

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>NORDANSTIG</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>ÄLGERED 1:7</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-02</b>



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, snötäckt mark.

---

## Innehållsförteckning

1	Uppdraget .....	3
2	Värdebedömning sammanfattning .....	4
3	Värderingsunderlag .....	5
4	Hållbarhet .....	6
5	Beskrivning värderingsobjekt .....	7
6	Värderingsteorier och -metoder .....	10
7	Ekonomiska data .....	11
8	Marknadsvärdebedömning .....	12
	Bilaga I Foton utvändigt .....	17
	Bilaga II Kartor .....	19
	Bilaga III Planritningar .....	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 2025-12-02.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NORDANSTIG ÄLGERED 1:7
Adress	Älgered 602 82953 Bergsjö
Område	Bergsjö
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1958-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

ÄLGERED 1:7 i Nordanstig kommun ligger 9 km från centralorten Bergsjö och 4,2 mil från Hudiksvall som erbjuder ytterligare service. Omgivningen utgörs av enstaka villor och gårdar.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 2 plan. Uppförd med kryppgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 83 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>. Byggnaden har omfattande brister, se vidare under p 5.4, sista stycket.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 234 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av naturmark och högbevuxen trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per december 2025</b> <b>75 000 KRONOR</b> <b>Sjuttiofemtusen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 71 tkr - 79 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>904</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,25</b>

### **3 Värderingsunderlag**

#### **3.1 Sakuppgifter**

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-24 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog dödsbodelägaren samt dennes vän. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

## **4 Hållbarhet**

### **4.1 Energideklaration**

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.

### 5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	1 234 m <sup>2</sup>
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark och högbevuxen trädgård.
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Enstaka villor och gårdar
<i>Avstånd</i>	9 km till kommunens centralort 4,2 mil Hudiksvall

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Äldre elsystem med diverse egna eldragningar.
<i>Vatten</i>	Enskilt Gemensamt vatten i byn, enligt dödsbodelägaren.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Uppgift om typ av enskilt avloppssystem saknas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	83 m <sup>2</sup>	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 4 rum och kök	
<i>Biarea</i>	0 m <sup>2</sup>	
<i>Våningar</i>	2	
<i>Entréväning</i>	Entré till farstu, kök, rum, hall med trappa till vind, dusch/wc samt 3 rum.	
<i>Vind</i>	Inredd vind med låg takhöjd bestående av 3 rum, bedöms ej utgöra boarea.	
<i>Grund</i>	Krypgrund	

---

<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Altan med tak
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta, trägolv
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målade skivor, målat, panel och målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna i förrådsbyggnad, värmeledningar i kulvert mellan husen, enligt dödsbodelägaren. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.  Avstängd.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.  Skorstenstocken borttagen, enl dödsbodelägaren, men öppna spisen står kvar.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (ElektroHelios), kyl (Husqvarna)  Låg standard, sämre skick. Äldre och slitna ytskikt/inredning.
<i>Hygienrum</i>	WC, duschkabin  Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, Mycket dåligt skick. Byggnaden har omfattande underhållsbehov. Främst otätt yttertak en längre tid med omfattande fukt- och rötskador som följd, bl a vid södra fasadens insida frilagda ytskikt med tydliga rötskador i fasaden vilket kan påverka den bärande konstruktionen. Flera temporära lösningar invändigt för att fånga upp inträngande vatten i plastkar vid både norra och södra fasaden m.m. Akuta åtgärder krävs. Generellt slitna och eftersatta ytskikt invändigt såväl som utvändigt inkl fönster m.m.

## 5.5 Övrig byggnad

*Förråd*

Träkonstruktion med delvis betonggrund, träfasad och plåttak, el

Förrådsbyggnad bl a innehållande vedpanna för det vattenburna värmesystemet, dock ej i drift vid besiktningstillfället. Slagport.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 60 m<sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*

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

## 7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

### 7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-07-08, 85 614 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-371456-25 : 2025-07-10, D-2025-00247957:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 291 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	131 250 kr	2001-01-17	01/195	
2	95 750 kr	2001-01-17	01/196	
3	64 000 kr	2006-12-12	06/31007	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 303 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 240 000 kr

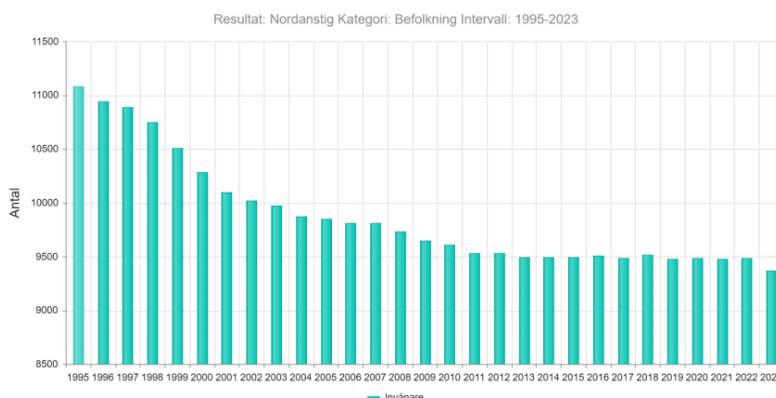
varav mark 63 000 kr

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Nordanstigs kommun ligger i norra Hälsingland, i Gävleborgs län, och sträcker sig från Bottenhavets kust i öster till det skogsklädda inlandet i väster. Kommunen har en varierad natur med kustlandskap, sjöar och skogar, vilket gör den attraktiv för friluftsliv och rekreation. Centralorten är Bergsjö, där kommunens administrativa verksamhet är belägen. Andra viktiga orter är Harmånger, Gnarp, Jättendal och Hassela. Kommunen har en befolkning på cirka 9 300 personer (2023, MSCI), där invånarna är fördelade mellan kustnära samhällen, jordbruksområden och glesbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

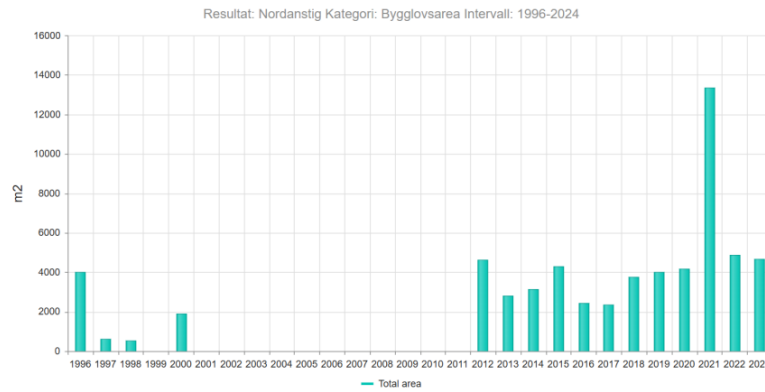
Nordanstig har goda kommunikationer tack vare E4:an, som går genom kommunen och kopplar samman den med Hudiksvall i söder och Sundsvall i norr. Järnvägsförbindelser finns via Närbelägna Hudiksvalls och Sundsvalls tågstationer, där SJ och Norrtåg trafikerar sträckor till Stockholm, Umeå och Göteborg. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande orter sköts av X-trafik, med linjer till bland annat Hudiksvall och Sundsvall. Närmaste flygplats är Sundsvall-Timrå Airport (cirka 1 timme med bil), med inrikesflyg till Stockholm och andra svenska städer.

#### Näringsliv

Nordanstigs näringsliv präglas av småföretagande, skogsbruk, jordbruk och fiske. Skogsindustrin och träförädling är en viktig sektor. Största privata arbetsgivaren är Iggesund Paper AB (Holmen). Det finns ungefär 800 registrerade företag i kommunen. Turismen har en växande betydelse, särskilt inom naturturism och kustnära aktiviteter. Hassela erbjuder vintersportanläggningar, medan kustsamhällena drar nytta av fiske och båtliv.

### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 2000 m<sup>2</sup> (2017) och knappt 14 000 m<sup>2</sup> (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

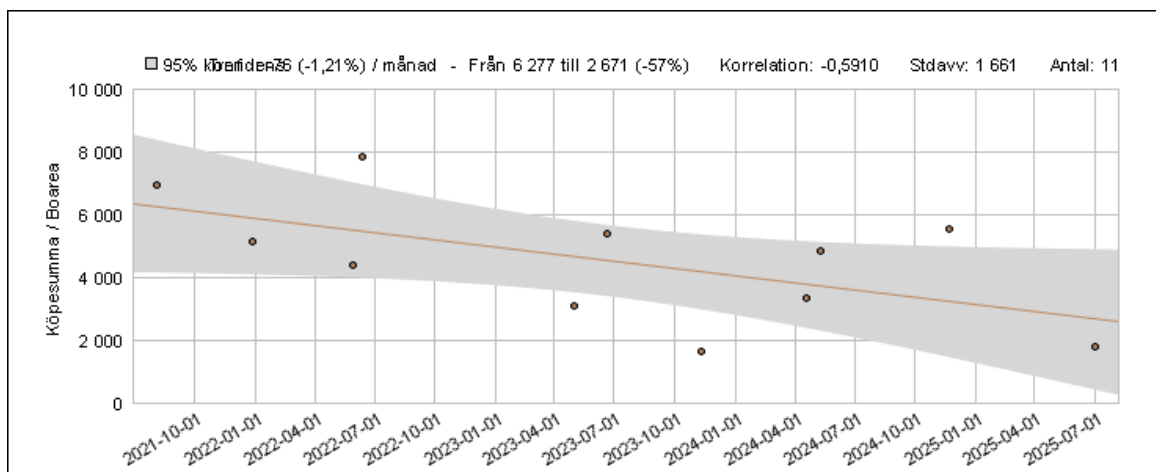


## 8.2 Ortsprisanalys

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 51 - 172 m<sup>2</sup>, standardpoäng 15 - 28, byggår 1909 - 1991, areal tomt 1 126 - 3 780 m<sup>2</sup> under perioden 2021-08-04 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 925 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 666 - 7 843 kr/m<sup>2</sup> med medel 4 546 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,4 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Nordanstig	Skrämsta 3:13	2025-07-02	84	56	22	1909	1 975	E	L	0,6	1 785	150 000
Nordanstig	Älgered 3:32	2024-11-22	65	10	28	1991	1 929	E	L	0,8	5 538	360 000
Nordanstig	Älgered 3:32	2024-05-10	65	10	28	1991	1 929	E	L	0,8	4 846	315 000
Nordanstig	Skrämsta 3:13	2024-04-18	84	56	22	1909	1 975	E	L	1,1	3 333	280 000
Nordanstig	Älgered 10:6 M.f.	2023-11-10	90	130	25	1909	1 126	E	L	0,5	1 666	150 000
Nordanstig	Älgered 6:18	2023-06-21	172	30	28	1909	1 220	E	L	1,9	5 377	925 000
Nordanstig	Älgered 15:21	2023-05-02	80		15	1909	3 780	E	L	1,4	3 125	250 000
Nordanstig	Andersfors 1:42	2022-06-14	51		17	1977	2 250	E	L	2,2	7 843	400 000
Nordanstig	Älgered 6:18	2022-05-30	172	30	28	1909	1 220	E	L	1,6	4 418	760 000
Nordanstig	Älgered 11:13 M.f.	2021-12-28	76	74	26	1909	1 850	E	L	1,3	5 131	390 000
Nordanstig	Älgered 6:24	2021-08-04	72		24	1910	1 333	E	L	2,4	6 944	500 000
Medel											1,3	4 546

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett lantligt läge väster om Bergsjö, Nordanstigs kommun. Byggnaden har allvarliga brister främst avseende fukt- och rötskador som kan påverka den bärande konstruktionen, vilket kräver akuta åtgärder, samt generellt äldre och slitna ytskikt och inredning. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga väsentligt under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 75 000 kr, motsvarande 904 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**75 000 KRONOR**

**Sjuttiofemtusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 71 tkr - 79 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>904</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,25</b>

Uppsala 2025-12-03

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Peder Lindblom  
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad



Huvudbyggnad



Huvudbyggnad



Huvudbyggnad



Huvudbyggnad



Förrådsbyggnad



Förrådsbyggnad

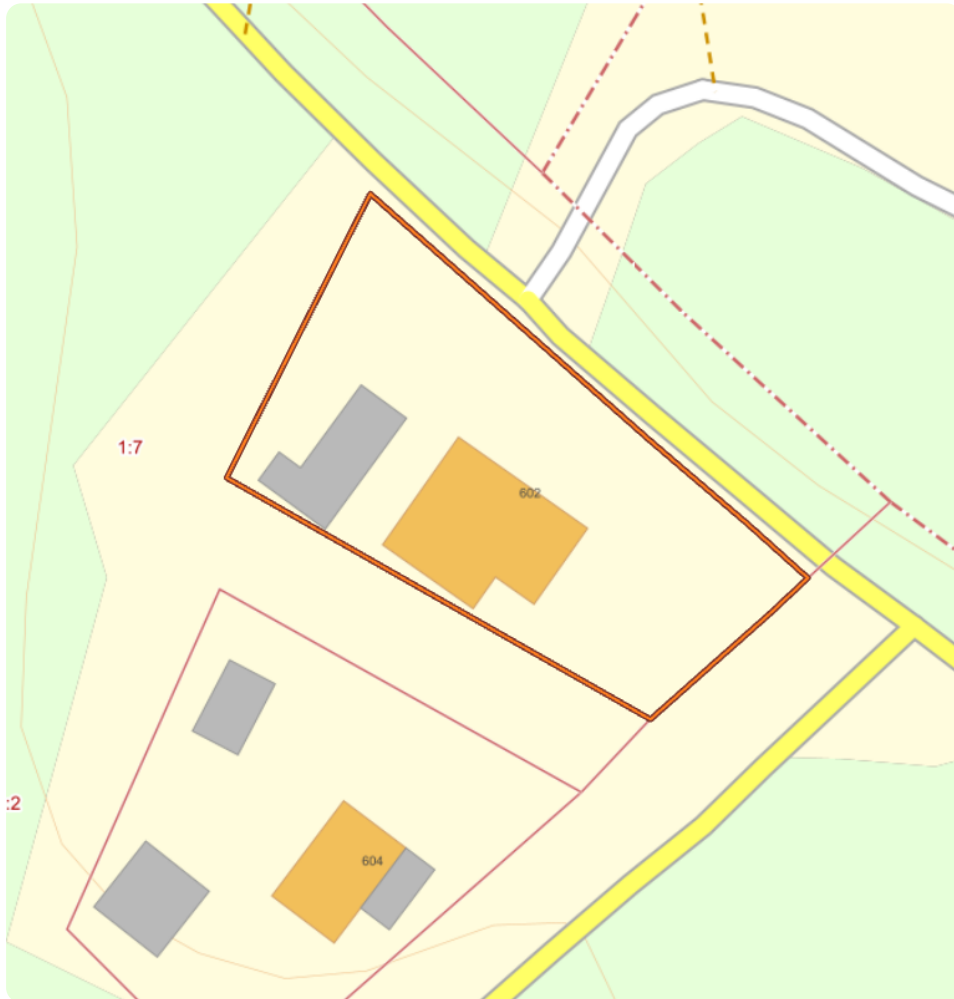


Avloppsbrunn

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

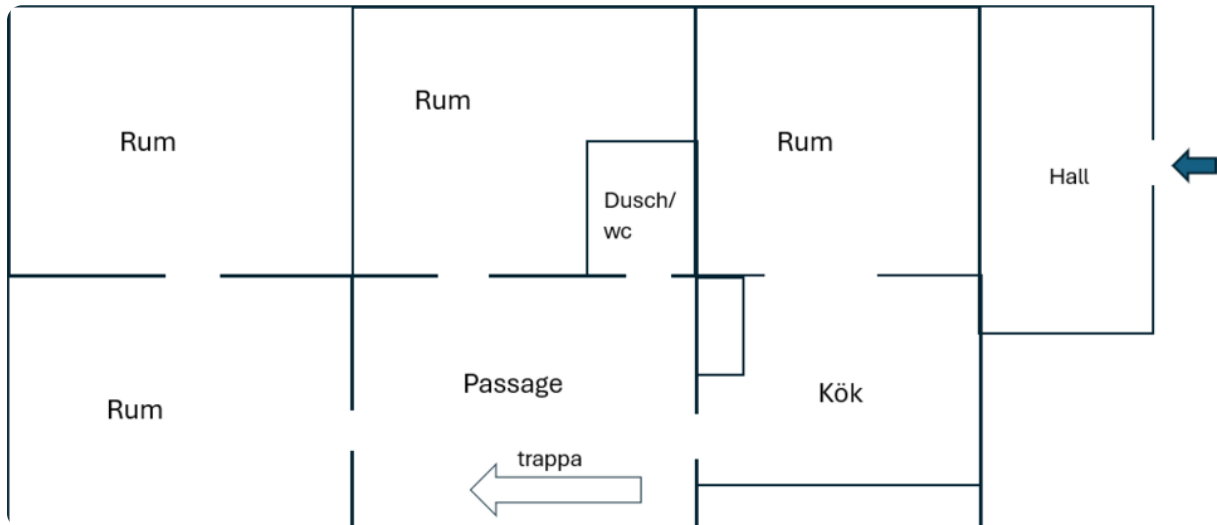


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

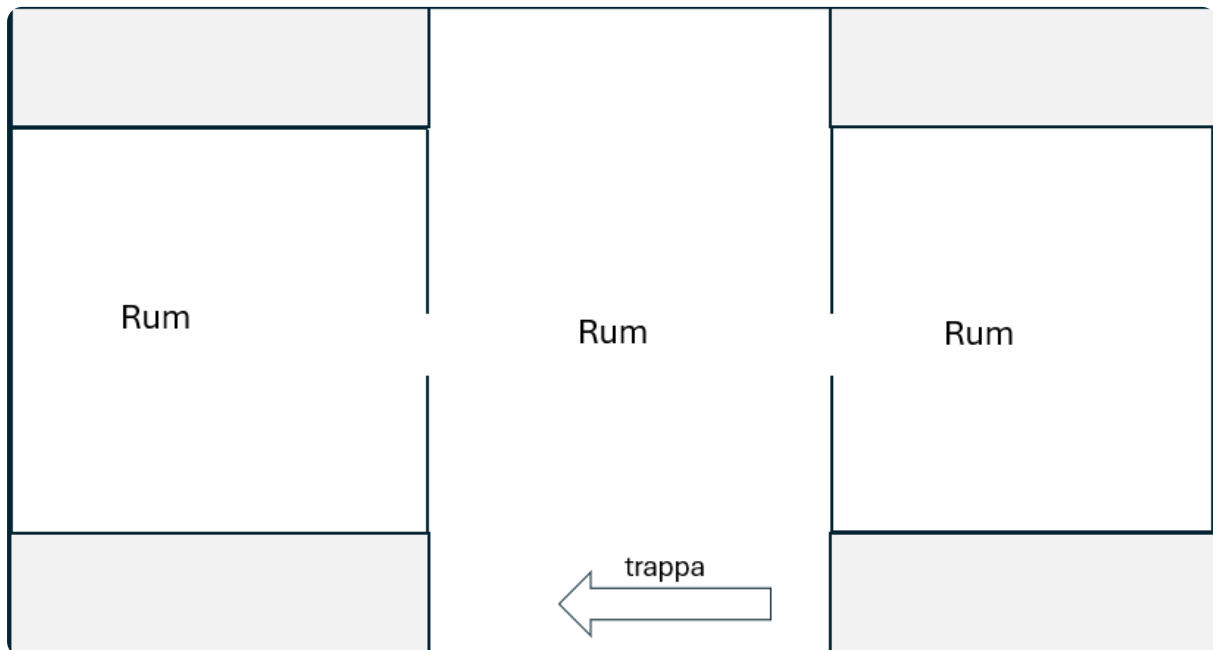


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning inredd vind. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.