

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LJUSDAL

Fastighetsbeteckning

STORBYN 4:35

Värdetidpunkt

2026-02-26



Värderingsobjektets entrésida. Brunmålad träpanel med vita och blå detaljer.
Rödmålat gäststuga ses i bakgrund,

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	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2026-02-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LJUSDAL STORBYN 4:35
Adress	Näsberg Losvägen 235, 237 82772 Korskrogen
Område	Färila
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2636-25-21
Nybyggnadsår	1944
Värdeår	1944
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STORBYN 4:35 i Ljusdal kommun ligger 25 km från centralorten och med 1 km till annan service i Färila. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare och vind. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga, förråd och vedbod.

Markarealen uppgår till 1 233 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 113 tkr - 138 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 250
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,28

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 2026-02-16 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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.

Gäststugans ytterdörr var fastfrusen, vilket gjorde att den enbart besiktigades utvändigt samt beskrivs utifrån fastighetsägarens uppgifter om invändigt skick.

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 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 233 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	2 km till kommunens centralort 1 km från Färila. Förskola finns i Korskrogen. Skola F-9, hälsocentral och mindre serviceutbud finns i Färila. Ytterligare utbud med service finns i Ljusdal.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt Avstängt * Gemensamt vatten med grannfastigheter	Källa: Fastighetsägaren
	Vid besiktningen hade byggnaderna stått tomma och kallställda en längre tid, vilket medför risk för skador. Enligt från ägaren är vattnet by-gemensamt. Rätt till vatten bör säkerställas genom servitut/avtal som skrivs in i fastigheten	
Avlopp	Enskilt Nytt ca 2021/2022 med slamavskiljare (Baga Effektiv 2 m ³) och markbädd (biomoduler)	Källa: Fastighetsägaren Källa: Ljusdals kommun
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1944	Källa: Metria
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan med källare och vind	
Källarvåning	Förråd, pannrum, tvättstuga och garage	
Entréväning	Hall, kök, hygienrum, vardagsrum och 2st. sovrum	
Vindsvåning	Kallvind	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong och inglasad veranda	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, betong	
Vägg	Tapet, målade, väv och betong	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (ABSO).	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängd.	
	Ej fungerande. Värmepanna och flera radiatorer trasiga, enligt fastighetsägaren.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Bosch), kyl/frys (Bosch)	
	Låg standard, gott skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar våtrumsskiva	
	WC, tvättställ	

	Normal standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad på källarvåning, golv klinker, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Ej tillgängligt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas.
<i>Tvättstuga</i>	Låg standard, sämre skick Tvättmaskin (Elektro Helios), tvättbänk Golv betong, väggar målade
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick Låg standard, sämre skick. Genomgående i mycket eftersatt underhåll. Tecken på fuktskador kring skorsten ovanför öppen spis. Mikrobakteriell påväxt i källare. Fastighetsägaren informerat om att värme och vattensystem med ledningar är sönderfruset. Genomgående äldre och slitet ytskikt. Modern avloppsanläggning.

5.5 Övriga byggnader

<i>Gäststuga</i>	Äldre byggnad på plintar med träpanel och plåttak., anslutningar saknas/fungerar ej. Inrymmer storstuga, pentry och rum. Låg standard och äldre skick. Nyttjas som kallförråd. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Enklare trädgårdsförråd med träfasad, anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 7 kvm m ² (uppskattad yta)
<i>Vedbod</i>	Enklare byggnad uppförd i trästomme på plintgrund under yttertak av plåt., anslutningar saknas

Enligt fastighetskartan synes byggnaden delvis ligga utanför fastighetsgränsen. För exakt läge bör gränsutvisning/fastighetsbestämning utföras. Värdebedömningen baseras på att vedboden tillhör värderingsobjektet. Värdet bedöms dock som ringa. Låg standard, sämre skick
Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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 2025-09-30 67 263 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 01-503502-25: 2025-10-02, D-2025-00353887:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 310 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	195 000 kr	1991-01-21	91/381	
2	115 000 kr	1991-06-03	91/2927	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 448 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 376 000 kr

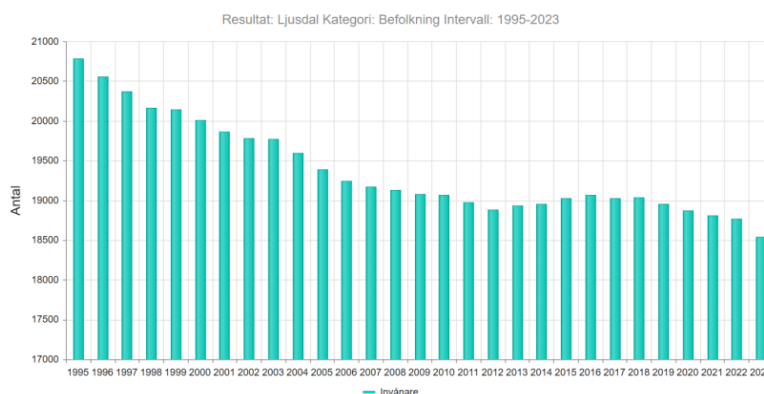
varav mark 72 000 kr

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

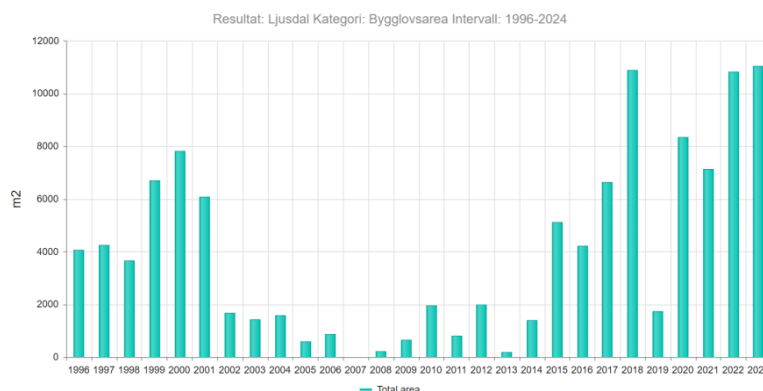
Ljusdal har goda transportmöjligheter via Riksväg 83 och Riksväg 84, vilket skapar viktiga förbindelser till Bollnäs, Hudiksvall, Sveg och norska gränsen. Järnvägsförbindelser finns genom Ljusdals station, där SJ och X-tåg trafikerar Norra Stambanan, med direkttåg till bland annat Stockholm, Sundsvall 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.

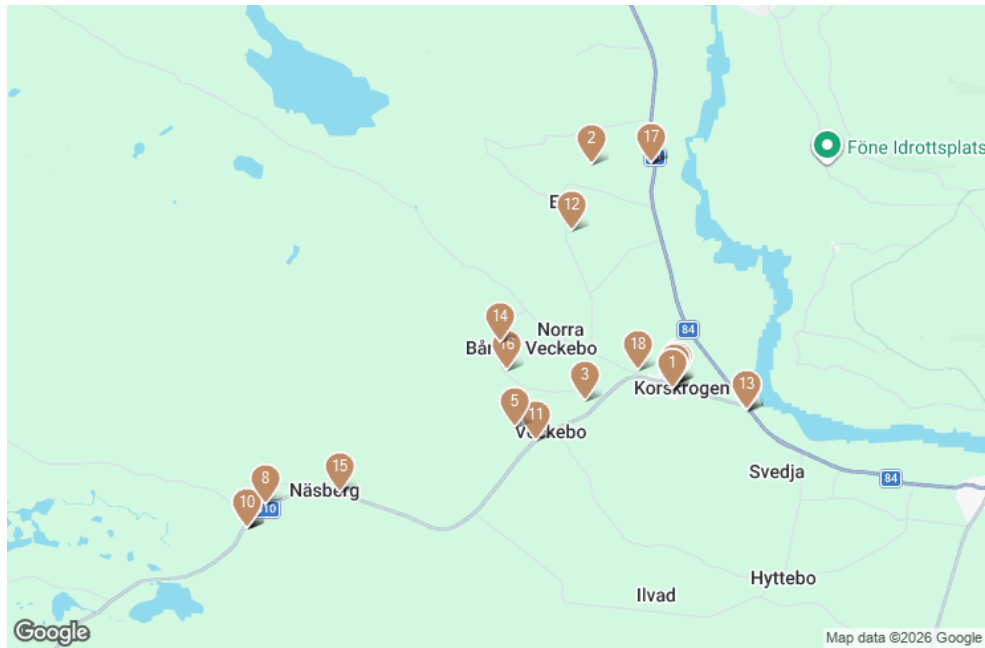
Byggnade i kommunen

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

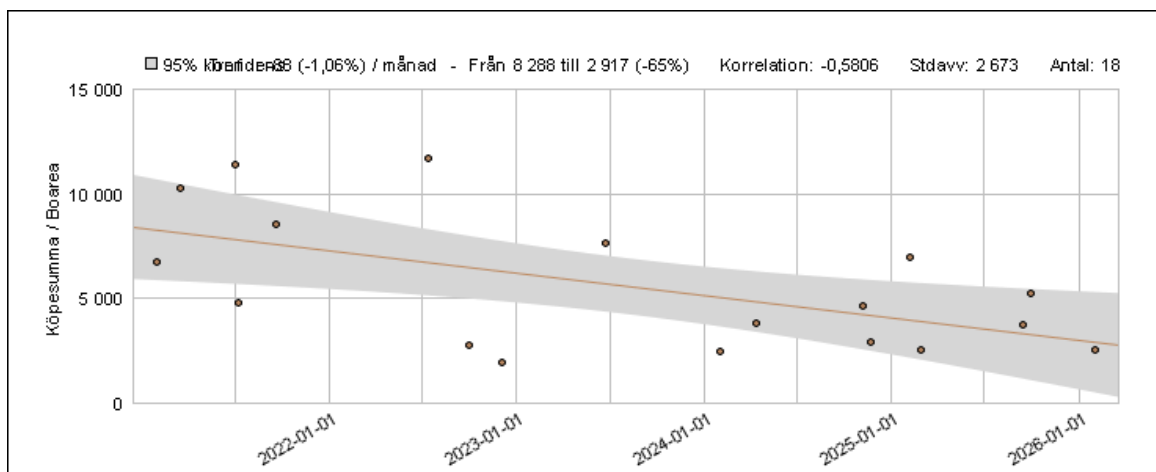


8.2 Ortsprisanalys

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 60 - 149 m², standardpoäng 12 - 30, byggår 1909 - 1985, areal tomt 551 - 6 410 m² under perioden 2021-01-29 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 820 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 973 - 11 363 kr/m² med medel 5 516 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 6,0 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Ljusdal	Veckebo 4:51	2026-02-02	97	60	27	1949	1 846	E	L	0,5	2 577	250 000
Ljusdal	Veckebo 8:16	2025-09-15	80	40	16	1925	2 226	E	L	1,4	3 750	300 000
Ljusdal	Veckebo 4:51	2025-02-28	97	60	27	1949	1 846	E	L	0,5	2 577	250 000
Ljusdal	Veckebo 4:42	2025-02-05	115	14	23	1920	4 658	E	L	1,9	6 956	800 000
Ljusdal	Svedja 6:23	2024-11-20	149	26	29	1909	930	E	L	0,7	2 919	435 000
Ljusdal	Svedja 6:42	2024-11-07	115	5	23	1920	990	E	L	1,3	4 652	535 000
Ljusdal	Svedja 6:23	2024-02-01	149	26	29	1909	930	E	L	0,8	2 483	370 000
Ljusdal	Storbyn 4:28	2023-06-22	105	55	29	1985	6 410	E	L	1,5	7 619	800 000
Ljusdal	Veckebo 4:29	2022-12-02	76		30	1909	551	E	L	0,5	1 973	150 000
Ljusdal	Veckebo 14:44	2021-09-20	96	10	12		6 230	E	L	6,0	8 541	820 000
Ljusdal	Veckebo 2:17	2021-07-06	125	46	26	1931	2 160	E	L	2,0	4 800	600 000
Ljusdal	Veckebo 7:6	2021-06-30	66		25	1977	1 555	E	L	2,5	11 363	750 000
Ljusdal	Veckebo 10:40	2021-03-17	60		27	1950	2 884	E	L	2,3	10 250	615 000
Ljusdal	Veckebo 9:12	2021-01-29	96	90	29	1936	2 940	E	L	1,9	6 770	650 000
Medel										1,7	5 516	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som normalbra. Framförallt pga att värderingsobjektet är i låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under priserna för referensobjekten och bedöms uppgå till 125 000 kr, motsvarande 1 250 kr/m².

Vatten- och värmesystemet är sönderfruset enligt fastighetsägaren samt att det finns mikrobiell påväxt i källaren. Tecken på fuktproblem kring skorsten. Genomgående renoveringsbehov. Modern avloppsanläggning

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

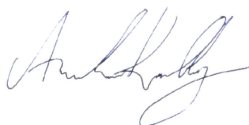
Bedömt värdeintervall 113 tkr - 138 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 250
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,28

Gävle 2026-02-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Trädgårdsförråd



Vedbod i brunmålad träpanel



Rödmålad gäststuga med vita detaljer.



Huvudbyggnadens gavel.



Huvudbyggnadens baksida. Snötäckt mark.



Gäststugans entrésida.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

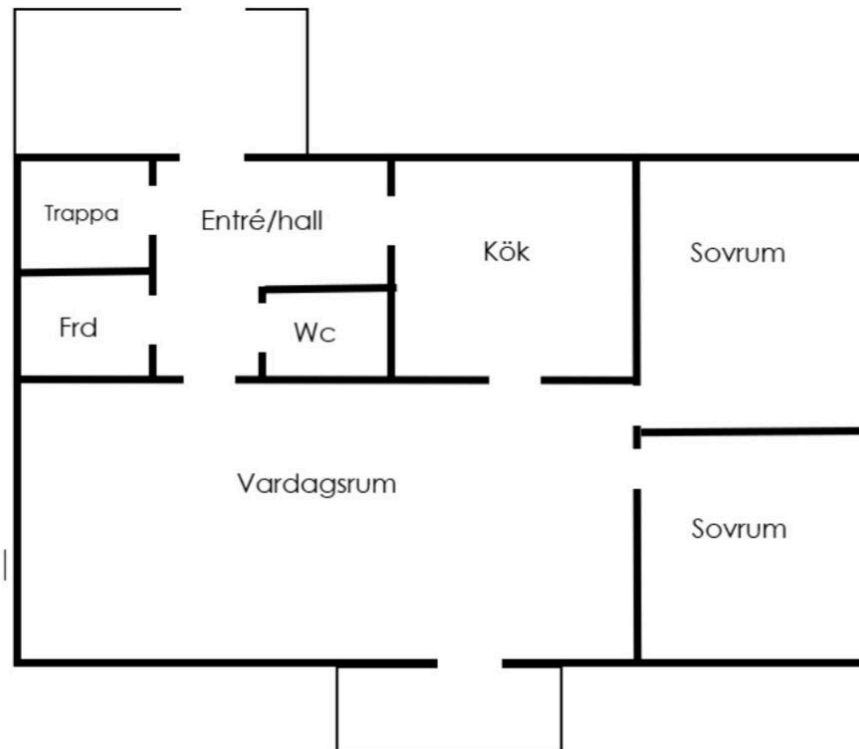


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.