

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

IGGESUND 14:254

Värdetidpunkt

2026-06-24



Foto, entrésida, gavelradhus med rödmålad träfasad med vita detaljer.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-06-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL IGGESUND 14:254
Adress	Radhusgatan 6 E 825 32 Iggesund
Område	Njutånger
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-674-26-21
Nybyggnadsår	1946
Värdeår	1946
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

IGGESUND 14:254 i Hudiksvall kommun ligger ca 10 km från centralorten Hudiksvall och med ca 2 km till annan service i Iggesund. Omgivningen utgörs av radhus och villor.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett radhus i 1 plan med källare samt delvis inredd vind. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 68 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 46 m².

Markarealen uppgår till 340 m², vars obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
675 000 KRONOR
Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 926
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,99

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 2026-06-05 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 inom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	340 m ²
Obebyggda delar	Högbevuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Radhus och villor
Avstånd	10 km till kommunens centralort 2 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Ja	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	Radhus	
Ålder	Byggår 1946	Källa: Metria
Boarea	68 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök samt inrett rum på vinden	

Biarea	46 m ²
Våningar	1 plan med källare samt delvis inredd vind
Källarvåning	Hall, tvättstuga, matkällare, pannrum och förråd.
Entréväning	Hall, kök, dusch/wc, vardagsrum med utgång till altan och 2 sovrum.
Vindsvåning	Rum samt råvind.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas 2-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan, sydvästläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, parkett m.m.
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (cTc). Avstängd. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion. Luftvärmepump (Nordic). Avstängd. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Eldspis (inkl ugn, ElektroHelios), köksfläkt (Franke), kyl (ElektroHelios), frys (ElektroHelios) Lägre standard, normalt skick. Äldre skåpinredning, saknar diskmaskin.
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta

	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Electrolux)
	Golv betong, väggar målad betong
	Lägre standard, normalt skick. Saknar tvättbänk/-vask
<i>Helhetsintryck</i>	Äldre byggnad med normal till låg standard, kallställd med avstängd el, vatten och värme, risk för frysskador främst i vatten och värmeledningar. Bostaden har till synes stått obebodd en tid, skadad fönsterruta i altandörr, till synes delvis bytta ytskikt sen byggnadsåret invändigt m.m. Skorstensstocken utvändigt har lösa/saknar delvis tegelstenar m.m.

5.5 Övrigt

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

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet huvudsakligen tomställd.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-03-02, 519 350 SEK jämte ränta och kostnader T 3415-25: 2026-03-02, D-2026-00071226:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 555 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	74 600 kr	1979-12-19	79/11032	
2	25 500 kr	1979-12-19	79/11033	
4	200 000 kr	2007-06-21	07/14324	
5	6 000 kr	2007-10-04	07/24135	
6	92 900 kr	2008-12-03	08/28580	
7	71 000 kr	2009-11-19	09/26140	
8	85 000 kr	2022-02-03	D-2022-00042988:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

3 Avtalsservitut 1980-09-03 80/7942 Övrigt ändamål: DRÄNERINGSLEDNINGAR

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	21-IM4-80/7942.1
Beskrivning DRÄNERINGSLEDNINGAR			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: HUDIKSVALL IGGESUND 14:106 Last: Hudiksvall IGGESUND 14:254			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HUDIKSVALL IGGESUND GA:15, HUDIKSVALL IGGESUND GA:19

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	680 000 kr
varav byggnad	447 000 kr
varav mark	233 000 kr

Källa: Metria

7.7 Övrigt

Ändamålet för gemensamhetsanläggningarna i p 7.6 avser

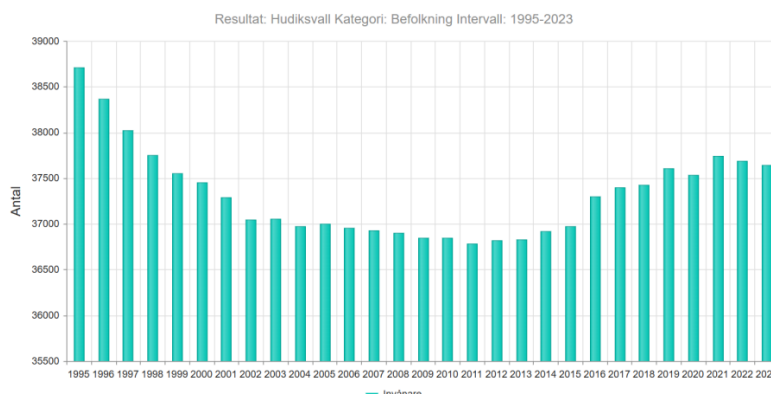
- Panncentral med oljetank, undercentraler, kulvertledningar, varmvattenledningar, centraler med huvudsäkringar, tvättstuga och centralantennanläggningar för radio och tv
- Kallvatten- och avloppsledningar, huvudsäkringar, flaggstång, sopställ, gemensamt yttre underhåll samt grönområde

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

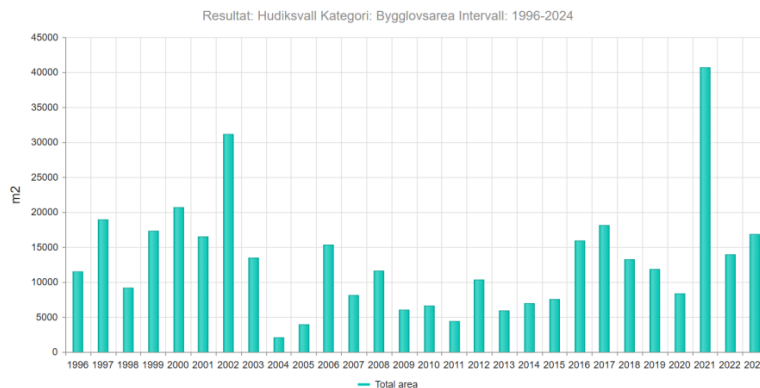
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen 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.

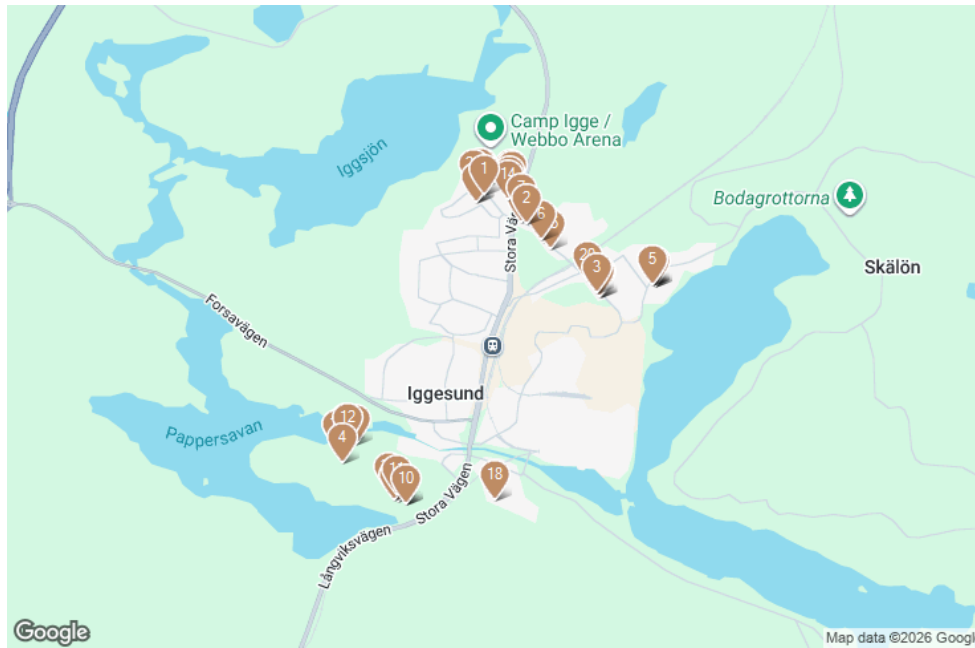
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (12 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 7 000 m² (2015) och drygt 40 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

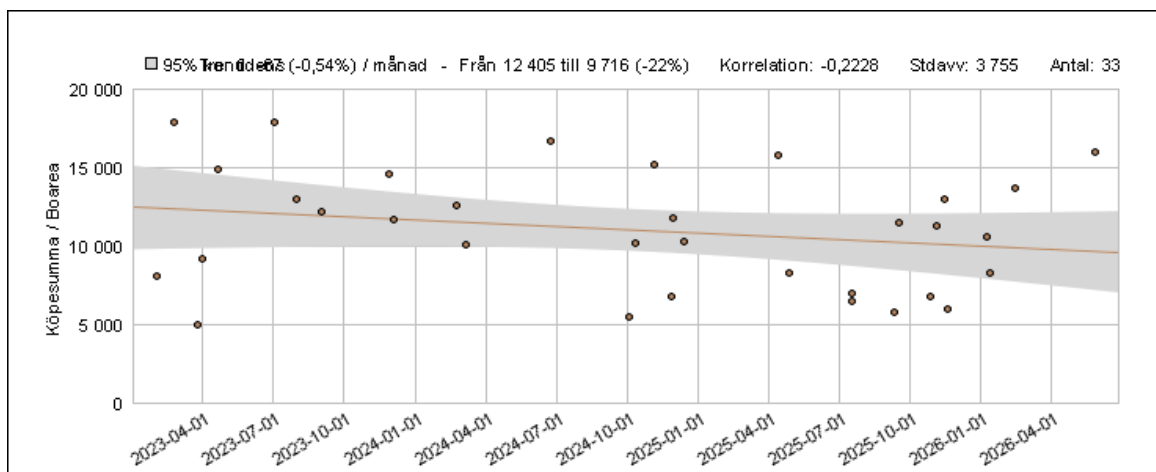


8.2 Ortsprisanalys

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 68 - 102 m², standardpoäng 23 - 38, byggår 1946 - 1962, areal tomt 250 - 355 m² under perioden 2023-04-21 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 525 000 - 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 468 - 14 855 kr/m² med medel 10 699 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,6 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Hudiksvall	Iggesund 14:246	2026-02-13	68	25	23	1946	355	E	L	1,8	13 676	930 000
Hudiksvall	Iggesund 14:232	2026-01-12	96	22	28	1962	250	E	L	1,1	8 333	800 000
Hudiksvall	Iggesund 14:255	2025-11-14	83	45	38	1946	355	E	L	1,2	12 951	1 075 000
Hudiksvall	Iggesund 14:240	2025-11-04	102	38	28	1962	260	E	L	1,4	11 274	1 150 000
Hudiksvall	Iggesund 14:235	2025-10-28	96	22	27	1962	250	E	L	0,9	6 770	650 000
Hudiksvall	Iggesund 14:236	2025-04-28	96	22	26	1962	310	E	L	1,2	8 333	800 000
Hudiksvall	Iggesund 14:225	2024-10-03	96	22	29	1962	260	E	L	0,7	5 468	525 000
Hudiksvall	Iggesund 14:260	2023-11-27	68	46	25	1946	305	E	L	2,6	14 632	995 000
Hudiksvall	Iggesund 14:258	2023-04-21	69	49	26	1946	305	E	L	2,6	14 855	1 025 000
Medel											1,5	10 699

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt dess standard och skick, bl a avstängd el, va och värme, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 9 926 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	9 926
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,99

Söderhamn 2026-06-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto, gavelradhus med rödmålad träfasad med vita detaljer.

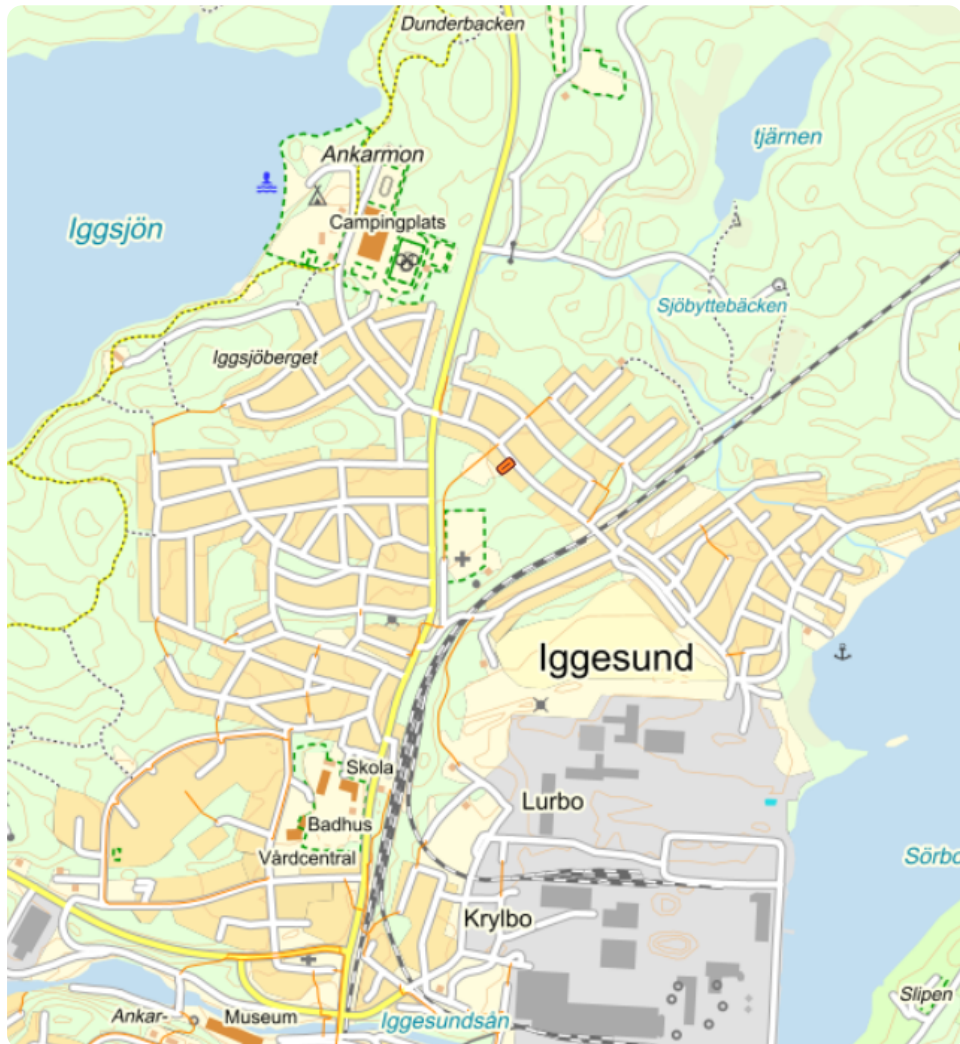


Foto, gavelradhus med rödmålad träfasad med vita detaljer.

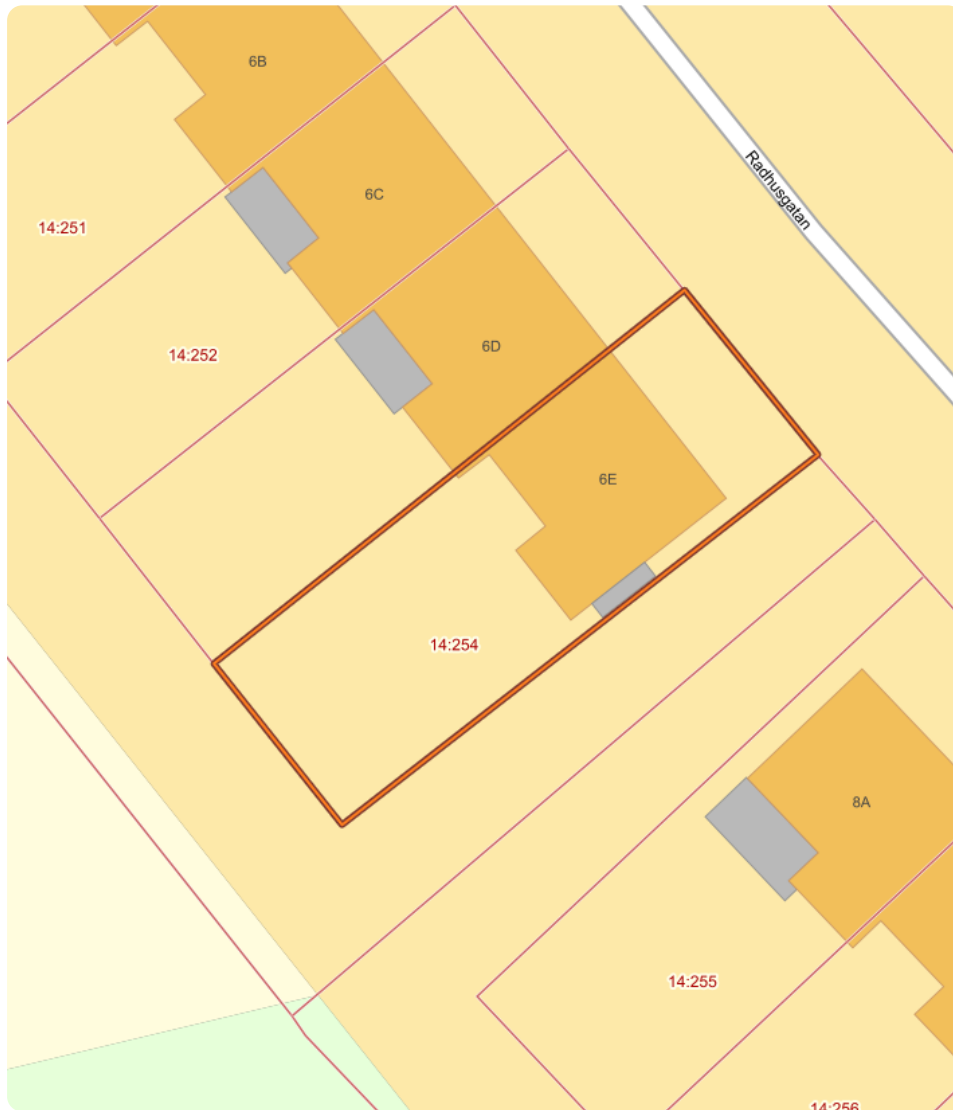


Foto, baksida, gavelradhus med rödmålad träfasad med vita detaljer, altan med tak.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

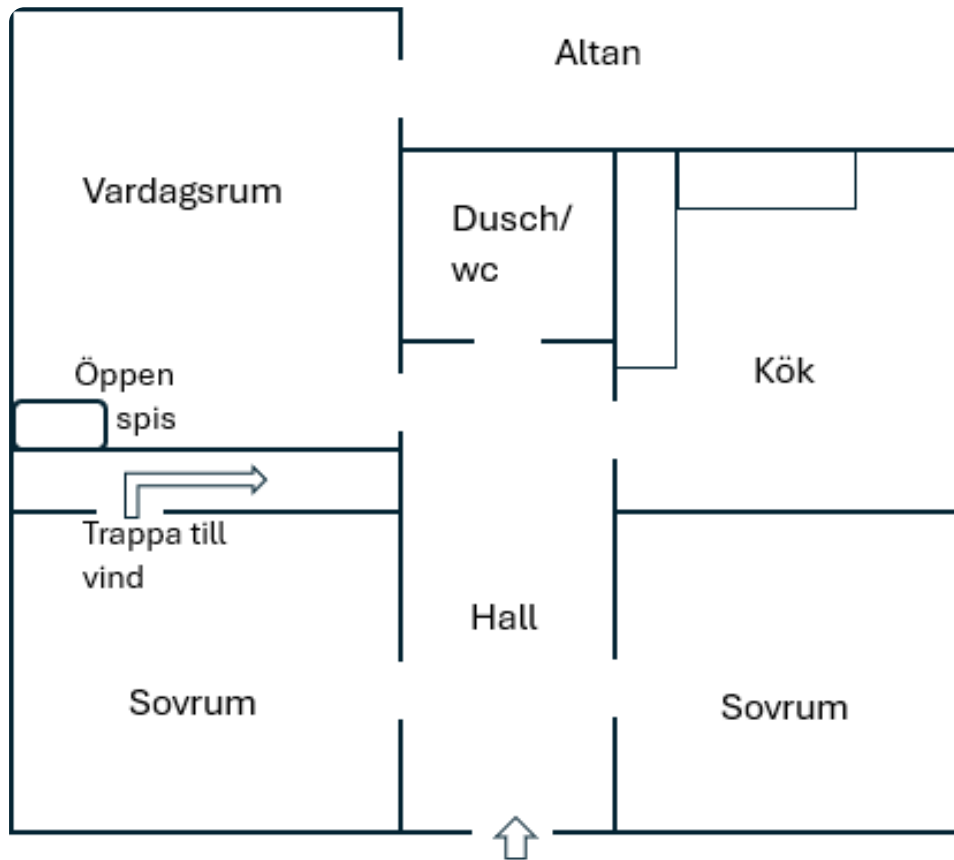


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

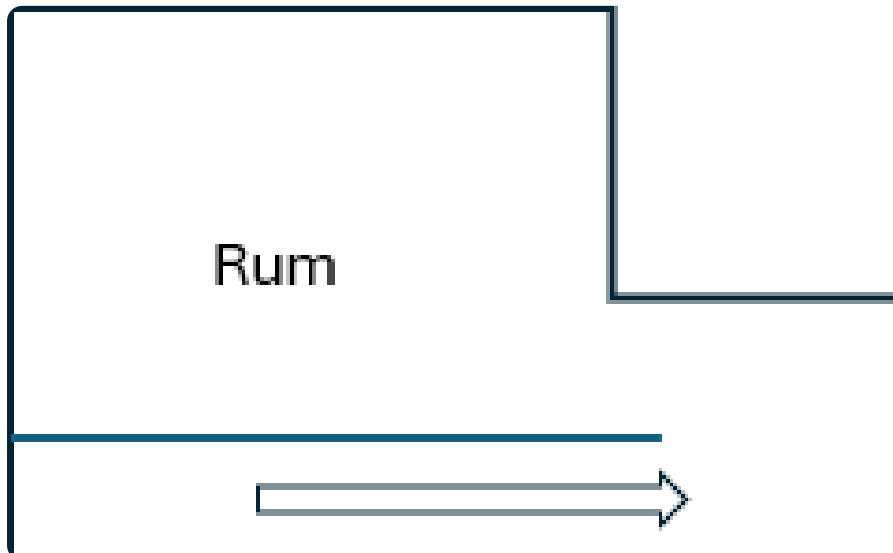


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning delvis inredd vind. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Råvind