarhet, alternativt fastigheter som är möjliga att ställa om. Kraven drivs inte enbart av lagstiftning och politiska mål, utan även av hyresgästers och kapitalmarknadens förväntningar. Industrifastigheter som inte klarar denna omställning riskerar att tappa i attraktivitet och värdeutveckling, medan moderna och hållbara objekt rimligtvis har potential att premieras med lägre direktavkastningskrav.

Vidare påverkas industrin av EU:s "Clean Industrial Deal" som syftar till att stärka industriell konkurrenskraft, energiomställning och elektrifiering fram till 2030, vilket kan påverka industrins investeringsprofil och fastighetsbehov för gröna produktionsanläggningar.

Ökad efterfrågan på datacenter, driven av AI, molntjänster och digitalisering, förväntas öka efterfrågan av nyproduktion utav dessa, men även påverka efterfrågan på befintliga industrifastigheter vilka kan vara attraktiva för konvertering tack vare generösa ytor, bärighet och befintlig infrastruktur. Detta kan minska tillgängligt industriutbud och öka konkurrensen om mark med god elförsörjning och nätkapacitet.

Digitalisering och automatisering är fortsatt högt prioriterade utvecklingsområden inom industrin. Regeringens strategi *Framtidens industri* betonar vikten av att stärka konkurrenskraften genom digital omställning, ökad automatisering och smart produktionsteknik. För industrifastigheter innebär detta ett växande behov av anpassningar för avancerad produktion, högre elkraftskapacitet, robust IT-infrastruktur och högre krav på säkerhet. En ökad automatisering (robotik) kan också komma att förändra lokalbehov och dess utformning.

I Sverige märks en tydlig trend där totalförsvaret och civil beredskap får större genomslag även i fastighetsmarknaden. Staten och näringslivet investerar i ökad lagerkapacitet, redundanta försörjningssystem och inhemsk produktionsförmåga. Detta driver efterfrågan på flexibla industrifastigheter med god tillgång till infrastruktur, energi och transportnät. Fastigheter som kan stödja samhällskritiska funktioner – exempelvis livsmedelsförsörjning, energilagring, försvarsindustri och logistik bedöms ha särskilt stark framtida efterfrågan.

Värderingsobjektets marknads-/exploateringsförutsättningar

Ersbo har under senare år utvecklats till ett av Gävles viktigaste expansionsområden för industri, lager, logistik och annan verksamhet. Efterfrågan på verksamhetsmark var stark under början av 2020-talet, då kommunen hade begränsad tillgång till planlagd verksamhetsmark. Genom utbyggnaden av Ersbo syd har utbudet ökat väsentligt. Trots ett svagare konjunkturläge under senare år har flera tomtförsäljningar, nybyggnationer och verksamhetsetableringar genomförts. Efterfrågan bedöms fortsatt vara god, särskilt på ändamålsenliga mindre och medelstora verksamhetslokaler, medan större projekt generellt har längre etablerings- och uthyrningstider.

Utvecklingen ska även ses mot bakgrund av de större offentliga investeringar som planeras i Gävles västra och sydvästra delar. I Västra Kungsbäck planeras ett nytt polishus om cirka 33 000 kvm och i anslutning till området planeras även en ny brandstation i anslutning till trafikplats Hagaström. Etableringarna bedöms medföra ett ökat antal arbetsplatser och bidra till fortsatt utveckling av verksamhetsområdena i denna del av

Gävle. Det ökade utbudet av planlagd verksamhetsmark innebär samtidigt att marknaden är mer selektiv än under den tidigare bristsituationen.

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.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. I det här fallet ligger värderingsobjektet i ett industriområde och markens alternativa nyttjande är industri/verksamheter varför ett ortspris tas fram för denna användning men kompletteras med försäljningar av mark för den aktuella markanvändningen för kriminalvård/anstalt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst. I det aktuella fallet bygger verksamheten på en självkostnads resonemang varför det inte bedöms aktuellt att ställa upp en exploateringskalkyl.

6. Värdering

Ortsprismetod

Sedan januari 2023 har 30-talet obebyggda industrifastigheter sålts i Gävle kommun. Efter en gallring på storlek och användning återstår 17 objekt som bedöms utgöra en normal industritomt. Priserna varierar normalt mellan 350 och 550 kr/kvm TA (tomtareal) och ger ett genomsnitt om drygt 410 kr/kvm TA. De lägre noteringarna avser huvudsakligen mer perifera lägen. Ett fåtal noteringar finns också före 2023 med högre inslag av handel på nivåer på 600 kr/kvm TA.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
SKOGMUR 4:10	"Adress saknas"	2026-02-23	Gävleterminalen AB	GÄVLE KOMMUN	18 427	560	32 906
SKOGMUR 4:3	Johannesbergsvägen 39	2024-08-21	Gasum AB	GÄVLE KOMMUN	2 059	560	3 677
SKOGMUR 4:16	Grusslingan 48	2026-08-14	HEMA Utvecklings AB	GÄVLE KOMMUN	4 224	560	7 543
HOLMSUND 3:17	"Adress saknas"	2026-03-10	Amoella Fastigheter i Gefle AB	GÄVLE KOMMUN	487	152	3 196
VARVA 2:190	"Adress saknas"	2026-03-09	A. Eriksson Bygg AB	AIH Fastighets AB	1 750	250	7 003
SKOGMUR 4:23	Grusslingan 10	2026-02-09	NP3 Andberget AB	GÄVLE KOMMUN	7 006	560	12 511
SKOGMUR 4:21	"Adress saknas"	2025-08-18	EgenLokal i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	2 659	560	4 749
SKOGMUR 3:14	Johannesbergsvägen 31	2023-10-24	Ersbo Park AB	GÄVLE KOMMUN	8 675	334	25 943
SKOGMUR 3:20	Johannesbergsvägen 36	2023-05-04	Skogsmur 3:1 AB	GÄVLE KOMMUN	6 772	352	19 241
SKOGMUR 3:15	Johannesbergsvägen 21	2023-03-10	CBW Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	2 010	400	5 025
SKOGMUR 3:5	Bakvretsgatan 4	2023-02-08	Kovacik Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	3 840	400	9 600
SKOGMUR 3:4	Bakvretsgatan 6	2023-02-08	Thomas Christiansson Förvaltning 2	GÄVLE KOMMUN	4 021	399	10 071
SKOGMUR 3:6	Bakvretsgatan 2	2023-01-18	Sundin Fastigheter i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	2 437	250	9 747
					4 951	411	11 632

Merparten av noteringarna ovan avser markköp i den norra delen av värderingsobjektets planområde eller Ersbo Syd etapp 2 strax norr om detta. Ersbo Syd etapp 2 är i till stor del utbyggt idag och det med byggnader i två våningar om ca 8-10 meter, ofta med en högre våningshöjd för verksamhet eller butik i botten och kontor på övre plan. Det innebär att planens maximala bygghöjd om 20 meter normalt endast är utnyttjad till hälften. Detaljplanen är vad det gäller användningsändamål och byggnadshöjder mycket lika den som gäller för värderingsobjektet.

Befintlig bebyggelse inom området som normalt utgör två våningar bedöms motsvara en genomsnittlig exploateringsgrad om cirka 0,5–0,6 BTA/TA. För de mer intensivt utnyttjade fastigheterna förekommer exploateringsgrader omkring 0,8–1,0 BTA/TA.

Utöver ovanstående noteringar av köp av industrimark har följande markanvisningar skett på Västra Kungsbäck, som har en detaljplan som har det huvudsakliga ändamålet centrum, utbildning och verksamheter, dvs mer avsedd för kontorsverksamhet med en maximal bygghöjd om 33 meter:

Gävle kommun har under 2026 godkänt markanvisningsavtal med Intea Fastigheter AB för mark till ett nytt polishus på Västra Kungsbäck. Det planerade polishuset omfattar cirka 30 000 kvm BTA. Utöver huvudbyggnaden planeras garage under mark samt ett annex. Tomten för huvudbyggnaden är ca 13 000 kvm och priset är satt till 1 000 kr/kvm ljus BTA, vilket ger ca 30 mkr, vilket ger ca 2 300 kr/kvm TA och en exploateringsgrad om 2,3 BTA/kvm TA.

Vidare har Gävle Kommun godkänt markanvisning med motsvarande villkor (d.v.s. 1 000 kr/kvm BTA) för totalt ca 10 000 kvadratmeter mark inom vilken Intea avser uppföra ett häkte om ca 12 000 kvadratmeter BTA samt till Kriminalvården, vilket ger ca 1 200 kr/kvm TA och en exploateringsgrad om 1,2 BTA/TA.

Under 2026 har Gävle kommun även upprättat ett markanvisningsavtal med Trafikverket avseende ca 5 300 kvm mark inom Kungsbäck 2:10, avsedd för kontorsbebyggelse. Köpeskillingen har beräknats till 5,7 mkr utifrån detaljplanens maximala byggrätt om ca 7 000 kvm BTA, vilket motsvarar ca 1 000 kr/kvm TA och en exploateringsgrad om 1,3 BTA/TA. Priset utgår från ett värde på byggrätten om ca 800 kr/kvm BTA.

Vidare planeras en ny brandstation på Kungsbäck 2:10, närmare trafikplats Hagaström. Gävlefastigheter är den som får uppgiften att uppföra den nya brandstationen på en tomt om ca 20 000 kvm. Detaljplan är under framtagande. KS godkände nyligen markanvisningsavtalet som anger ett pris om ca 500 kr/kvm TA för detaljplanerad mark.

Resultat

Utifrån ortspriset ovan kan konstateras att mark i området säljs för 560 kr/kvm TA och att priset har tagit ett rejält kliv uppåt under senare år. Kommunen är i dagsläget den enda säljaren i det aktuella området och har efter ett par äldre noteringar på Sörby Urfjäll av privata säljare gjort en kraftigare justering av sina priser. Att Gävle kommun i huvudsak utgår från fastställda priser kan till viss del vara prisdämpande.

Markområdet för den nya brandstationen som planeras strax norr om Ersbo med liknande läge mot E16 säljs till det kommunala fastighetsbolaget för 500 kr/kvm TA. Här bedöms verksamheten vara liknande som i Ersbo. När inslaget av handel ökar som tex för användning för bilförsäljning tenderar priserna att gå upp mot 600 kr/kvm TA. Där användningen är mer inriktad på centrumändamål och kontor ökar nyttjandegraden av BTA och priset per TA ökar. Värderingsobjektets exploateringsgrad bedöms vara relativt låg och inte överskrida 0,6 BTA/kvm TA och bör utifrån relationerna för specialfastigheterna ovan ligga inom intervallet 400 – 600 kr/kvm TA.

Värdet för mark i området bedöms med ledning av underlaget ovan uppgå till 500 – 600 kr/kvm TA.

Genomförda försäljningar av specialfastigheter

Som en komplettering av det lokala ortspriset ovan har en sökning gjorts på genomförda försäljningar av områden av specialfastigheter och då huvudsakligen med användningsändamålet anstalt i ett större område som omfattar Mellansverige.

- Trelleborgs Kommun tecknade i feb-24 ett markanvisningsavtal med Specialfastigheter avseende fastigheten Trelleborg Dalköpinge 2:50 (drygt 403 000 kvadratmeter). Inom fastigheten avser Specialfastigheter, som upphandlats av Kriminalvården, uppföra en Klass 2-anstalt med 800 platser. Pris,

då lagfaret förvärv fullföljdes i dec-25, uppgick till ca **550 kr/kvm TA** (BTA ej fastställd, men sannolikt 110 000 kvadratmeter BTA).

Alternativanvändning; Industrimark.

- Värnamo kommun har i markanvisningsavtal från 2025 överenskommit om att sälja ca 30 ha mark av fastigheten Värnamo-torp 4:11 till Intea för att uppföra en anstalt åt Kriminalvården. Priset är enligt uppgift **380 kr/kvm TA**. Området ligger ca 5 norr om tätorten Värnamo.

Alternativanvändning skogsmark.

- Norrtälje kommun har tecknat ett markanvisningsavtal för ny kriminalvårdsanstalt för del av fastigheten Sika 4:37 och anger att framtida kvartersmark för kriminalvård om ca 38 ha ska överlätas med äganderätt för **1 000 kr/kvm TA** i 2025 års prisnivå, indexerat till tillträde. Hela planområdet ska inte behandlas som prissatt kvartersmark. Anslutnings-/infrastrukturavgifter för bland annat VA, el och fjärrvärme ingår inte i angivet markpris. Området ligger strax söder om Norrtälje i anslutning till återvinningsstation och mindre industriområde.

Alternativanvändning industrimark.

- Kalmar Kommun tog i okt-24 beslut om att avyttra fastigheten Kalmar Glasbruket 1 i Halltorp (ca 261 900 m² TA) till Specialfastigheter. Inom fastigheten avser Specialfastigheter, som upphandlats av Kriminalvården, uppföra en anstalt med ca 430 platser. Förvärv genomfördes jan-25, till ett pris motsvarande **95 kr/kvm TA** alternativt 500 kr/kvm BTA (ca 50 000 m² BTA).

Fastigheten är strategiskt belägen vid av-/påfart till E22, och kan på sikt möjligen vara aktuell för Industri.

- Kalmar Kommun tog i okt-24 beslut om att avyttra fastigheten Kalmar Tvättbjörnen 2 i Oxhagen (ca 4 470 m² TA) till Skandrenting. Inom fastigheten avser Skandrenting, som upphandlats av Kriminalvården, uppföra ett häkte med ca 60 platser. Förvärv genomfördes nov-24, till ett pris motsvarande 2 250 kr/kvm BTA (ca 15 000 m² BTA) + ca 750 kr/kvm BTA för p-köp.

Alternativanvändning Kontor / Centrum. Mikroläge i anslutning till befintligt polishus bedöms ha varit prispåverkande.

- Växjö Kommun tog i mars-20 beslut om att avyttra fastigheterna Växjö Råppe 7:3 och Råppe Stärkelsefabrik 2:1, totalt ca 99 200 kvadratmeter. Köpare var Region Kronoberg som avser uppföra ett akutsjukhus. Förvärv genomfördes mars-22, till ett pris motsvarande 450 kr/kvm TA + ca 300 kr/kvm TA för omlokalisering av befintliga fotbollsplaner. Projektet är pausat. Fastigheterna är belägna väster om Växjö, i nära anslutning till av-/påfart till Väg 23/25.

Alternativanvändning för Råppe Stärkelsefabrik 2:1 är Industri.

- Kristianstad kommun beslutade den 12 december 2023 att sälja cirka 265 000 kvm av Kristianstad Vä 147:2 till Intea Fastigheter AB. Marken ligger väster om Sigríðslundsvägen, i anslutning till befintliga Vä-anstalten som är belägen strax utanför tätorten. Syftet är en utveckling av den befintliga kriminalvårdsanläggningen. Köpeskillingen sattes till 350 kr/kvm tomtmark. 2025 beslutades om försäljning av ytterligare cirka 10 975 kvm till samma pris, **350 kr/kvm TA**. Kommunens handlingar anger uttryckligen att den tillkommande marken behövs för de markanläggningar som Intea behöver för projektet.

Alternativanvändning jordbruksmark.

I vissa fall kan det vid köp av stora markområden förekomma en storleksfaktor; i praktiken en pris-revidering som kompensation för exploatörens långsiktiga åtagande (risk) samt att det i tidigt skede krävs relativt stora initiala investeringar, dvs stora objekt åsätts ett lägre pris/kvm.

En eventuell storleksfaktor beror på ett antal faktorer:

- Infrastruktur: Det krävs investeringar i teknisk infrastruktur för att möjliggöra (etappvis) exploatering.
- Etappvis utveckling: En exploatör fordrar rimligen viss kompensation för att en etappvis exploatering långsiktigt "låser" kapital, särskilt beaktat att exploateringen kan vara förknippad med stora initiala investeringar.
- Prisutveckling: En etappvis utveckling av stora objekt medför potential till positiv prisutveckling, men också risk för negativ prisutveckling.
- Mindre kvalitativ mark: stora objekt omfattar vanligen en del "mindre kvalitativ" mark.
- Marginalnytta: Det finns en avtagande marginalnytta för tomter som är större än vad som krävs för den planerade exploateringen (det finns inte motsvarande betalningsvilja för "överflödig" tomtarea då den inte är nödvändig för aktuell verksamhet, åtminstone inte på kort sikt).

På delmarknader med långsiktigt starka marknadsförutsättningar är storleksfaktorn av mindre vikt. På starka delmarknader, som t.ex. inom storstadsregionerna i nära anslutning till strategisk infrastruktur, finns ett relativt stort "djup" på efterfrågan, med ett relativt stort antal potentiella aktörer även för stora objekt, och utbudet av stora objekt kan vara begränsat, vilket då är prispåverkande och ger en högre betalningsvilja. Samtidigt kan betalningsförmågan från en större aktör ge ett högre pris på en svag delmarknad då den större aktörens behov av stora markområden ger kommunen möjlighet att ta betalt för etablering av infrastruktur mm, vilket de annars inte kan göra. Vidare finns det potential till positiv värdeutveckling i takt med att planerade projekt genomförs och marknaden blir alltmer etablerad.

Baserat på tillgängligt ortspris för Gävle går det inte att fastställa en eventuell storleksfaktor. Noteras kan att det inte förekom någon prisrevidering när Microsoft etablerade sig på stora ytor i området en tid tillbaka, men här spelar tillgång till elkraft en roll. Det råder i dagsläget ingen brist på lämplig mark, varför det inte direkt bedöms vara aktuellt med en prisrevidering i det aktuella fallet. Samtidigt är det inte helt enkelt att hitta mark som är lämplig för den aktuella verksamheten som är planlagd med utbyggd infrastruktur. Det faktum att värderingen förutsätter en vidgning av detaljplanen för kriminalvård som möjliggör en bredare användning än industri och verksamheter innebär inte direkt att exploateringsgraden i det aktuella läget ökar, då området huvudsakligen efterfrågas av verksamheter som har ett behov av den större markytan.

Resultat

Utifrån ortspriset för specialfastigheter kan konstateras att mark med en alternativ användning som industri/kontor eller centrumändamål säljs högre än områden i mer perifera lägen där användningen är skogs- eller jordbruk. Samtidigt bedöms centrala lägen med användning polishus eller häkten med en hög exploateringsgrad inte heller vara direkt jämförbara.

Noteras kan att priset i Norrtälje är betydligt högre än de övriga jämförelseobjekten. Marknaden i Norrtälje bedöms vara något starkare än Gävle men ändå relativt jämförbar. Det mest jämförbara objektet vad det gäller läge och alternativ användning bedöms vara förvärvet i Trelleborg i december 2025 där priset uppgick till drygt 550 kr/kvm TA. Sammantaget bedöms noteringarna ovan ge ett intervall mellan 400 och 800 kr/kvm TA för specialfastigheter i liknande lägen som värderingsobjektet.

7. Slutsatser

Resultat

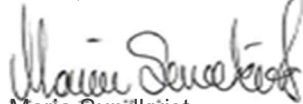
Ortsprismetod Gävle	ca 500 – 600 kr/kvm TA
Ortsprismetod specialfastigheter	ca 400 – 800 kr/kvm TA

Marknadsvärde

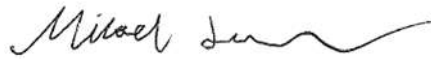
Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

135 000 000 kronor
dvs ca 600 kr/kvm TA

Gävle, 2026-09-22



Maria Sundkvist
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Mikael Jonsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Bilagor

Bilaga 1	Kommunindex
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Kommun	Gävle
Huvudgrupp	Större städer och kommuner nära större stad
Kommungrupp	Större stad

Poäng:

52/100

	Gävle	Värde	Poäng	Riket		
				Min	Median	Max
Demografi	Folkmängd, år 2025	104 108	5	2 241	16 237	999 239
	Befolkningsutveckling, 10 år	5,3%	6	-18,2%	1,8%	29,3%
	Befolkningsprognos, 10 år	0,3%	2	-12,8%	0,0%	16,3%
	Medelålder	42,8	5	37,8	44,9	53,3
Arbetsmarknad	Arbetslöshet, %	7,4%	3	1,7%	4,5%	11,7%
	Medelinkomst, tkr	378	5	301	362	762
	Eftergymnasial utbildning, %	38,0%	6	19,8%	30,4%	65,7%
	Etableringsfrekvens	8,8	4	4,8	10,4	19,5
Kommunal ekonomi	Nettoinvestering per inv. 3 år	7 404	5	1 146	6 998	44 363
	Kommunal skattesats, %	33,8%	2	28,9%	33,6%	35,7%
	Årets resultat per inv. 3 år	3 003	5	-19 868	3 127	20 827
	Soliditet, %	17,1%	4	-38,7%	25,0%	75,0%
Bostadsmarknad	Småhuspriser, mkr	3,47	6	0,49	2,26	15,67
	Bostadsrättspriser, kr/kvm	23 467	6	1 669	14 980	88 634
	Bostadsmarknadsenkäten	Underskott	10	1,00	10,00	10,00
	Prognos bostadsbehov, 10 år	173	5	-1 721	-4	13 693
Kommersiell marknad	Nettoinpendling	3,1%	6	-62,8%	-11,2%	134,7%
	Tillväxt antal arbetstillfällen, 3 år	0,5%	5	-15,4%	0,5%	23,4%
	Andel kontorsintensiva näringar	29,8%	7	5,4%	15,4%	57,8%
	Handelsindex	114	6	25	79	830

Genomsnittlig poäng	5,2
---------------------	-----



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÄVLE SKOGMUR 4:1 Nyckel: 210016121 UUID: 909a6a7d-011b-90ec-e040-ed8f66444c3f	2026-03-19	2025-05-09 10:43	2026-09-21

ADRESS			
Adress Bergtäktsvägen 1 Skogmursvägen 99 805 91 Gävle Distrikt: Valbo Nr: 316008			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6722133.4	617320.3

AVSKILD MARK			
Beteckning	GÄVLE SKOGMUR 4:5, 4:6, 4:7, 4:8, 4:9, 4:10, 4:11, 4:12, 4:13, 4:14, 4:15, 4:16, 4:17, 4:18, 4:19, 4:20, 4:21, 4:22, 4:23, 4:24, 4:25, 4:26, 4:27		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	632 663 kvm	632 663 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE Övriga fångeshandlingar: 1969-08-07 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/11613	1/1	1975-10-29	75/1687

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER			
Fastigheten är gravationsfri.			

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2024-04-08 Senast ändrad: 2025-05-07	2180K-2019/136.1
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2024-01-08 Senast ändrad: 2024-03-27	2180K-2023/137.2
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2010-05-11 Senast ändrad: 2025-11-05	2180K-25616.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2024-05-07	21-92:427.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
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: 2026-01-30	2180K-P2023/16
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
tåkttillstånd: Bergtäkt gällande	2018-10-04 Laga kraft: 2018-10-04 Registrerad: 2022-02-23 Senast ajourföring: 2023-02-09	2180K-P2022/4
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
naturreservat: Almkärret gällande	2026-06-15 Laga kraft: 2026-07-22 Registrerad: 2026-09-08	2180K-P2026/25 Gävle kommun 25SBN368 NVR-ID/ÖVR-ID: 2201509
Fornlämningar	Datum	Akt
gällande fornlämning		L2021:5023
N (SWERF 99)	E (SWEREF 99)	
6722237.4370	617051.6630	
6722237.4370	617051.6630	

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet	Taxeringsår		
OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 242315-3	2026		
Taxvärde	Taxvärde mark	Areal	
72 083 000 SEK	72 083 000 SEK	13010476 kvm	
Ingående värden	Värde		
Tomtmark	6 120 000 SEK		

TAXERINGINFORMATON			
Skogsmark	64 410 000 SEK	1135 ha	
Skogsmark avvr.	68 000 SEK	12 ha	
Skogsimpediment	228 000 SEK	80 ha	
Åkermark	783 000 SEK	25 ha	
Betesmark	474 000 SEK	32 ha	
Övrig mark		25 ha	
Samtaxering för registerenheter			
GÄVLE FURUVIK 18:1			
GÄVLE FURUVIK 18:2			
GÄVLE HEMLINGBY 19:1			
GÄVLE HEMLINGBY 20:1			
GÄVLE HEMLINGBY 21:1			
GÄVLE HEMLINGBY 21:2			
GÄVLE HEMLINGBY 23:1			
GÄVLE HEMLINGBY 23:2			
GÄVLE HEMLINGBY 23:11			
GÄVLE HEMLINGBY 49:5			
GÄVLE HEMLINGBY 49:7			
GÄVLE HEMLINGBY 52:2			
GÄVLE HEMLINGBY 52:3			
GÄVLE HEMLINGBY 54:1			
GÄVLE HEMSTA 2:4			
GÄVLE HEMSTA 13:1			
GÄVLE HEMSTA 13:10			
GÄVLE HEMSTA 16:4			
GÄVLE HEMSTA 16:5			
GÄVLE HEMSTA 16:6			
GÄVLE HOLMSUND 3:9			
GÄVLE HÖGSTA 43:3			
GÄVLE JÄRVSTA 16:5			
GÄVLE JÄRVSTA 16:7			
GÄVLE JÄRVSTA 16:8			
GÄVLE JÄRVSTA 16:10			
GÄVLE JÄRVSTA 16:11			
GÄVLE JÄRVSTA 16:12			
GÄVLE JÄRVSTA 16:15			
GÄVLE JÄRVSTA 16:16			
GÄVLE JÄRVSTA 16:19			
GÄVLE JÄRVSTA 24:1			
GÄVLE JÄRVSTA 24:2			
GÄVLE KRISTINELUND 17:1			
GÄVLE KRISTINELUND 28:1			
GÄVLE KRISTINELUND 33:1			
GÄVLE KÄLLÖ 35:1			
GÄVLE KÄLLÖ 35:2			
GÄVLE KÄLLÖ 35:3			
GÄVLE KÄLLÖ 35:4			
GÄVLE KÄLLÖ 35:5			
GÄVLE KÄLLÖ 45:1			
GÄVLE KÄLLÖ 45:2			
GÄVLE NYVALL 24:1			
GÄVLE SKOGMUR 4:1			
GÄVLE SKOGMUR 5:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:2			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:3			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:4			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 12:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 15:5			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 19:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 20:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 22:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 24:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 25:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 31:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 32:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 33:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 34:1			
GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 34:2			
GÄVLE BJÖRSJÖ 39:1			
GÄVLE BRYNÄS 81:5			
GÄVLE BRYNÄS 82:1			
GÄVLE FURUVIK 17:1			
GÄVLE FURUVIK 17:2			
GÄVLE FURUVIK 17:3			
GÄVLE FURUVIK 17:4			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-2338	1/1		Primärkommuner, borgerliga
GÄVLE KOMMUN			
EKONOMI			
801 84 GÄVLE			
Värderingsenhet skog 343084432026			
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde	
64 410 000 SEK	1135 ha	2114	
Värde före ev. justering	Bonitet		
70 000 000 SEK	5.2		
Virkesförråd, barr	Virkesförråd, löv	Godhetsklass	

TAXERINGINFORMATON			
159 kbm/ha	26 kbm/ha	(C) Normal godhet	
Värderingsenhet skogsimpediment 343094432026			
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde	
228 000 SEK	80 ha	2114	
Värde före ev. justering	Beskaffenhetsklass		
248 000 SEK			
Värderingsenhet åkermark 343104432026			
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde	
783 000 SEK	25 ha	21003	
Värde före ev. justering	Brukningsvärde	Dränering	
851 000 SEK	(4) Sämre än normalt	(1) Tillfredställande	
Värderingsenhet betesmark 343114432026			
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde	
474 000 SEK	32 ha	21003	
Värde före ev. justering	Beskaffenhet		
515 000 SEK	(4) 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet		
Skog med avverkningsrestriktioner 3013184582026			
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde	
68 000 SEK	12 ha	2114	
Värde före ev. justering			
74 000 SEK			
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 110024432026			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Antal lika värderingsenheter	
6 120 000 SEK	2180123	68	
Värde före ev. justering	Justeringsorsak		
6 120 000 SEK			
Areal	Vatten och avlopp	Belägenhet	
200 kvm	Kommunalt/Enskilt sommarv./Avlopp saknas	Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Bebyggelsestyp	Fastighetsrättsliga förhållanden		
Friliggande	Ej avstyckningsbar		
Taxeringsenhet			Taxeringsår
OBEBYGGD TÄKTENHET (610)			2025
760558-8			
Samtaxering för registerenheter			
GÄVLE SKOGMUR 4:1			
GÄVLE SKOGMUR 5:1			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-2338	1/1		Primärkommuner, borgerliga
GÄVLE KOMMUN			
EKONOMI			
801 84 GÄVLE			
Värderingsenhet täktmark 3019542712025			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
	2102		
Typ av brytvärd fyndighet	Återstående brytvärd fyndighet		
Berg	0 kbm		
År innan brytning kan börja	Brytning väntas pågå		
0 år	24 år		

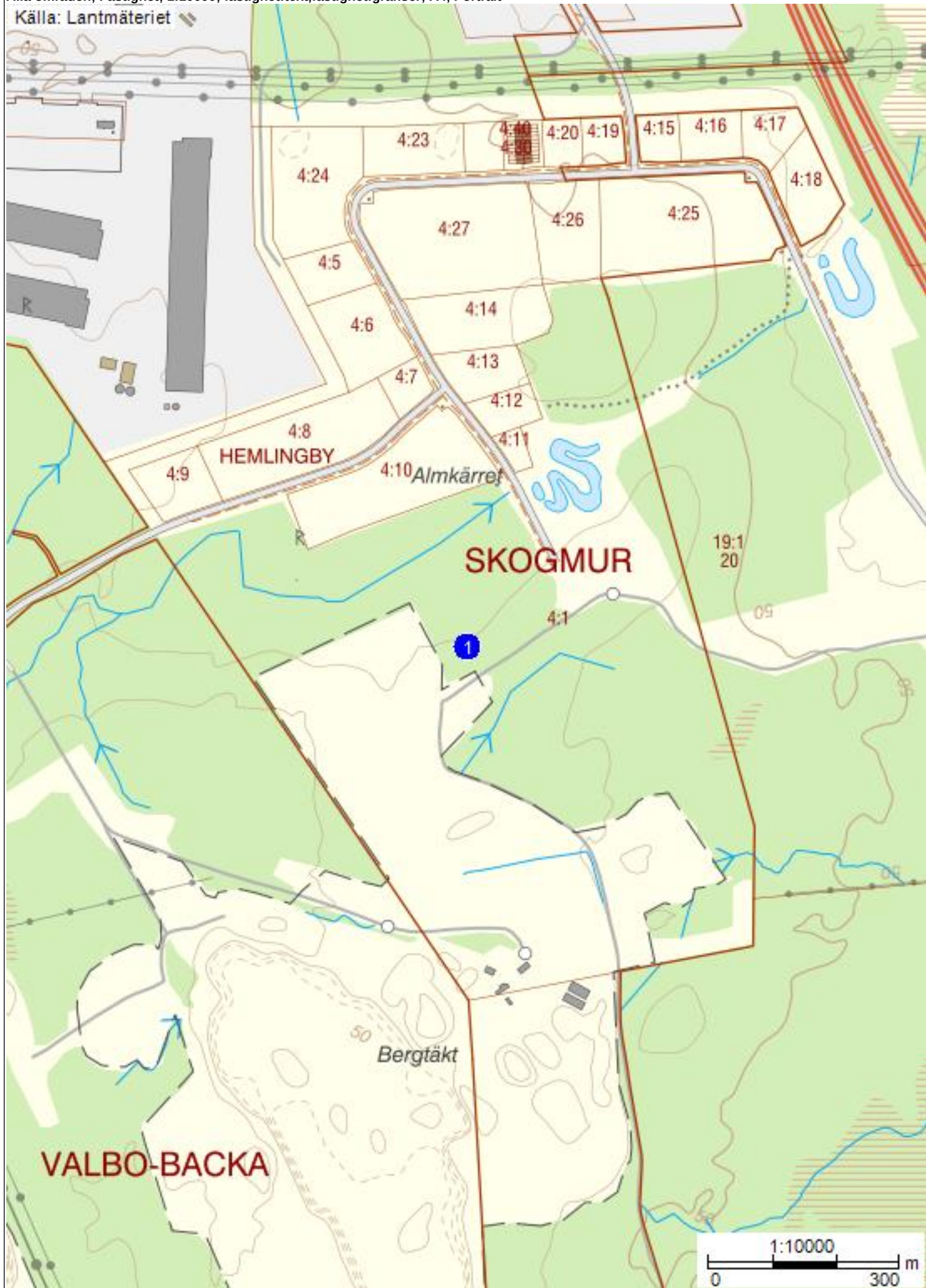
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Samfälligheter	Andel
GÄVLE HEMLINGBY S:1	00,02%
GÄVLE HEMLINGBY S:3	00,02%
GÄVLE HEMLINGBY S:7	00,26%
GÄVLE HEMLINGBY S:8	00,02%
GÄVLE HEMLINGBY S:9	

SKATTETAL
Skattetal i Hemlingby 0:237/1280 ÖP

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
beslut om fastighetsindelning	1924-10-25	2180-2240
ledningsrättsåtgärd	1997-10-16	21-97:238
ledningsrättsåtgärd	2010-05-11	2180K-25616
fastighetsreglering	2010-10-15	2180K-25664
fastighetsreglering	2019-01-24	2180K-2019/4
fastighetsreglering	2020-11-03	2180K-2020/100
fastighetsreglering	2024-03-27	2180K-2024/25
ledningsrättsåtgärd	2024-05-13	2180K-2024/19
fastighetsreglering	2024-08-30	2180K-2024/109
fastighetsreglering	2025-05-07	2180K-2025/45
anläggningsåtgärd	2026-03-19	2180K-2023/136

TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
X-GÄVLE STG 1247	1979-05-01	21-79:128	

Källa: Lantmäteriet



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	2026-03-19	2026-03-04 07:56	2026-09-21

ADRESS			
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	6726692.0	618070.7
5	6726569.5	618272.1
6	6726883.7	618378.3
8	6725822.5	618508.3
9	6725483.0	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	6725204.0	618044.9
17	6724320.2	618299.7
18	6723552.3	618772.0
19	6723705.6	619122.0
20	6722283.8	617734.8
21	6725467.2	618308.7
27	6722740.1	619068.9
28	6725860.0	618132.9
36	6726618.3	618581.4
43	6725866.0	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, 19:18, 19:19, 19:20, 19:21, 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	3 596 689 kvm	3 596 689 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338	1/1	1894-06-04	94/129

LAGFART
GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE Köp: 1894-03-21 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/7690

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: VATTENLEDNING MM Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 14/14342	1990-12-05	90/13113

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: 2025-11-05	
FJÄRRVÄRME	Förmån	Officialservitut		21-84:1303.1
VA	Förmån	Officialservitut		21-84:1303.2
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2025-11-06	21-85:1087.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2024-11-21	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: 2026-02-09	
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	Förmån	Officialservitut		21-VAL-1938.1
AVLOPPSLEDNING				
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
VÄG	Last	Officialservitut		21-VAL-3124.1
se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	2023-07-14	D202300223899:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer detaljplan: Skogmur 4:1 m.fl, Ersbo syd etapp 4 gällande	Datum 2023-06-14 Laga kraft: 2023-07-14	Akt 2180K-P2023/16

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

	Genomf. start: 2023-07-15 Genomf. slut: 2033-07-14 Registrerad: 2023-08-08 Senast ajourföring: 2026-01-30	
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
stadsplan: HEMSTA VILLAOMRÅDE gällande	1985-05-23 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2013-10-04	21-85:465 2180 17456
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: 2024-09-05	2180K-26314
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
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) 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: 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 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: 2026-03-02	2180K-P2023/7
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
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: MÄTBANDET, 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) detaljplan: DEL AV HEMSTA 17:4 M.FL., GAVLEGÄRDARNAS 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
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
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
detaljplan: UTÄNGARNA, 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: 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: SÖDRA HEMLINGBY INDUSTRIOMRÅDE I GÄVLE gällande	1990-08-27 Genomf. start: 1990-09-27 Genomf. slut: 2005-09-26 Senast ajourföring: 2026-05-07	21-P90:226 2180 19638
detaljplan: HEMSTAPLAN gällande	2004-06-16	2180K-23835

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Laga kraft: 2004-07-16 Genomf. start: 2004-07-17 Genomf. slut: 2009-07-16 Senast ajourföring: 2021-08-09	
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
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, SPÅNGERSLEDEN, ANDERSBERG gällande	1974-11-08 Senast ajourföring: 1990-11-14	21-74:1407 2180 11926
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: STG 3253, 3260 M.FL., HEMLINGBY gällande	1975-08-01 Senast ajourföring: 2013-04-15	21-75:974
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT 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: HEMLINGBY 44:2, 48:2 M FL gällande	1980-11-18 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2000-09-13	21-80:1479 2180 15320
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
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
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: TRÄDGÅRDEN 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
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
stadsplan: HEMLINGBY X gällande	1984-10-25 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2022-03-16	21-84:880 2180 17147
stadsplan: HÅSOCENTRAL ANDERSBERGS CENTRUM gällande	1982-06-02 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2017-01-19	21-82:567 2180 16167
stadsplan: STG 1110 M.FL., SÖRBY gällande	1965-10-27 Senast ajourföring: 2024-07-03	2180-9516
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: STG 1110, 1229 M.FL., ANDERSBERG I gällande	1972-07-12 Senast ajourföring: 2024-06-05	2180-10838
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT 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: HEMSTA 12:13, 14:2 M.FL., KV.SÅGEN 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 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: STG 3209, 3231, M.FL., HEMLINGBY gällande	1972-08-24 Senast ajourföring: 2024-04-03	2180-11236
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Övriga bestämmelser vägplan: GÄVLE SÖDRA gällande	Datum 2011-06-09 Giltig till: 2016-12-31 Registrerad: 2012-01-27	Akt 2180K-25881
Naturvårdsbestämmelser naturresevat: Almkärret gällande	Datum 2026-06-15 Laga kraft: 2026-07-22 Registrerad: 2026-09-08	Akt 2180K-P2026/25 Gävle kommun 25SBN368 NVR-ID/ÖVR-ID: 2201509
naturvårdsområde: HEMLINGBY gällande	1989-05-12 Senast ajourföring: 2026-02-09	21-P89:74 NVR-ID/ÖVR-ID: 2001182

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Fornlämningar	Datum	Akt
gällande fornlämning		L2021:1778
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6725202.7722 617638.1975		
6725202.7722 617638.1975		
gällande fornlämning		L1951:5690
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6726080.1000 618235.2000		
6726080.1000 618235.2000		
gällande fornlämning		L1951:5835
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6725752.4000 618247.2000		
6725752.4000 618247.2000		
gällande fornlämning		L1951:5786
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6725645.5000 618173.5000		
6725645.5000 618173.5000		
gällande fornlämning		L2021:1777
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6725155.5380 617622.2940		
6725155.5380 617622.2940		
gällande fornlämning		L1951:5706
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6726043.2000 618239.6000		
6726043.2000 618239.6000		
gällande fornlämning		L1951:5707
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6726052.2000 618241.5000		
6726052.2000 618241.5000		

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110)			2026
242315-3			
Taxvärde		Taxvärde mark	Areal
72 083 000 SEK		72 083 000 SEK	13010476 kvm
Ingående värden	Värde	Areal	
Tomtmark	6 120 000 SEK		
Skogsmark	64 410 000 SEK	1135 ha	
Skogsmark avvr.	68 000 SEK	12 ha	
Skogsimpediment	228 000 SEK	80 ha	
Åkermark	783 000 SEK	25 ha	
Betesmark	474 000 SEK	32 ha	
Övrig mark		25 ha	
Samtaxering för registerenheter			
GÄVLE FURUVIK 18:1			
GÄVLE FURUVIK 18:2			
GÄVLE HEMLINGBY 19:1			
GÄVLE HEMLINGBY 20:1			
GÄVLE HEMLINGBY 21:1			
GÄVLE HEMLINGBY 21:2			
GÄVLE HEMLINGBY 23:1			
GÄVLE HEMLINGBY 23:2			
GÄVLE HEMLINGBY 23:11			
GÄVLE HEMLINGBY 49:5			
GÄVLE HEMLINGBY 49:7			
GÄVLE HEMLINGBY 52:2			
GÄVLE HEMLINGBY 52:3			
GÄVLE HEMLINGBY 54:1			
GÄVLE HEMSTA 2:4			
GÄVLE HEMSTA 13:1			
GÄVLE HEMSTA 13:10			
GÄVLE HEMSTA 16:4			
GÄVLE HEMSTA 16:5			
GÄVLE HEMSTA 16:6			
GÄVLE HOLMSUND 3:9			
GÄVLE HÖGSTA 43:3			
GÄVLE JÄRVSTA 16:5			
GÄVLE JÄRVSTA 16:7			
GÄVLE JÄRVSTA 16:8			
GÄVLE JÄRVSTA 16:10			
GÄVLE JÄRVSTA 16:11			
GÄVLE JÄRVSTA 16:12			
GÄVLE JÄRVSTA 16:15			
GÄVLE JÄRVSTA 16:16			
GÄVLE JÄRVSTA 16:19			
GÄVLE JÄRVSTA 24:1			
GÄVLE JÄRVSTA 24:2			
GÄVLE KRISTINELUND 17:1			
GÄVLE KRISTINELUND 28:1			
GÄVLE KRISTINELUND 33:1			
GÄVLE KÄLLÖ 35:1			
GÄVLE KÄLLÖ 35:2			
GÄVLE KÄLLÖ 35:3			
GÄVLE KÄLLÖ 35:4			
GÄVLE KÄLLÖ 35:5			
GÄVLE KÄLLÖ 45:1			

TAXERINGINFORMATON			
GÄVLE KÄLLÖ 45:2 GÄVLE NYVALL 24:1 GÄVLE SKOGMUR 4:1 GÄVLE SKOGMUR 5:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:2 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:3 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 11:4 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 12:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 15:5 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 19:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 20:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 22:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 24:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 25:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 31:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 32:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 33:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 34:1 GÄVLE SÖRBY URFJÄLL 34:2 GÄVLE BJÖRSJÖ 39:1 GÄVLE BRYNÄS 81:5 GÄVLE BRYNÄS 82:1 GÄVLE FURUVIK 17:1 GÄVLE FURUVIK 17:2 GÄVLE FURUVIK 17:3 GÄVLE FURUVIK 17:4			
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet skog 343084432026 Taxvärde 64 410 000 SEK Värde före ev. justering 70 000 000 SEK Virkesförråd, barr 159 kbm/ha	Areal 1135 ha Bonitet 5.2 Virkesförråd, löv 26 kbm/ha	Riktvärdeområde 2114 Godhetsklass (C) Normal godhet	
Värderingsenhet skogsimpediment 343094432026 Taxvärde 228 000 SEK Värde före ev. justering 248 000 SEK	Areal 80 ha Beskaffenhetsklass	Riktvärdeområde 2114	
Värderingsenhet åkermark 343104432026 Taxvärde 783 000 SEK Värde före ev. justering 851 000 SEK	Areal 25 ha Brukningensvärde (4) Sämre än normalt	Riktvärdeområde 21003 Dränering (1) Tillfredställande	
Värderingsenhet betesmark 343114432026 Taxvärde 474 000 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 3013184582026 Taxvärde 68 000 SEK Värde före ev. justering 74 000 SEK	Areal 12 ha	Riktvärdeområde 2114	
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 110024432026 Taxvärde 6 120 000 SEK Värde före ev. justering 6 120 000 SEK Areal 200 kvm Bebyggelsestyp Friliggande	Riktvärdeområde 2180123 Justeringsorsak Vatten och avlopp Kommunalt/Enskilt sommarv./Avlopp saknas Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar	Antal lika värderingsenheter 68 Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Taxeringsenhet SPECIALENHET (800) 248648-3 Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp	Taxeringsår 2025 Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet SPECIALENHET (800) 746869-8 Taxerad ägare 556678-4160	Andel 1/1	Ägartyp	Taxeringsår 2025 Juridisk form Övriga aktiebolag

TAXERINGINFORMATON			
Bionär Närvärme AB BOX 783 801 29 GÄVLE			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, METALL- OCH MASKININDUSTRI (423) 248649-3			Taxeringsår 2025
Taxvärde 2 249 000 SEK	Taxvärde byggnad 1 649 000 SEK	Taxvärde mark 600 000 SEK	Areal 2000 kvm
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet industrimark 143274432025			
Taxvärde 600 000 SEK	Riktvärdeområde 2180004	Justeringsorsak	
Areal 2000 kvm	Riktvärde tomtareal	Riktvärde bygg rätt	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 143284432025			
Taxvärde 897 000 SEK	Riktvärdeområde 2180004	Justeringsorsak	
Värdeår 1986	Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår	
Lokalyta 294 kvm	Standardpoäng 20	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 143294432025			
Taxvärde 227 000 SEK	Riktvärdeområde 2180004	Justeringsorsak	
Värdeår 1975	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår	
Lokalyta 100 kvm	Standardpoäng 20	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 143304432025			
Taxvärde 525 000 SEK	Riktvärdeområde 2180004	Justeringsorsak	
Värdeår 1984	Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår	
Lokalyta 170 kvm	Standardklass Enkla	Saneringsmogen Nej	
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 248643-3			Taxeringsår 2025
Taxvärde			Areal 11696 kvm
Taxerad ägare 212000-2338 GÄVLE KOMMUN EKONOMI 801 84 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet SPECIALENHET (800) 724074-8			Taxeringsår 2025
Taxvärde			Areal 1000 kvm
Taxerad ägare 556009-9581 Gavlefastigheter Gävle kommun AB KUNGSBÄCKSVÄGEN 54 802 67 GÄVLE	Andel 1/1	Ägartyp	Juridisk form Övriga aktiebolag

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Gemensamhetsanläggningar GÄVLE JÄRVSTA GA:27 GÄVLE HEMLINGBY GA:26 GÄVLE HEMLINGBY GA:2 GÄVLE HEMLINGBY GA:3 GÄVLE HEMLINGBY GA:21 GÄVLE HEMSTA GA:5 GÄVLE HEMLINGBY GA:25	
Samfälligheter GÄVLE HEMLINGBY S:1 GÄVLE HEMLINGBY S:3 GÄVLE HEMLINGBY S:4 GÄVLE HEMLINGBY S:5 GÄVLE HEMLINGBY S:6 GÄVLE HEMLINGBY S:7 GÄVLE HEMLINGBY S:8 GÄVLE HEMLINGBY S:9	Andel 25,14% 25,11% 19,72% 50,00% 64,71% 19,43% 24,36%

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

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder gränsbestämning	Datum 1933-08-31	Akt 21-VAL-1234

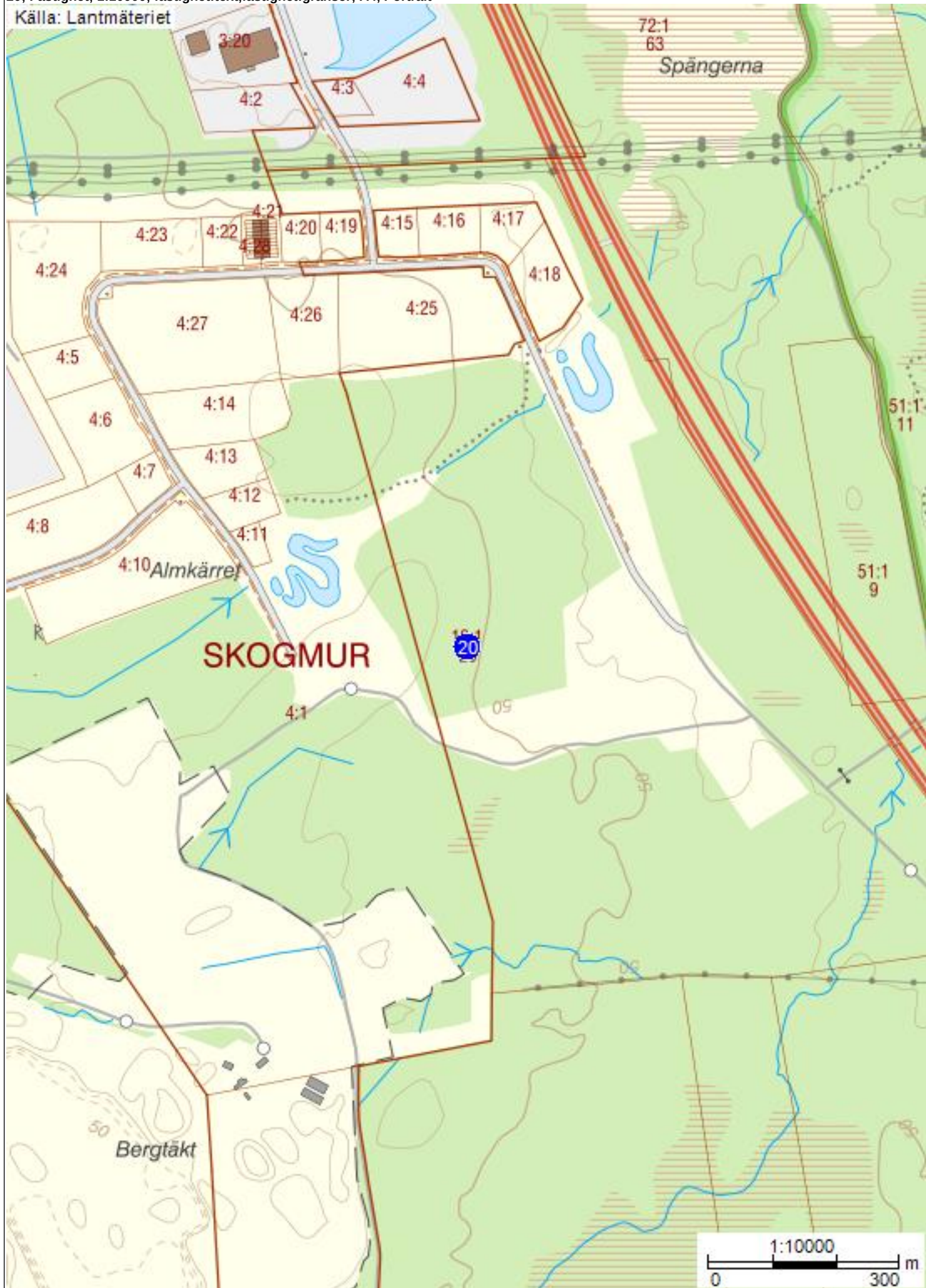
ÅTGÄRDER

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
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 SERVITUTSÅTGÄRD	1998-10-16	2180K-21989

ÅTGÄRDER		
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
fastighetsreglering	2024-08-30	2180K-2024/109
fastighetsreglering	2025-01-13	2180K-2024/148
fastighetsbestämning	2025-12-15	2180K-2025/94
fastighetsreglering	2026-03-02	2180K-2025/47
anläggningsåtgärd	2026-03-03	2180K-2024/37
anläggningsåtgärd	2026-03-19	2180K-2023/136
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
nymätning	1984-09-18	21-84:152

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-GÄVLE STG 3363	1979-05-01	21-79:128

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



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.