

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LJUSDAL
Fastighetsbeteckning	NOR 1:5
Värdetidpunkt	2026-04-14



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer och plåttak, grusad infart.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	23

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LJUSDAL NOR 1:5
Adress	Nor Kasernvägen 5 827 54 Järvsö
Område	Järvsö
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3020-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NOR 1:5 i Ljusdal kommun ligger 25 km från centralorten Ljusdal och med 9,3 km till annan service i Järvsö. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 124 m², fördelat på 5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom garage, uterum, hundgård och jordkällare.

Markarealen uppgår till 1 775 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart, gräsmatta samt buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026 1 525 000 KRONOR Enmiljonfemhundratjugofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 449 tkr - 1 601 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 298
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,92

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-07 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman, fastighetsägaren samt personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	2022-05-31	2161-P2023/12
Nor vattenskyddsområde	Laga kraft: 2022-05-31	
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: Länsstyrelsen i Gävleborgs län		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 775 m ²
Obebyggda delar	grusad infart, gräsmatta samt buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	25 km till kommunens centralort 9,3 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	
Avlopp	Kommunalt	
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909	Källa: Metria
Boarea	124 m ²	Källa: Metria
	Handicapramp vid entrén.	
	Fördelat på 5 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, allrum med kakelugn, pannrum (inkl wc stol), rum och dusch/wc.	
Våning 1 tr	Hall med utgång till balkong, 2 sovrum varav ett med öppen spis, förråd i kattvindar.	

Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, trä, plastmatta, textilmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Vita takskivor, vita släta, panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. VVB. Förberedelser installation bergvärme pågår, kulvert mellan garage och huvudbyggnad nedgrävd, anslutning till framtida borrhål nedgrävd m.m., enl fastighetsägaren.
Eldstad	Kakelugn entréväning. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Öppen spis våning 1 tr. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Husqvarna), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna) Kök med matplats. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, dusch, tvättmaskin (Husqvarna) Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Pågående renovering av golv i huvudbyggnadens vardagsrum samt allrum på entréväning, återstår mindre del av golvplattor samt färdigställande i form av listverk, trösklar m.m. Om-/tillbyggnad av garagebyggnad pågår för planerad bergvärmepump och kulvert till huvudbyggnaden m.m.

5.5 Övriga byggnader

Garage samt pågående tillbyggnad	Träkonstruktion, uppförd etappvis med olika grundförfarande, nyare del är ej färdigställd, plåttak. Äldre garagedel (ej besiktigad invändigt) med två garageportar, carportar samt pågående byggprojekt som är planerat att innehålla bergvärmepump, ytskikt delvis på plats samt bastu till synes färdigställd. Ofärdig standard, Ofärdigt skick Byggnadsarea: 150 m ² (uppskattad yta)
Uterum	Träkonstruktion på plintgrund med träfasad och plåttak. Uterum med glasdörrar mot stor altan under tak. God standard, gott skick. Till synes relativt nyligen uppförd byggnad Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)
Hundgård	Träkonstruktion på betongplatta med träfasad och plåttak Hundgård, instängslad utomhusyta. Separat förrådsutrymme. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
Jordkällare	Nedgrävd, träfasad och plåttak. Normal standard, normalt skick. Ej besiktigad invändigt. Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, If

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

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.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-10, 931 744 SEK jämte ränta och kostnader 01-589754-25: 2025-11-12, D-2025-00415008:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 449 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	17 000 kr	1976-03-24	76/1265	
2	268 000 kr	2003-11-25	03/26039	
3	126 000 kr	2007-06-05	07/12768	
4	758 000 kr	2021-07-22	D-2021-00326201:1	
5	280 000 kr	2022-06-30	D-2022-00278696:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	21-90:527.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Ljusdal NOR 1:5			
Last: LJUSDAL NOR 1:38			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 796 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 528 000 kr

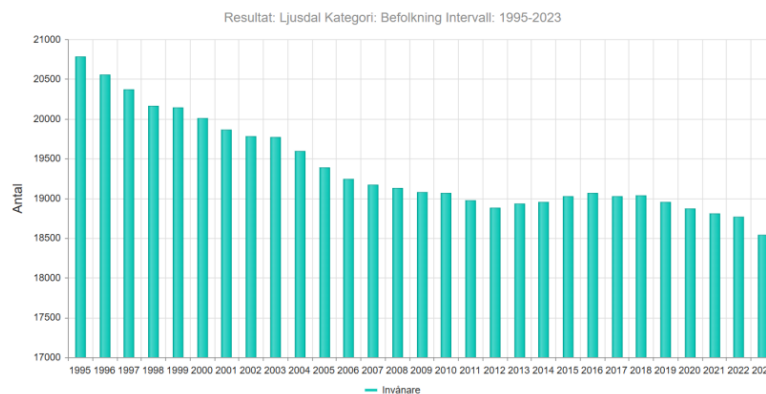
varav mark 268 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ljusdals kommun ligger i västra Hälsingland, i Gävleborgs län, och är en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen präglas av skogsklädda berg, älvdalar och sjöar, där Ljusnan är den största och viktigaste älven. Centralorten Ljusdal är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Andra viktiga orter inkluderar Järvsö, Färila, Los och Ramsjö. Kommunen har en befolkning på cirka 18 500 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i Ljusdal och Järvsö, medan resten är spridda över de mindre tätorterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

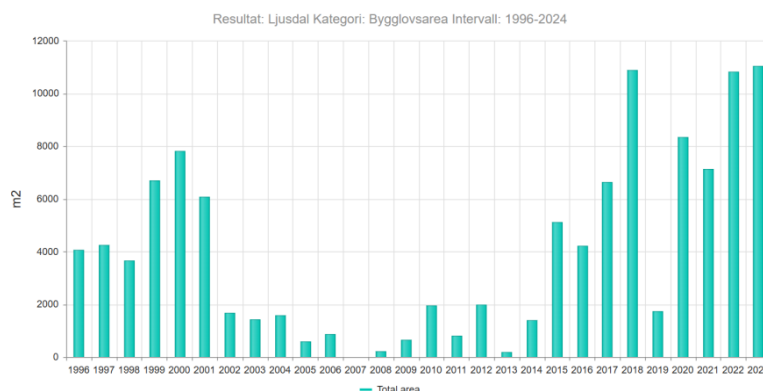
Ljusdal har goda transportmöjligheter via Riksväg 83 och Riksväg 84, vilket skapar viktiga förbindelser till Bollnäs, Hudiksvall, Sveg och norska gränsen. Järnvägsförbindelser finns genom Ljusdals station, där SJ och X-tåg trafikerar Norra Stambanan, med direkttåg till bland annat Stockholm, Sundsvall och Östersund. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande orter sköts av X-trafik. Närmaste flygplatser är Sundsvall-Timrå Airport (cirka 2 timmar) och Stockholm Arlanda (cirka 3,5 timmar).

Näringsliv

Ljusdals näringsliv har en stark koppling till skogsnäring, industri och småföretagande. Skogsbruk och träindustri är en av de största näringarna i kommunen, med företag som Setra Trävaror och Mekanotjänst i Järvsö AB. Turismen spelar också en roll i ekonomin, där Järvsö Bergscykelpark, Järvsöbacken och Järvzoo är populära destinationer året runt. Färila och Los har en stark tradition inom hantverk, vildmarksturism och kulturhistoria. Ljusdal har också en växande besöksnäring kopplad till Hälsingegårdarna, som finns med på UNESCO:s världsarvslista.

Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 1 500 m² (2014) och cirka 11 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

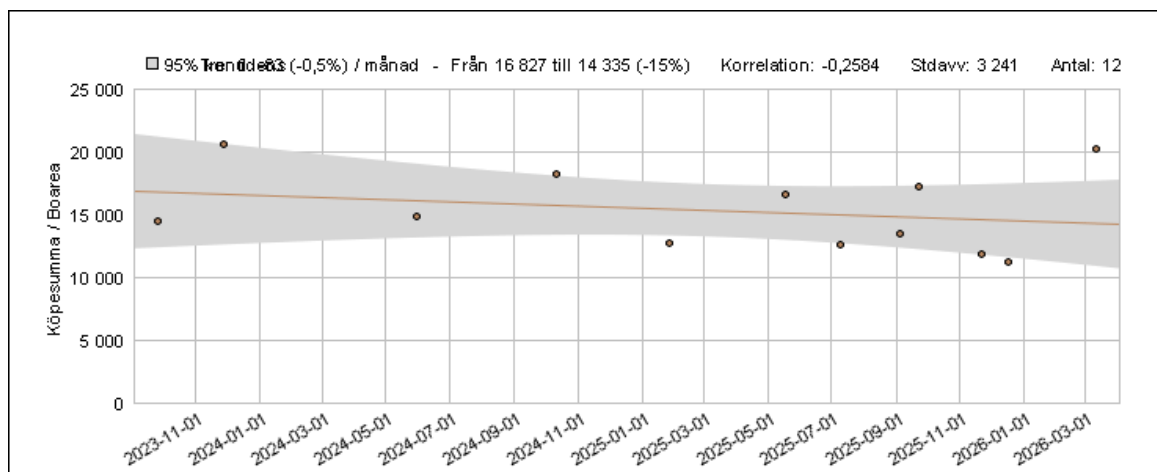


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 74 - 160 m², standardpoäng 22 - 36, byggår 1909 - 2000, areal tomt 1 240 - 4 964 m² under perioden 2023-09-26 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 875 000 - 2 025 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 250 - 18 235 kr/m² med medel 14 341 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 3,0 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ljusdal	Föränge 6:20	2024-10-11	85	15	25	1936	2 000	E	L	2,5	18 235	1 550 000
Ljusdal	Nordsjö 4:13	2025-09-22	93	93	26	1959	1 483	E	L	2,2	17 204	1 600 000
Ljusdal	Uvås 3:12	2025-05-18	99		30	2000	3 000	E	L	1,2	16 666	1 650 000
Ljusdal	Änga 6:9	2024-05-31	135	29	28	1909	2 821	E	L	3,0	14 814	2 000 000
Ljusdal	Förnebo 5:11	2023-09-26	79		28	1929	1 513	E	L	2,3	14 556	1 150 000
Ljusdal	Änga 7:9	2025-09-04	93	54	22	1946	4 964	E	L	1,9	13 440	1 250 000
Ljusdal	Uvås 12:1	2025-01-27	94	105	24	1946	3 378	E	L	1,7	12 765	1 200 000
Ljusdal	Nor 12:1	2025-07-09	160	40	36	1950	1 240	E	L	1,3	12 656	2 025 000
Ljusdal	Järvsö-Vik 5:5	2025-11-21	74		30	1917	2 800	E	L	1,2	11 824	875 000
Ljusdal	Nor 12:1	2025-12-17	160	40	36	1950	1 240	E	L	1,2	11 250	1 800 000
Medel										1,8	14 341	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge med viss närhet till Järvsö, normala standard och skick med reservation för pågående renoveringar samt dess övriga byggnader, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 525 000 kr, motsvarande 12 298 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

1 525 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 449 tkr - 1 601 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	12 298
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,92

Söderhamn 2026-04-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, entrésida.



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, entré med handicapramp.



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, västra gaveln.



Uterum med stor takad altan.



Garage samt tillbyggnad, södra sidan.



Garage samt tillbyggnad, norra sidan.



Hundgård

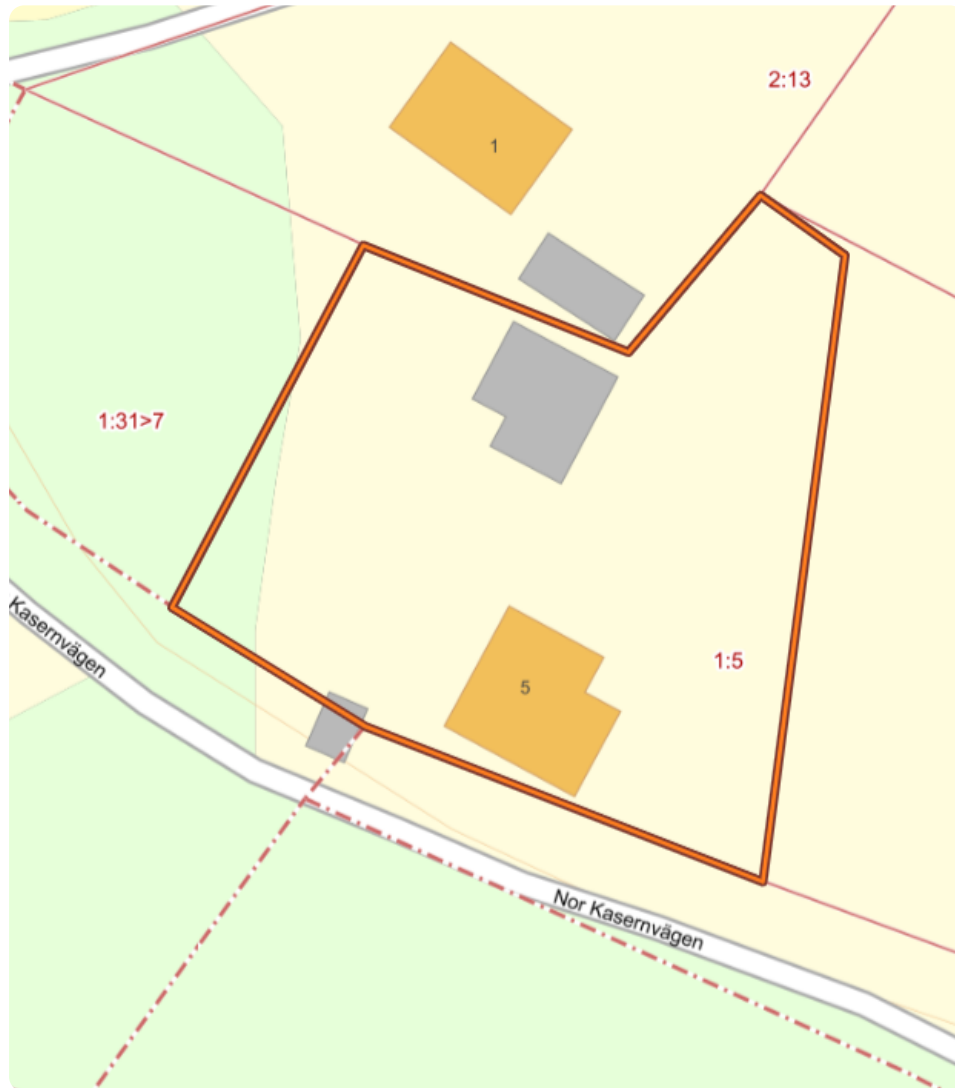


Jordkällare

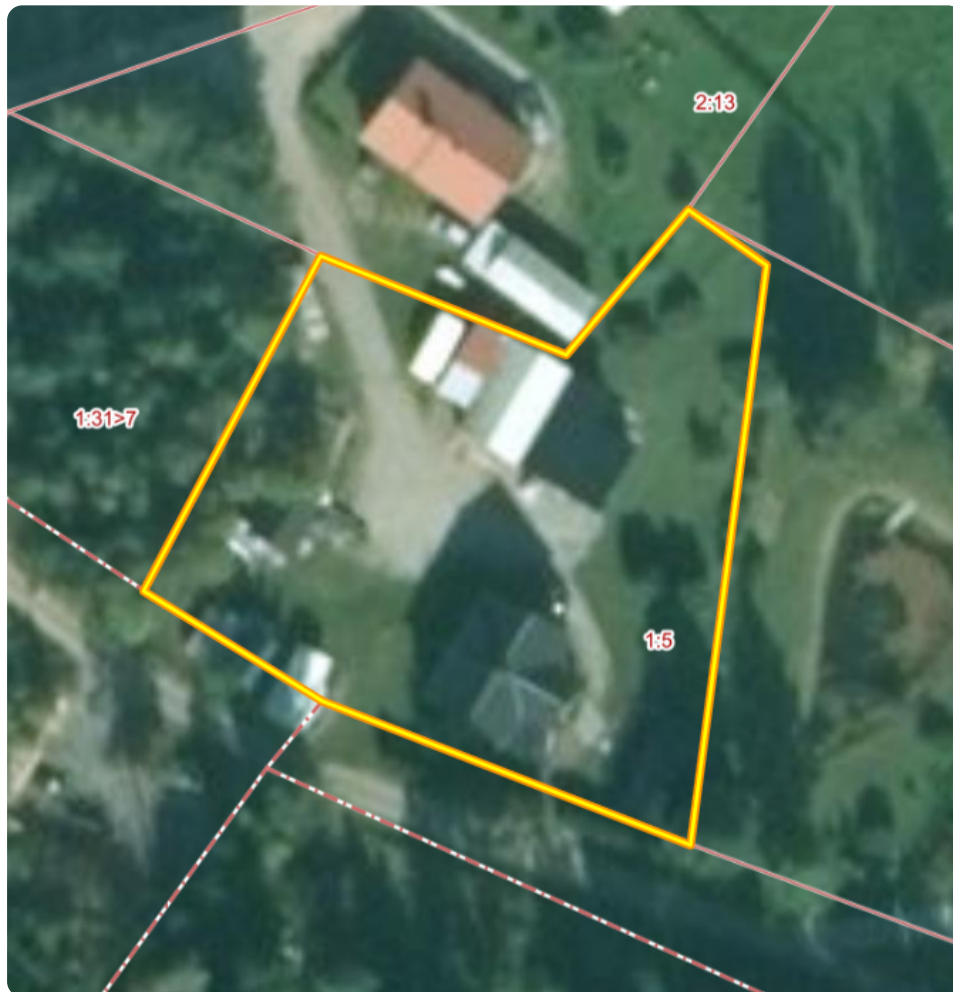
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

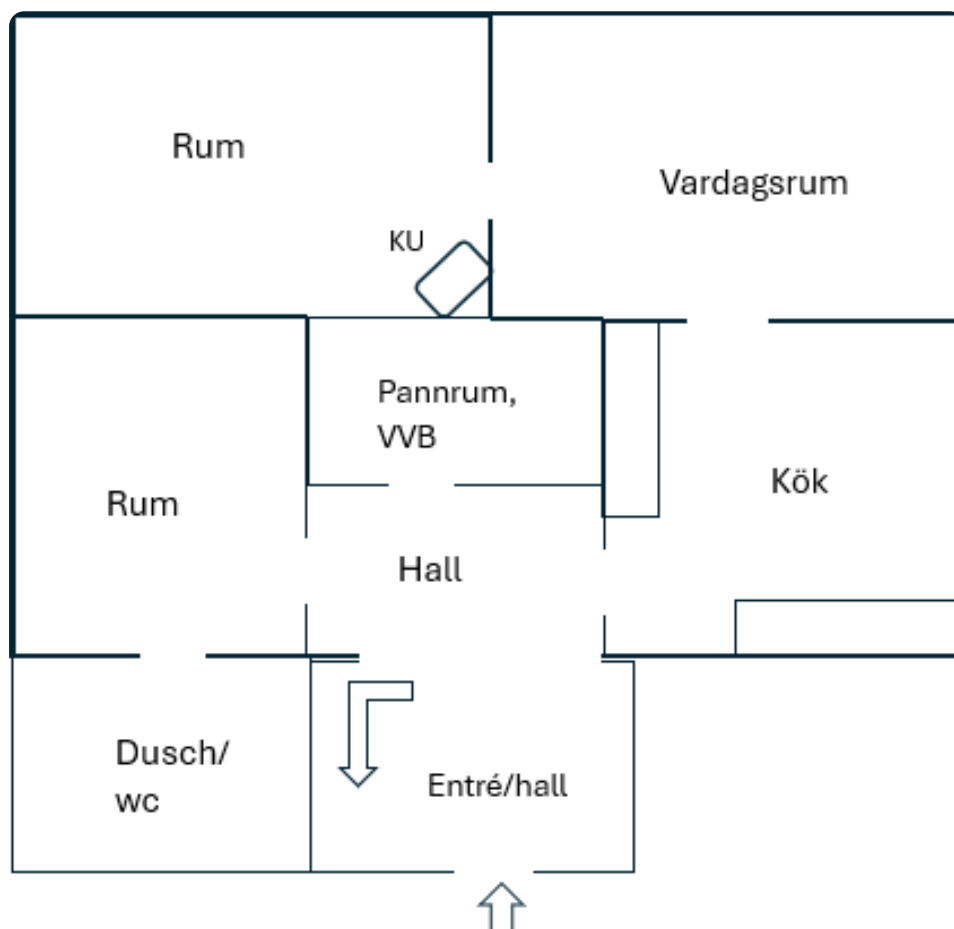


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

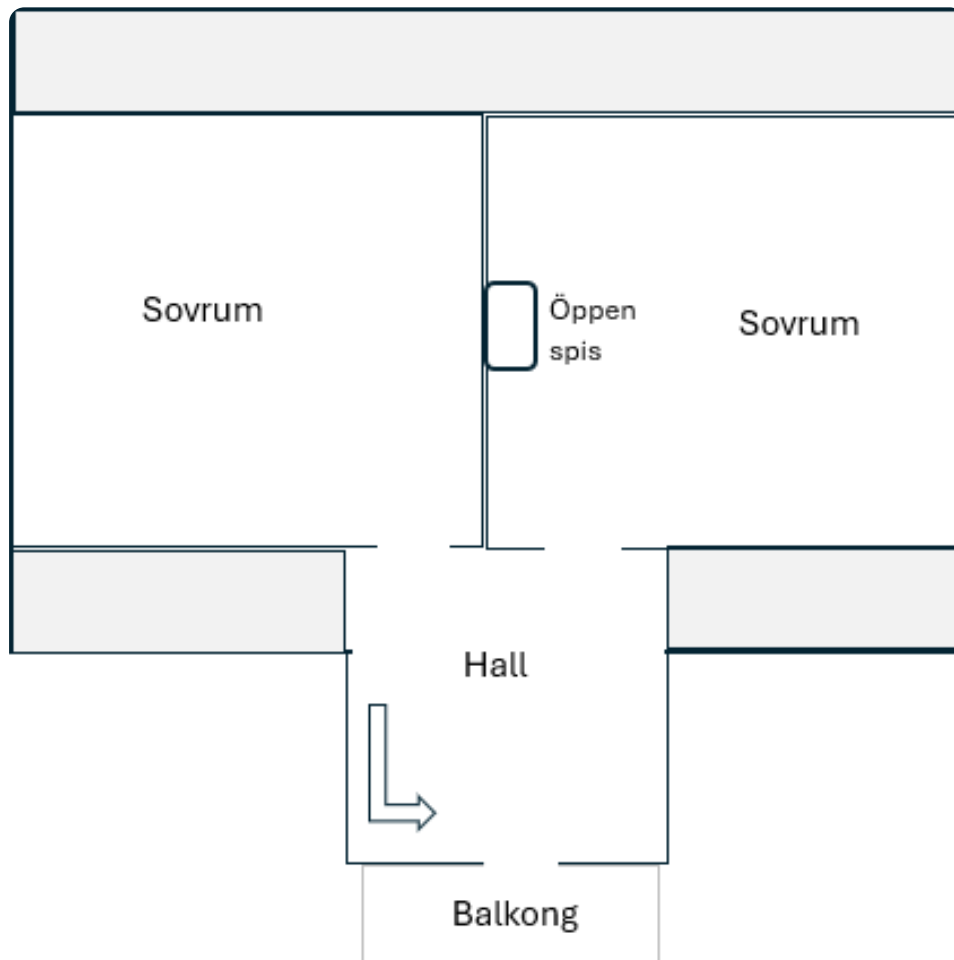


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.