

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NORDANSTIG

Fastighetsbeteckning

LÖNNÅNGER 1:6

Värdetidpunkt

2026-06-14



Foto huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, entré via farstukvist.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	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 2026-06-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NORDANSTIG LÖNNÅNGER 1:6
Adress	Lönnånger 162 829 95 Harmånger
Område	Jättendal
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-528-26-21
Nybyggnadsår	1980
Värdeår	1980
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LÖNNÅNGER 1:6 i Nordanstig kommun ligger ca 17 km från centralorten Bergsjö och med ca 6 km till annan service i Harmånger. Lönnångersfjärden med småbåtshamn ligger ca 1,5 km bort. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i 1 plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 104 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 100 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och friggebod.

Markarealen uppgår till 1 840 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart och parkering, högbevuxen gräsmatta med buskar och träd.

Vid besiktningstillfället var byggnaden kallställd och gav ett obebott/övergivet intryck med bl a avstängd el och värme, vilket medför risk för frysskador.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
575 000 KRONOR
Femhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 546 tkr - 604 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 529
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,78

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 2026-06-02 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog 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 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	1 840 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart och parkering, högbevuxen gräsmatta med buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	17 km till kommunens centralort 6 km till Harmånger

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. För vidare information se inskrivna servitut (förmån) avseende vattentäkt.	Källa: Okulärbesiktning
Avlopp	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. För vidare information se inskrivna servitut (förmån) avseende avloppsledning och infiltrationsanläggning.	Källa: Okulärbesiktning
Bredband via fiber	Information saknas.	Källa: Okulärbesiktning

*) 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 1980	Källa: Metria
Boarea	104 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	100 m ²	
Våningar	1 plan med källare	
Entréväning	hall, kök, vardagsrum, dusch/wc och 4 sovrum.	
Källarväning	gillestuga med öppen spis, tvättstuga, pannrum, matkällare och förrådsutrymmen.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan, sydvästläge	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, parkett, textil	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Vita taksivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (Fujitsu).	Källa: Okulärbesiktning
	Avstängd.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning
	Äldre vedpanna	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (front demonterad), diskmaskin (Bosch), kyl/frys	
	Normal standard, Belamrat	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	

	Normal standard, normalt skick. Inbyggda vattenledningar i vägg, el och värme avstängt, risk för frysskador.
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Bosch), tvättbänk Golv betong, väggar målade Normal standard, Belamrat
<i>Helhetsintryck</i>	Kallställd huvudbyggnad som till synes stått oanvänd en tid, risk för frysskador i vatten och värmeledningar m.m. Relativt nyligen renoverat i hygienutrymme. Bostaden är delvis belamrad med diverse saker och ger ett obebott/övergivet intryck.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Träkonstruktion uppförd på betonggrund med träfasad och tak med betongpannor, ansluten till el. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 55 m ² (uppskattad yta)
<i>Friggebod</i>	Träkonstruktion uppförd på plintgrund med träfasad och plåttak, ansluten till el. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Information saknas.
-------------------	---------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrad. På tomten fanns bråte.

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 2026-02-10, 1 157 004 SEK jämte ränta och kostnader, Mål nr 3043-25: 2026-02-10, D-2026-00046458:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 1 402 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	259 000 kr	1980-06-11	80/5758	
2	92 500 kr	1980-06-11	80/5759	
3	218 500 kr	2016-06-08	D-2016-00259328:3	
4	76 000 kr	2016-06-08	D-2016-00259328:4	
5	374 000 kr	2017-01-31	D-2017-00037173:1	
6	92 500 kr	2017-05-22	D-2017-00207873:1	
7	125 000 kr	2019-08-05	D-2019-00343355:3	
8	165 000 kr	2019-08-05	D-2019-00343355:4	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	21-IM4-80/5675.1
Beskrivning VATTENTÄKT			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Nordanstig LÖNNÅNGER 1:6 Last: NORDANSTIG LÖNNÅNGER 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPPSLEDNING	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	21-79:915.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Nordanstig LÖNNÅNGER 1:6 Last: NORDANSTIG LÖNNÅNGER 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
INFILTRATIONSANLÄGGNINGFÖRMÅN		OFFICIALSERVITUT	21-79:915.2
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Nordanstig LÖNNÅNGER 1:6 Last: NORDANSTIG LÖNNÅNGER 1:1			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
NORDANSTIG LÖNNÅNGER GA:1
Ändamål: Utfartsväg

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	740 000 kr
varav byggnad	651 000 kr
varav mark	89 000 kr

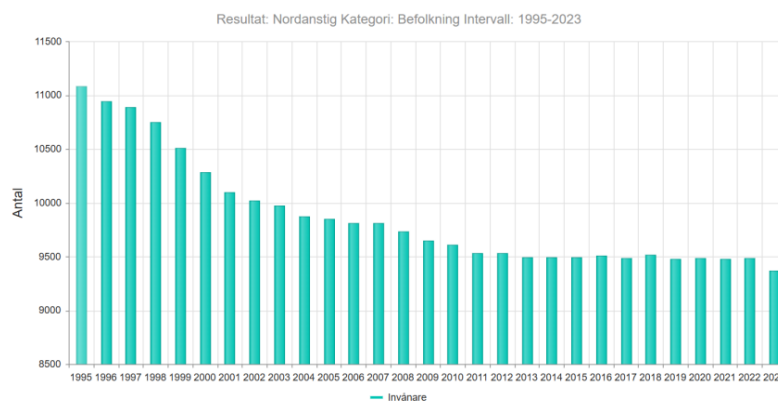
Källa: Metria

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

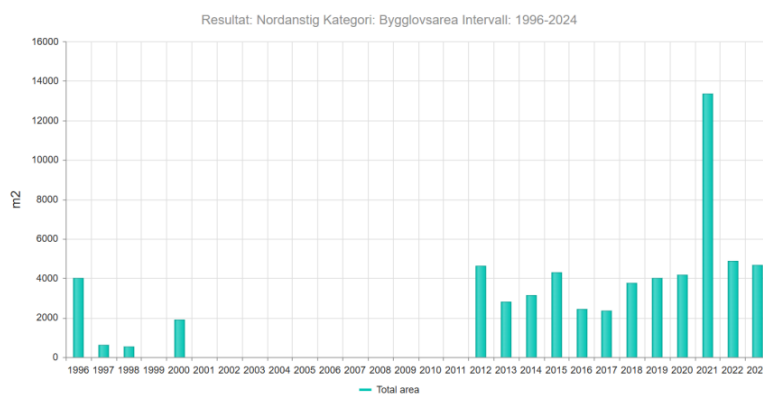
Nordanstig har goda kommunikationer tack vare E4:an, som går genom kommunen och kopplar samman den med Hudiksvall i söder och Sundsvall i norr. Järnvägsförbindelser finns via Närbelägna Hudiksvalls och Sundsvalls tågstationer, där SJ och Norrtåg trafikerar sträckor till Stockholm, Umeå och Göteborg. 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.

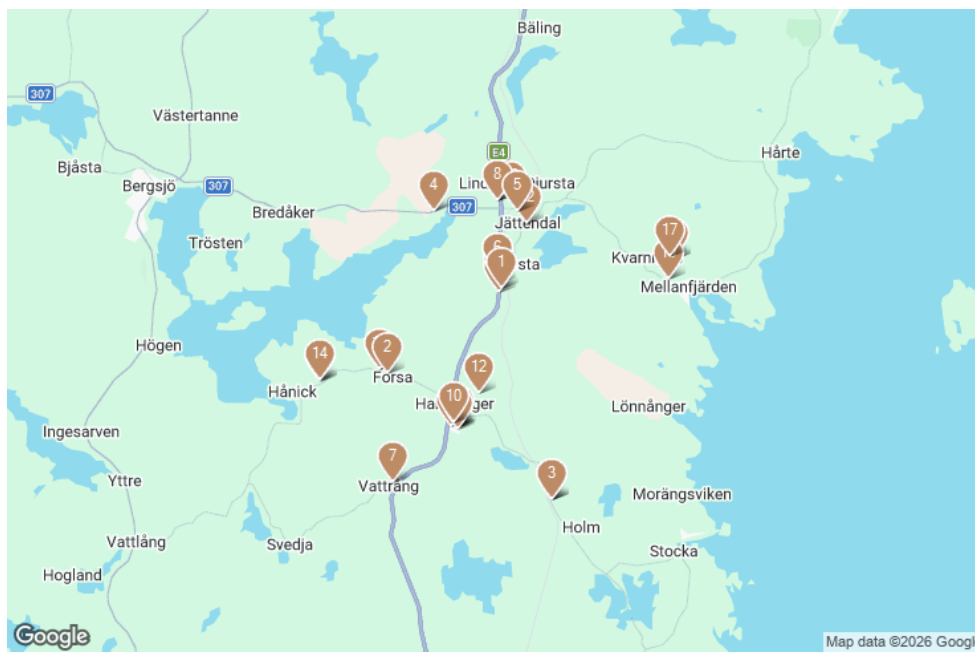
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (12 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 2 000 m² (2017) och närmare 14 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

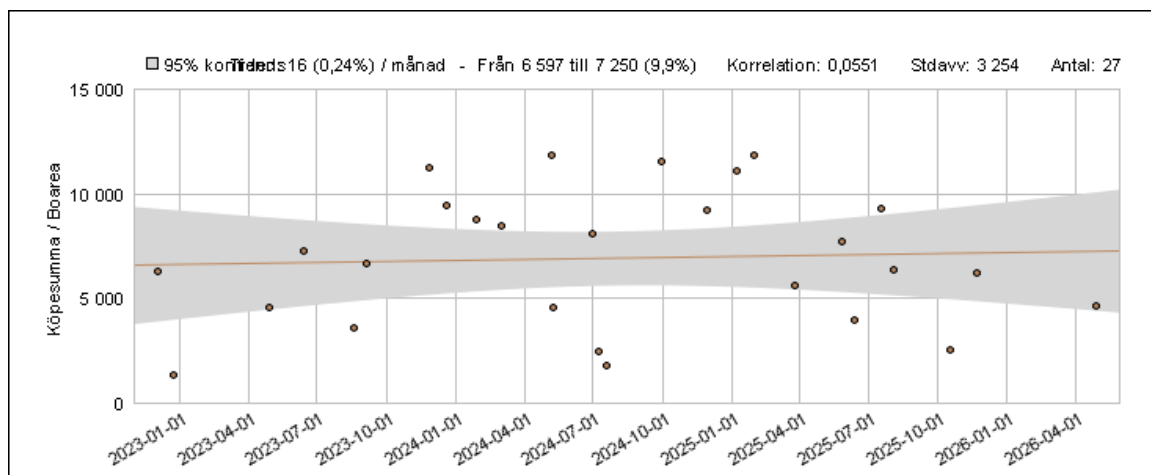


8.2 Ortsprisanalys

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 81 - 142 m², standardpoäng 20 - 37, byggår 1909 - 1982, areal tomt 960 - 2 947 m² under perioden 2022-12-02 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 325 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 571 - 11 818 kr/m² med medel 7 163 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 3,4 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Nordanstig	Nybyn 2:10	2026-04-29	87	7	26	1909	1 577	E	L	1,2	4 655	405 000
Nordanstig	Forsa 6:12	2025-11-21	96		26	1928	1 660	E	L	1,7	6 250	600 000
Nordanstig	Älvsta 2:6	2025-06-12	81		29	1909	1 070	E	L	0,9	4 012	325 000
Nordanstig	Vattring 6:24	2025-05-26	110	60	22	1932	1 314	E	L	2,5	7 727	850 000
Nordanstig	Frösten 6:6	2025-03-26	98		31	1909	1 040	E	L	1,3	5 612	550 000
Nordanstig	Bringsta 2:28	2024-11-29	103	21	37	1974	985	E	L	1,4	9 223	950 000
Nordanstig	Hällan 9:2	2024-05-08	110	14	32	1909	1 030	E	L	3,4	11 818	1 300 000
Nordanstig	Backen 1:10	2024-03-01	130	70	29	1978	1 600	E	L	1,6	8 461	1 100 000
Nordanstig	Frösten 3:14	2023-12-19	95		27	1925	1 543	E	L	2,9	9 473	900 000
Nordanstig	Hällan 9:3	2023-11-27	142		33	1982	2 947	E	L	2,5	11 267	1 600 000
Nordanstig	Bringsta 2:12	2023-08-18	140	30	27	1959	1 598	E	L	1,0	3 571	500 000
Nordanstig	Bringsta 2:33	2023-06-13	113		27	1975	1 075	E	L	1,6	7 300	825 000
Nordanstig	Älvsta 1:5	2023-04-28	87		20	1909	1 917	E	L	2,0	4 597	400 000
Nordanstig	Bringsta 2:32	2022-12-02	122		31	1975	960	E	L	1,3	6 311	770 000
Medel										1,8	7 163	

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 dess standard och skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 575 000 kr, motsvarande 5 529 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

575 000 KRONOR

Femhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 546 tkr - 604 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 529
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,78

Söderhamn 2026-06-14

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, entré via farstukvist.



Foto huvudbyggnad, södra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer, altan.



Foto huvudbyggnad, norra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer, altan.



Foto övrig byggnad, garage, rödmålad träfasad med vita detaljer, slagportar.

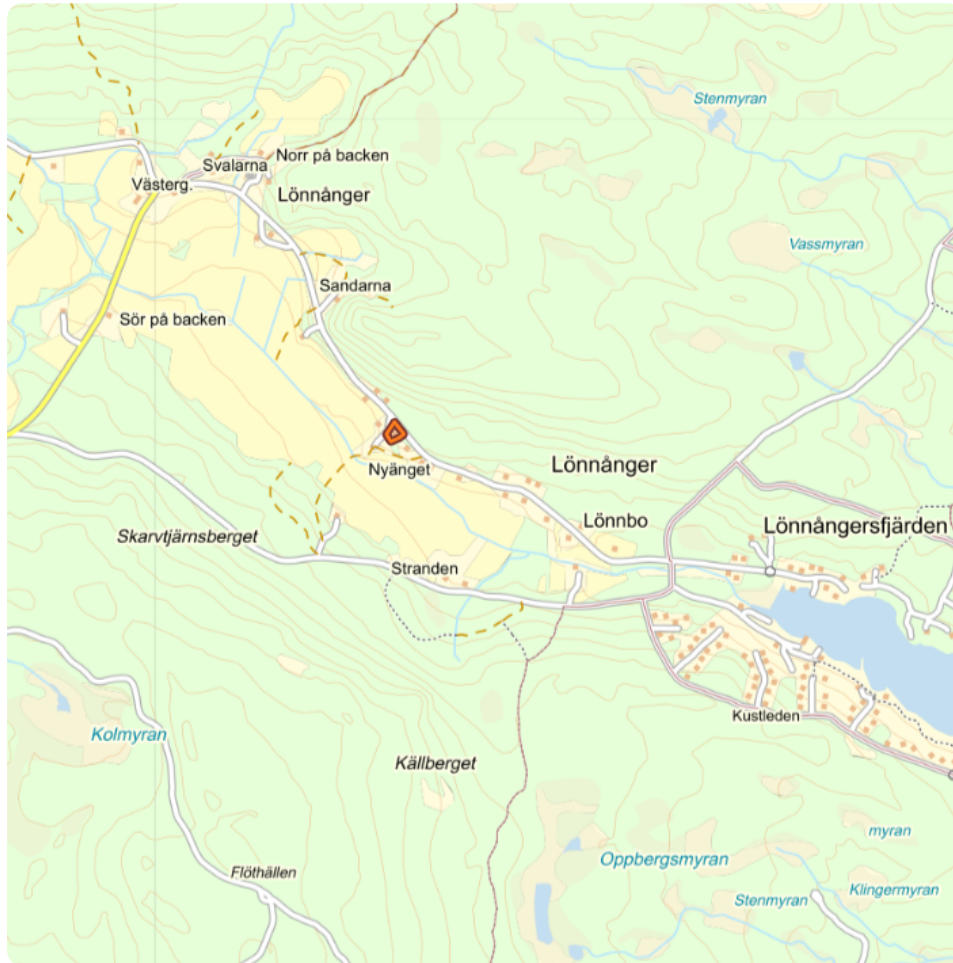


Foto övrig byggnad, garage baksida, rödmålad träfasad med vita detaljer, hönsgrädd m.m.

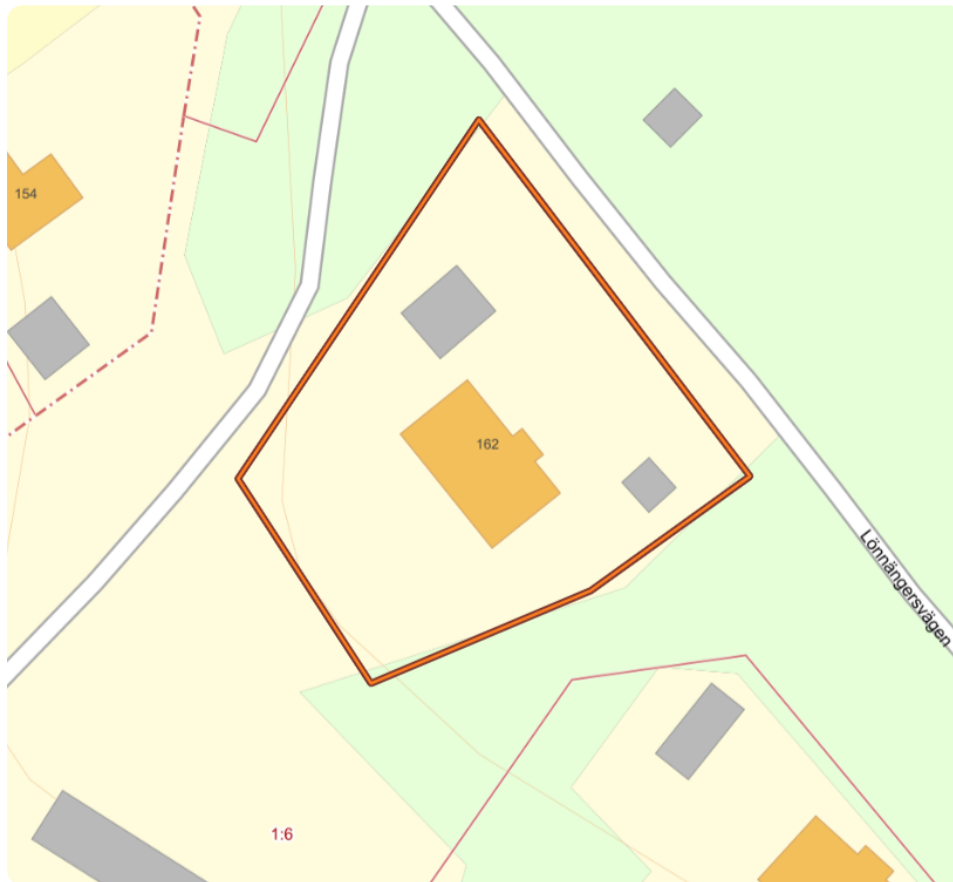


Foto övrig byggnad, friggebod, rödmålad träfasad med vita detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

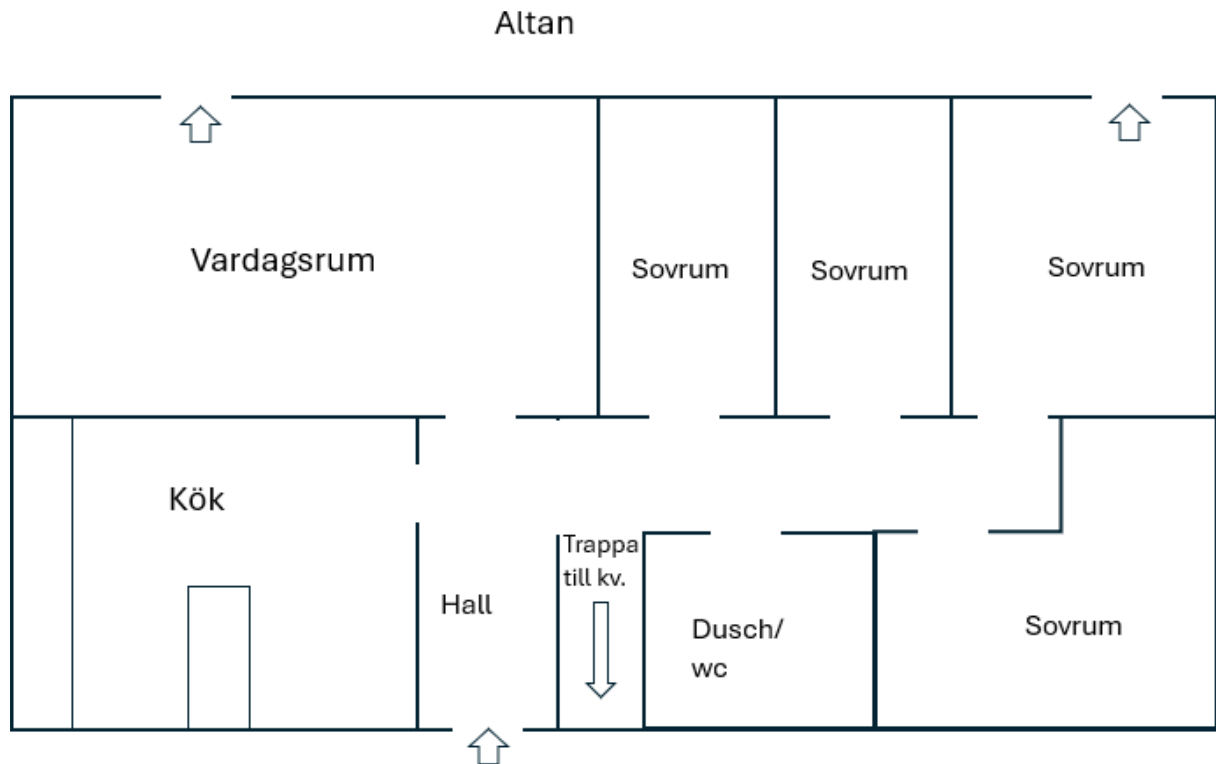


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entréväning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.