

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SÖDERHAMN
Fastighetsbeteckning	LYNÄS 2:17
Värdetidpunkt	2025-11-10



Huvudbyggnad i två plan med rödmålad träfasad och vita detaljer, gräsmatta och flaggstång.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	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 2025-11-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÖDERHAMN LYNÄS 2:17
Adress	Lynäs 364 82668 Bergvik
Område	Bergvik
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2108-25-21
Nybyggnadsår	1900
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LYNÄS 2:17 i Söderhamn kommun ligger 21 km från centralorten och med 4,6 km till annan service. Omgivningen utgörs av skog, enstaka gårdar och villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund och källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 170 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 670 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Strandtomt med egen strandlinje mot Bergviken som är en del av Ljusnan.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 412
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,57

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-24 av Peder Lindblom. 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.

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	670 m ²
Obebyggda delar	Trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Egen strandlinje mot Bergviken som är en del av Ljusnan.
Läge	Klass 1: Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand
Omgivning	Skog, enstaka gårdar och villor
Avstånd	21 km till kommunens centralort 4,6 km till Bergvik med förskola, skola (F-9), hälsocentral och coopbutik. Övrig service finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Saknas	Källa: taxeringen och fastighetsägaren
	Vatten erhålls under del av året via grannen men är inte en långsiktig eller pålitlig källa enligt fastighetsägaren.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Äldre avloppsbrunn	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	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 1900, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	170 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	0 m ²	

Våningar	Två plan med delvis källare
Källarvåning	Hall och äldre matkällare, endast utvändig access till källaren.
Entréväning	Entré till farstu/passage, kök, sovrum, vardagsrum och wc/dusch.
Våning 1 tr	Hall och 3 sovrum samt ett genomgångsrum.
Grund	Krypgrund och källargrund. Mindre del med källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, vita
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Trä och plastmatta
Vägg	Tapet, målade och panel
Tak	Vita takskivor, synliga takbjälkar, panel
Uppvärmning	Direktverkande el, luftvärmepump. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Entréväning Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Entréväning Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Våning 1 tr
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Whirlpool), kyl/frys (Whirlpool) Äldre köksinredning med över- och underskåp. Låg standard, normalt skick. Äldre inredning/ytskikt
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar Målade WC, tvättställ, duschkabin Normal standard, normalt skick

Helhetsintryck

Låg standard, Något sämre än normalt skick. Äldre byggnad med en standard anpassad efter sommarboende. Synliga spår av sättningar i husgrundens nordvästra sida, äldre enskilt avlopp som inte uppfyller kommunens krav. Vattenkälla saknas enligt taxeringen och nuvarande vatten endast temporär lösning enligt fastighetsägaren. Rötskador i delar av träfasadens nordöstra sida enligt fastighetsägaren, dock ej verifierbart. Äldre och delvis slitna ytskikt/inredning invändigt.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Träkonstruktion på plintgrund med pulpettak i plåt, el anslutet.

Förrådsbyggnad innehållande tre utrymmen med separata entrédörrar, varav ett utrymme utgörs av en bastu.

Normal standard, normalt skick. För ändamålet normal standard.

Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

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 del-marknad, 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 2025-01-20, 1 1514 465 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer 1225175049; 2025-01-23, D-2025-00026242:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-06-05, D-2025-00198968:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 100 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 500 kr	1900-06-06	00/82	
	Innehavare: 75/6696 WESTMANLANDS LÄNS SPARBANK, BOX 18, 721 03 VÄSTERÅS			
2	10 000 kr	1965-06-23	65/940	
	Innehavare: 75/6696A WESTMANLANDS LÄNS SPARBANK, BOX 18, 721 03 VÄSTERÅS			
3	5 000 kr	1969-09-17	69/1916	
	Innehavare: 75/6696B WESTMANLANDS LÄNS SPARBANK, BOX 18, 721 03 VÄSTERÅS			
4	83 500 kr	1975-09-10	75/7332	
	Innehavare: 75/7333 WESTMANLANDS LÄNS SPARBANK, BOX 18, 721 03 VÄSTERÅS			

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SÖDERHAMN LYNÄS GA:9

Ändamål: vägar

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 016 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 464 000 kr

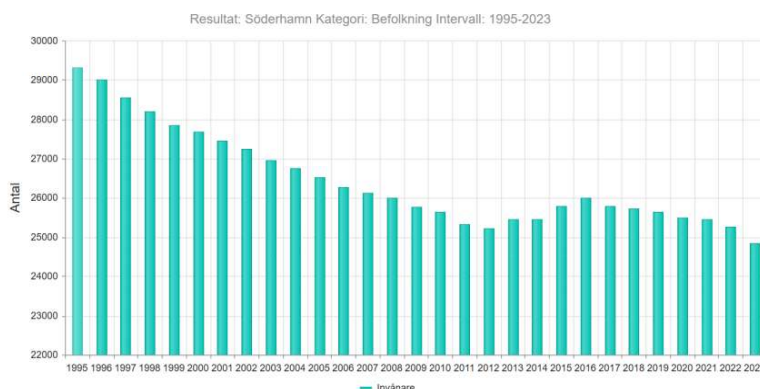
varav mark 552 000 kr

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

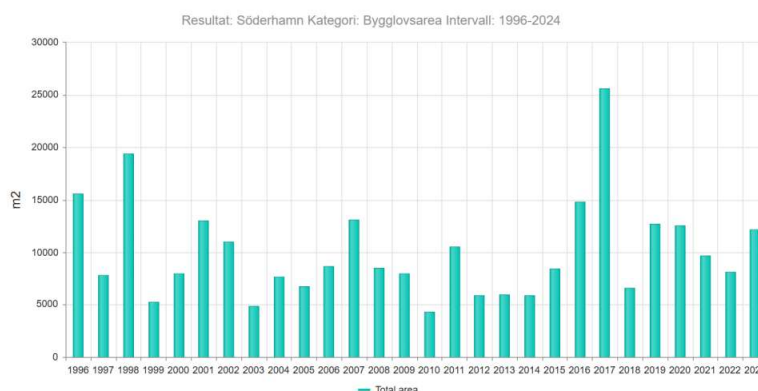
Söderhamns kommun har goda kommunikationer och ligger vid E4, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle och Sundsvall. Söderhamns järnvägsstation erbjuder snabbtågsförbindelser med SJ:s tåg på Ostkustbanan, vilket gör det enkelt att pendla till Stockholm och Umeå. X-trafik sköter den 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.

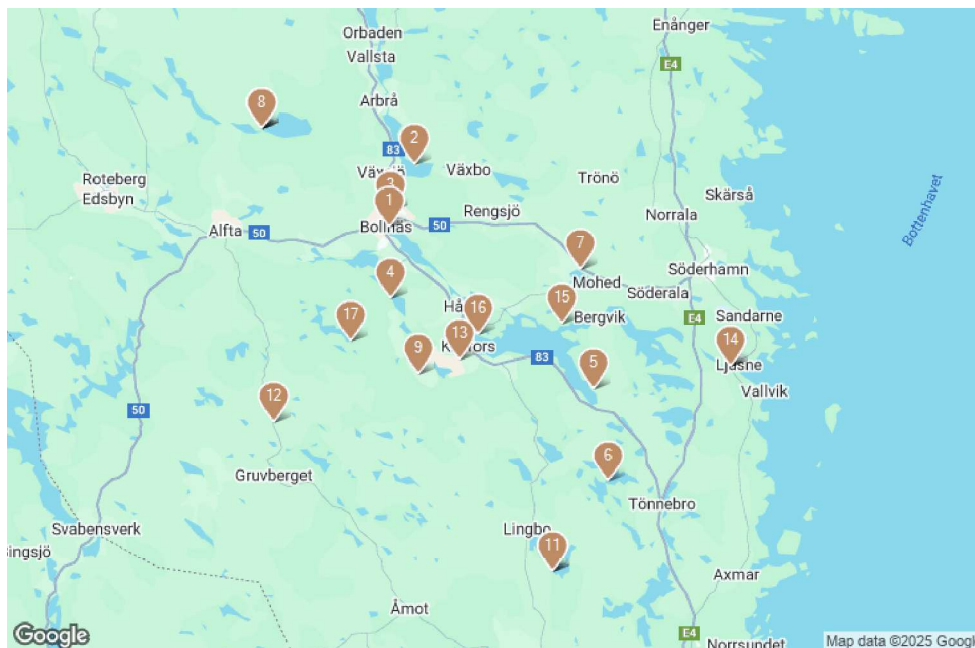
Byggnad i kommunen

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:

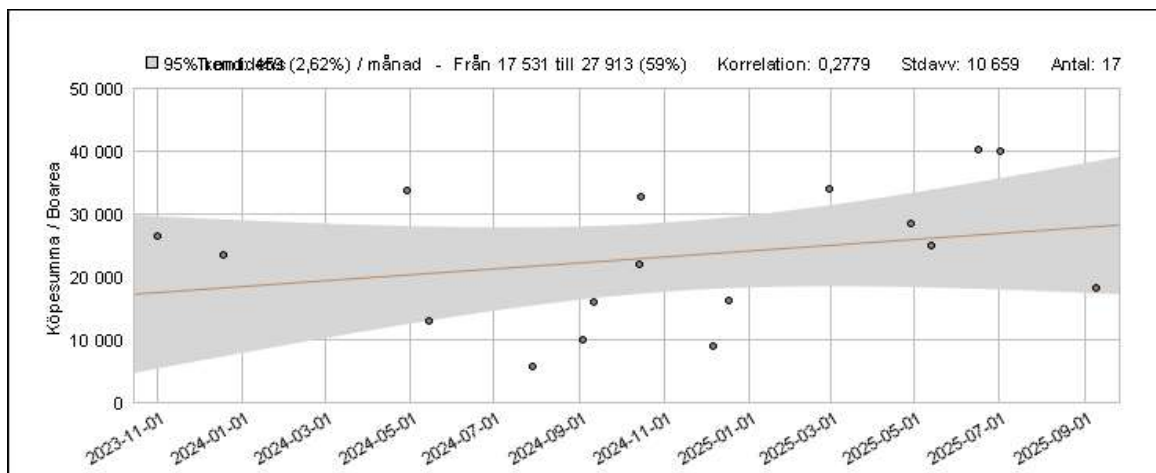


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar av strandnära småhus (högst 75 m, med eller utan egen strand) 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 80 - 198 m², standardpoäng 26 - 40, byggår 1918 - 2000, areal tomt 925 - 4 640 m² under perioden 2023-12-19 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 550 000 - 3 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 729 - 25 000 kr/m² med medel 15 870 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,3 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bollnäs	Rimsbo 1:20	2024-09-03	80		40	1929	1 957	N	L	1,1	10 000	800 000
Bollnäs	Herte 5:15	2025-05-13	80	80	33	2000	2 121	N	L	1,2	25 000	2 000 000
Bollnäs	Hallen 8:8	2024-07-29	96	58	26	1950	1 510	N	L	0,7	5 729	550 000
Söderhamn	Ljusne 29:17	2024-05-15	97	45	30	1969	1 206	N	L	2,3	12 886	1 250 000
Bollnäs	Ren 1:50	2024-10-14	100		30	1918	1 830	N	L	1,4	22 000	2 200 000
Ovanåker	Norrby 4:14	2024-12-06	105	36	34	1947	4 640	N	L	0,7	9 047	950 000
Ockelbo	Tomtnäs 1:54	2024-09-11	110		37	1945	1 006	N	L	1,2	15 909	1 750 000
Bollnäs	Hanebo Kyrkby 13:28	2023-12-19	127	15	30	1970	2 800	S	L	2,2	23 622	3 000 000
Söderhamn	Flor 10:28	2024-12-18	147	92	32	1949	1 701	N	L	1,6	16 326	2 400 000
Bollnäs	Ångsågen 5	2025-09-09	198	94	30	1944	925	N	L	1,3	18 181	3 600 000
Medel											1,4	15 870

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med egen strand mot Bergviken. Byggnaden är äldre med en standard anpassad efter sommarboende. Eftersatt underhåll avseende bl a sättningar i husgrunden, vatten saknas, äldre avlopp, fasad m.m. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 600 000 kr, motsvarande 9 412 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	9 412
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,57

Uppsala 2025-12-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad i två plan med rödmålad träfasad och vita detaljer, västra gaveln.



Huvudbyggnad i två plan med rödmålad träfasad och vita detaljer, norra gaveln.



Huvudbyggnad i två plan med rödmålad träfasad och vita detaljer, östra gaveln.



Utsikt ner mot Bergviken.



Enkel brygga med upplagd småbåt.



Luftvärmepump, utedel.



Förrådsbyggnad.

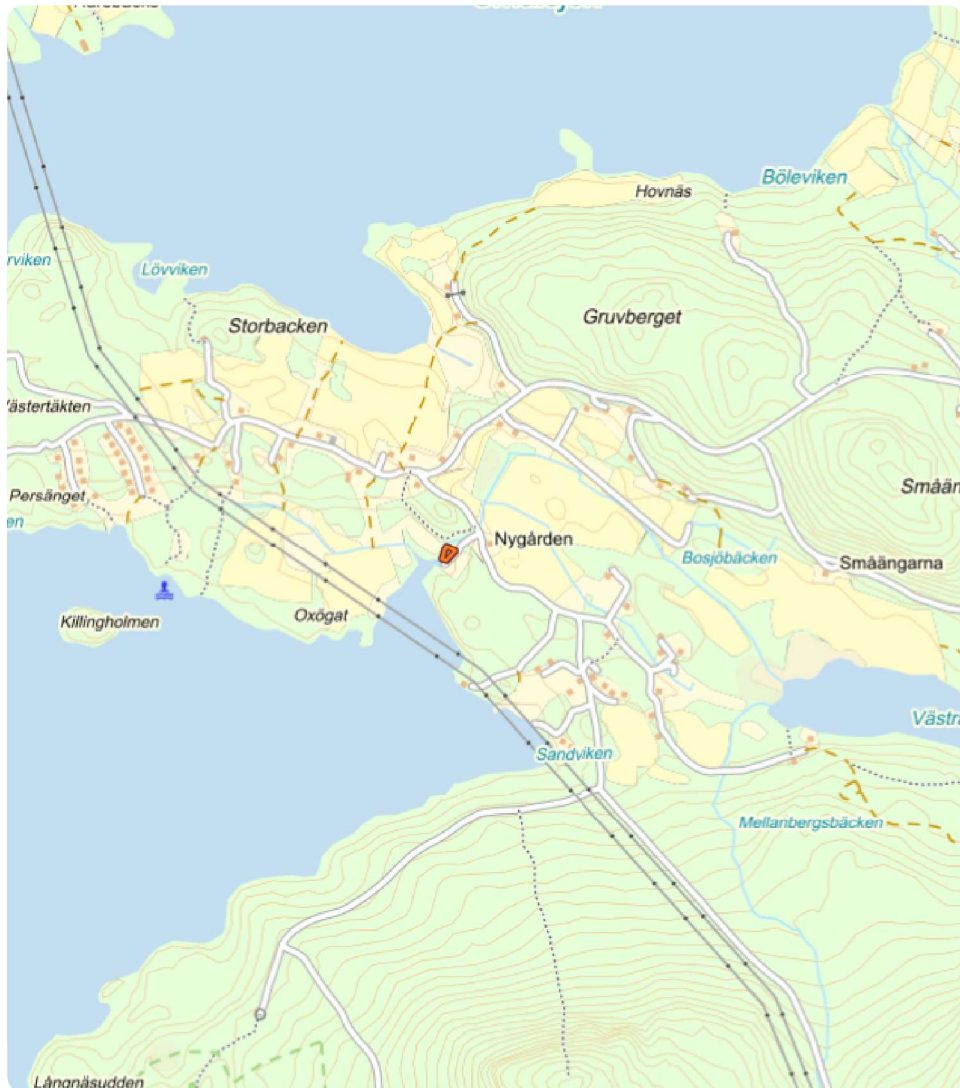


Äldre avloppsbrunn.

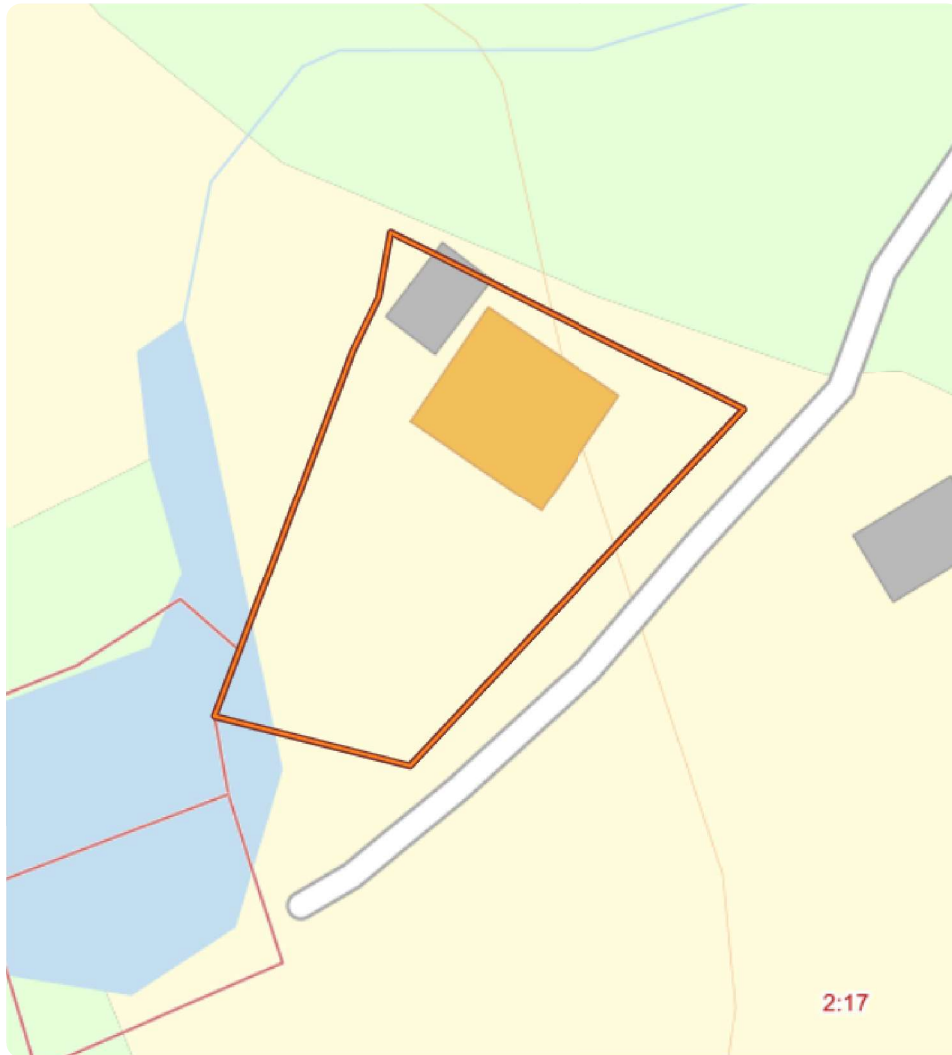


Kraftledning vid inlopp till till viken.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

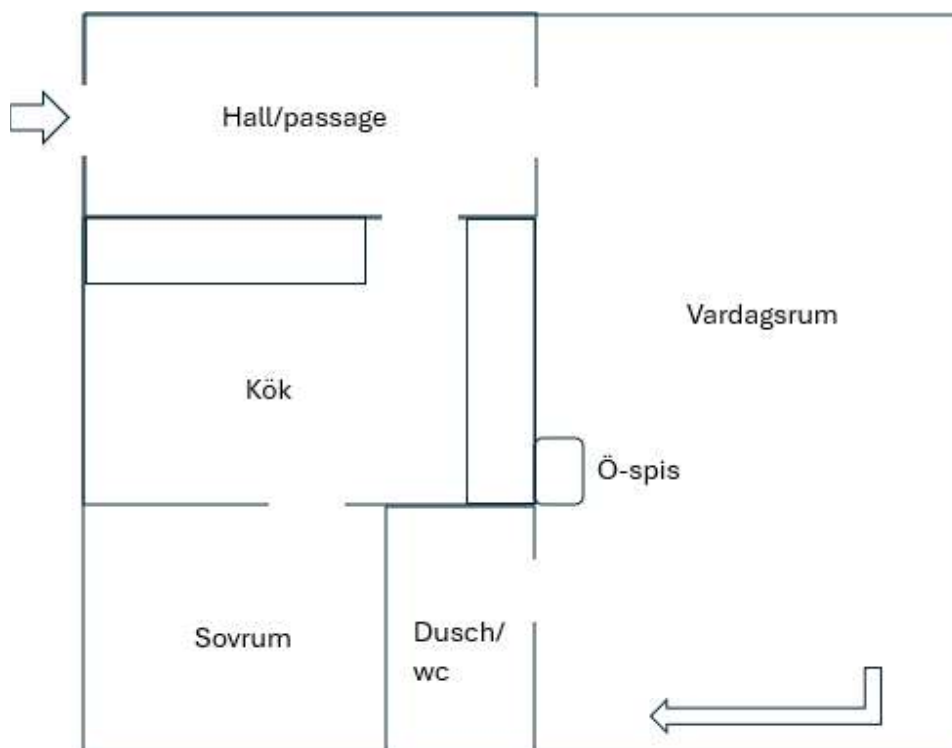


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

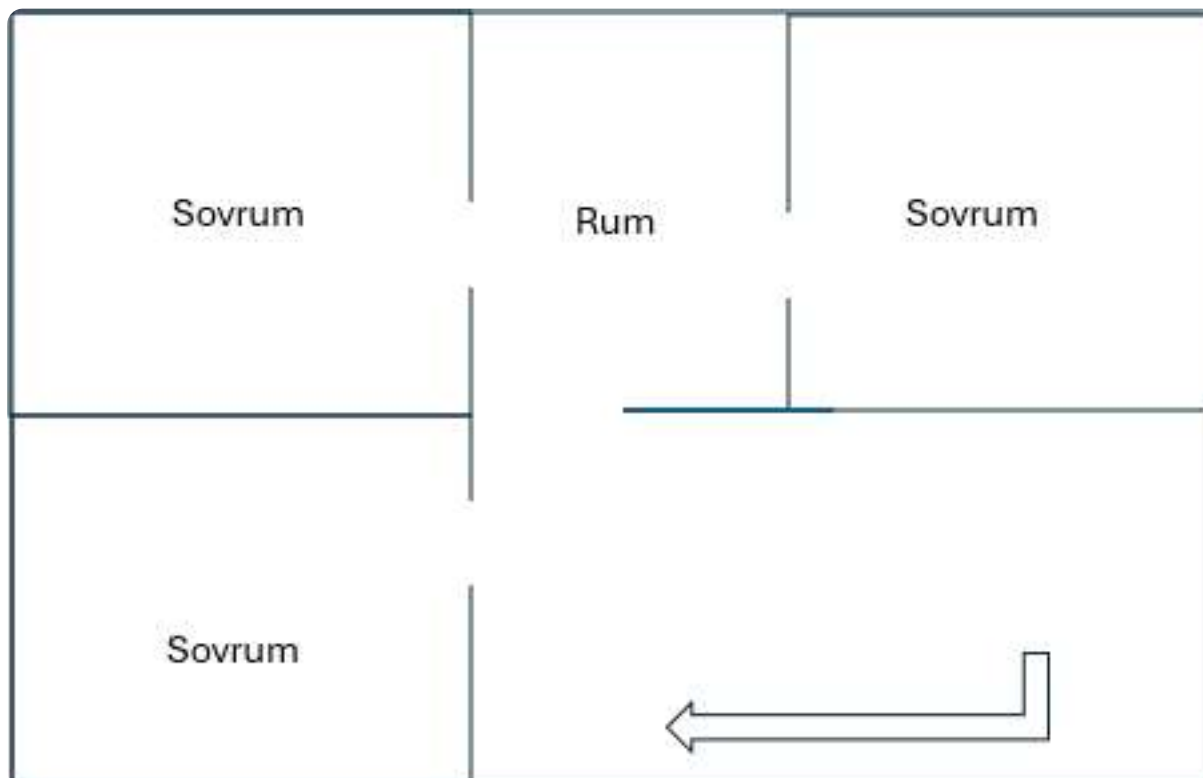


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



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