

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NORDANSTIG

Fastighetsbeteckning

GNARPS-BERGE 12:17

Värdetidpunkt

2026-02-02



Bostadshus med grön träpanel och vidbyggt garage. Tomt med snötäcke

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	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NORDANSTIG GNARPS-BERGE 12:17
Adress	Gräftgränd 8 82960 Gnarp
Område	Gnarp
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2238-25-21
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GNARPS-BERGE 12:17 i Nordanstig kommun ligger i Gnarp, ca 16 km från centralorten Bergsjö. Omgivningen utgörs av villaområde.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad med träpanel, 2-glasfönster och troligen plåttak (snötäckt). Boarean uppgår till 91 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 87 m².

Det finns även övriga byggnader såsom ett vidbyggt garage.

Markarealen uppgår till 945 m², vars obebyggda delar utgörs av infart, gräsmatta, buskar och träd. Snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 747
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,57

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 2026-02-02 av Malin von Sicard. 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1967-11-24	21-GNA-1195
-	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 945 m²

Obebyggda delar infart, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning villaområde

Avstånd 16 km till kommunens centralort

I Gnarp finns skola, förskola och mataffär mm.
Ytterligare serviceutbud finns i centralorten Bergsjö.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

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 1970	Källa: Metria
Boarea	91 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	87 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Gillestuga, 2 rum, tvättstuga, wc, pannrum, förråd. Utgång till vidbyggt garage	
Entréväning	Entré/hall, vardagsrum, 3 sovrum, kök och wc/dusch	
Grund	Källargrund. Källargolv delvis upprivet samt att fuktfläckar på väggar och vid radiatorer noterades. Åtgärdsbehov. Vidare undersökning rekommenderas	
Stomme	Trä och betong	
Fasad	Träpanel. Målnings/underhållsbehov	
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Målnings/underhållsbehov. Trasig fönsterruta. Fönsterdörr till sovrum saknas (provisoriskt igensatt)	
Yttertak	Troligen plåt. Snötäckt	
Balkong & uteplats	Uteplats, delvis med tak	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och betong. äldre/slitna ytskikt	
Vägg	Målade, tapet, träpanel och betong. äldre/slitna ytskikt	
Tak	Målat. äldre/slitna ytskikt	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till äldre panna, funktion/status okänd. Avstängd.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Logik), köksfläkt, diskmaskin (Teclime), kyl/frys (Saknas) Ljusa luckor	
	Normal standard, normalt till sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch El synes bristfälligt utförd Normal standard, sämre skick. Sprickor i klinker	

<i>Hygienrum 2</i>	WC på källarvåning, golv plastmatta, väggar målade WC, tvättställ Missfärgade väggar och microbiell påväxt Låg standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Golv betong, väggar betong Låg standard, sämre skick. Utrustning saknas
<i>Helhetsintryck</i>	Låg till normal standard, sämre skick. Byggnad med genomgående eftersatt underhåll. Byggnaden synes stått tom under en period och är kallställd, vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas.

5.5 Övrig byggnad

<i>Vidbyggt garage</i>	Betongplatta, fasad med träpanel och plåttak. ansluten till el (funktion/status okänt) Byggnadsarea: 25 m ² (uppskattad yta)
------------------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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 2025-08-25 287 500 SEK jämte ränta och kostnader, Mål T 487-25 : 2025-08-25, D-2025-00297874:1
Utmätning 2025-11-13, 298 216 SEK, 12255559952: 2025-11-18, D-2025-00423082:1
Utmätning 2025-11-13, 298 216 SEK, 12255560034: 2025-11-18, D-2025-00423098:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 400 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	72 200 kr	1969-10-22	69/3538	
2	104 000 kr	1987-02-16	87/1749	
3	72 000 kr	1987-02-16	87/1751	
4	24 500 kr	1991-03-22	91/3828	
5	27 300 kr	2008-12-04	08/28843	
6	100 000 kr	2008-12-04	08/28844	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
NORDANSTIG GNARPS-BERGE GA:6

Ändamål: vägar

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 442 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 346 000 kr

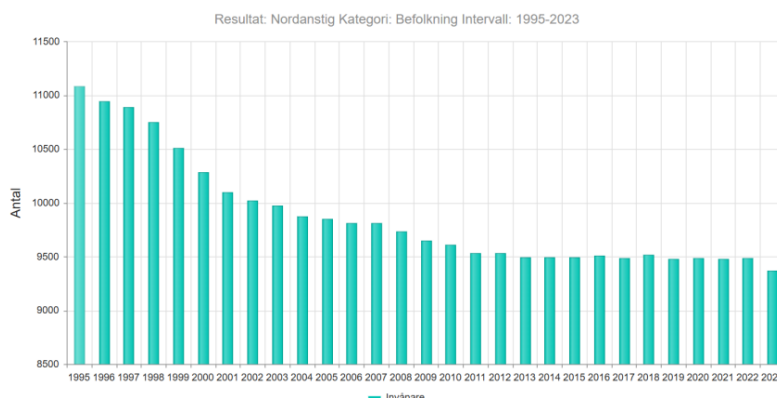
varav mark 96 000 kr

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

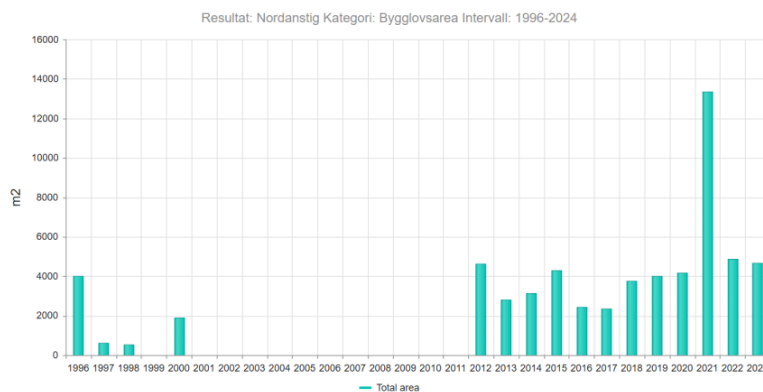
Nordanstig har goda kommunikationer tack vare E4:an, som går genom kommunen och kopplar samman den med Hudiksvall i söder och Sundsvall i norr. Järnvägsförbindelser finns via Närbelägna Hudiksvalls och Sundsvalls tågstationer, där SJ och Norrtåg trafikerar sträckor till Stockholm, Umeå och Göteborg.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

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 cirka 2000 m² (2017) och närmare 14 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

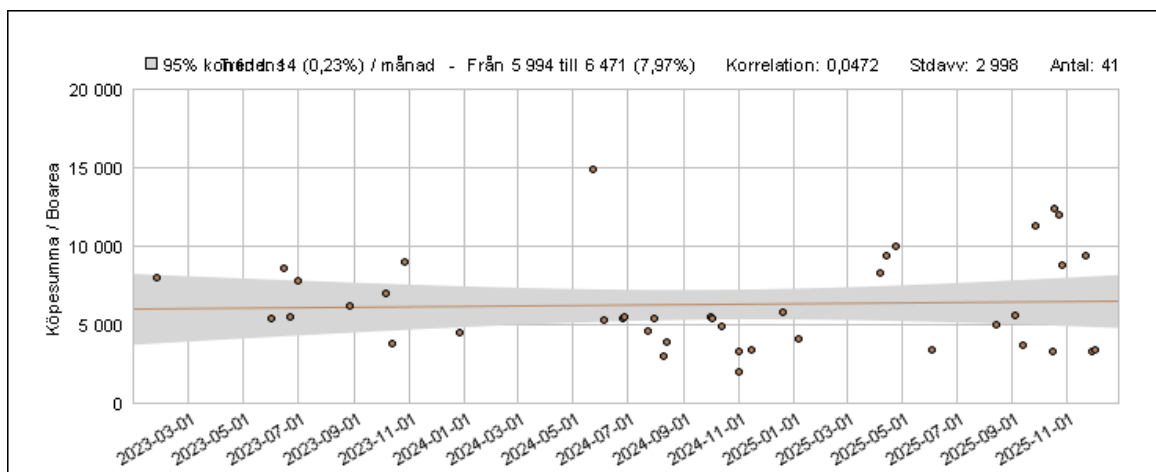


8.2 Ortsprisanalys

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 - 158 m², standardpoäng 24 - 35, byggår 1922 - 1983, areal tomt 885 - 2 157 m² under perioden 2024-05-24 och framåt.

Sökningen genererade 22 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 240 000 - 1 380 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 000 - 14 943 kr/m² med medel 5 621 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,5 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Nordanstig	Vallen 22:35	2025-10-27	157			1978	1 180		L	2,0	8 789	1 380 000
Nordanstig	Röde 2:32	2025-10-16	90		24	1969	1 090	E	L	1,0	3 333	300 000
Nordanstig	Vallen 7:17	2025-09-26	93			1965	1 160		L	2,1	11 290	1 050 000
Nordanstig	Röde 2:18	2025-09-12	83	83	26	1964	1 140	E	L	0,8	3 710	308 000
Nordanstig	Röde 2:28	2025-09-05	107	35	31	1966	1 305	E	L	1,2	5 607	600 000
Nordanstig	Vallen 22:38	2025-08-14	126	12	28	1975	1 085	E	L	1,1	4 960	625 000
Nordanstig	Gnarps-Berge 12:37	2025-06-03	88	88	27	1970	1 060	E	L	0,7	3 409	300 000
Nordanstig	Vallen 22:27	2025-04-24	108	35	31	1979	1 200	E	L	1,9	9 953	1 075 000
Nordanstig	Vallen 7:16	2024-11-15	91	124	33	1965	1 150	E	L	0,6	3 406	310 000
Nordanstig	Vallen 10:2	2024-11-01	120	87	31	1970	1 135	E	L	0,4	2 000	240 000
Nordanstig	Gnarps-Berge 12:14	2024-11-01	92		30	1969	885	E	L	0,7	3 260	300 000
Nordanstig	Röde 2:23	2024-10-14	81	100	26	1966	1 285	E	L	1,0	4 876	395 000
Nordanstig	Röde 1:41	2024-10-02	129	49	34	1979	1 010	E	L	1,0	5 426	700 000
Nordanstig	Frästa 19:1	2024-10-01	111	72	28	1922	1 113	E	L	1,5	5 540	615 000
Nordanstig	Vallen 22:42	2024-08-14	150	52	29	1983	1 241	E	L		3 933	590 000
Nordanstig	Gingsta 5:14	2024-08-09	152		34	1972	2 157	E	L	0,7	3 032	461 000
Nordanstig	Röde 1:16	2024-07-30	129		26	1980	960	E	L	1,4	5 426	700 000
Nordanstig	Frästa 8:20	2024-07-24	158	80	34	1958	2 040	E	L	1,1	4 556	720 000
Nordanstig	Röde 1:48	2024-06-28	128		32	1980	1 025	E	L	1,2	5 468	700 000
Nordanstig	Röde 1:16	2024-06-26	129			1980	960		L	1,4	5 426	700 000
Nordanstig	Gnarps-Berge 12:38	2024-06-05	108	103	35	1970	1 040	E	L	1,0	5 324	575 000
Nordanstig	Gnarps-Berge 12:30	2024-05-24	88	88	32	1970	1 150	E	L	2,5	14 943	1 315 000
Medel										1,2	5 621	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i villaområde. Byggnaden har låg till normal standard och är i sämre skick. Genomgående eftersatt underhåll. Byggnaden synes stått tom under en period och är kallställd, vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 2 747 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 747
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,57

Sundsvall 2026-02-08

VärderingsInstituten Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad bostadshus med grön träpanel samt vidbyggt garage. Tomt med snötäcke



Fasad bostadshus med grön träpanel. Tomt med snötäcke



Fasad baksidan av bostadshus med grön träpanel. Tomt med snötäcke



Fasad baksidan av bostadshus med grön träpanel. Vidbyggt garage samt enkelt skärmtak.

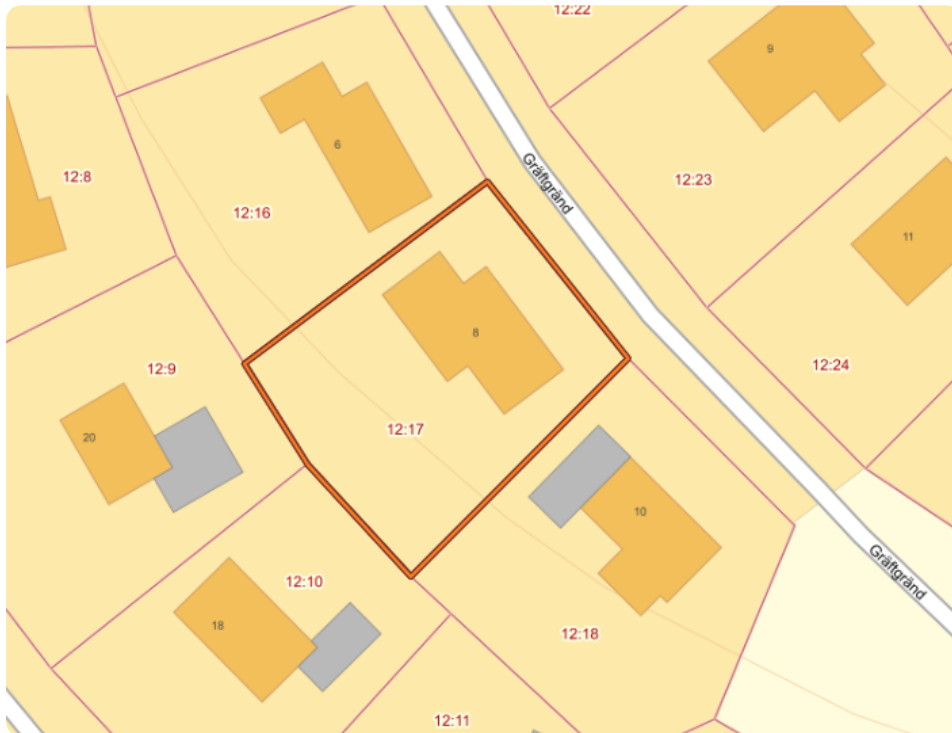


Foto baksidan av tomt med snötäcke

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

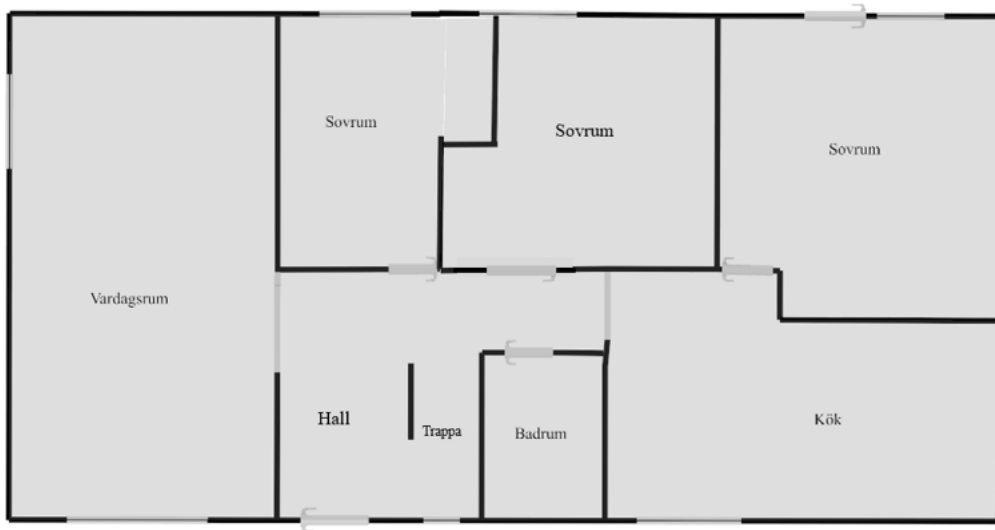


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.