

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Söderhamn**

**Fastighetsbeteckning**

**Östansjö 1:16**

**Värdetidpunkt**

**Mars 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad eternitfasad med vita detaljer samt grusad parkering, träaltan vid entré.

---

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<br>Östansjö 1:16       | Lagfaren ägare      | F-2147-24-21 |
| Objektets adress     | Skördevägen 9<br>826 72 Sandarne | Uppdragsgivare      | Kronofogden  |
|                      |                                  | Värdetidpunkt       | Mars 2025    |
|                      |                                  | Besiktningstidpunkt | 2025-03-17   |

### Allmän beskrivning

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad    | Småhusbyggnad med byggår 1927. Uppförd i 2 våningar samt källare.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Boarea     | 60 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Biarea     | 60 kvm (enligt taxeringen).                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tomtmark   | 950 kvm markareal<br>Obebyggda delar utgörs av grusad infart, gräsmatta med buskar och träd samt uteplats.                                                                                                                                                                                                        |
| Belägenhet | Värderingsobjektet är beläget i Sandarne, ca 8 km söder om Söderhamn, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse och naturmark. Förskola & skola (F-6) finns i Sandarne samt hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Söderhamn och Ljusne.                                      |
| Övrigt     | Det finns även ett garage/förråd samt lekstuga på tomten.<br>Vid okulärbesiktningen bedömdes (grov uppskattning) den faktiska boarean vara ca 90 kvm, vilket är väsentligt större än den taxerade boarean. En uppmätning av boarean enligt svensk standard rekommenderas inför ett eventuellt köp av fastigheten. |

### Marknadsvärde

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

**750 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 700 000 – 800 000 kronor

|                        |              |                                    |      |
|------------------------|--------------|------------------------------------|------|
| Kr/kvm Boarea (bedömd) | 8 333 kr/kvm | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,71 |
|------------------------|--------------|------------------------------------|------|

Söderhamn 2025-03-21

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



| 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>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</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>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <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 rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>                                                                                                                                                                                                                 |

### Värderingsunderlag

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter  | <p>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 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p> |
| Besiktning    | <p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peder Lindblom utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                             |
| Miljöaspekter | Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Fastighetsbeskrivning

|                                                                                                |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2                    |
| Bygglov                                                                                        | Information ej erhållits.                                                   |
| El                                                                                             | El ansluten till allmänt nät                                                |
| Vatten                                                                                         | Kommunalt, vattenmätare ej lokaliserad. Teknisk undersökning rekommenderas. |
| Avlopp                                                                                         | Kommunalt avlopp.                                                           |
| Bredband (fiber)                                                                               | Information ej erhållits                                                    |
| Övrigt                                                                                         |                                                                             |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                             |

| Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadstyp                        |                                                                                   | Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår        |                                                                                   | 1927                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Byggteknik                         | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br>Ventilation<br>Övrigt | Källargrund<br>Trä<br>Eternit plattor<br>2-glas.<br>Plåt<br>Direktverkande el/luftvärmepump/kakelugnar<br>Självdraagsventilation<br>Flera kakelugnar och vedspisar. Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.                                                                                            |
| Planlösning                        | Våning 1<br>Våning 2<br><br>Våning 3                                              | Källare med 3 rum samt outgrävt utrymme. Entré utifrån.<br>Entréplan med hall, dusch/wc (pågående renovering), kök, matsal (med kakelugn) och vardagsrum (med kakelugn).<br>Våning 1 trappa med hall, 2 stora sovrum varav ett med vedspis, kattvindar.                                                                                                                        |
| Kök                                | Utformning<br>Utrustning                                                          | Vinkelkök med matplats. Modern standard.<br>Ljusgrå skåpluckor. Spis/ugn (okänt märke), fläkt (Electrolux), vedspis, kyl/frys (Whirlpool) samt integrerad diskmaskin.                                                                                                                                                                                                          |
| Hygienrum                          | Ytskikt<br><br>Utrustning                                                         | Pågående renovering, porslin borttagna, Till synes nyanlagd plastmatta på golv och våtrumstapet på delar av väggar.<br>Saknas.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tvättstuga                         | Utrustning                                                                        | Saknas, möjligt utrymme för tvättmaskin finns i hygienrum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Invändiga ytskikt                  | Golv<br>Vägg<br>Tak                                                               | Laminat/Trä/plastmatta<br>Tapet/målade/Trä<br>Vita takskivor/vitmålade släta                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Övrigt                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Standard/skick                     |                                                                                   | Äldre delvis moderniserad byggnad med normal standard. Normala ytskikt invändigt, ej färdigställt på vissa ställen, t ex ytskikt på väggar i entréhall, dörr & foder saknas till ett sovrum på våning 1 tr. Skador i dörrar och innertak på några ställen m.m. Byggnadens enda hygienrum är under renovering, porslin borttagna. Äldre ouppvärmad källare med utvändigt entré. |

| Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader |                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad 2                              | Garage/förråd. Byggnad med trä fasad och plåttak. Vipport. Nyttjas som förråd. För ändamålet normalt skick. Byggnadsarea ca 35 kvm. |
| Byggnad 4                              | Byggnad med träfasad och tjärpapptak. Nyttjas som lekstuga. Sämre skick. Byggnadsarea ca 3 kvm.                                     |

| Ekonomiska data                                                           |                             |                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                                                  | Typkod<br>Taxeringsvärde/år | 220 Småhusenhet, bebyggd.<br>439 000 kr, varav byggnad 241 000 kr, varav mark 198 000 kr. Tax.år: 2024     |
| Pantbrev                                                                  | Inteckningshavare           | Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 850 000 kr.<br>Se fastighetsutdrag i bilaga 2 |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar                         |                             | Ingen inskriven information hittades.                                                                      |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.                                      |                             | Ingen inskriven information hittades.                                                                      |
| Övrigt                                                                    |                             | En uppdatering av taxeringsuppgifter med hänsyn till faktisk boarea rekommenderas.                         |
| Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts. |                             |                                                                                                            |

| Övrigt            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energideklaration | Energideklaration utförd: 2021_05-03. Källa: Boverket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Försäkring        | Information saknas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Handräckning      | Vid besikten var bostaden huvudsakligen utan möbler samt garage/förråd belamrat med diverse saker.<br>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. |

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 53 och 156 kvm samt tomtareal mellan 745 och 2 448 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen, byggår under de senaste 20 åren samt köpeskillingar som understiger 75% av taxeringsvärdet.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 350 000 – 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 368 – 18 478 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,76 – 3,41, med en genomsnittlig nivå på 1,38 den senaste tiden.

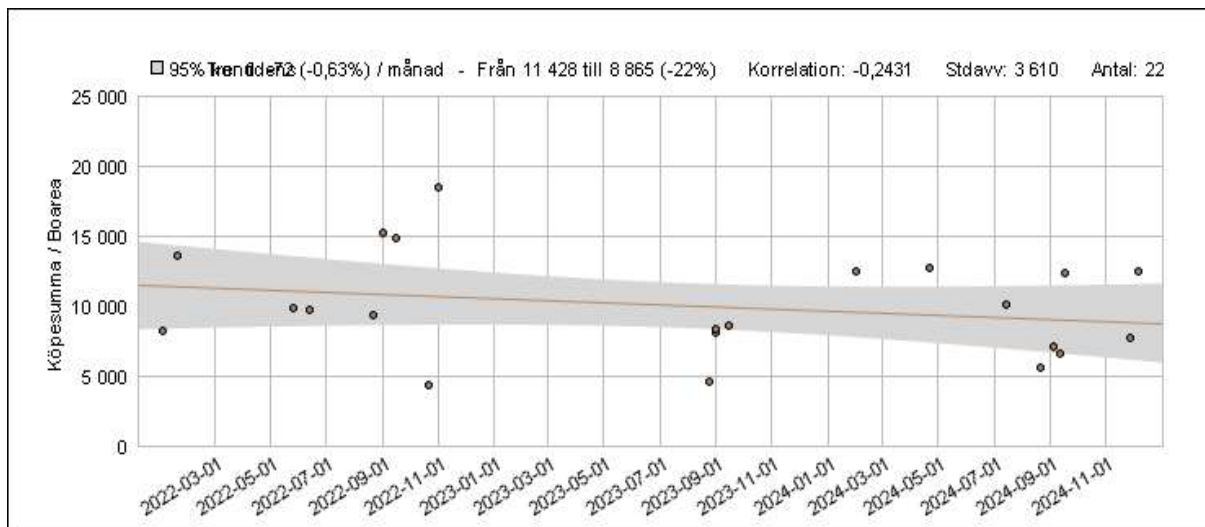


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge och med närhet till Söderhamn.

Byggnaden är delvis moderniserad med normal standard. Uppvärmning via luftvärmepump, direktverkande el och kakelugnar (okänd status). Pågående renovering av bostadens enda hygienrum och ofärdiga ytskikt i vissa rum. Äldre källare med utvändigt entré.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, gråmålad eternitfasad med vita detaljer, gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, gråmålad eternitfasad med vita detaljer, gräsmatta.



Foto, byggnad 2, garage/förråd, gråmålad träfasad med vita detaljer, garageport.

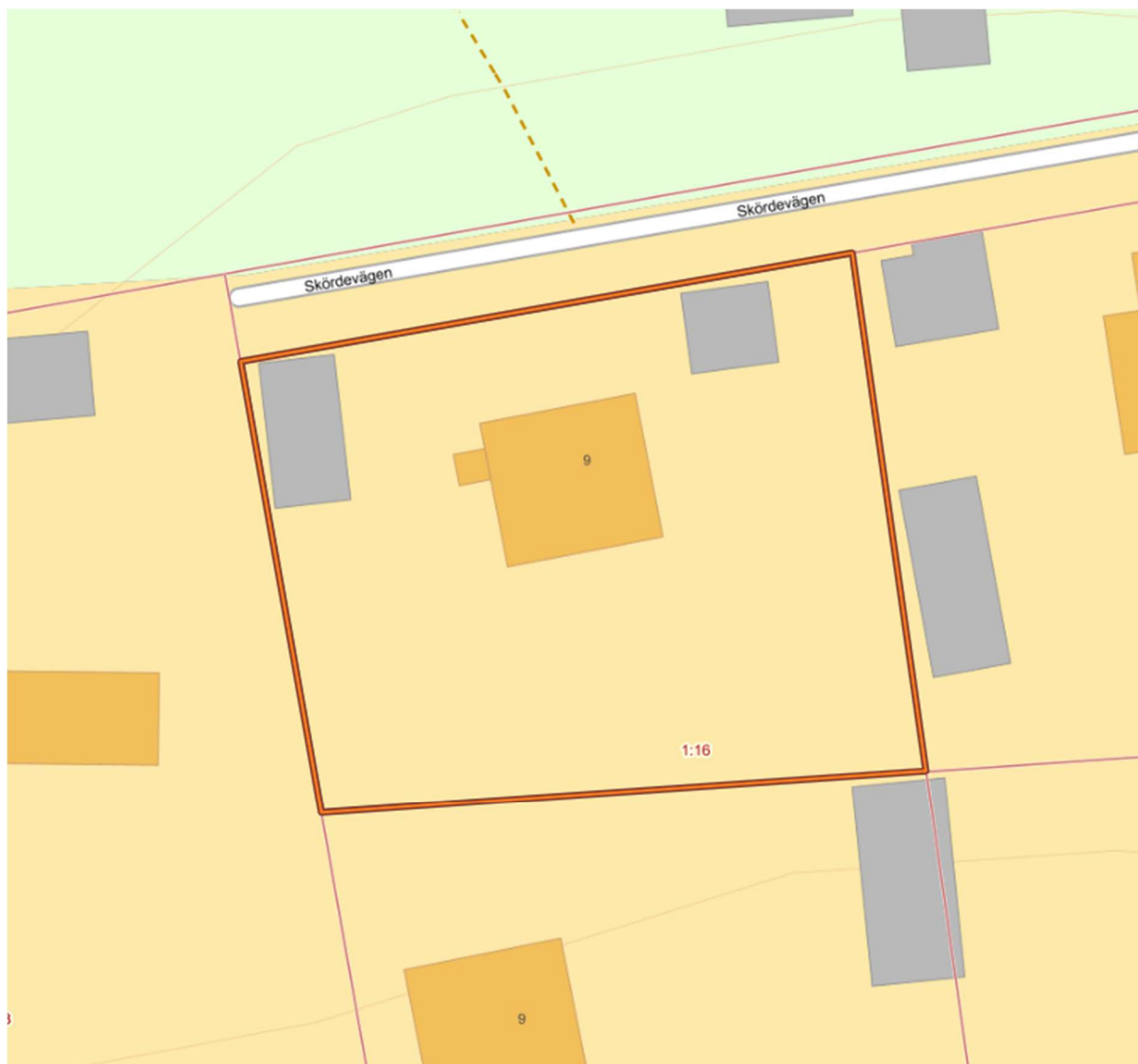


Foto, byggnad 3, lekstuga, vitmålad träfasad med gråa detaljer.

## Kartor



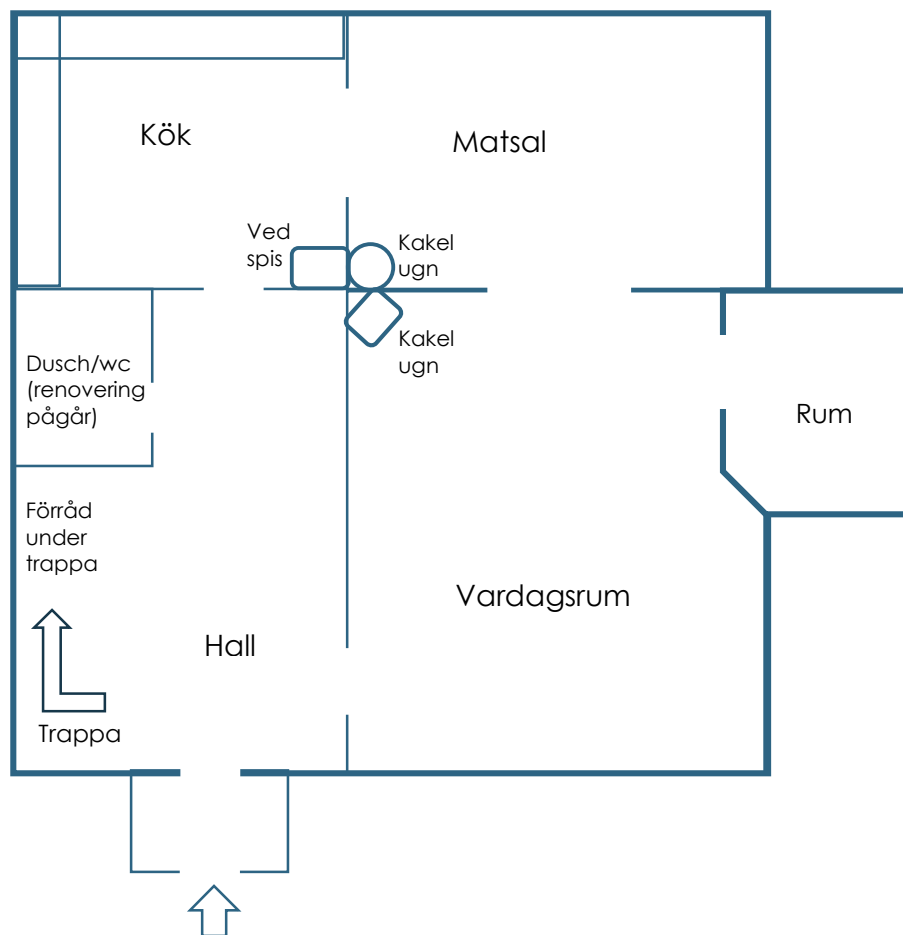
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



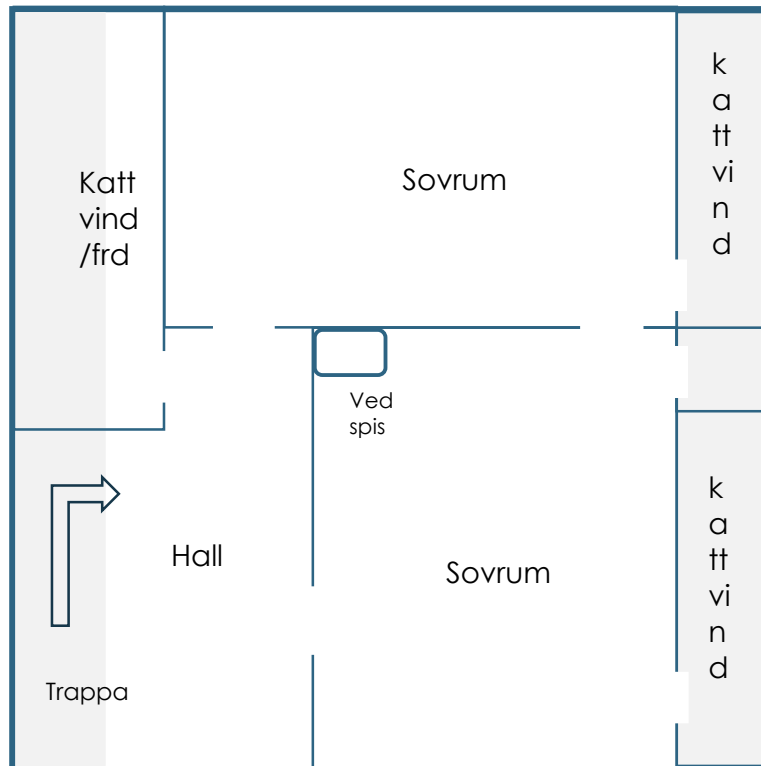
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



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

## Bilaga 2

### Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-17

#### Fastighet

|                                                 |                                                          |                                                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Söderhamn<br>Östansjö 1:16 | <b>UUID:</b><br>909a6a7d-dfee-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2019-02-21    |
| <b>Nyckel:</b><br>210073170                     | <b>Län- och kommunkod</b><br>2182                        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2024-10-24 |
| <b>Distrikt</b><br>Sandarne<br>Socken: Söderala | <b>Distriktskod</b><br>318011                            | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-03-14  |

#### Adress

|                                                   |  |
|---------------------------------------------------|--|
| <b>Adress</b><br>Skördevägen 9<br>826 72 Sandarne |  |
|---------------------------------------------------|--|

#### Läge, karta

| Område | N (SWEREF<br>99 TM) | E (SWEREF<br>99 TM) |                                                                  |
|--------|---------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 6793831.2           | 6147111.1           | OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

#### Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |  |
|--------|------------|-----------------|-------------------|--|
| Totalt | 950 kvm    | 950 kvm         |                   |  |

#### Lagfart

#### Anteckningar

| Innehåll                                                                                                                               | Inskrivningsdag | Akt               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2024-10-21, 824 476 sek jämte ränta och kostnader 01-581567-24                                                               | 2024-10-23      | D-2024-00352390:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inteckning d-2016-00162468:2<br>Avser inteckning d-2017-00508290:1<br>Avser inteckning d-2021-00322413:2 |                 |                   |

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 850.000 SEK

| Nr | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 1  | 168.500 SEK | 2016-04-14      | D-2016-00162468:2 |
| 2  | 132.500 SEK | 2017-10-03      | D-2017-00508290:1 |

| Nr | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 3  | 549.000 SEK | 2021-07-21      | D-2021-00322413:2 |

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer                    | Datum      | Akt             |
|---------------------------|------------|-----------------|
| Byggnadsplan: Östansjö by | 1959-06-15 | 21-SÖA-1784 Akt |

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Berör även samf område för östanbo 3:37-42, 3:49-50.berör även samf vägområde för östansjö by.akt 21-P90:126 upphäver del av denna plan.

### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |                |                     |                 |  |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|--|
| Småhusenhet, bebyggd (220)                               |                |                     |                 |  |
| 457181-7                                                 |                |                     |                 |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                |                     |                 |  |
| Taxeringsvärde                                           | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |  |
| Taxeringsår                                              |                |                     |                 |  |
| 2024                                                     | 439.000 SEK    | 241.000 SEK         | 198.000 SEK     |  |

### Värderingsenhet småhusmark 029655445.

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde                             | Fastighetsrättsliga förhållanden          |
|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 198.000 SEK    | 2182011                                     | Självständig                              |
| Tomtareal      | Strand                                      | Vatten o avlopp                           |
| 950 kvm        | (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |
| Antal lika     |                                             |                                           |
| 1              |                                             |                                           |

### Värderingsenhet småhusbyggnad 029656445.

| Bebyggelseyp | Taxeringsvärde | Total standardpoäng |
|--------------|----------------|---------------------|
| Friliggande  | 241.000 SEK    | 22                  |
| Bostadsyta   | Biutrymmesyta  | Värdeyta            |
| 60 kvm       | 60 kvm         | 72 kvm              |

|                      |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Nybyggnadsår<br>1927 | Tillbyggnadsår  | Värdeår<br>1929 |
| Under Byggnad<br>Nej | Antal lika<br>1 |                 |

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

#### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt                  |
|------------------------------|------------|----------------------|
| Avsöndring KB                | 1925-10-26 | 21-SÖA-AVS652<br>Akt |

#### Ursprung

|                        |
|------------------------|
| Söderhamn Östansjö 1:3 |
|------------------------|

#### Tidigare Beteckning

| Beteckning               | Omregistreringsdatum | Akt           |
|--------------------------|----------------------|---------------|
| X-Söderala Östansjö 1:16 | 1980-06-01           | 21-80:510 Akt |

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Lantmäteriet | Kontorbeteckning: Härnösand |
|              | Telefon: 0771-63 63 63      |

Källa: Lantmäteriet