

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SÖDERHAMN
Fastighetsbeteckning	SUNNÄS 8:4
Värdetidpunkt	2025-10-20



Huvudbyggnad, ljus träfasad med bruna detaljer, balkong samt 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	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	23

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 2025-10-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÖDERHAMN SUNNÄS 8:4
Adress	Sunnäs 234 82677 Ljusne
Område	Skog
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1496-25-21
Nybyggnadsår	1927
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SUNNÄS 8:4 i Söderhamn kommun ligger 26 km från centralorten och med 13 km till annan service. Omgivningen utgörs av enstaka villor, järnväg, landsväg samt skog.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 132 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 23 m².

Markarealen uppgår till 1 617 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart, vildvuxen trädgård samt trädrida (barrträd) mot angränsande järnväg.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
225 000 KRONOR
Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 214 tkr - 236 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 705
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,32

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 2025-10-07 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	1 617 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart, vildvuxen trädgård samt trädridå (barrträd) mot angränsande järnväg
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Enstaka villor, järnväg, landsväg samt skog
Avstånd	26 km till kommunens centralort 13 km till Ljusne

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt Avstängt *	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Enligt fastighetsägaren ligger tillhörande vattenbrunn på andra siden spårområdet.
Avlopp	Enskilt Avstängt *	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Enligt fastighetsägaren äldre avloppsbrunn placerad bakom garagebyggnaden.
Bredband via fiber	Nej	

*) 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 1927, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	132 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	23 m ²	
Våningar	Två plan	
Källarvåning	Nås inifrån entréväningen, pannrum samt korridor med två matkällare/förråds utrymmen	
Entréväning	Hall, tvätt/dusch, wc, kök, rum samt vardagsrum	
Våning 1 tr	Hall, bad/wc och 4 rum varav ett med balkong	
Grund	Delvis källargrund. i övriga delar krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och trä	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (Sanyo, ej i drift.).	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängd.	
Eldstad	Äldre vedpanna i källaren	Källa: Fastighetsägaren
	Ej i drift	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (okänt märke), köksfläkt (AEG), diskmaskin (Cylinda), kyl (okänt märke)	
	Beige skåpinredning med över- & underskåp.	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Målade	

	WC, tvättställ
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar Kakel och målade/tapetserade
	WC, tvättställ, badkar
	Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (okänt märke), tvättbänk, dusch/duschkabin
	Golv plastmatta, väggar plastmatta och målade/tapetserade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Eftersom el och vatten varit avstängda en längre tid med risk för frysskador i bl a vatten och värmeledningar anses byggnadens vitala installationer som osäkra och standarden som låg. Delvis belamrad bostad invändigt. Bostadens västra fasad ligger ca 10-15 m från järnvägen med viss bullerstörning som följd, vilket också framgår som justeringsorsak för taxeringsvärdet för marken.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Träkonstruktion på betonggrund, träfasad och yttertak i plåt. 2 st vipportar., el
	För ändamålet med normal standard i normalt skick.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Träkonstruktion på plintgrund, träfasad och yttertak i plåt. 1 st slagport., el
	För ändamålet med normal standard i normalt skick.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 35 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Fastighetsägaren
------------	--------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat med diverse saker.

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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Denna rapports 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.

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 2025-05-05, 260 239 kronor jämte ränta och kostnader Utslagsnummer 01-250637-25): 2025-05-07, D-2025-00158611:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 275 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	275 000 kr	2019-12-03	D-2019-00524781:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål SE BESKRIVNING	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp AVTALSSERVITUT	Beteckning 21-IM2-85/13316.1
Beskrivning TELEFONKABEL			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SÖDERHAMN SUNNÄS 8:3 Last: Söderhamn SUNNÄS 8:4			
Ändamål VATTENTÄKT	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-83:1228.3
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Söderhamn SUNNÄS 8:4 Last: SÖDERHAMN SUNNÄS 8:3			
Ändamål VÄG	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-83:1228.6
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SÖDERHAMN SUNNÄS 8:3 Last: Söderhamn SUNNÄS 8:4			
Ändamål VÄG	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-83:1228.5
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Söderhamn SUNNÄS 8:4 Last: SÖDERHAMN SUNNÄS 8:3			
Ändamål VATTENLEDNING	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-83:1228.2
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SÖDERHAMN SUNNÄS 8:2 Last: Söderhamn SUNNÄS 8:4			
Ändamål AVLOPP	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 21-83:1228.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Söderhamn SUNNÄS 8:4
Last: SÖDERHAMN SUNNÄS 8:3

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	702 000 kr
varav byggnad	620 000 kr
varav mark	82 000 kr

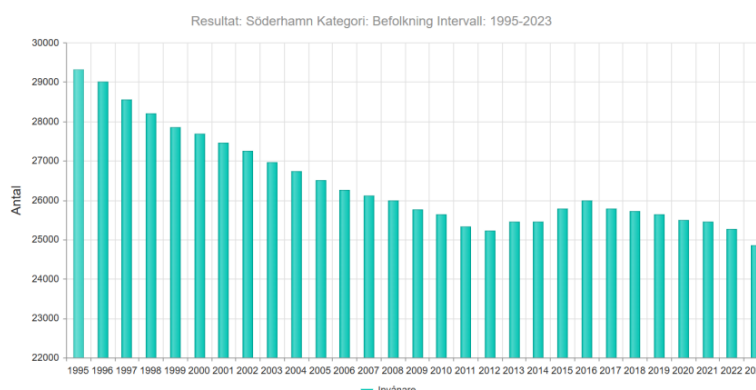
Källa: Metria

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

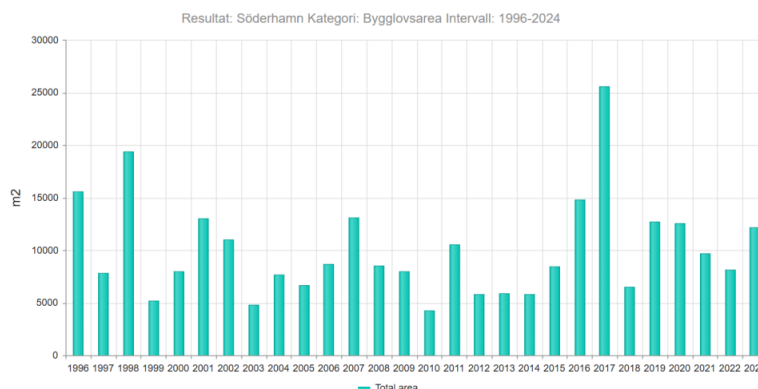
Söderhamns kommun har goda kommunikationer och ligger vid E4, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle och Sundsvall. Söderhamns järnvägsstation erbjuder snabbtågsförbindelser med SJ:s tåg på Ostkustbanan, vilket gör det enkelt att pendla till Stockholm och Umeå. X-trafik sköter den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

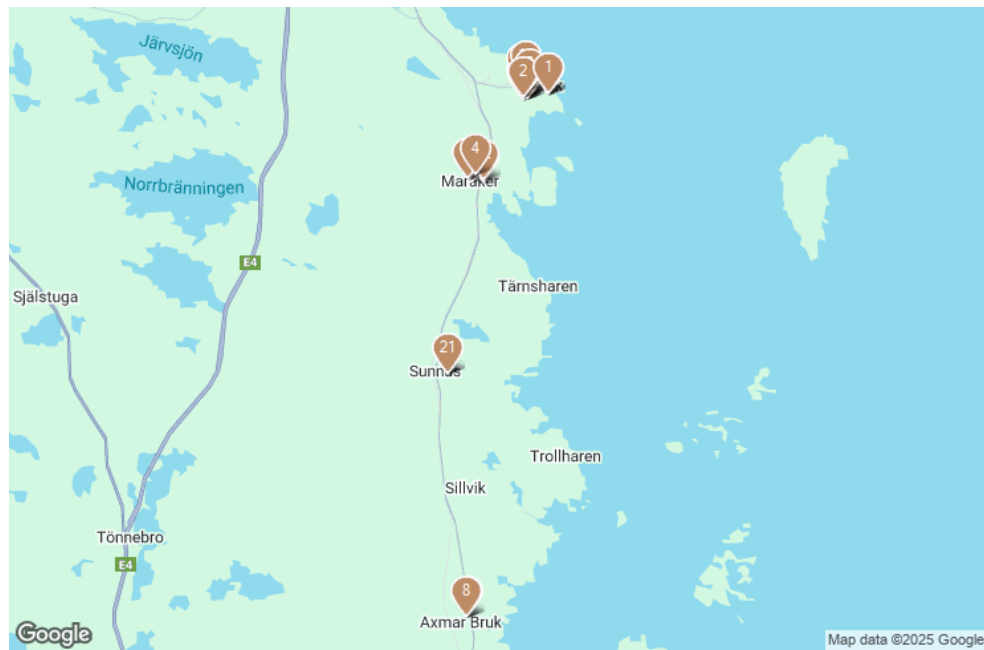
Byggnade i kommunen

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

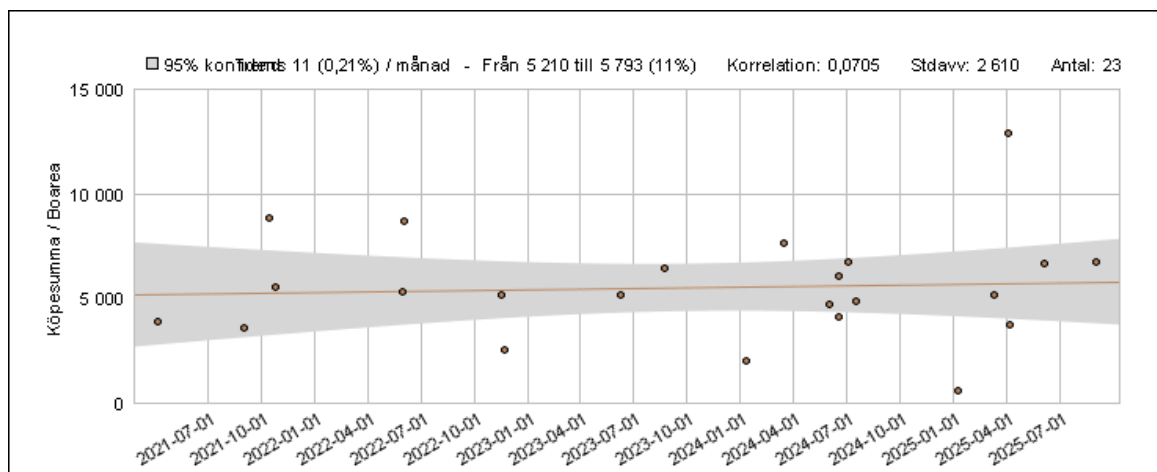


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 81 - 156 m², standardpoäng 23 - 32, byggår 1750 - 1982, areal tomt 539 - 2 512 m² under perioden 2021-04-06 och framåt.

Sökningen genererade 22 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 56 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 577 - 8 837 kr/m² med medel 5 208 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,1 - 2,8 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Söderhamn	Vallvik 1:42	2025-09-02	97		29	1982	869	E	L	1,5	6 783	658 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:118	2025-06-04	82	35	28	1959	1 195	E	L	1,8	6 707	550 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:79	2025-04-07	94	59	24	1937	1 815	E	L	1,2	3 723	350 000
Söderhamn	Vallvik 1:22	2025-03-11	108		29	1974	539	E	L	1,3	5 185	560 000
Söderhamn	Vallvik 1:42	2025-01-07	97		29	1982	869	E	L	0,1	577	56 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:104	2024-07-17	82	32	25	1957	915	E	L	1,9	4 878	400 000
Gävle	Axmar Bruk 1:6	2024-07-03	133	71	25	1930	2 240	E	L		6 766	900 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:76	2024-06-18	95	15	23	1938	1 376	E	L	2,8	6 052	575 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:91	2024-06-17	110	84	27	1961	1 046	E	L	1,4	4 090	450 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:19	2024-05-31	90	78	25	1936	1 627	E	L	1,8	4 722	425 000
Söderhamn	Maråker 7:1	2024-03-15	82	49	26	1938	1 590	E	L	1,7	7 621	625 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:80	2024-01-11	123	201	24	1936	1 807	E	L	0,7	2 032	250 000
Söderhamn	Vallvik 1:9	2023-08-23	81	74	23	1962	922	E	L	2,3	6 481	525 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:77	2023-06-09	121	105	30	1970	1 395	E	L	1,5	5 206	630 000
Söderhamn	Maråker 20:8	2022-11-21	156	28	24	1750	2 197	E	L	0,9	2 564	400 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:119	2022-11-17	82	35	25	1959	1 100	E	L	2,0	5 182	425 000
Söderhamn	Maråker 1:1	2022-06-02	103		30	1929	1 580	E	L	1,9	8 737	900 000
Söderhamn	Vallvik 1:22	2022-05-30	108		29	1974	539	E	L	1,7	5 324	575 000
Söderhamn	Maråker 12:1	2021-10-25	90	60	25	1948	1 590	E	L	1,3	5 555	500 000
Söderhamn	Sunnäs 3:11	2021-10-15	86	5	28	1875	1 657	E	L	1,9	8 837	760 000
Söderhamn	Vallvikshem 1:95	2021-09-01	135	144	27	1941	1 215	E	L	1,5	3 629	490 000
Söderhamn	Maråker 20:4	2021-04-06	102		32	1929	2 512	E	L	1,0	3 921	400 000
Medel										1,5	5 208	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett enskilt läge med viss bullerstörning från närliggande järnväg. Byggnaden har stått kallställd en tid med avstängd el, värme och vatten med risk för frysskador, därmed anses standarden och skicket som lågt. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga väsentligt under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 225 000 kr, motsvarande 1 705 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 214 tkr - 236 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 705
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,32

Katrineholm 2025-10-20

VärderingsInstituten Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, ljus träfasad med bruna detaljer samt högbevuxen trädgård.



Huvudbyggnad, ljus träfasad med bruna detaljer samt högbevuxen trädgård.

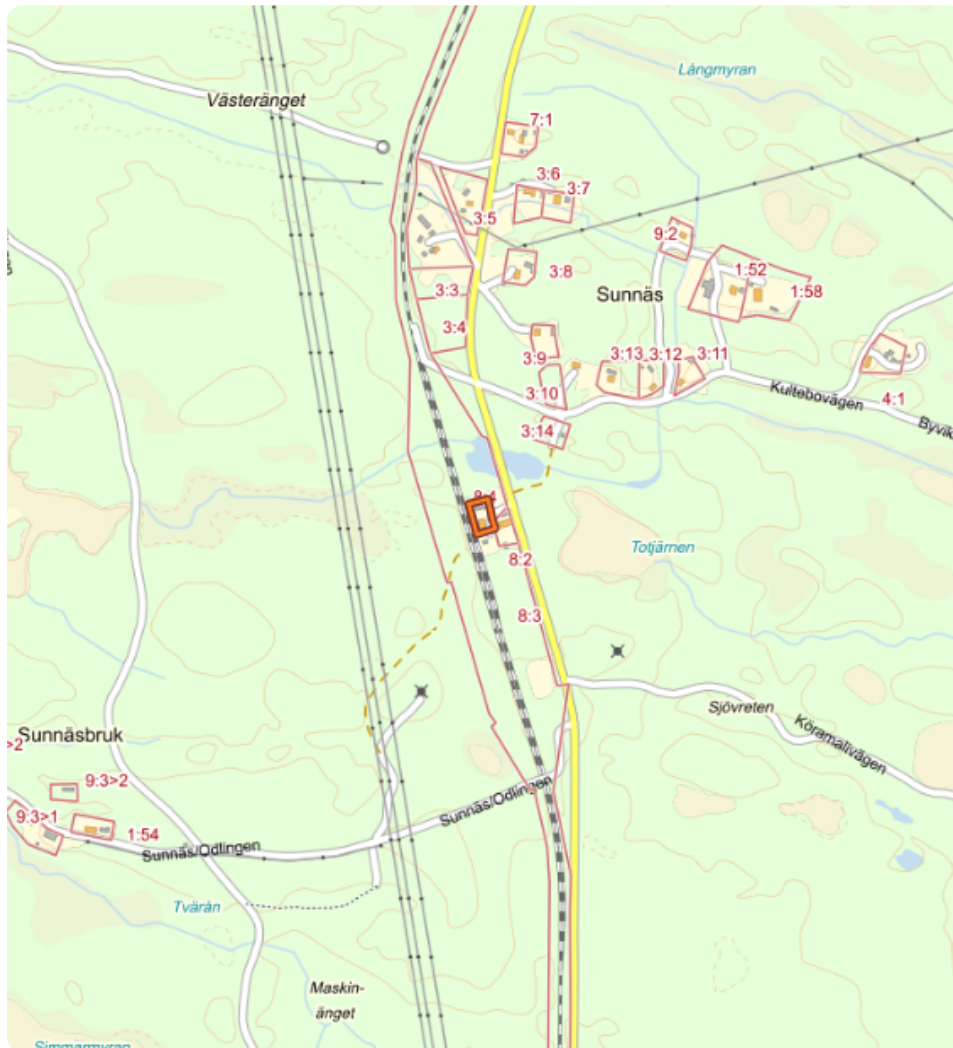


Dubbelgarage, ljus träfasad med plåttak.



Förrådsbyggnad, ljus träfasad, fönster och plåttak.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

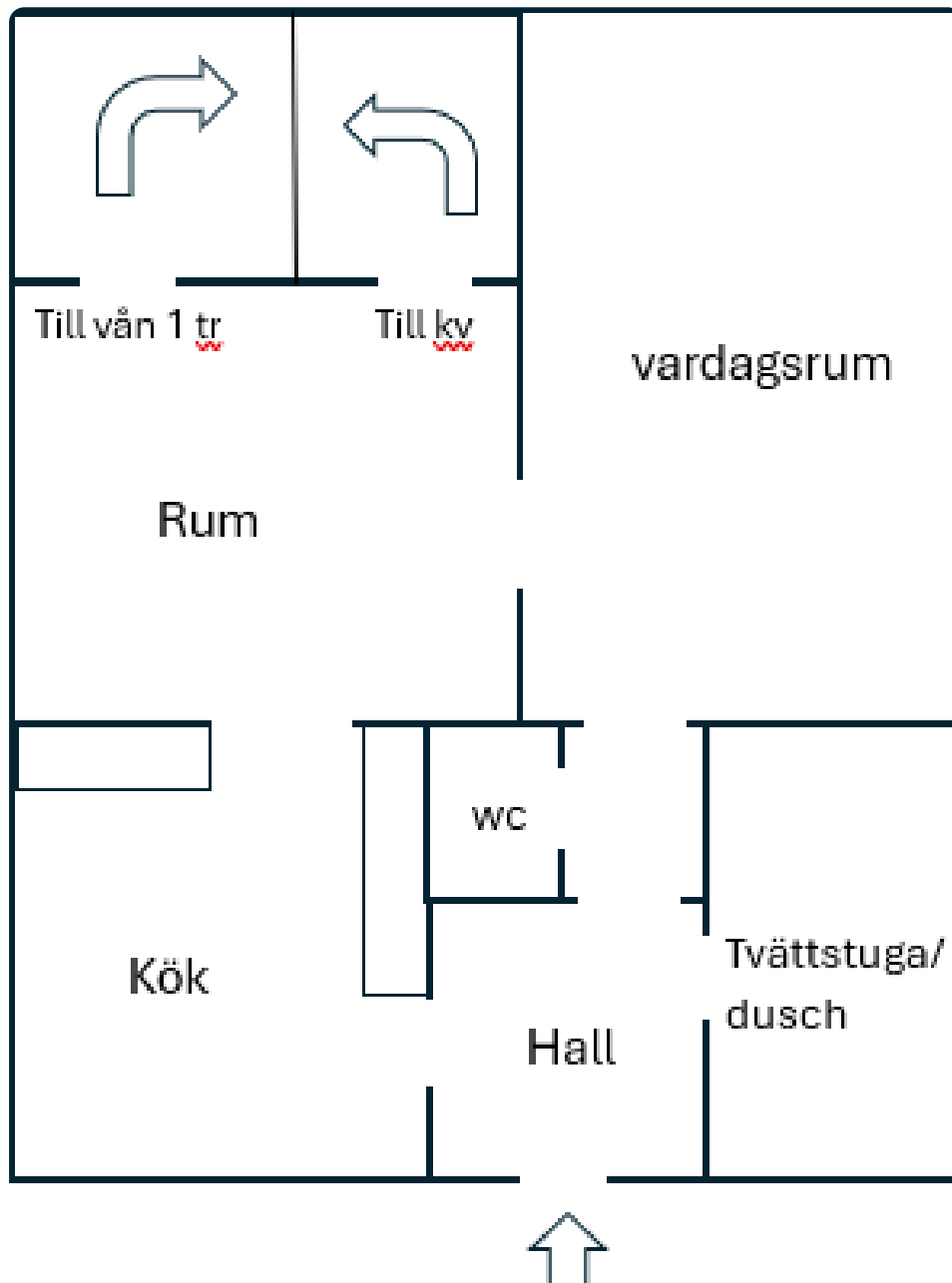


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

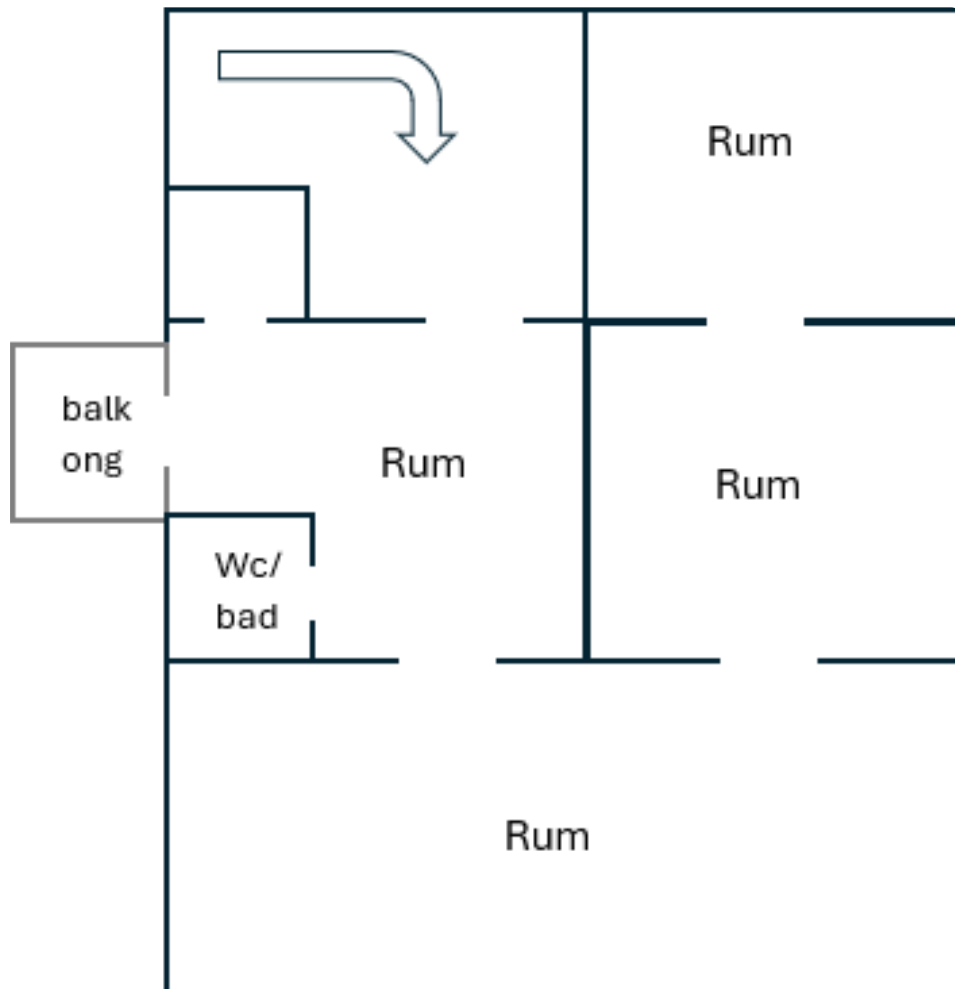


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



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