

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SÖDERHAMN
Fastighetsbeteckning	SÖRLJUSNE 1:275
Värdetidpunkt	2026-02-27



Huvudbyggnaden. Rödmålad träpanel med vita detaljer och svart plåttak. Snötäckt mark

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 2026-02-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÖDERHAMN SÖRLJUSNE 1:275
Adress	Slaggvägen 4 82677 Ljusne
Område	Ljusne
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2744-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SÖDERHAMN SÖRLJUSNE 1:275 i Söderhamn kommun ligger 16 km från centralorten och med 1,9 km till annan service i Ljusne. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster äldre 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 136 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övrig byggnad (förråd).

Markarealen uppgår till 1 005 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 585 tkr - 715 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 779
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,84

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 2026-02-23 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-09-06, energiklass C.
Källa: Boverket.

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.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1989-03-20	21-P89:94
LJUSNE SÖDER I LJUSNE	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1989-04-19, Genomf. slut: 2004-04-18		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 005 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	16 km till kommunens centralort 1,9 km till Ljusne. Där finns förskola, skola och livsmedelsbutik.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
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 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	136 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum och sovrum	
Våning 1 tr	Hall, hygienrum och 3st. sovrum	

Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Tegel
Fönster	3-glas, vita. Äldre
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi). Direktverkande el. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Bauknecht), diskmaskin (IKEA), kyl/frys (Samsung) Normal standard, Äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Electrolux) Normal standard, Äldre skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv Laminat, väggar Målade WC, tvättställ, badkar Normal standard, Äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Äldre byggnad med okänt byggår. uppförd i trä med träpanel och yttertak av plåt. del av yttertak rasat in pga snömängder., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 25 m ² (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 tomt. 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 2025-11-07, 241.062 SEK beslutsnummer 12255477254: 2025-11-13, D-2025-00416517:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 510 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	112 000 kr	1991-09-16	91/14230	
2	138 000 kr	1991-09-16	91/14232	
3	92 000 kr	1991-10-25	91/16778	
4	100 000 kr	1992-03-06	92/2865	
5	68 000 kr	2010-06-14	10/12092	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål VÄG	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-82:760.2
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SÖDERHAMN SÖRLJUSNE 1:277 Last: Söderhamn SÖRLJUSNE 1:275			
Ändamål VÄG	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-82:760.3
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Söderhamn SÖRLJUSNE 1:275 Last: SÖDERHAMN SÖRLJUSNE 1:277			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SÖDERHAMN SÖRLJUSNE GA-1, ändamål: Utfartsväg med vändplan, ledningar för vatten och avlopp med avstängningsventiler, utomhusbelysning med tillbehör, garage och förrådsbyggnad samt källar- och vindsutrymmen

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	774 000 kr
varav byggnad	706 000 kr
varav mark	68 000 kr

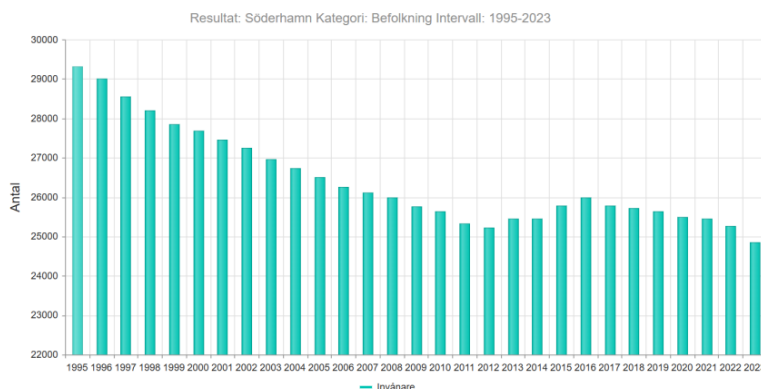
Källa: Metria

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

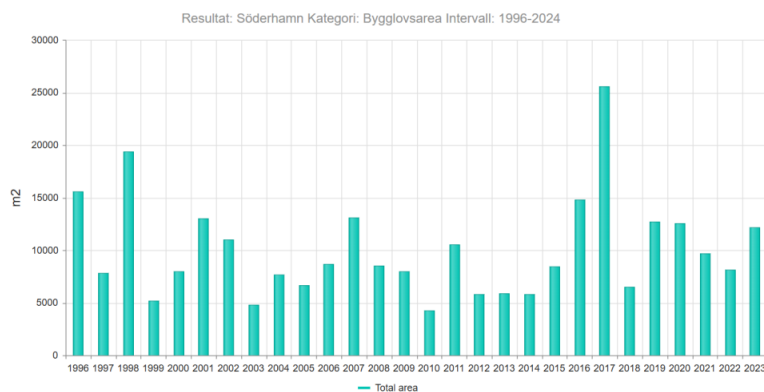
Söderhamns kommun har goda kommunikationer och ligger vid E4, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle och Sundsvall. Söderhamns järnvägsstation erbjuder snabbtågsförbindelser med SJ:s tåg på Ostkustbanan, vilket gör det enkelt att pendla till Stockholm och Umeå. X-trafik sköter den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

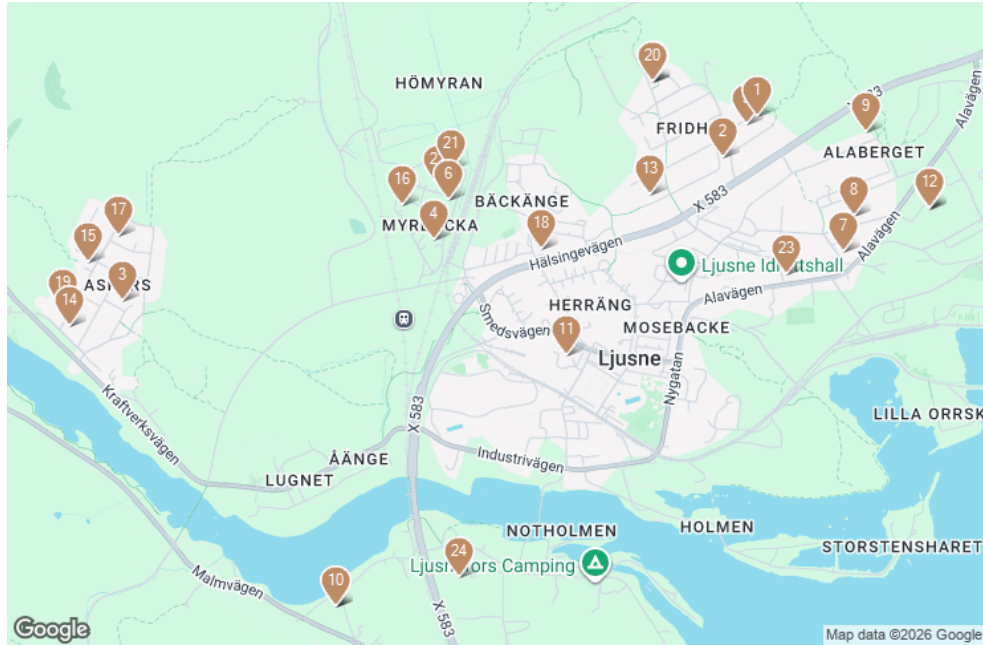
Byggande i kommunen

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

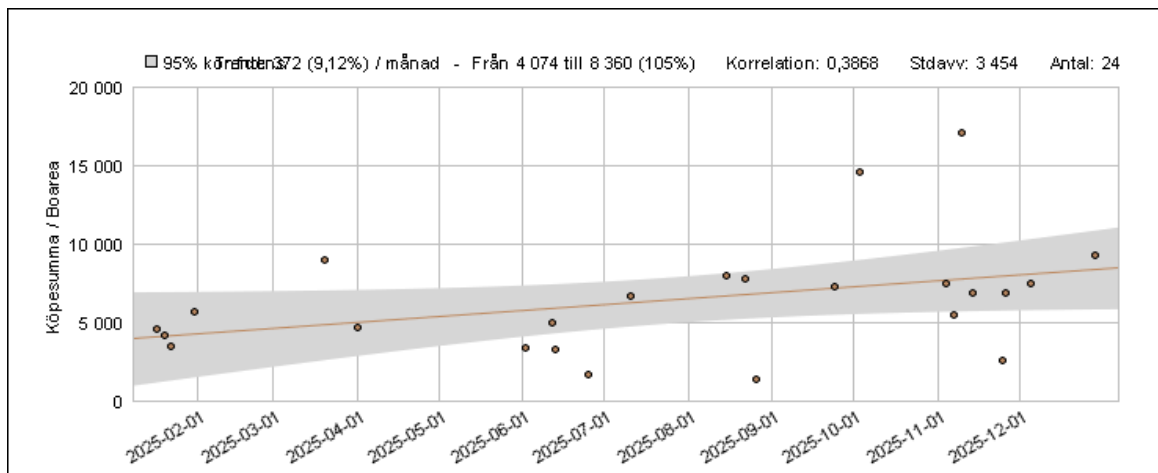


8.2 Ortsprisanalys

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, 223 med boyta 70 - 235 m², standardpoäng 23 - 39, byggår 1913 - 1985, areal tomt 663 - 3 807 m² under perioden 2025-01-17 och framåt.

Sökningen genererade 24 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 180 000 - 1 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 404 - 17 095 kr/m² med medel 6 425 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 4,0 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Söderhamn	Ljusne 7:142	2025-12-29	107	134	36	1976	690	E	L	1,1	9 299	995 000
Söderhamn	Ljusne 7:159	2025-12-05	114	71	34	1976	663	E	T	0,9	7 456	850 000
Söderhamn	Ljusne 30:19	2025-11-26	94	65	26	1967	962	E	L	1,1	6 914	650 000
Söderhamn	Ljusne 2:5	2025-11-25	135	81	26	1931	1 045	E	L	0,7	2 592	350 000
Söderhamn	Ljusne 7:140	2025-11-14	108	135	31	1976	780	E	L	0,9	6 944	750 000
Söderhamn	Ljusne 2:22	2025-11-10	105	63	25	1932	958	E	L	4,0	17 095	1 795 000
Söderhamn	Ljusne 7:63	2025-11-07	174	3	33	1929	1 892	E	L	1,1	5 459	950 000
Söderhamn	Ljusne 7:37	2025-11-04	120	65	38	1932	1 228	E	L	1,1	7 500	900 000
Söderhamn	Ljusne 7:104	2025-10-03	106	121	34	1971	800	E	L	1,8	14 622	1 550 000
Söderhamn	Sörljusne 1:27	2025-09-24	96	85	25	1961	1 046	E	L	1,2	7 291	700 000
Söderhamn	Ljusne 29:64	2025-08-26	235	4	24	1935	2 407	E	L	0,4	1 404	330 000
Söderhamn	Ljusne 7:127	2025-08-22	172	37	39	1974	1 000	E	L	1,2	7 848	1 350 000
Söderhamn	Ljusne 30:43	2025-08-15	125	90	33	1972	1 127	E	L	1,1	8 000	1 000 000
Söderhamn	Ljusne 3:4	2025-07-11	110	77	29	1949	1 460	E	L	1,2	6 727	740 000
Söderhamn	Ljusne Strömmar 3:9	2025-06-25	108	106	26	1955	1 180	E	L	0,3	1 666	180 000
Söderhamn	Ljusne 2:16	2025-06-13	120	40	27	1932	1 366	E	L	0,8	3 333	400 000
Söderhamn	Ljusne 3:28	2025-06-12	100	61	29	1949	1 305	E	L	0,8	5 000	500 000
Söderhamn	Ljusne 2:71	2025-06-02	200	200	32	1952	2 484	E	L	0,7	3 400	680 000
Söderhamn	Ljusne Strömmar 3:6	2025-04-01	102		27	1946	1 228	E	L	0,9	4 656	475 000
Söderhamn	Ljusne 7:202	2025-03-20	150	10	29	1985	823	E	L	1,4	9 000	1 350 000
Söderhamn	Ljusne 2:36	2025-01-31	70	70	27	1932	856	E	L	1,0	5 657	396 000
Söderhamn	Ljusne 2:41	2025-01-22	112	39	23	1931	939	E	L	1,0	3 526	395 000
Söderhamn	Ljusne 7:46	2025-01-20	120		23	1934	1 225	E	L	1,0	4 166	500 000
Söderhamn	Sörljusne 1:318	2025-01-17	150		33	1913	3 807	E	L	0,8	4 633	695 000
Medel										1,1	6 425	

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

Värderingsobjektets läge bedöms normalbra. Det är framförallt byggnadernas normal standard. Äldre skick, som medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 650 000 kr, motsvarande 4 779 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 585 tkr - 715 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 779
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,84

Gävle 2026-02-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens gavel och trädgård.



Huvudbyggnadens entré.

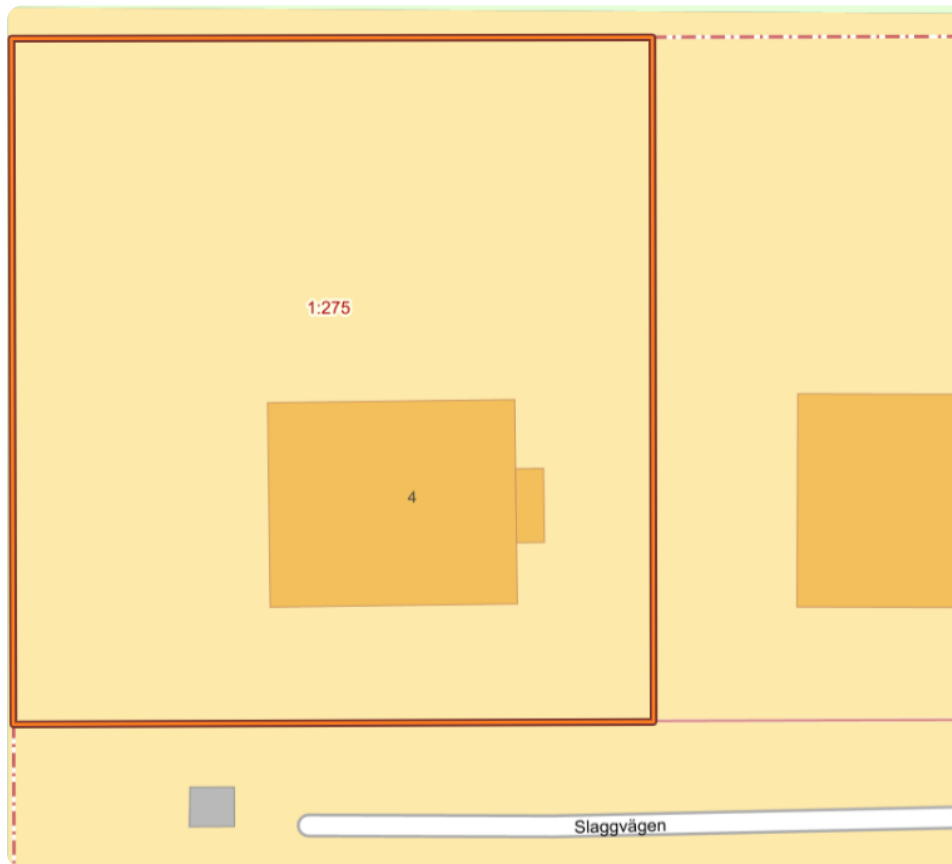


Förrådsbyggnad

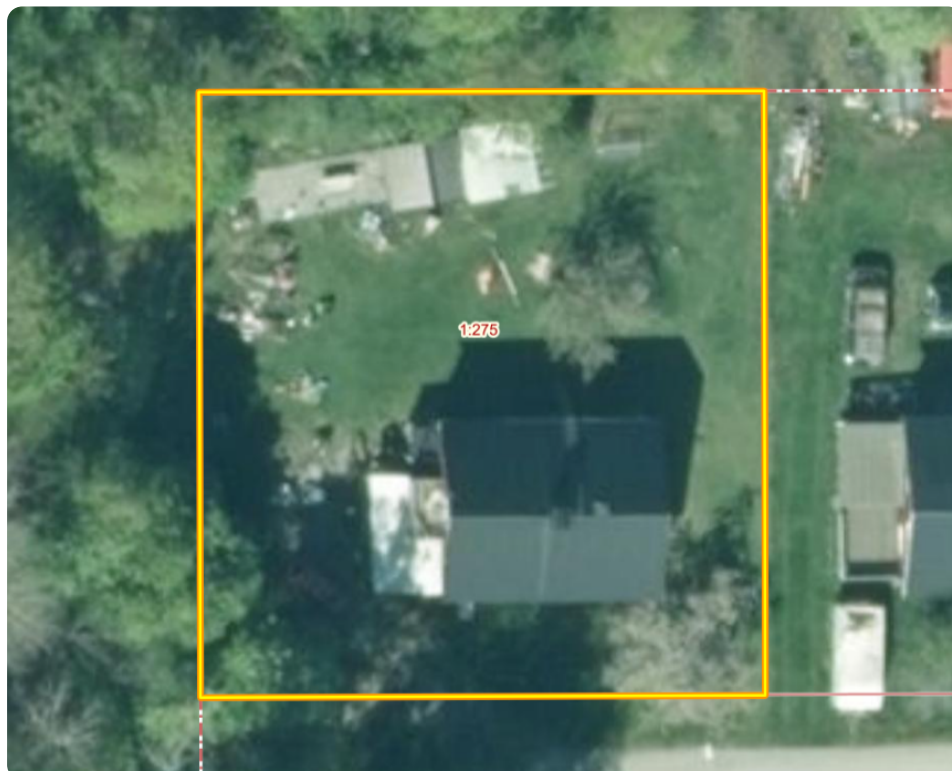
Bilaga II Kartor



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

