

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Söderhamn**

**Fastighetsbeteckning**

**Ljusne 7:53**

**Värdetidpunkt**

**Februari 2026**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel med vita detaljer samt grusad infart och parkering.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Söderhamn Ljusne 7:53	Lagfaren ägare	F-1326-25-21
Objektets adress	Timmervägen 2 826 75 Ljusne	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-11-11

### Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1926, Tillbyggnadår 1972. Uppförd i 2 våningar samt delvis källare.
Boarea	157 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 10 rum och 4 kök, se mer detaljerad beskrivning under rubriken Särskilda förutsättningar nedan.
Biarea	175 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 345 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart & parkering, gräsmatta samt naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Ljusne, ca 1,3 mil söder om Söderhamn, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av naturmark och villaområden. Förskola, skola (F-9), livsmedelsbutik och obemannad bensinstation finns i Ljusne. Hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Söderhamn.
Övrig byggnad	1 övrig byggnad totalt 100 kvm Byggnadsarea (BYA), enligt okulärbesiktning.
Särskilda förutsättningar:	<p>Värderingsobjektets faktiska boarea bedöms vara större än den taxerade arean. En grov uppskattning vid okulärbesiktningen samt avstämning via satellitfoton indikerar en boarea om ca 250 kvm.</p> <p>Fastigheten är taxerad som småhusenhet, bebyggd (220) men har viss karaktär av en hyreshusenhet, bostäder (320). Fastigheten inrymmer 4 st bostadslägenheter som vid besiktningstidpunkten enligt ägaren var uthyrda. Lägenheterna har separata el-abonnemang samt brandavskiljande väggar enligt ägaren. Dock har fastigheten endast en registrerad adress. Tre av fastighetens fyra lägenheter besiktigades och värderingen förutsätter att samtliga lägenheter håller samma nivå avseende standard och skick.</p> <p>För att finna ett relevant K/T (Köpeskilling/taxeringsvärde) med hänsyn till befintliga förhållanden har ett taxeringsvärde simulerats genom skatteverkets beräkningsmodell för taxeringsvärden.</p>

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**2 300 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 000 000 – 2 400 000 kronor

<b>Kr/kvm Boarea (uppskattad area)</b>	9 200 kr/kvm	<b>Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T, simulerat tax. värde)</b>	1,43
--	--------------	---	------

Söderhamn 2026-02-28

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Peder Lindblom

Civilingenjör/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>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.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>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.</p> <p>Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

<b>Värderingsunderlag</b>	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslav och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslav har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peder Lindblom i närvaro av fastighetsägaren samt personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

<b>Fastighetsbeskrivning</b>	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja, enligt fastighetsägaren.
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt delvis källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1926/1972
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/källargrund Trä Träpanel 3-glas. Vita. Tegelpannor Vattenburet värmesystem via radiatorer, bergvärmepump. Mekanisk, med värmeväxlare enligt fastighetsägaren Handicap ramp till entréer för lägenheter på bottenvåningen.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum och förråd Entréplan med 2 st lägenheter, 4 rok och 2 rok, separata entrédörrar utifrån. Trapphus till övervåning med 2 st lägenheter, 3 rok och 1 rok. Separata entrédörrar inifrån trapphus.
Kök	Utformning	Moderna kök, den mista lägenheten har ett öppet mot vardagsrummet.
	Utrustning	Ljus skåpinredning och modern utrustning med spis, fläkt, kyl/frys och diskmaskin.
Hygienrum	Ytskikt	Moderna WC/Duschutrymmen, en per lägenhet. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, tvättmaskin och torktumlare.
Tvättstuga	Utrustning	Gemensam tvättstuga saknas, tvättning sker i respektive lägenhets hygienrum.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Vitmålat
Övrigt		Separata uteplatser för respektive lägenhet på bottenvåningen samt balkong för den större lägenheten på övervåningen.
Standard/skick		Moderniserad byggnad med god standard. Ombyggd till fyra st separata bostadslägenheter med egna el abonnemang. Bergvärme via vattenburet system med radiatorer. Gott skick invändigt såväl som utvändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	Byggnadsår okänt med en total BYA (Byggnadsarea) på ca 100 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag bl a som lägenhetsförråd samt förråd och garage med taksjutport. Byggnadens utvändiga skick är sämre än normalt, dock har fasaden delvis renoverats. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.

Ekonomiska data		
Taxering	<p>Typkod</p> <p>Taxeringsvärde/år</p>	<p>220 Småhusenhet, bebyggd</p> <p>851 000 kr, varav byggnad 661 000 kr, varav mark 190 000 kr. Tax.år: 2024</p> <p>Simulerat taxeringsvärde med hänsyn till befintlig verksamhet och förhållanden:</p> <p>320 Hyreshusenhet, bostäder</p> <p>1 611 000 kr, varav byggnad 1 461 000 kr, varav mark 150 000 kr. Tax.år: 2024</p> <p>Källa: Skatteverkets beräkningsmodell för taxeringsvärden.</p>
Pantbrev	<p>Inteckningshavare</p>	<p>Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 875 000 kr.</p> <p>Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		Fastighetsägaren har via sms redovisat den nuvarande årliga hyresintäkten till 337 728 kr. Några hyreskontrakt har ej redovisats.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Folksam, enligt uppgift från fastighetsägaren.
Handräckning	<p>Vid besikten var byggnaderna/lägenheterna normalt möblerade.</p> <p>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.</p>

### Marknadsvärdebedömning – Ortsprismetod samt nettokapitaliseringsmetod

Ett antal försäljningar av större småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 150 kvm och 270 kvm samt tomtareal mellan 678 kvm och 7 186 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 562 000 – 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 322 – 9 677 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,95 – 2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,44 under perioden.

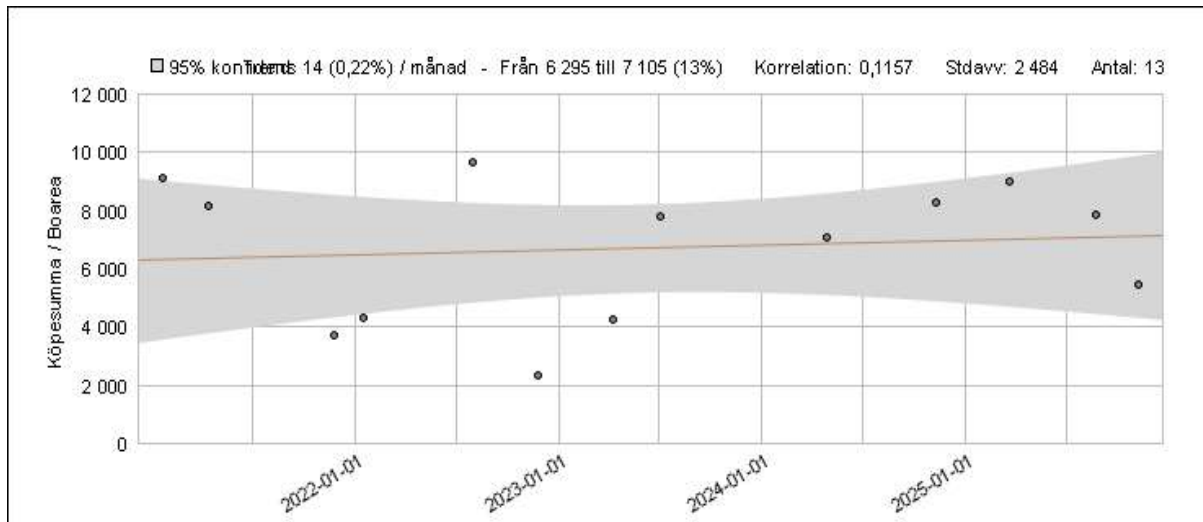


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Eftersom värderingsobjektet trots befintlig taxeringskod (220) har viss karaktär av en hyreshusenhet, bostäder (320) görs en avstämning med hjälp av Nettokapitaliseringsmetoden. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Fastighetsägaren har via sms redovisat en sammanlagd årlig hyresintäkt om 337 728 kr för fastighetens fyra lägenheter. En årlig drift- och underhållskostnad inklusive avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll har uppskattats via nyckeltal (schablon) till 475 kr/kvm boarea, beaktat fastighetens standard och skick. Detta ger en bedömd årlig kostnad om ca 118 750 kr. Fastighetens driftnetto bedöms därmed till ca 219 000 kr. Direktavkastningskravet för fastigheter med motsvarande läge och användning som värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 8,5 - 9,5%. Denna metod indikerar ett marknadsvärde i nivån 2 400 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i orten Ljusne, ca 1,3 mil söder om centralorten Söderhamn. Byggnaden är moderniserad med nya ytskikt såväl invändigt som utvändigt, 4 st bostadslägenheter med modern standard. Uppvärmning via bergvärme via vattenburet system med radiatorer. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre jämförelsenivån bl a med stöd av nettokapitaliseringsmetoden.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, framsida med byggnadens entréer och trapphus.



Foto, huvudbyggnad, västra gaveln framsida.



Foto, huvudbyggnad, östra gaveln baksida.



Foto, huvudbyggnad, östra gaveln framsida.

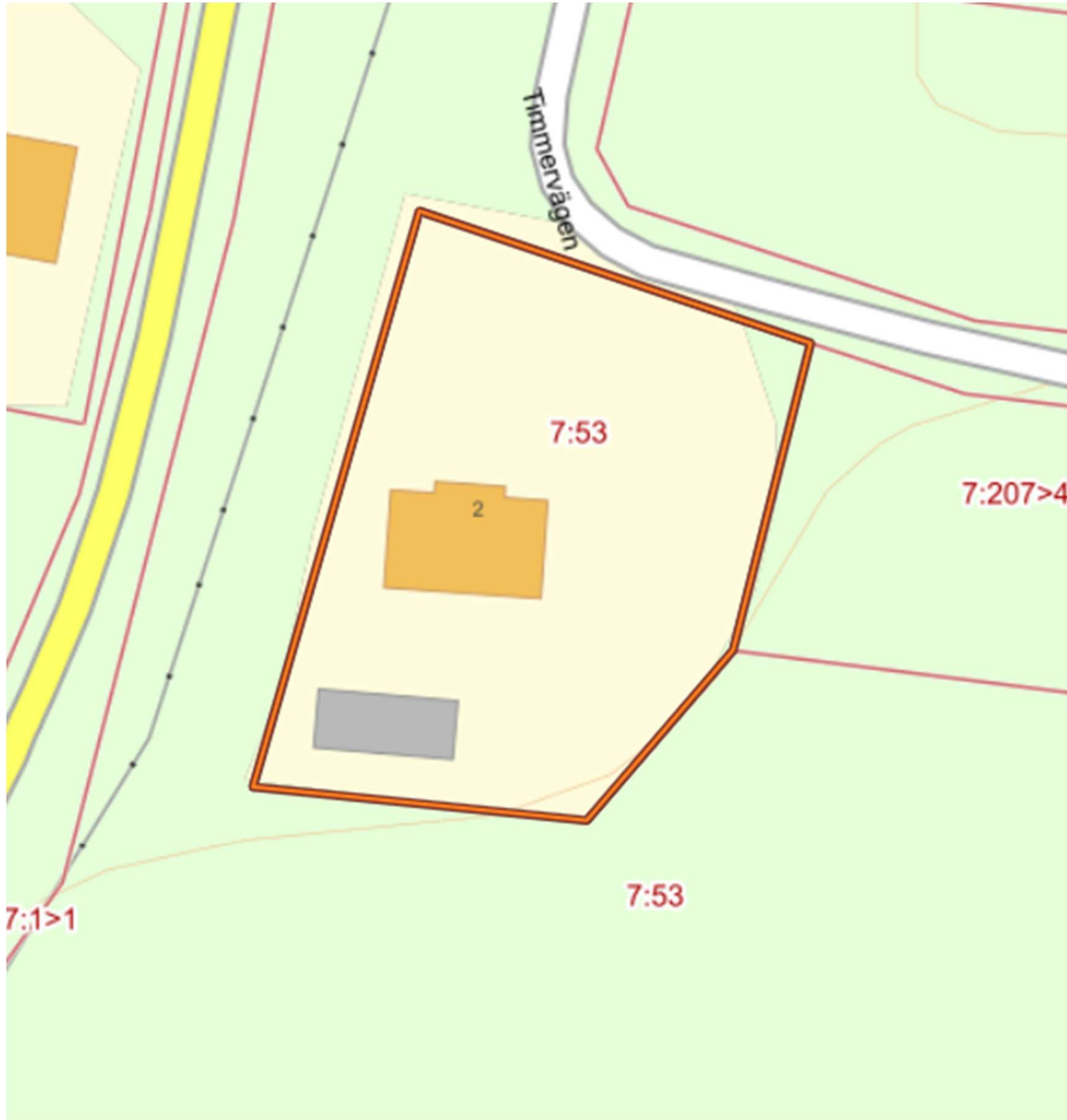


Foto, övrig byggnad, förråd, fasad delvis utbytt.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

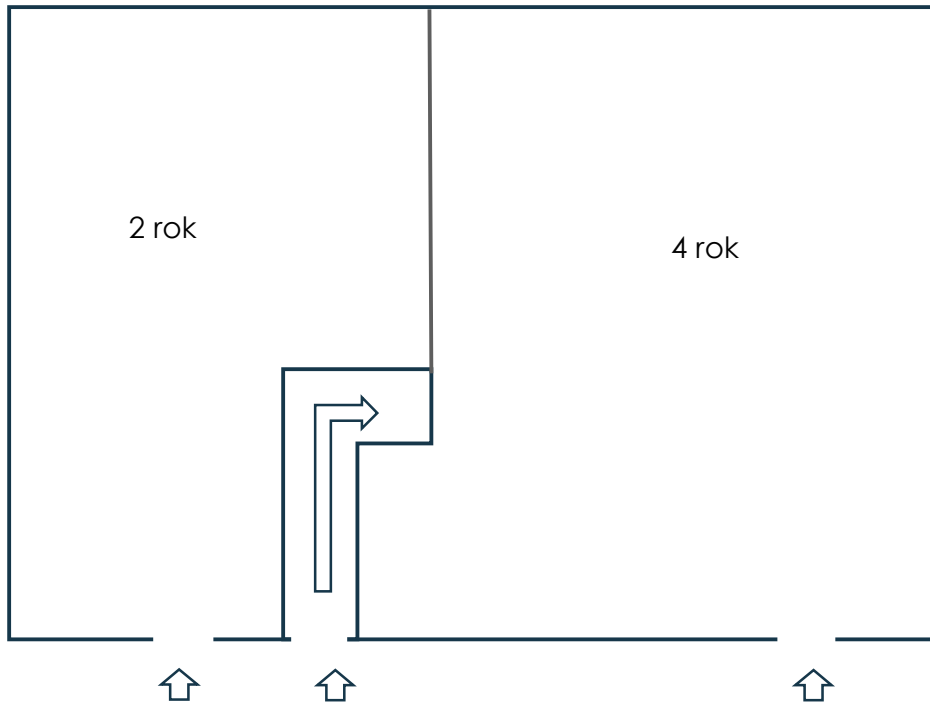


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

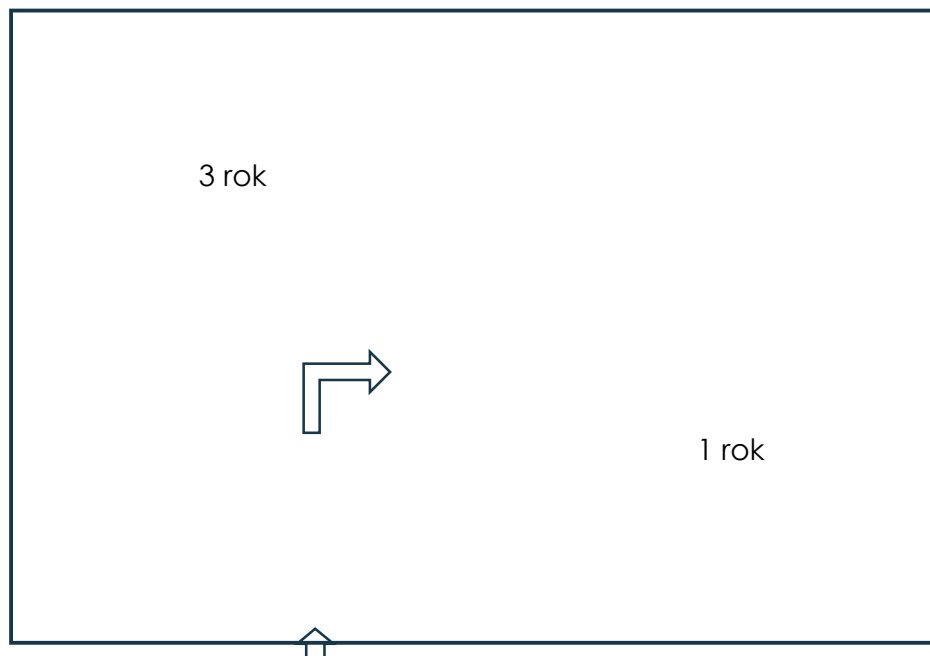


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

### Planritning



Planritning, bottenvåning. Endast indikativ skiss som visar lägenheternas placering i byggnaden, avvikelser kan förekomma.



Planritning, övre plan. Endast indikativ skiss som visar lägenheterna placering i byggnaden, avvikelser kan förekomma.

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Söderhamn Ljusne 7:53	<b>UUID</b> 909a6a7d-bcad-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 210064145	<b>Län- och kommunkod</b> 2182
<b>Distrikt</b> Ljusne Socken: söderala	<b>Distriktskod</b> 318005	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2010-10-29	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-21
<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-09-29			

## Adress

**Adress**  
Timmervägen 2  
826 75 Ljusne

## Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-10, 1 923 694 sek jämte ränta och kostnader (01-264004-25)	2025-05-13	D-2025-00166873:1
Utmätning 2025-08-14, 460 813 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-578617-25	2025-08-20	D-2025-00293204:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8  
Totalt belopp: 1 875 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	131 000 SEK	1996-12-12	96/13236
2	44 000 SEK	1996-12-12	96/13238

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	122 000 SEK	2011-12-02	11/32040
4	40 500 SEK	2013-10-01	13/18723
5	443 600 SEK	2016-05-20	D-2016-00223220:1
6	408 900 SEK	2016-09-28	D-2016-00439534:1
7	500 000 SEK	2017-06-22	D-2017-00258635:1
8	185 000 SEK	2020-01-17	D-2020-00019490:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet

**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**  
Härnösand

**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	448117-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	851 000 SEK	661 000 SEK	190 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
----------------	-------	---------------

### Värderingsenhet småhus tomtmark 7876445 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
190 000 SEK	2182012	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3345 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

## Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 7877445 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 661 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 31	<b>Bostadsyta</b> 157 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 175 kvm	<b>Värdeyta</b> 177 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1926	<b>Tillbyggnadsår</b> 1972
<b>Värdeår</b> 1936	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Allmänna delen

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1935-08-09	21-SÖA-709
Gränsbestämning	1942-02-28	21-SÖA-1136

### Ursprung

Söderhamn Ljusne 7:1

### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6789088.0	615445.3

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 345 m <sup>2</sup>	3 345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Söderala Ljusne 7:53	1980-06-01	21-80:510

Källa: Lantmäteriet