

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÖDERHAMN

Fastighetsbeteckning

SÖDERALA-SUNNANÅ 3:122, TOMTRÄTT

Värdetidpunkt

2025-12-06



Huvudbyggnad, suterrängvilla, fasad med träpanel.

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 Planritningar	22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-06.

1.4 Särskilda förutsättningar

Värdeutlåtande avser tomträtten inklusive byggnader, ej marken som ägs av Söderhamns kommun. Värderingsobjektet benämns även fastigheten i texten men avser alltså tomträtten inkl byggnader.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÖDERHAMN SÖDERALA-SUNNANÅ 3:122, TOMTRÄTT
Adress	Björneborgsvägen 8 82668 Bergvik
Område	Bergvik
Upplåtelseform	Tomträtt, avgift för närvarande 3 720 kr/år
D-nr	F-1928-25-21
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SÖDERALA-SUNNANÅ 3:122, TOMTRÄTT i Söderhamn kommun ligger ca 1,7 mil från centralorten och med ca 1 km till Bergvik med skola, livsmedel och hälsocentral. Omgivningen utgörs av villor och älven.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett suterrängvilla hus i två plan. Uppförd med källargrund (suterrängplan), fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 171 m², fördelat på 8 rum och kök. Biarean uppgår till 53 m². Notera! Bostaden har stått oanvänd en tid med tydliga spår av frys- och fuktskador i vatten- och värmeledningar m.m.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 992 m², vars obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

375 000 KRONOR

Trehundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 356 tkr - 394 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 193
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,34

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 2025-12-03 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden utan närvaro av 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.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-04-06, energiklass B.
Källa: Boverket.

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

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1967-08-24	21-SÖA-2014
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	992 m ²
Obebyggda delar	Högbevuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Villor och älven
Avstånd	17 km till kommunens centralort 1 km till Bergvik

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Kommunalt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Spår av sönderfrusna vattenledningar.
Avlopp	Kommunalt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber	Information saknas.
*) 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	Suterrängvilla	
Ålder	Byggår 1977	Källa: Metria
Boarea	171 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 8 rum och kök	
Biarea	53 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Entré med hall, stort kök, allrum med utgång till balkong, vardagsrum, dusch/wc och 2 sovrum.	
Våning 1 tr	Suterrängplan med allrum med öppen spis, 4 sovrum, tvättstuga, pannrum, bastu/dusch och wc.	
Grund	Källargrund (suterrängplan)	
Stomme	Trä/betong	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och plastmatta. Spår av fuktskador i form av resta golv på vissa ställen, främst på suterrängplan.	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Vita takskivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (Fabrikat okänt). Avstängd. Spår av sönderfrusna värmeledningar vid radiatorer.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Funktion ej verifierad. Teknisk undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Cylinda), frys (Husqvarna), kyl/frys (Husqvarna)	

	Parallellt kök, med matrum. Inredning med över- och underskåp. Modern standard. Modern standard avseende inredning. Dock har el, vatten och avlopp varit avstängt en längre tid, sämre skick. Övergivet och sönderfruset skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Modern standard Modern standard avseende inredning. Dock har el, vatten och avlopp varit avstängt en längre tid, sämre skick. Övergivet och sönderfruset skick
Hygienrum 2	Dusch/bastu på suterrängväning, golv plastmatta, väggar plastmatta Dusch, bastu Duschalkov, bastu samt utrymme för omklädning. Normal standard avseende inredning. Dock har el, vatten och avlopp varit avstängt en längre tid, sämre skick. Övergivet och sönderfruset skick
Hygienrum 3	WC på suterrängväning, golv plastmatta, väggar Målade WC, tvättställ Normal standard avseende inredning. Dock har el, vatten och avlopp varit avstängt en längre tid, sämre skick. Övergivet och sönderfruset skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (UPO), tvättbänk Golv plastmatta, väggar Målade Normal standard, Dock har el, vatten och avlopp varit avstängt en längre tid, sämre skick. Övergivet och sönderfruset skick.
Helhetsintryck	

Låg standard, sämre skick. Huvudbyggnad i övergivet och sönderfruset skick, bl a tydliga spår av sönderfrusna vatten och värmeledningar, invändiga ytskikt som tagit skada av att byggnaden varit ouppvärmad, bl a kraftigt buktande/resta golv i suterrängplan, tydlig fuktskada till vänster om den öppna spisen på suterrängplan, takpannor som ligger fel och risk för otätt yttertak m.m.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Byggnad med träkonstruktion på plintgrund med trä fasad och plåttak.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 12 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet till större del avflyttad och tomställd byggnad.

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 2025-08-15, 620 823 SEK, Beslutsnr 12254410801: 2025-08-21, D-2025-00295048:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 680 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	176 400 kr	1977-01-05	77/60	
2	63 000 kr	1977-01-05	77/61	
3	30 000 kr	1977-01-05	77/62	
4	15 000 kr	1977-08-31	77/6225	
5	16 000 kr	1983-12-21	83/16759	
6	199 600 kr	2011-09-27	11/23805	
7	180 000 kr	2018-03-29	D-2018-00139624:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 119 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 869 000 kr

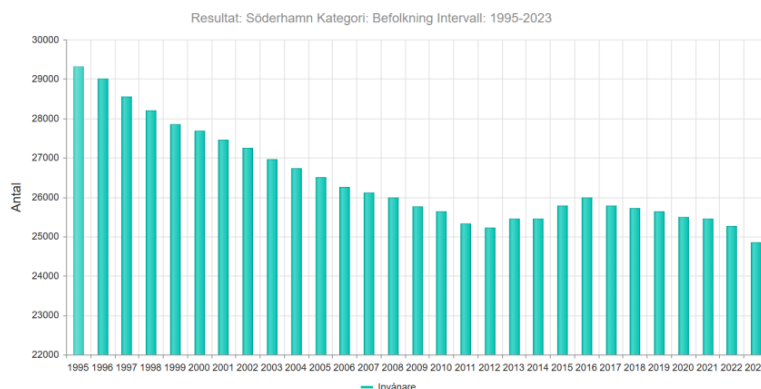
varav mark 250 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Söderhamns kommun ligger i Hälsingland, i Gävleborgs län, vid Bottenhavets kust. Kommunen har en varierad geografi med skärgård, skogar och jordbrukslandskap. Söderhamn är den största tätorten och kommunens centralort, medan mindre orter som Ljusne, Bergvik, Sandarne, Marmaverken och Mohed också har en betydande befolkning. Kommunen har en befolkning på cirka 24 800 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten Söderhamn, medan landsbygden och de mindre orterna har en jämn fördelning av invånare. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

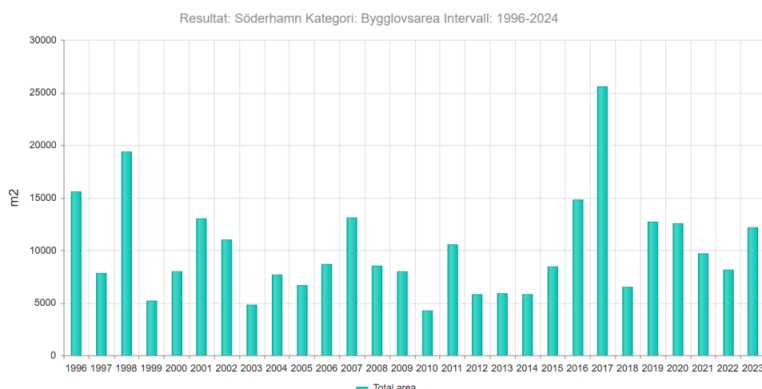
Söderhamns kommun har goda kommunikationer och ligger vid E4, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle och Sundsvall. Söderhamns järnvägsstation erbjuder snabbtågsförbindelser med SJ:s tåg på Ostkustbanan, vilket gör det enkelt att pendla till Stockholm och Umeå. X-trafik sköter den lokala och regionala busstrafiken och förbinder kommunen med närliggande orter i Gävleborgs län. Söderhamns skärgård har också båttrafik under sommaren, och flygplatsen i närheten (Söderhamn Flygplats) har tidigare använts för både civil och militär flygtrafik.

Näringsliv

Söderhamns näringsliv har historiskt varit präglad av skeppsbyggeri, sågverk och mekanisk industri. Idag är kommunen en plats för småföretag och entreprenörskap, där företag inom teknik, handel och turism växer. Det finns ungefär 1 400 registrerade företag i kommunen. Större arbetsgivare i kommunen inkluderar Vallviks Bruk AB, SCA Timber, Söderhamns kommun och Region Gävleborg, samt företag inom logistik och skogsbruk. Turismen spelar en viktig roll i kommunen, där Söderhamns skärgård, Stenö havsbad och friluftsområden som Hällmyra lockar besökare året runt.

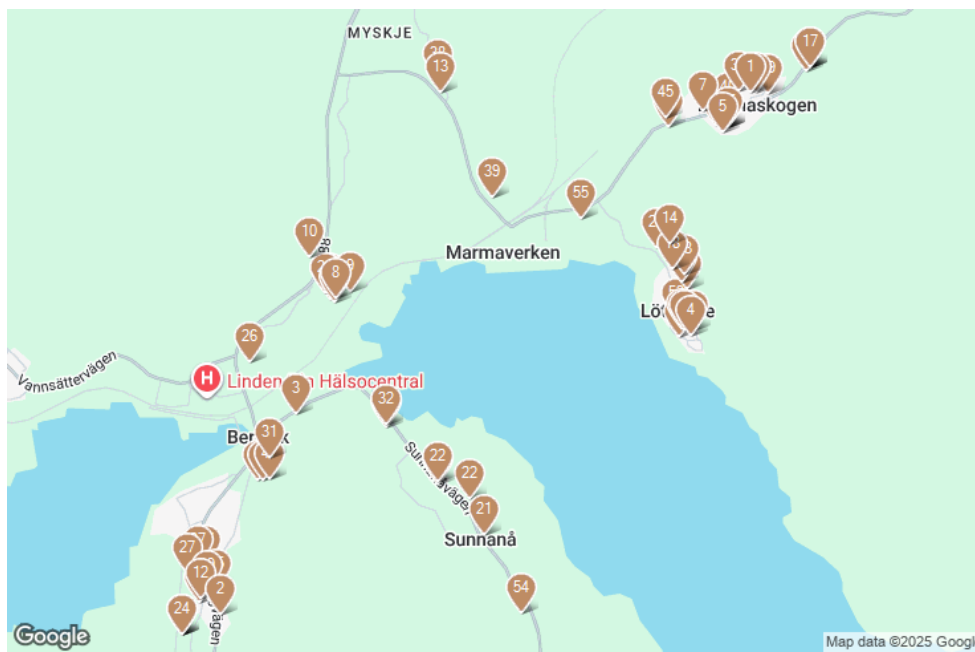
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan drygt 5 000 m² (2014) och drygt 25 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

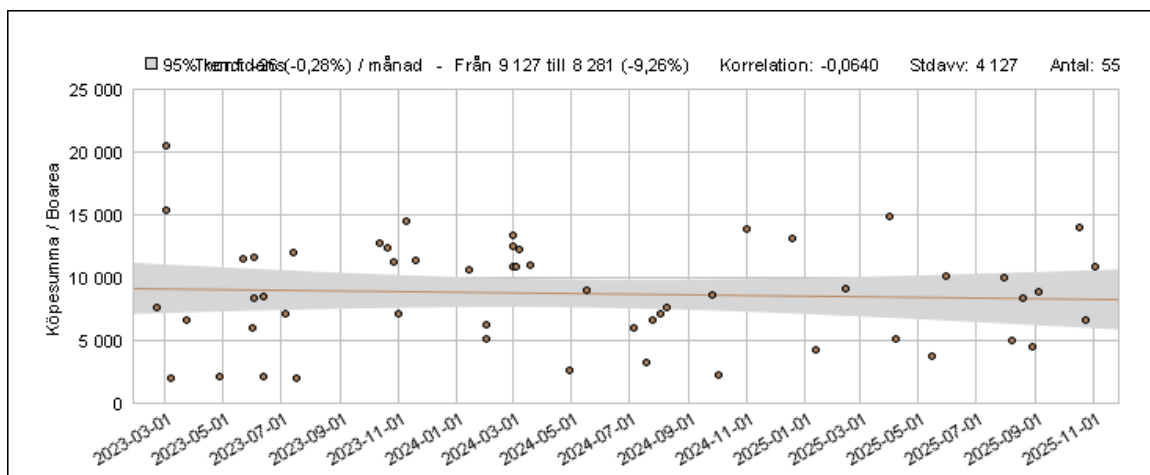


8.2 Ortsprisanalys

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 - 198 m², standardpoäng 21 - 40, byggår 1876 - 1984, areal tomt 630 - 4 027 m² under perioden 2023-02-20 och framåt.

Sökningen genererade 28 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 180 000 - 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 948 - 8 838 kr/m² med medel 5 468 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 1,9 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Söderhamn	Lynäs 4:32	2023-07-17	154	76	21	1910	3 880	E	L	0,7	1 948	300 000
Söderhamn	Skale 8:8	2023-03-07	99	73	24	1962	1 127	E	L	0,5	2 020	200 000
Söderhamn	Lynäs 4:65	2023-06-13	87		23	1876	1 086	E	L	0,6	2 068	180 000
Söderhamn	Skale 8:8	2023-04-27	99	73	24	1962	1 127	E	L	0,5	2 121	210 000
Söderhamn	Kinsta 12:1 M.f.	2024-10-03	98	12	23	1938	2 630	E	L	0,6	2 295	225 000
Söderhamn	Lynäs 4:122	2024-04-29	113	30	25	1921	1 570	E	L	0,7	2 654	300 000
Söderhamn	Söderala-Sunnanå 5:12 M.f.	2024-07-19	99		26	1934	1 570	E	L	0,5	3 282	325 000
Söderhamn	Myskje 5:18	2025-05-15	74		24	1937	960	E	L	0,8	3 783	280 000
Söderhamn	Marmahem 2:51	2025-01-13	120	72	27	1962	991	E	L	0,8	4 291	515 000
Söderhamn	Skale 8:14	2025-08-29	110	67	24	1961	983	E	L	1,0	4 545	500 000
Söderhamn	Skale 1:13	2025-08-07	120	70	26	1932	1 279	E	L	1,2	5 000	600 000
Söderhamn	Marmahem 2:10	2025-04-07	74	74	26	1953	945	E	L	0,9	5 067	375 000
Söderhamn	Söderala-Sunnanå 1:31 M.f.	2024-02-01	116	45	28	1929	2 318	N	L	1,0	5 086	590 000
Söderhamn	Söderala-Sunnanå 3:57	2023-05-31	106		30	1923	1 515	E	L	1,4	5 943	630 000
Söderhamn	Marmahem 2:34	2024-07-05	83	70	35	1962	1 065	E	L	1,0	6 024	500 000
Söderhamn	Myskje 5:45	2024-02-01	105	25	31	1932	1 680	E	L	1,4	6 190	650 000
Söderhamn	Lynäs 4:69	2025-10-24	102		30	1910	1 600	E	L	1,3	6 568	670 000
Söderhamn	Myskje 5:38	2023-03-24	125	101	29	1932	1 587	E	L	1,6	6 600	825 000
Söderhamn	Söderala-Sunnanå 4:17	2024-07-26	101	85	28	1939	1 655	E	L	1,3	6 683	675 000
Söderhamn	Lynäs 5:39 M.f.	2023-11-01	198	73	34	1979	4 027	E	L	1,4	7 070	1 400 000
Söderhamn	Marmahem 2:45	2024-08-02	112	60	26	1959	930	E	L	1,9	7 142	800 000
Söderhamn	Lynäs 4:35	2023-07-05	111	35	34	1911	630	E	L	1,6	7 162	795 000
Söderhamn	Lynäs 4:129	2024-08-09	98		28	1952	1 276	E	L	1,8	7 653	750 000
Söderhamn	Myskje 5:69	2023-02-20	196	16	40	1929	935	E	L	1,9	7 653	1 500 000
Söderhamn	Söderala-Sunnanå 3:35 M.f.	2023-06-02	120	20	34	1908	3 545	E	L	1,7	8 333	1 000 000
Söderhamn	Marmahem 2:35	2025-08-19	95	95	33	1962	1 155	E	L	1,2	8 421	800 000
Söderhamn	Myskje 5:47	2024-09-26	121	88	27	1931	1 910	E	L	1,8	8 677	1 050 000
Söderhamn	Marmahem 2:12	2025-09-05	155	58	35	1984	1 095	E	L	1,1	8 838	1 370 000
Medel											1,2	5 468

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Bostaden består av en suterrängvilla som stått kallställd och oanvänd en längre tid med tydliga spår av frys- och fuktskador, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga väsentligt under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 375 000 kr, motsvarande 2 193 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

375 000 KRONOR

Trehundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 356 tkr - 394 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 193
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,34

Uppsala 2025-12-09

VärderingsInstituten Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, fasad mot anslutande väg.



Huvudbyggnad, fasad mot Ljusnan.



Huvudbyggnad, fasad mot anslutande väg.



Sjöutsikt.



Utsikt från balkong.



Förråd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

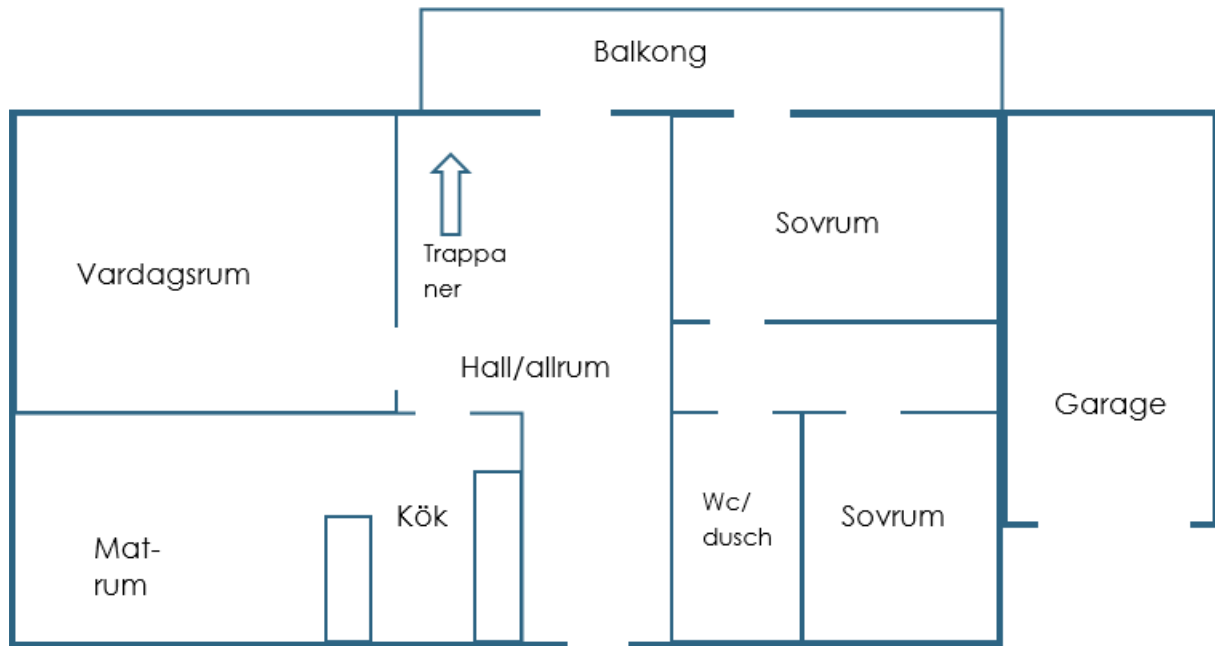


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

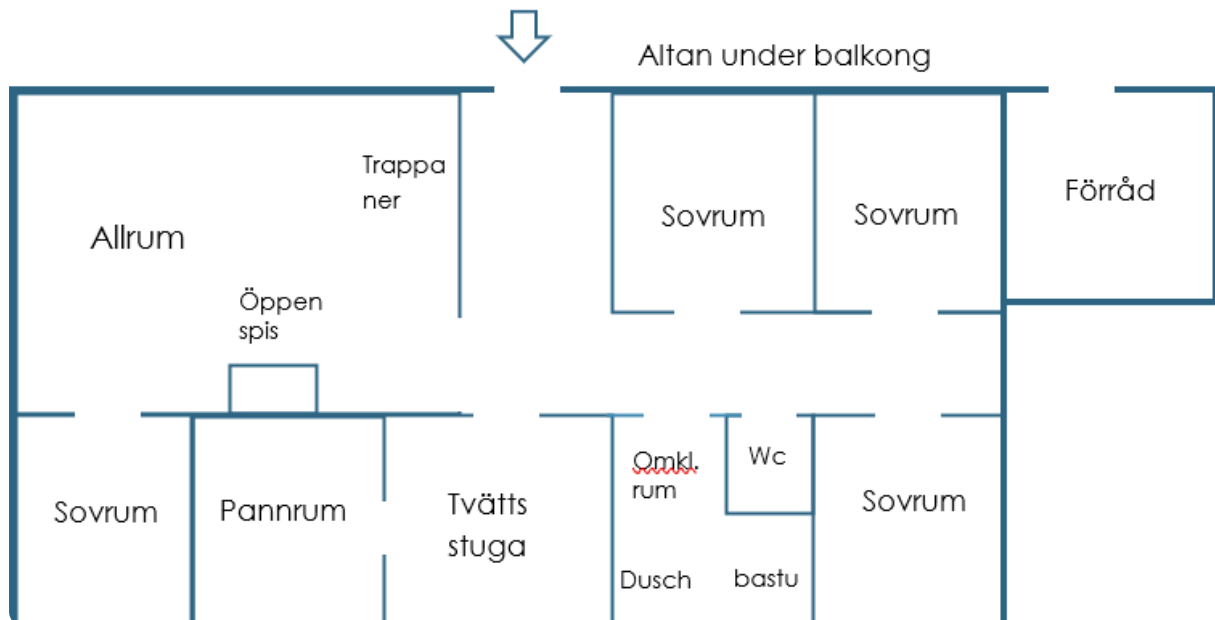


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning suterrängplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.