

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LJUSDAL
Fastighetsbeteckning	BÄCKAN 3:1
Värdetidpunkt	2026-04-27



Huvudbyggnad, entrésida, rödmålad träfasad med vita detaljer och plåttak, högbevuxen trädgård.

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 Planritning	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 2026-04-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LJUSDAL BÄCKAN 3:1
Adress	Akinvallsvägen 10 827 75 Ramsjö
Område	Ljusdal
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-146-26-21
Nybyggnadsår	1935
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BÄCKAN 3:1 i Ljusdal kommun ligger ca 27 km norr om centralorten Ljusdal och med 29 km till annan service i Ramsjö . Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 plan med nybyggnadsår 1935 och tillbyggnadsår 2006. Uppförd med krypgrund & betongelement sockel, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 138 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom carport, förråd och hönshus/förråd.

Markarealen uppgår till 1 025 m², vars obebyggda delar utgörs av högbevuxen gräsmatta med buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 523 tkr - 578 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 986
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,62

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 2026-04-16 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman och personal från Kronofogden. 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 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.

Bostadsbyggnaden är till synes placerad delvis utanför tomgräns, en juridisk undersökning tillsammans med ägaren till grannfastigheten rekommenderas. Därutöver finns mindre förrådsbyggnader utanför tomtgräns, vilka eventuellt disponeras av fastighetsägaren, dessa har inte beaktats i detta värdeutlåtande, vidare undersökning rekommenderas.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 025 m ²
Obebyggda delar	Högbevuxen gräsmatta med buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	27 km till kommunens centralort 29 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
	Avstängt *	
Vatten	Enskilt	Källa: Taxeringen
	Avstängt *	
	Uppgift om anläggning saknas	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	
	Avstängt *	
	Uppgift om anläggning saknas	
	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	Friliggande	
Ålder	Byggår 1935, tillbyggt 2006	Källa: Metria
Boarea	138 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	1 plan	
Entréväning	Hall, wc, kök, tvättstuga/groventré, dusch/wc, vardagsrum, 2 sovrum och förråd/klädkammare.	
Grund	Krypgrund & betongelement sockel	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Vitmålad träpanel och vita takskivor	
Uppvärmning	Direktverkande el. Avstängd.	
Eldstad	Kamin i hall. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Vedspis i kök. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Cylinda), vedspis Vinkelkök. Med köksö och med matplats. Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade väv och målade tapet WC, tvättställ Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	

	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (LG), tvättbänk
	Tvättstuga placerad i anslutning till groventrén.
	Golv plastmatta, väggar målade
	Normal standard, sämre skick. Synligt stående vatten på golv, sannolikt läckage från vattenpump.
<i>Helhetsintryck</i>	Bostadsbyggnad med avstängd el, va och värme som till synes stått kallställd en tid, risk för frysskador i vattenledningar m.m. Vid besiktningen stående vatten i tvättstugan vid vattenpump. Till synes relativt nyligen bytt yttertak och fönster. I övriga delar normal standard i normalt skick från tillbyggnadsåret 2006.

5.5 Övriga byggnader

<i>Carport</i>	Byggnad med träfasad och plåttak. Utrymme för två bilar. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Byggnad på plintgrund med träfasad, fönster och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
<i>Hönshus/förråd</i>	Byggnad på plintgrund med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd och hönsbarnhus, två separerade utrymmen en med slagport och en med entrédörr. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Indormation 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 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 2025-12-09, 340 250 kronor, jämte ränta och kostnader målnummer T2783-25: 2026-01-27, D-2026-00027656:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 531 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	18 000 kr	1971-11-10	71/2015	
2	10 000 kr	1975-10-29	75/2941	
3	47 000 kr	1982-05-11	82/2533	
4	90 000 kr	1992-05-07	92/2113	
5	135 000 kr	2006-11-07	06/27196	
6	150 000 kr	2006-11-07	06/27197	
7	81 000 kr	2009-08-17	09/17210	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LJUSDAL ONSÄNG GA:6
Ändamål: Väg

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 890 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 820 000 kr

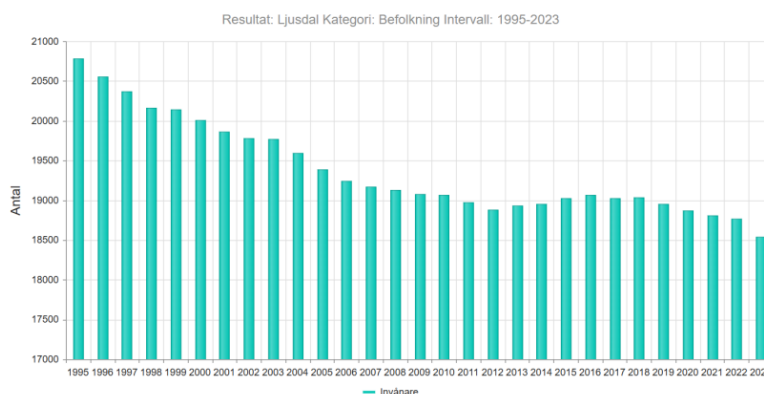
varav mark 70 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ljusdals kommun ligger i västra Hälsingland, i Gävleborgs län, och är en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen präglas av skogsklädda berg, älvdalar och sjöar, där Ljusnan är den största och viktigaste älven. Centralorten Ljusdal är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Andra viktiga orter inkluderar Järvsö, Färila, Los och Ramsjö. Kommunen har en befolkning på cirka 18 500 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i Ljusdal och Järvsö, medan resten är spridda över de mindre tätorterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

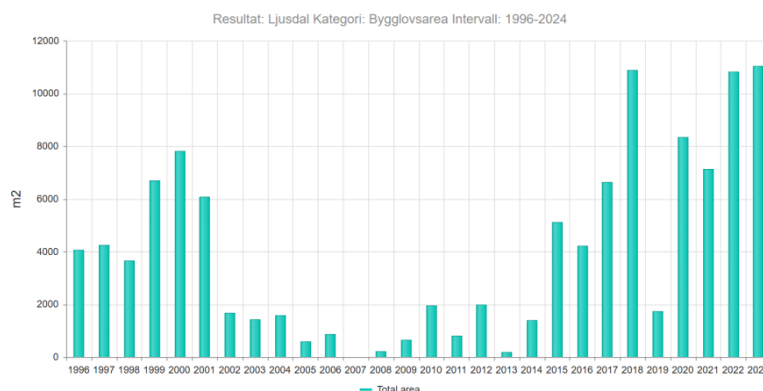
Ljusdal har goda transportmöjligheter via Riksväg 83 och Riksväg 84, vilket skapar viktiga förbindelser till Bollnäs, Hudiksvall, Sveg och norska gränsen. Järnvägsförbindelser finns genom Ljusdals station, där SJ och X-tåg trafikerar Norra Stambanan, med direkttåg till bland annat Stockholm, Sundsvall och Östersund. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande orter sköts av X-trafik. Närmaste flygplatser är Sundsvall-Timrå Airport (cirka 2 timmar) och Stockholm Arlanda (cirka 3,5 timmar).

Näringsliv

Ljusdals näringsliv har en stark koppling till skogsnäring, industri och småföretagande. Skogsbruk och träindustri är en av de största näringarna i kommunen, med företag som Setra Trävaror och Mekanotjänst i Järvsö AB. Turismen spelar också en roll i ekonomin, där Järvsö Bergscykelpark, Järvsöbacken och Järvzoo är populära destinationer året runt. Färila och Los har en stark tradition inom hantverk, vildmarksturism och kulturhistoria. Ljusdal har också en växande besöksnäring kopplad till Hälsingegårdarna, som finns med på UNESCO:s världsarvslista.

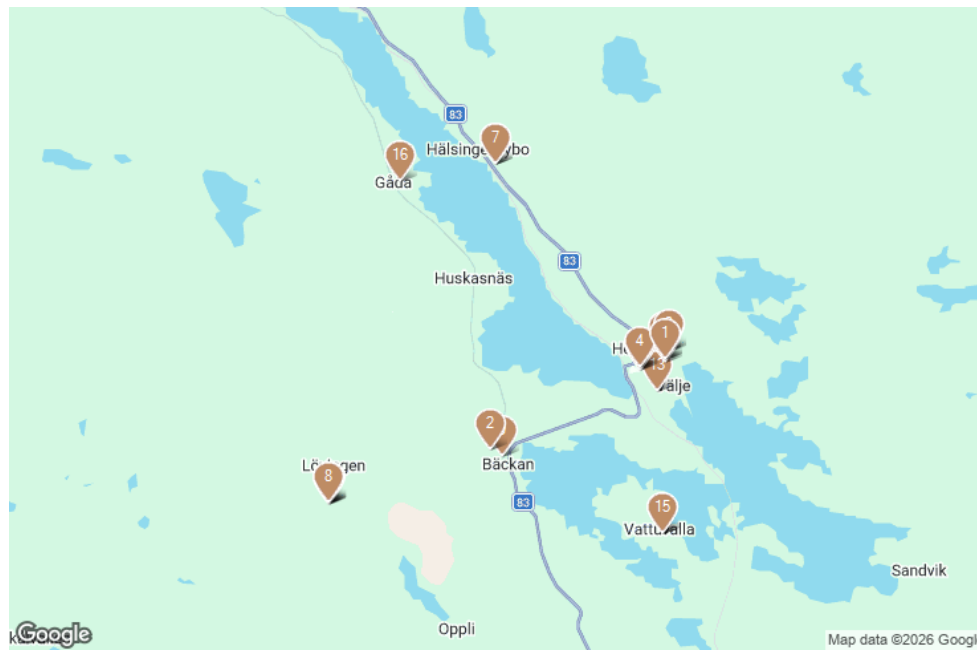
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (12 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 1 500 m² (2014) och ca 11 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

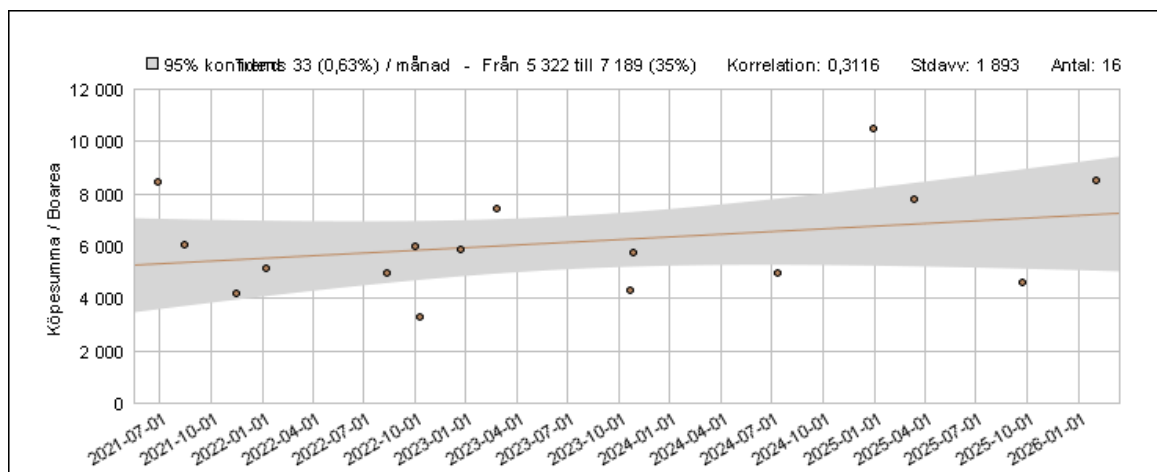


8.2 Ortsprisanalys

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 83 - 154 m², standardpoäng 23 - 32, byggår 1925 - 1988, areal tomt 1 382 - 4 986 m² under perioden 2021-11-15 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 385 000 - 925 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 200 - 8 500 kr/m² med medel 5 442 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,5 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ljusdal	Bäckan 2:13	2025-09-24	83		29	1947	2 616	E	L	1,0	4 638	385 000
Ljusdal	Rolfhamre 2:11	2022-12-22	88	53	23	1936	3 422	E	L	1,9	5 852	515 000
Ljusdal	Välje 2:27	2024-07-11	100	100	23	1950	1 507	E	L	2,2	5 000	500 000
Ljusdal	Välje 2:62	2026-02-02	100	51	29	1981	1 382	E	L	1,8	8 500	850 000
Ljusdal	Välje 2:62	2021-11-15	100	51	29	1981	1 382	E	L	1,1	4 200	420 000
Ljusdal	Råggårde 4:22	2022-01-07	101	63	26	1932	1 424	E	L	1,6	5 148	520 000
Ljusdal	Fjärdingstorpet 20:5	2023-10-23	110	31	32	1925	2 418	E	L	1,2	4 318	475 000
Ljusdal	Välje 12:2	2023-10-27	125	116	24	1958	4 986	E	L	2,5	5 760	720 000
Ljusdal	Välje 12:2	2022-08-11	125	116	24	1958	4 986	E	L	2,2	5 000	625 000
Ljusdal	Välje 3:42 M.f.	2022-10-03	154		25	1988	2 301	E	L	2,0	6 006	925 000
Medel											1,7	5 442

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 läge samt generella standard och skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 550 000 kr, motsvarande 3 986 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 523 tkr - 578 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 986
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,62

Söderhamn 2026-04-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, entrésida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Huvudbyggnad, baksida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Huvudbyggnad, västra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Carport, rödmålad träfasad med pulpettak i plåt.



Förråd, rödmålad träfasad med vita detaljer

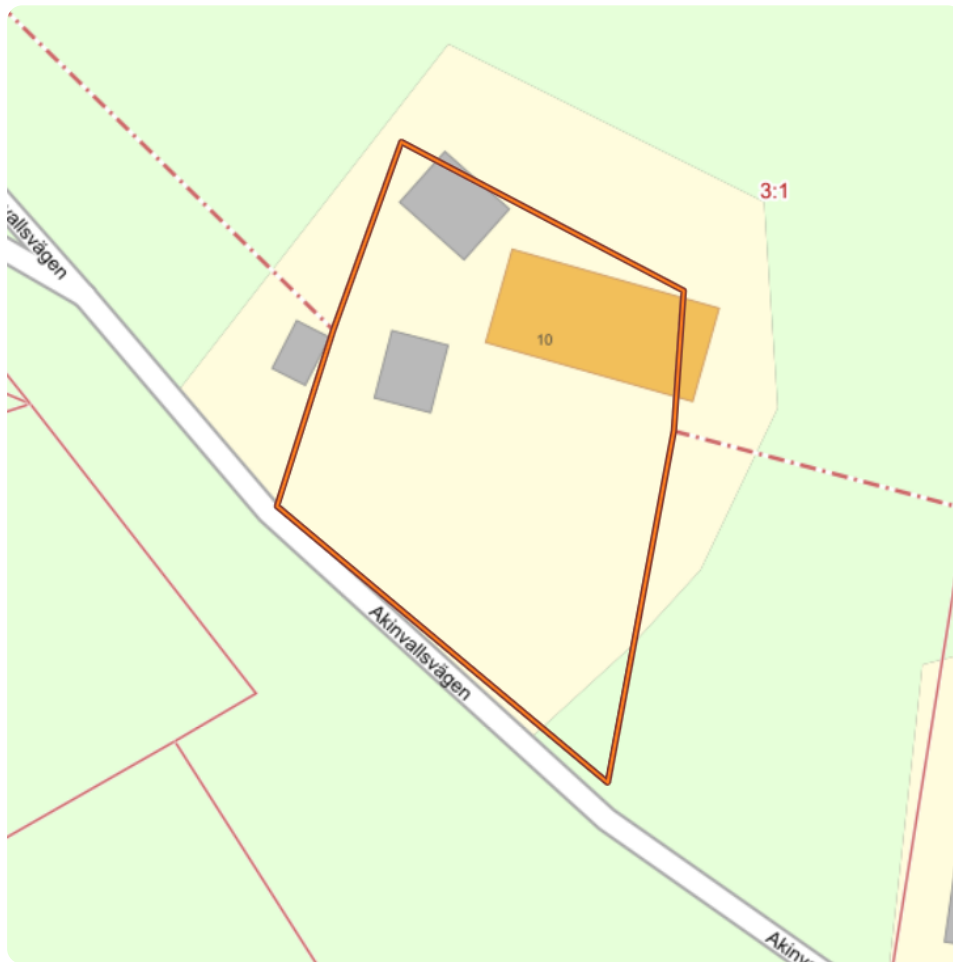


Förråd/hönshus, rödmålad träfasad med vita detaljer, slagport samt entrédörr.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

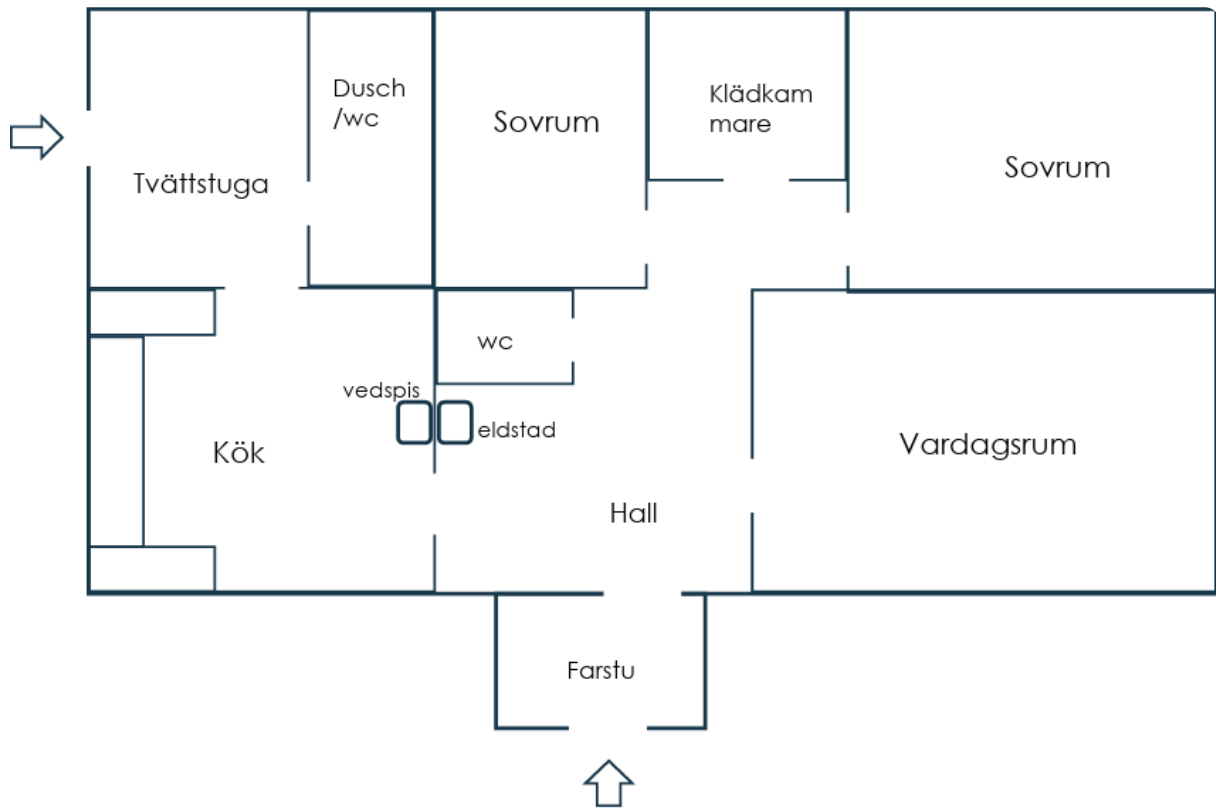


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.