

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

GRÄNGSJÖ 4:14

Värdetidpunkt

2026-03-27



Huvudbyggnad, södra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer och tak i tegel, balkong.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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 2026-03-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL GRÄNGSJÖ 4:14
Adress	Grängsjö 68 825 96 Enånger
Område	Enånger
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2998-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GRÄNGSJÖ 4:14 i Hudiksvall kommun ligger i Grängsjö, ca 37 km från centralorten och med ca 28 km till Iggesund med övrig service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 plan med vind. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Utsikt ner mot Grängsjön. Boarean uppgår till 119 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 129 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och utedass.

Markarealen uppgår till 4 235 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt mark med infart, trädgård samt naturmark. Pågående försäkringsskada avseende skadat yttertak på grund av nedblåst träd. Källa: fastighetsägaren.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 672
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,00

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-13 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman och en dödsbodelägare. 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	4 235 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt mark med infart, trädgård samt naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	37 km till kommunens centralort 27 km till annan service i Iggesund

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Sommar	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	119 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	129 m ²	
Våningar	1 plan med vind	
Entrévåning	Entré till hall, duschrum, kök och 4 rum.	
Vindsvåning	Ett inrett rum på vinden med utgång till balkong, övriga ytor består av råvind.	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	

<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, vita
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor. Omlagt för ca 10-15 år sedan, enl fastighetsägaren.
<i>Balkong & uteplats</i>	Balkong, sydost
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trä och plastmatta
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Vita träplank/panel/skivmaterial
<i>Uppvärmning</i>	Kakelugn, öppna spisar samt enstaka elradiator.
<i>Eldstad</i>	Kakelugn, öppna spisar, Godkänd funktion eldstäder ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), kyl (Samsung), vedspis, kylskåp (Smeg)
	Låg standard, normalt skick. Sommarvatten och ej diskmaskin
<i>Hygienrum</i>	Dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar våtrumstapet
	Tvättställ, dusch, vvb (Eminent)
	Låg standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre än normalt skick. Standard som fritidsboende med sommarvatten och utedass. Enligt fastighetsägaren pågående försäkringsärendet avseende skador på bl a byggnadens tak p g a nedblåst träd. Generellt äldre ytskikt invändigt samt spår av fuktskada vid innertak mot fasad, eventuellt p g a otätt yttertak, vidare teknisk undersökning rekommenderas.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Träkonstruktion på plintgrund med träfasad och plåttak. Äldre byggnad, rödmålad träfasad och slagport. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: ca 40 m ² (uppskattad yta)
<i>Utedass</i>	

Träkonstruktion på plintgrund med träfasad och pulpettak.

Äldre byggnad.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: ca 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

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

7.1 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning2025-11-10, 366 112 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-589157-25: 2025-11-12, D-2025-00415014:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 380 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	320 000 kr	1989-02-07	89/1836	
Innehavare: 97/3159 NORDBANKEN, BOX 1144, 824 13 HUDIKSVALL				
2	60 000 kr	1989-11-28	89/15517	
Innehavare: 97/3160 NORDBANKEN, BOX 1144, 824 13 HUDIKSVALL				

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HUDIKSVALL GRÄNGSJÖ GA:1

Avser vägar.

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	338 000 kr
varav byggnad	246 000 kr
varav mark	92 000 kr

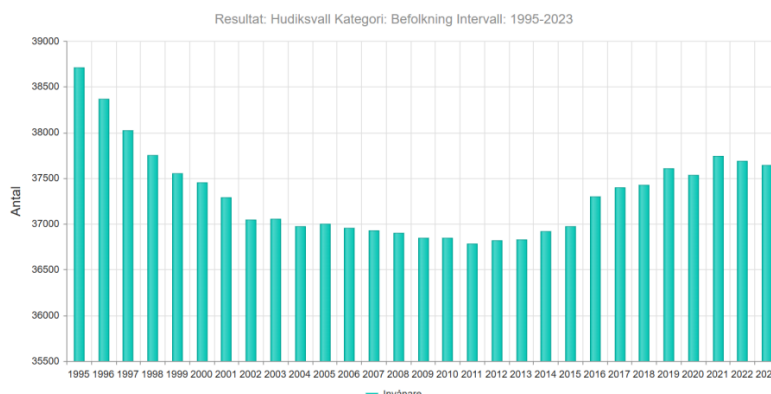
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hudiksvalls kommun ligger i norra Gävleborgs län, längs Hälsingekusten, och har en varierad natur med kust, skärgård, skogar och sjöar. Kommunen har ett rikt kulturliv och är känd för sin Hälsingegårds-tradition och "Glada Hudik"-andan. Centralorten Hudiksvall är kommunens största tätort och fungerar som en viktig handels- och servicepunkt. Andra större tätorter inkluderar Delsbo, Iggesund, Näsviken och Enånger. Kommunen har en befolkning på cirka 37 600 personer (2023, MSCI), varav runt 16 000 bor i Hudiksvalls centralort. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

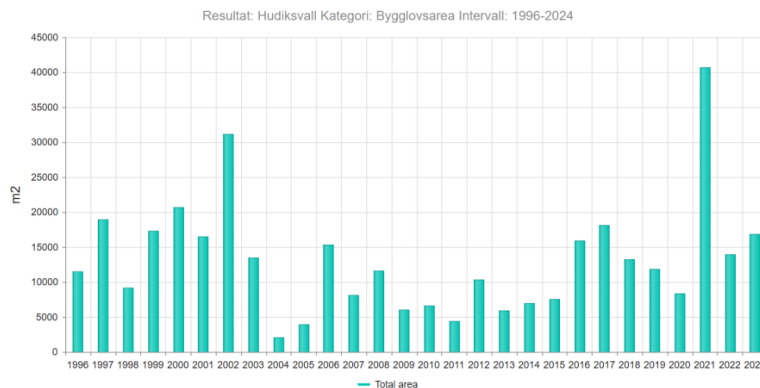
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen har även en skärgård och en viktig hamn, Hudiksvalls hamn, som används för både fritidsbåtar och industriell sjötrafik. Närmaste flygplatser är Sundsvall-Timrå Airport (cirka 1 timme med bil) och Stockholm Arlanda (cirka 3 timmar).

Näringsliv

Hudiksvall har en blandad ekonomi med industri, handel och tjänstesektor. Några av de största arbetsgivarna är Hiab (Cargotec), Holmen Iggesund, Glada Hudik-teatern och Region Gävleborg. Det finns ungefär 2 500 registrerade företag i kommunen. Skogsindustrin och tillverkningsindustrin har länge varit viktiga för kommunen, särskilt genom Holmen Iggesunds bruk, som producerar kartong och papper. Turismen är också betydelsefull, med Hälsingegårdar, kust- och skärgårdsturism, vandringsleder och vinteraktiviteter i Delsboområdet. Evenemang som Hudikkalaset och Delsbostämman lockar besökare från hela Sverige.

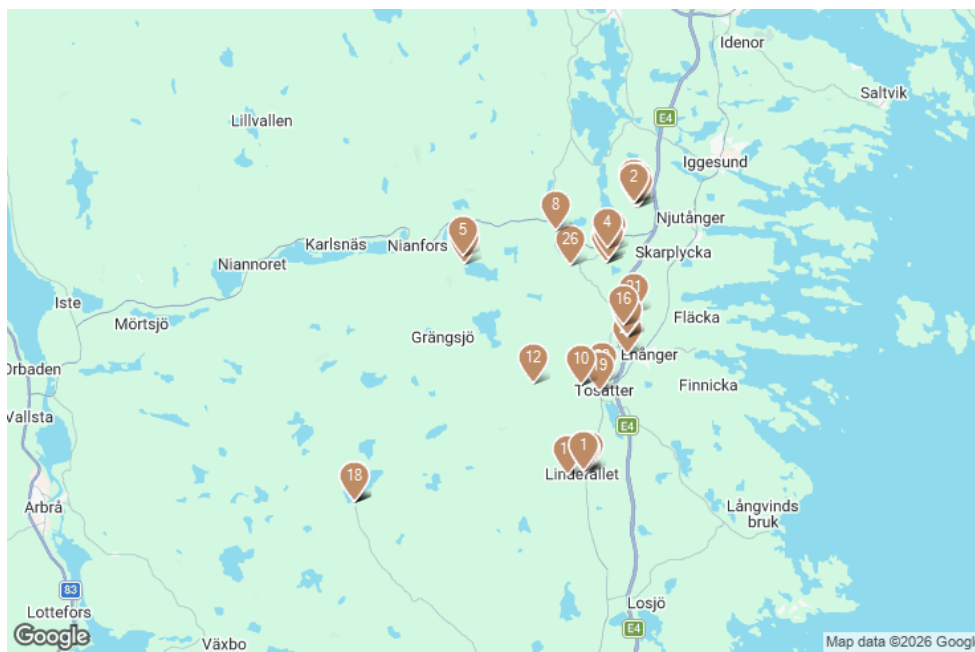
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 7 000 m² (2015) och drygt 40 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

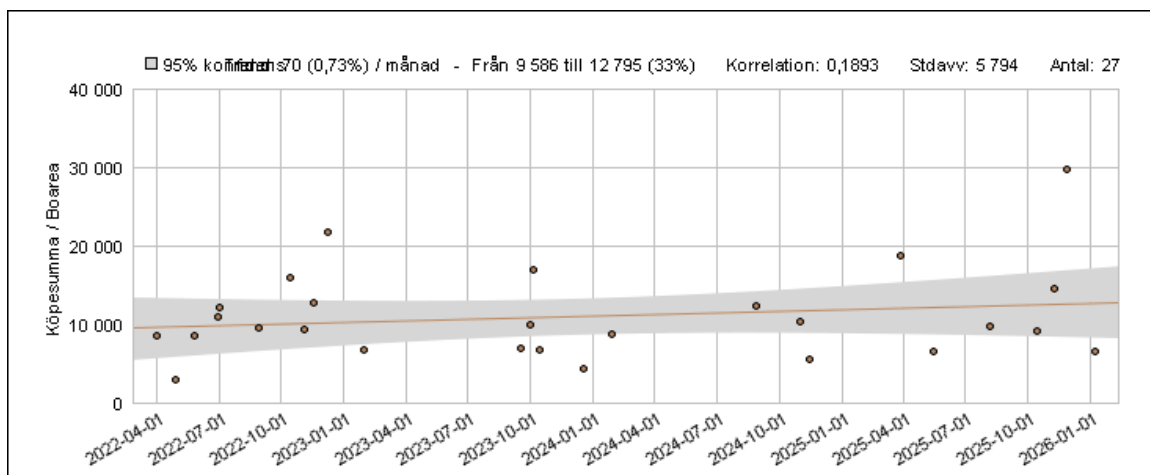


8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 128 m², standardpoäng 19 - 30, byggår 1890 - 1983, areal tomt 1 096 - 8 960 m² under perioden 2022-04-01 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 220 000 - 1 595 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 933 - 12 460 kr/m² med medel 7 993 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 3,4 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hudiksvall	Bölan 12:11	2024-01-29	114		19	1939	1 096	E	L	3,4	8 771	1 000 000
Hudiksvall	Nickora 5:3	2023-10-02	70		21	1890	1 876	E	L	3,3	10 000	700 000
Hudiksvall	Nordlövsågan 1:3	2024-08-27	128	18	28	1978	1 715	E	L	2,6	12 460	1 595 000
Hudiksvall	Bölan 7:20	2022-08-29	122		29	1909	1 825	E	L	2,6	9 631	1 175 000
Hudiksvall	Nickora 5:3	2024-11-01	70		21	1890	1 876	E	L	2,5	10 357	725 000
Hudiksvall	Nordlövsågan 1:3	2022-06-29	128	18	28	1978	1 715	E	L	2,3	10 937	1 400 000
Hudiksvall	Mekrossla 1:31	2022-04-01	81		30	1960	1 620	E	L	1,7	8 580	695 000
Hudiksvall	Enångers-Ånga 3:9 M.f.	2023-01-31	85	10	28	1940	1 113	E	L	1,7	6 764	575 000
Hudiksvall	Enångers-Ånga 1:50	2023-09-18	108	35	28	1983	8 960	E	L	1,2	6 944	750 000
Hudiksvall	Bölan 26:1	2026-01-07	76	96	24	1953	1 587	E	L	1,1	6 513	495 000
Hudiksvall	Bäckmora 2:8	2024-11-15	115		28	1920	1 127	E	L	1,0	5 652	650 000
Hudiksvall	Enångers-Boda 5:38	2023-12-18	90		29	1957	1 407	E	L	1,0	4 366	393 000
Hudiksvall	Bäckmora 2:7	2022-04-28	75	15	21	1909	1 345	E	L	0,9	2 933	220 000
Medel										1,9	7 993	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets enskilda läge samt standard för fritidshusboende och skick i övrigt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 5 672 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 672
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,00

Söderhamn 2026-03-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, södra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer, balkong.



Huvudbyggnad, västra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Huvudbyggnad, norra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Huvudbyggnad, norra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer, entré med ovanliggande balkong.



Vy från huvudbyggnadens balkong, utsikt ner mot sjö.



Garage, rödmålad träfasad, slagport.



Utedass, rödmålad träfasad, pulpettak.

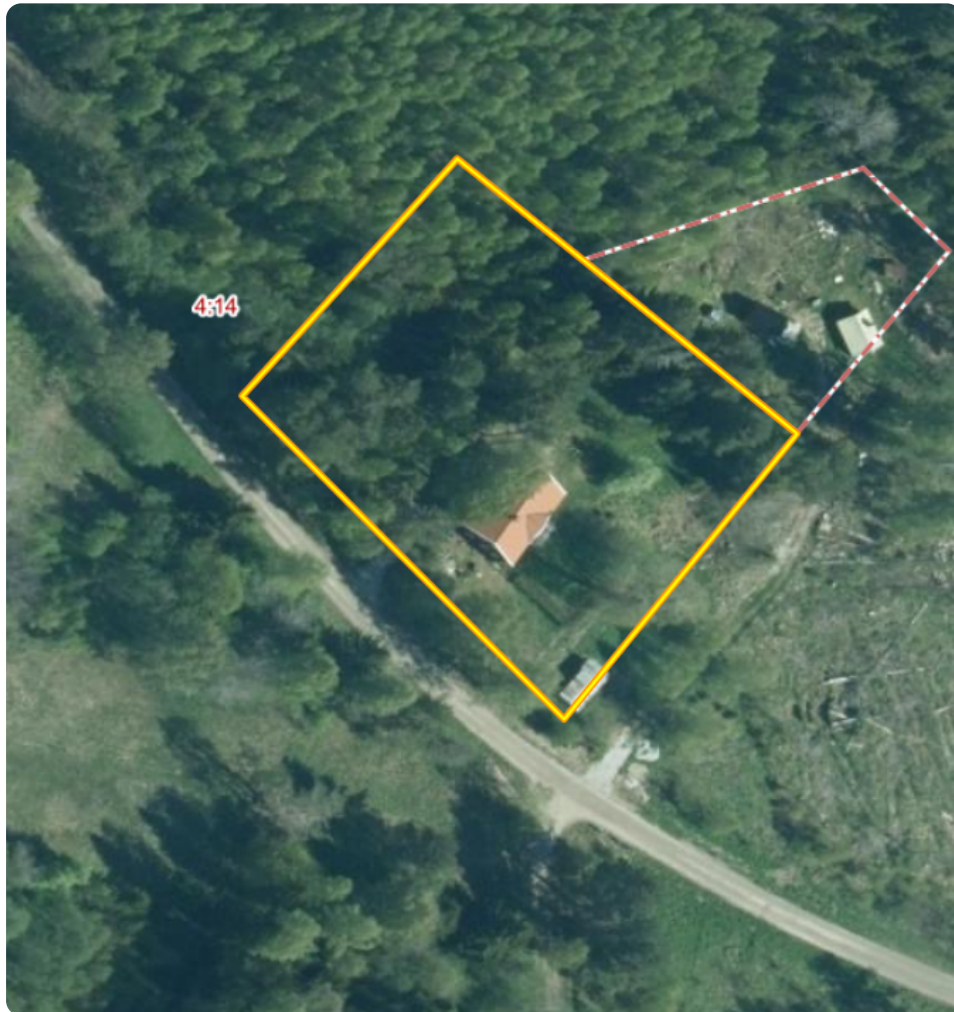
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

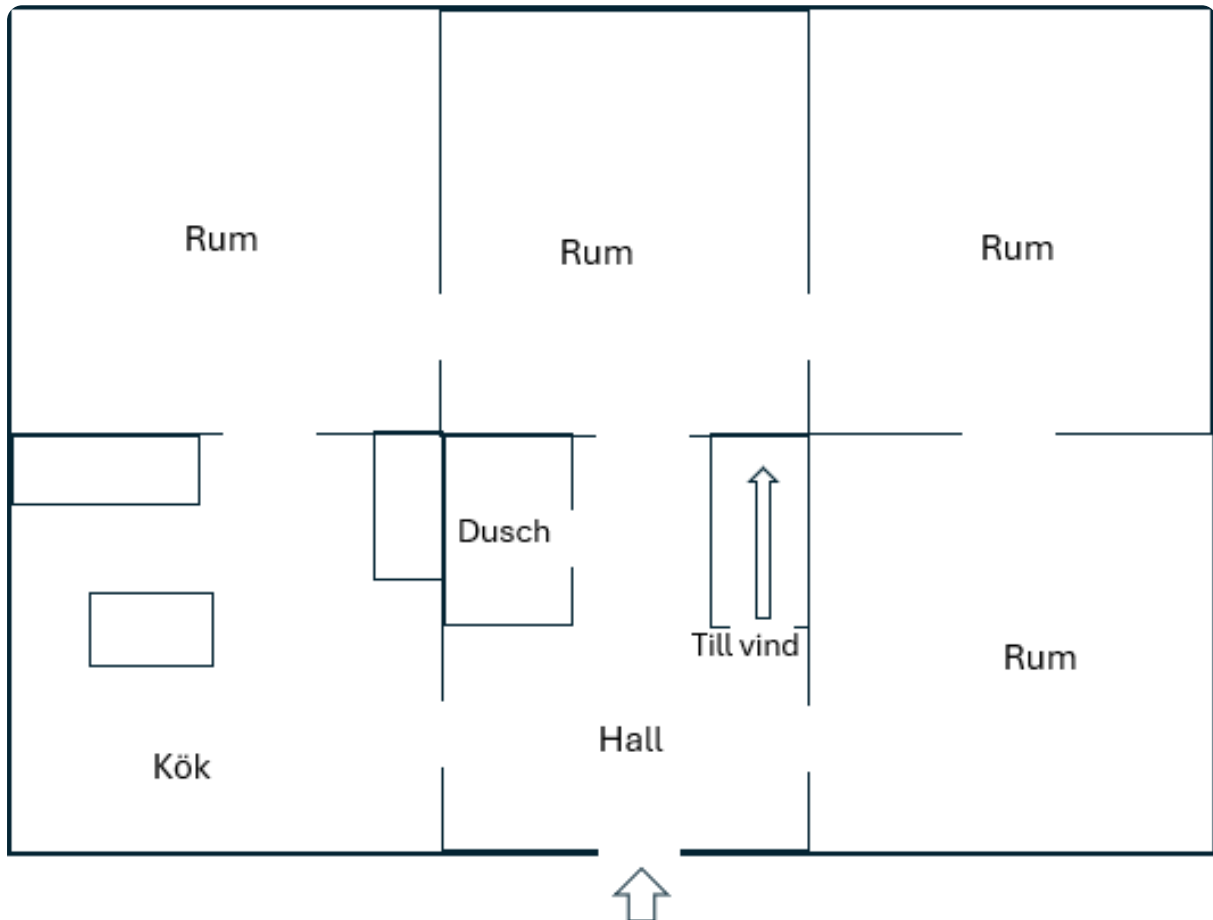


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

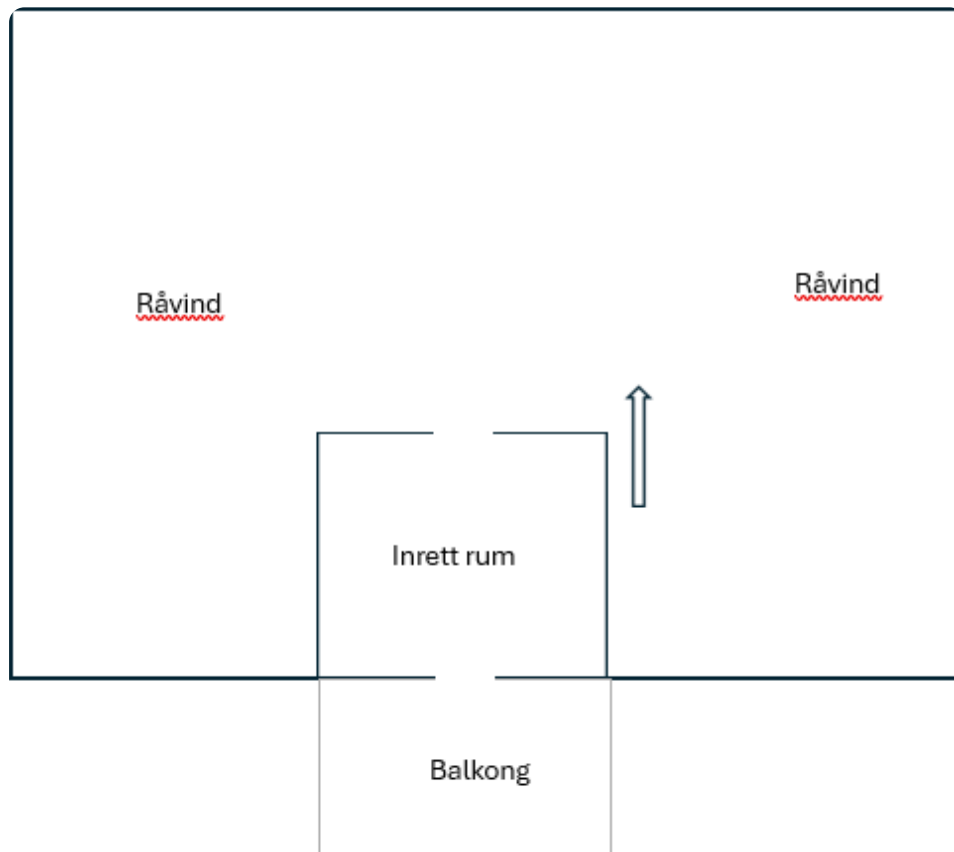


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning vind. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.