

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>SÖDERHAMN</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>SÄLGEN 6</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-30</b>



Värderingsobjektet från Åsbäcksgatan. Ljusbul fasad med vita detaljer. Garageinfart ses i bild.

---

## 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 .....	18
	Bilaga III Planritningar .....	20

## **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 2026-01-30.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÖDERHAMN SÄLGEN 6
Adress	Åsbäcksgatan 12 82631 Söderhamn
Område	Söderhamn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2486-25-21
Nybyggnadsår	1948
Värdeår	1948
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

SÄLGEN 6 i Söderhamn kommun ligger i centralorten och med 700 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skola.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 90 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 55 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom friggebod och växthus.

Markarealen uppgår till 572 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av parkering och Trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 000 000 KRONOR**

**Enmiljonkronor**

**Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>11 111</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,95</b>

### **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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-29 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 markägslag 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1939-07-29	2182-C:33
SÄLGEN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1979-03-16	21-79:1170
-	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. slut: 1992-06-30		

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	572 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Parkering och Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skola
Avstånd	700 m till restauranger och butiker.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
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 1948	Källa: Metria
Boarea	90 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	55 m <sup>2</sup>	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Garage, pannrum, tvättstuga och förråd	

<i>Entréväning</i>	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum och sovrum
<i>Våning 1 tr</i>	Allrum och 2st. sovrum
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel. Elbilsladdare finns monterad
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas, vita. moderna
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Balkong
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett, laminat, plastmatta i trappa, klinker i hall och betong i källare
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Målat
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (IVT). <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Äldre värmepump.
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Gram), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Bosch) Normal standard, Äldre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, Äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Husqvarna), torktumlare (Märke ej känt) Golv betong, väggar målade Normal standard, Äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, äldre skick

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Friggebod</i>	Äldre byggnad uppförd i trä. snötäckt yttertak., anslutningar saknas Låg standard, Sämre skick Byggnadsarea: 10 kvm m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
------------------	---

Växthus Växthus uppfört med yttertak och väggar av plast.,  
anslutningar saknas.  
Låg standard, sämre skick  
Byggnadsarea: 10 m<sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, ICA Försäkring

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. VärderingsInstituttet 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 2025-10-11, 1 216 302 SEK, beslutsnummer 12255023512: 2025-10-14, D-2025-00370479:1
Utmätning 2025-10-11, 1 216 302 SEK, beslutsnummer 12255023538: 2025-10-14, D-2025-00370480:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 684 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	360 000 kr	1996-10-28	96/11508	
2	115 000 kr	1996-10-28	96/11509	
3	95 000 kr	2002-02-25	02/3899	
4	114 000 kr	2008-08-15	08/19290	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 052 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 728 000 kr

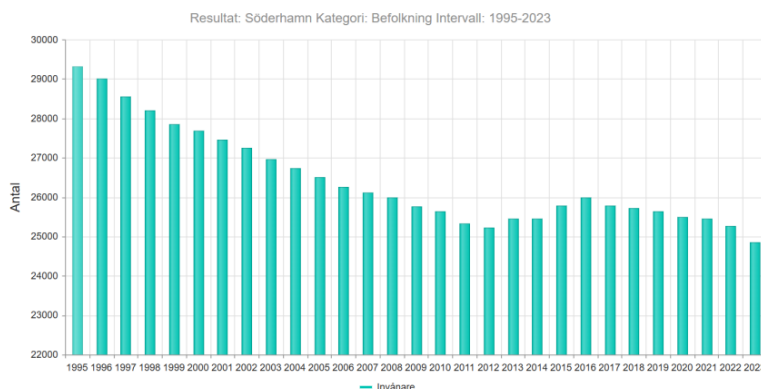
varav mark 324 000 kr

## 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

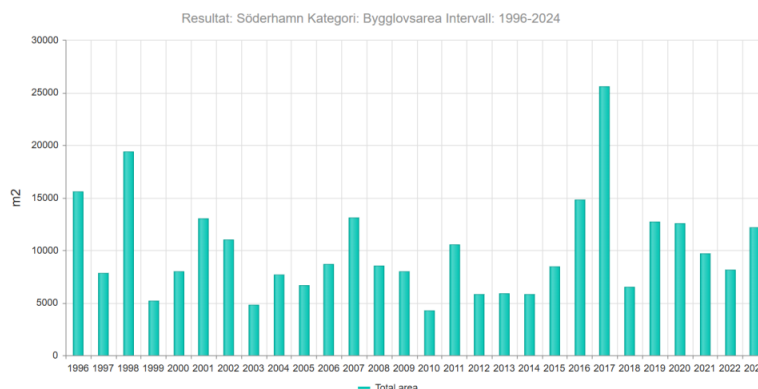
Söderhamns kommun har goda kommunikationer och ligger vid E4, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle och Sundsvall. Söderhamns järnvägsstation erbjuder snabbtågsförbindelser med SJ:s tåg på Ostkustbanan, vilket gör det enkelt att pendla till Stockholm och Umeå. X-trafik sköter den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

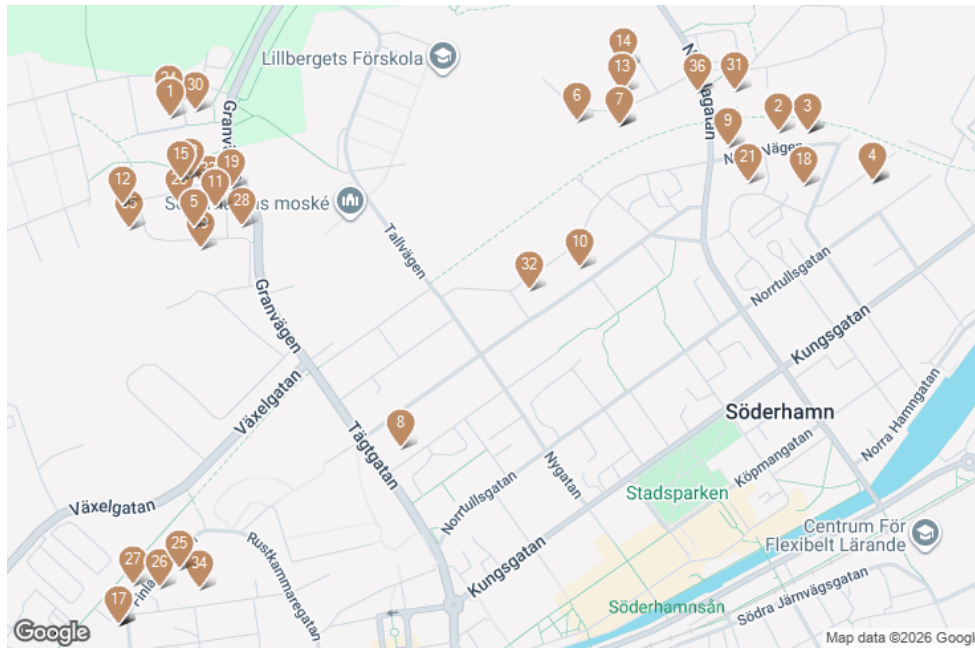
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat över 5 000 m<sup>2</sup> (2014) och cirka 25 000 m<sup>2</sup> (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

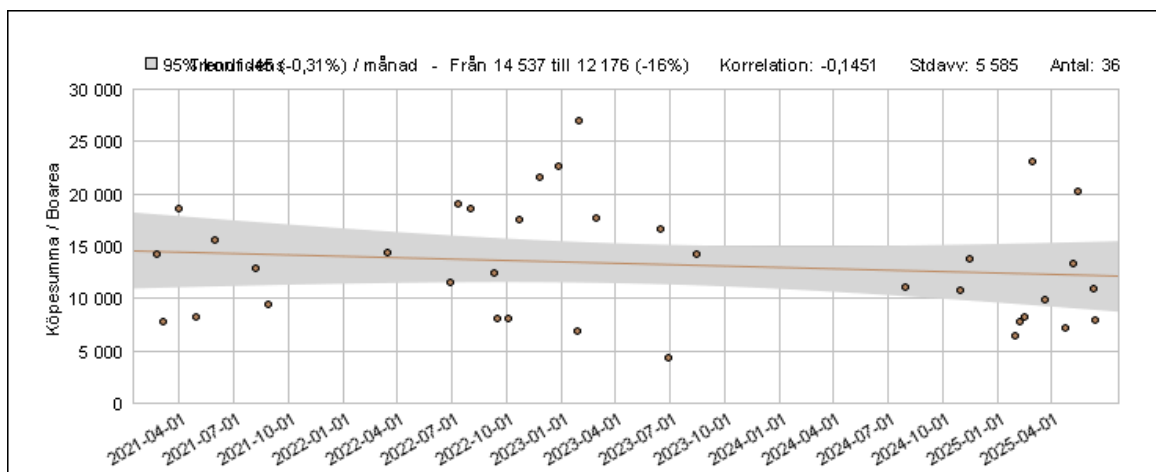


## 8.2 Ortsprisanalys

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 79 - 145 m<sup>2</sup>, standardpoäng 26 - 37, byggår 1920 - 1968, areal tomt 244 - 1 103 m<sup>2</sup> under perioden 2023-01-27 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 425 000 - 2 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 381 - 23 109 kr/m<sup>2</sup> med medel 11 982 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,4 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Söderhamn	Smörblomman 3	2025-06-13	98	98	33	1968	950	E	T	0,9	7 908	775 000
Söderhamn	Kornet 6	2025-06-11	125	120	31	1929	1 000	E	L	1,0	10 880	1 360 000
Söderhamn	Kornet 8	2025-05-16	120	56	28	1935	1 005	E	L	2,0	20 208	2 425 000
Söderhamn	Havren 5	2025-05-07	79	51	26	1935	793	E	L	1,2	13 417	1 060 000
Söderhamn	Skogsblomman 6	2025-04-25	112	75	26	1962	562	E	L	1,1	7 142	800 000
Söderhamn	Gnejsen 4	2025-03-20	122	70	28	1957	956	E	L	1,0	9 836	1 200 000
Söderhamn	Gnejsen 7	2025-02-28	119	65	33	1955	1 103	E	L	1,8	23 109	2 750 000
Söderhamn	Sälgen 12	2025-02-14	145	56	31	1922	688	E	L	0,7	8 275	1 200 000
Söderhamn	Smeden 1	2025-01-31	133	66	28	1946	622	E	L	0,6	6 390	850 000
Söderhamn	Vitsippan 6	2024-11-15	85	85	37	1963	244	E	L	1,8	13 823	1 175 000
Söderhamn	Ängsmarken 4	2024-10-31	92	87	27	1964	869	E	L	1,4	10 869	1 000 000
Söderhamn	Graniten 12	2023-08-15	109	73	37	1955	887	E	L	1,5	14 220	1 550 000
Söderhamn	Blåsippan 1	2023-06-30	97	97	29	1963	669	E	L	0,7	4 381	425 000
Söderhamn	Kornet 8	2023-06-15	120	56	28	1935	1 005	E	L	2,4	16 666	2 000 000
Söderhamn	Gladan 2	2023-02-28	123	14	35	1920	416	E	L	1,8	17 682	2 175 000
Söderhamn	Skogsbacken 2	2023-01-27	105	72	27	1963	435	E	L	1,7	6 904	725 000
Medel											1,3	11 982

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets goda läge i kombination med objektets normala standard och äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 11 111 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 000 000 KRONOR**

**Enmiljonkronor**

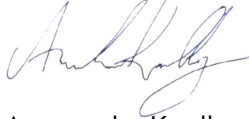
**Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>11 111</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,95</b>

Gävle 2026-01-31

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Översiktsbild av värderingsobjektet med parkeringsplats.



Snötäckt tomtmark och övriga byggnader.

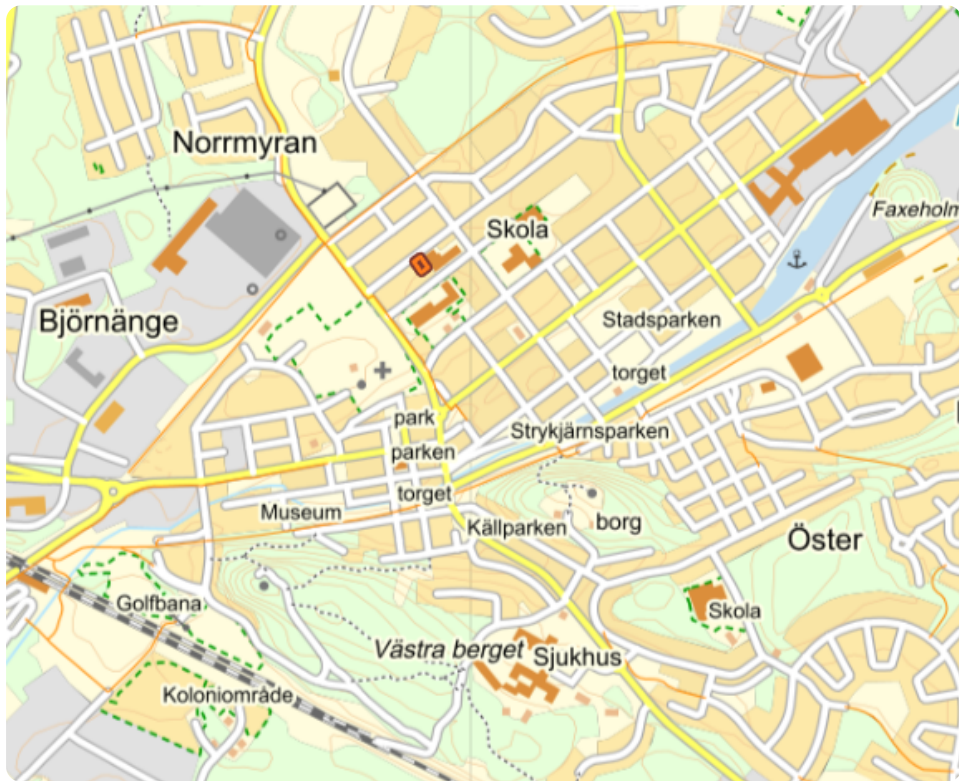


Utsikt från balkong.

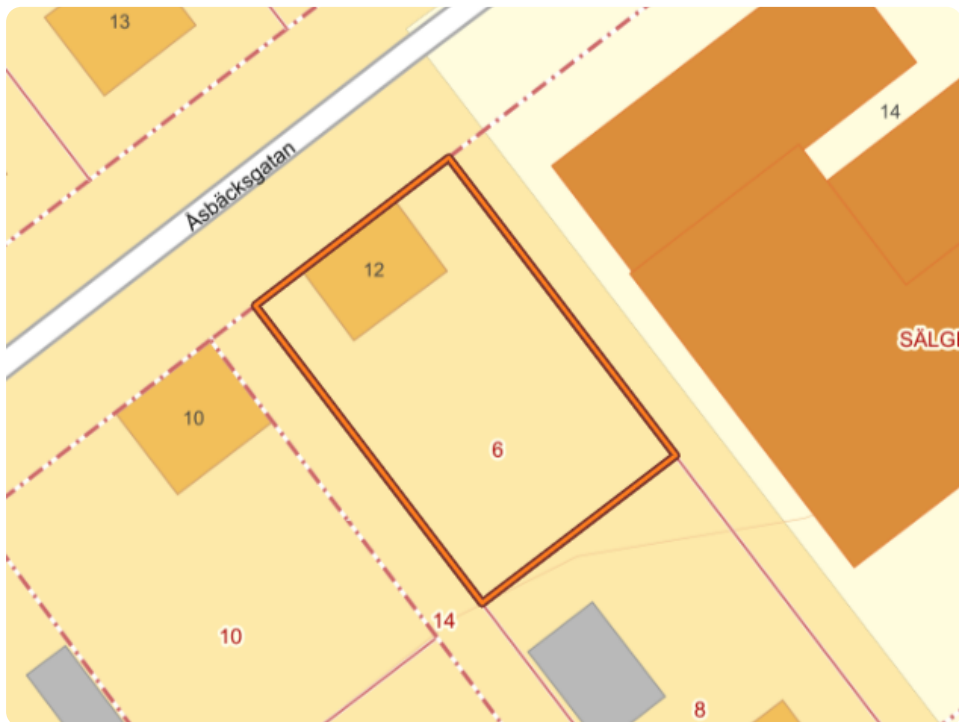


Värderingsobjektets entré. Trappa upp till ytterdörr med balkong över.

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

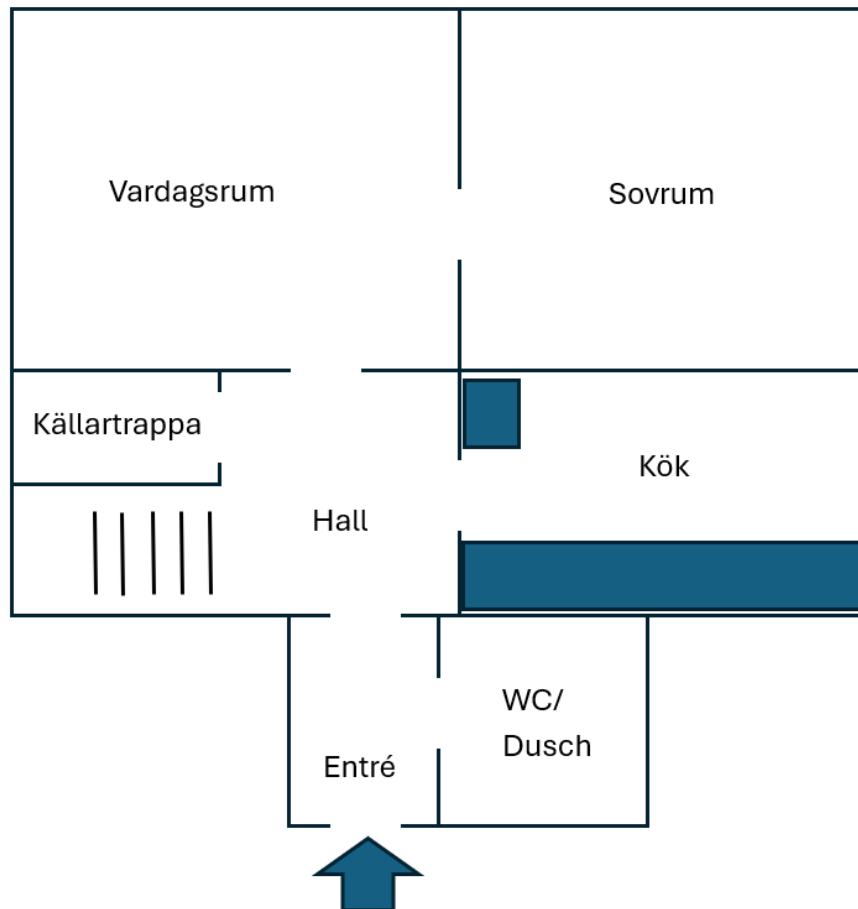


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

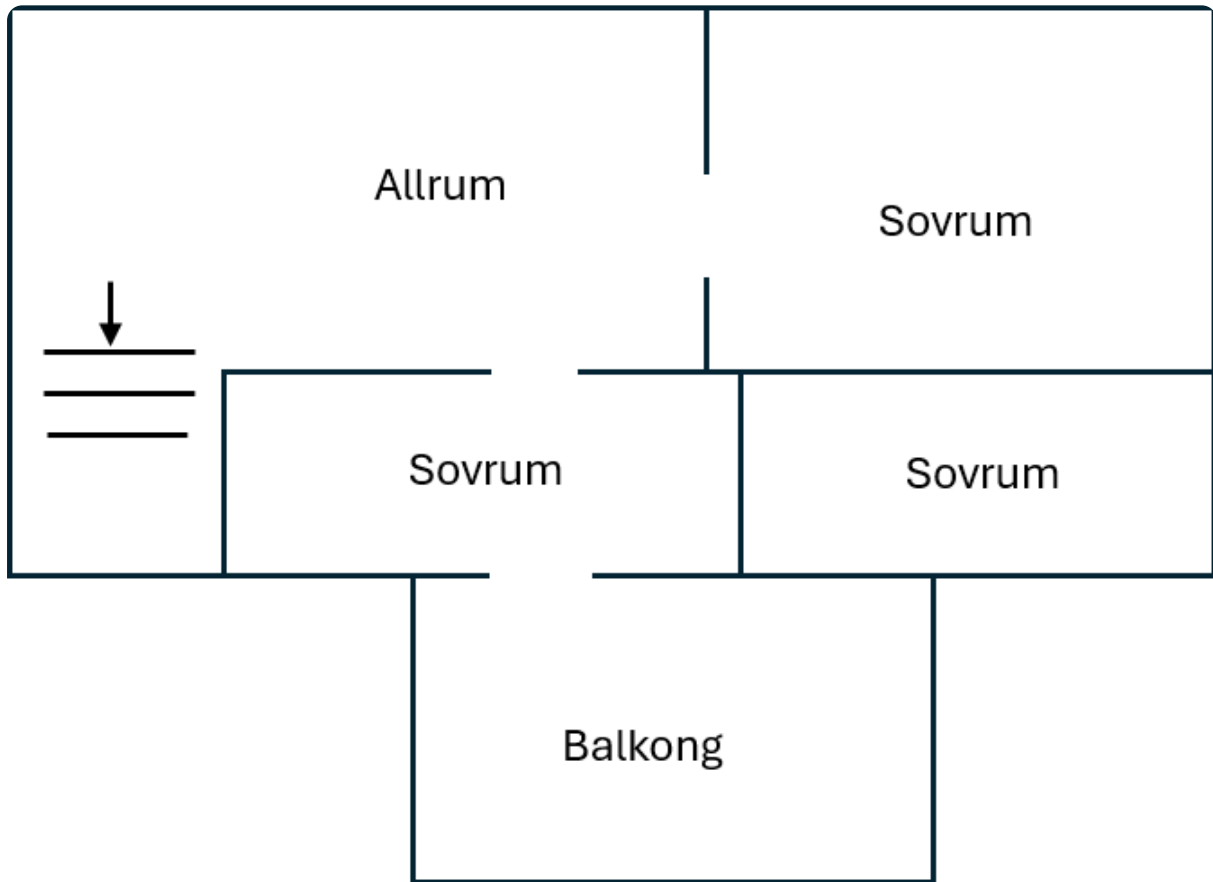


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.