

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HUDIKSVALL
Fastighetsbeteckning	BÄCKEN 11
Värdetidpunkt	2026-03-29



Huvudbyggnadens entré. Gulmålad byggnad med vita och röda 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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2026-03-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL BÄCKEN 11
Adress	Fiskaregatan 10 824 52 Hudiksvall
Område	Hudiksvall
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2479-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1934
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BÄCKEN 11 i Hudiksvall kommun ligger i centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med grundmur av sten, grundläggning plintar, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 123 m². Biarean uppgår till 65 m². Byggnaden är totalt utrivnen invändigt och utgörs enbart av ett "skal". Stora delar av byggnaden behöver därmed byggas upp på nytt, där delar av befintlig byggnation bedöms kunna återanvändas.

Det finns även 2st förråd på tomten.

Markarealen uppgår till 414 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
1 350 000 KRONOR
Enmiljontrehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 150 tkr - 1 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 976
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,55

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 2026-03-24 av Amanda Karlborg. 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.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1990-08-16	21-P90:199
FISKARSTAN I HUDIKSVALL	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1990-08-17, Genomf. slut: 1995-08-16		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	414 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	500m till centrum med butiker, restauranger och hälsocentral. Skola 700 m bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsregistret
	Avstängt *	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsregistret
	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 1909, om/tillbyggt 1934	Källa: Metria
Boarea	123 m ²	Källa: Metria
Biarea	65 m ²	
Våningar	Ett plan	

<i>Entréväning</i>	Rumsindelning/innerväggar saknas
<i>Grund</i>	Plintar. Grundmur av sten
<i>Stomme</i>	Timmer & trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita. Sämre skick
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor. Taket och vinden bedömdes ej säker att beträda. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Saknas
<i>Vägg</i>	Sakns
<i>Tak</i>	Saknas
<i>Uppvärmning</i>	Saknas.
<i>Eldstad</i>	Saknas
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Kök saknas
<i>Hygienrum</i>	Hygienrum saknas
<i>Tvättstuga</i>	Tvättstuga saknas.
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick

5.5 Övriga byggnader

<i>Förråd</i>	Äldre förrådsbyggnad i 2 plan. uppförd i trä med fasad av träpanel och yttertak av plåt., anslutningar saknas. Rektangulär byggnad med förrådsutrymme i 2 plan. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Äldre förrådsbyggnad i 1 plan. uppförd i trä med fasad av träpanel och yttertak av plåt., anslutningar saknas. Rektangulär byggnad med förrådsutrymme i 1 plan. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 25 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerat. 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 2026-03-13, 262 566 SEK, beslutnummer 1226745899: 2026-03-16, D-2026-00091497:1
Utmätning 2026-03-13, 262 566 SEK, beslutnummer 1226746210: 2026-03-16, D-2026-00091546:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 2 900 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	250 000 kr	1986-08-05	86/9924	
2	250 000 kr	2006-06-28	06/15039	
3	1 200 000 kr	2021-12-08	D-2021-00556698:3	
4	1 200 000 kr	2022-02-09	D-2022-00053030:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 437 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 629 000 kr

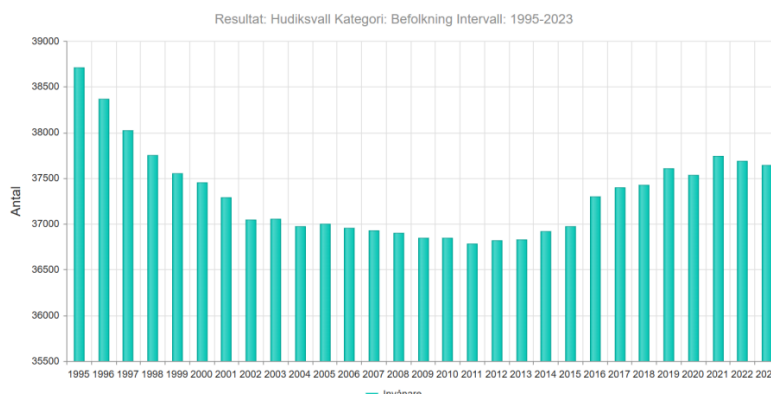
varav mark 808 000 kr

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, Näsvisen 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

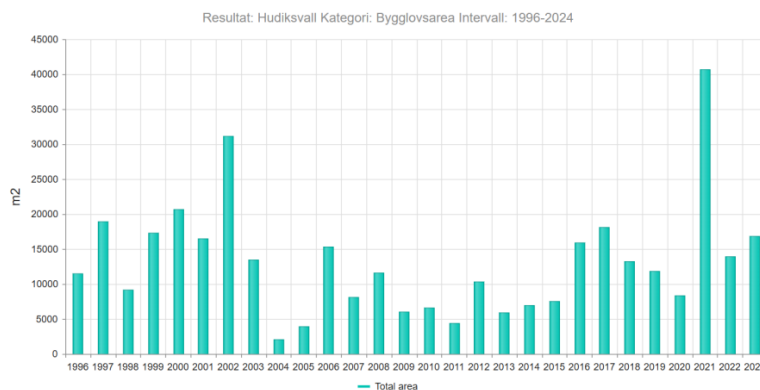
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

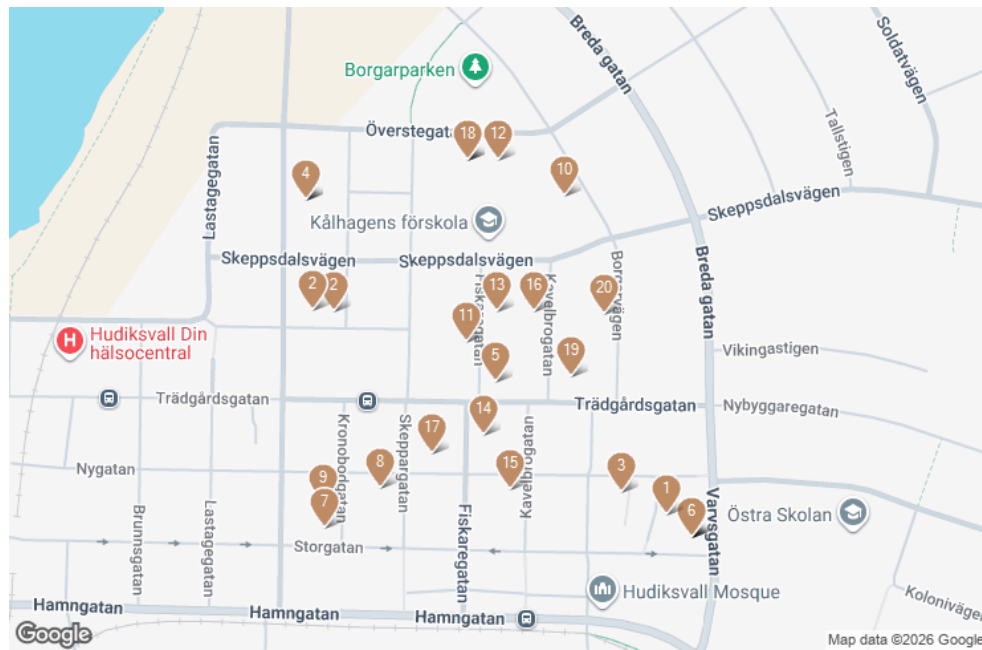
Byggande i kommunen

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

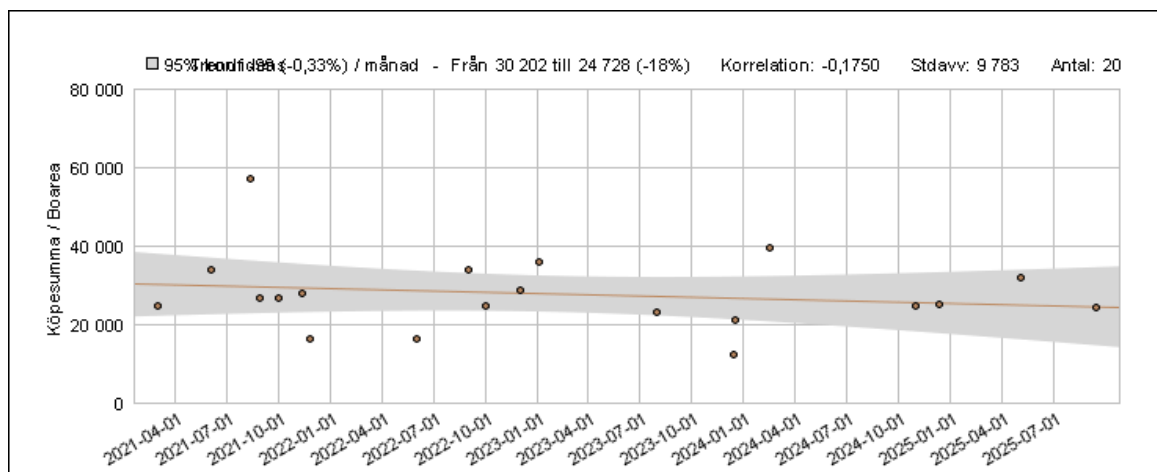


8.2 Ortsprisanalys

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 i jämförbart läge som värderingsobjektet, typkod 220 med boyta 85 - 235 m², byggår 1780 - 1946, areal tomt 191 - 684 m² under perioden 2023-08-01 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 650 000 - 4 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 553 - 39 705 kr/m² med medel 25 429 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,1 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hudiksvall	Fyren 2	2025-09-15	200		39	1929	304	E	L	1,3	24 500	4 900 000
Hudiksvall	Barnhemmet 5 M.f.	2025-05-05	155	40	42	1910	580	E	L	1,4	31 935	4 950 000
Hudiksvall	Matrosen 4	2024-12-12	105	20	35	1780	218	E	L	1,1	25 238	2 650 000
Hudiksvall	Sjömannen 19	2024-10-31	110	56	31	1936	441	E	L	1,1	25 000	2 750 000
Hudiksvall	Kålhuvudet 1	2024-02-15	85	50	40	1946	684	E	L	2,1	39 705	3 375 000
Hudiksvall	Fyren 7	2023-12-18	180	40	34	1929	435	E	L	1,4	21 111	3 800 000
Hudiksvall	Ruth 5	2023-12-15	235	70	43	1930	498	E	L	0,8	12 553	2 950 000
Hudiksvall	Skötbåten 4	2023-08-01	124	18	27	1909	191	E	L	1,6	23 387	2 900 000
Medel											1,3	25 429

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

Referensobjekten bedöms vara av normal standard/skick med viss variation och är därför mindre jämförbart med värderingsobjektet. Värderingsobjektets värde bedöms återfinnas under lägsta nivån för referensobjekten ovan.

Ovanstående ortsprisjämförelse bedöms däremot vara en relevant indikator om värderingsobjektets värde efter färdigställd byggnation. Total återuppbyggnad invändigt med allt från grundläggning, bjälklag, installationer, innerväggar, ytskikt, hygienutrymme, kök, nya fönster, funktionskontroll av yttertak mm. bedöms sammantaget kunna närma sig kostnaden för nyproduktion.

Mot bakgrund av detta bedöms det även relevant att undersöka sålda tomtmarker i Hudiksvall under de fyra senaste åren, från 2022-03-01 och framåt med tomtstorlek upp till 1 500 kvm. Totalt hittades 14 objekt efter gallring. Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 150 000 – 1 350 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 86 – 939 kr/kvm och utifrån taxeringsvärdet 0,5-2,0 (medel 1,6).

Inga direkt jämförbara lägen med värderingsobjektet har sålts under de senaste åren. Värderingsobjektet har ett centralt läge som bedöms mycket attraktivt och där det saknas obebyggda tomtmarker. Kommunalt VA finns anslutet. Det bedöms därav mest relevant att jämföra med de attraktivare tomterna i ortsprismaterialet.

De två högst betalda tomterna såldes för 1 350 000 kr (oktober 2024) respektive 1 075 000 kr (augusti 2022), där båda objekten har utblickar över Hudiksvallsfjärden och med tomtstorlek mellan 1 100-1 500 kvm. Dessa tomter är belägna i Idenors-Vik och Fiskeby. I förhållande till taxeringsvärdet såldes dessa tomter mellan 1,1 och 2,0.

Värderingsobjektets tomtmark är taxerat till 808 000 kr, vilket bedöms ge en viss indikation om en värdenivå mellan 890 000 kr (K/T 1,1) och 1 606 000 kr (K/T 2,0), medel 1 250 000 kr.

Framförallt värderingsobjektets mycket goda läge samt att byggnationen är av låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under värdet för referensobjekten i området med typkod 220 och bedöms uppgå till 1 350 000 kr, motsvarande 10 976 kr/m² boarea och K/T 0,55. Utifrån tomtmarken bedöms värdet uppgå till 3 261 kr/kvm areal och K/T 1,67. Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026
1 350 000 KRONOR
Enmiljontrehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 150 tkr - 1 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 976
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,55

Gävle 2026-03-29

VärderingsInstituten Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förrådsbyggnad nr 1



Förrådsbyggnad nr 2

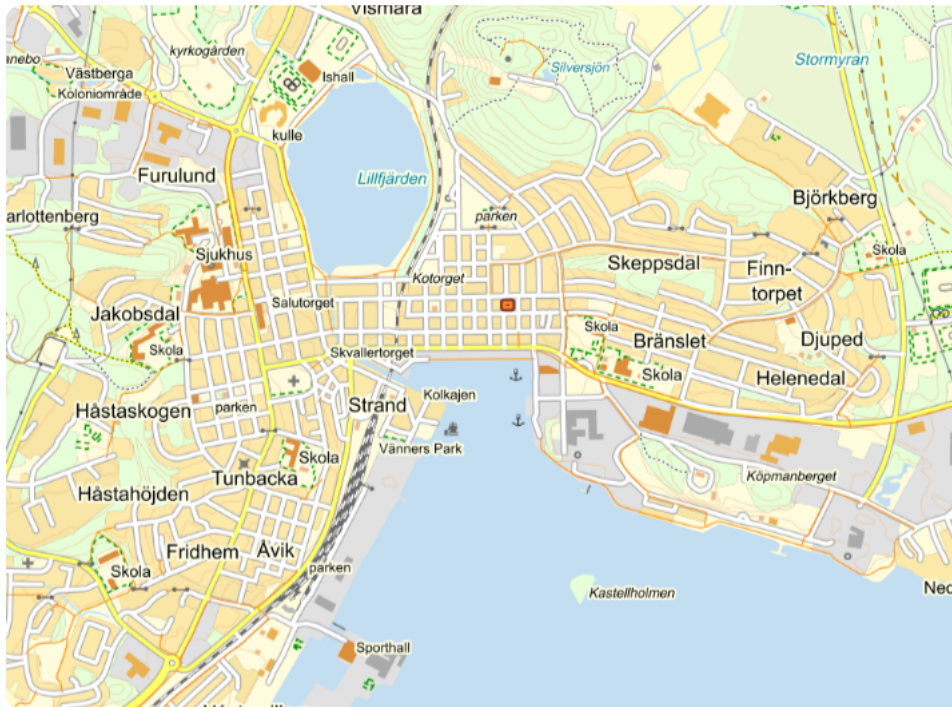


Värderingsobjektets innergård

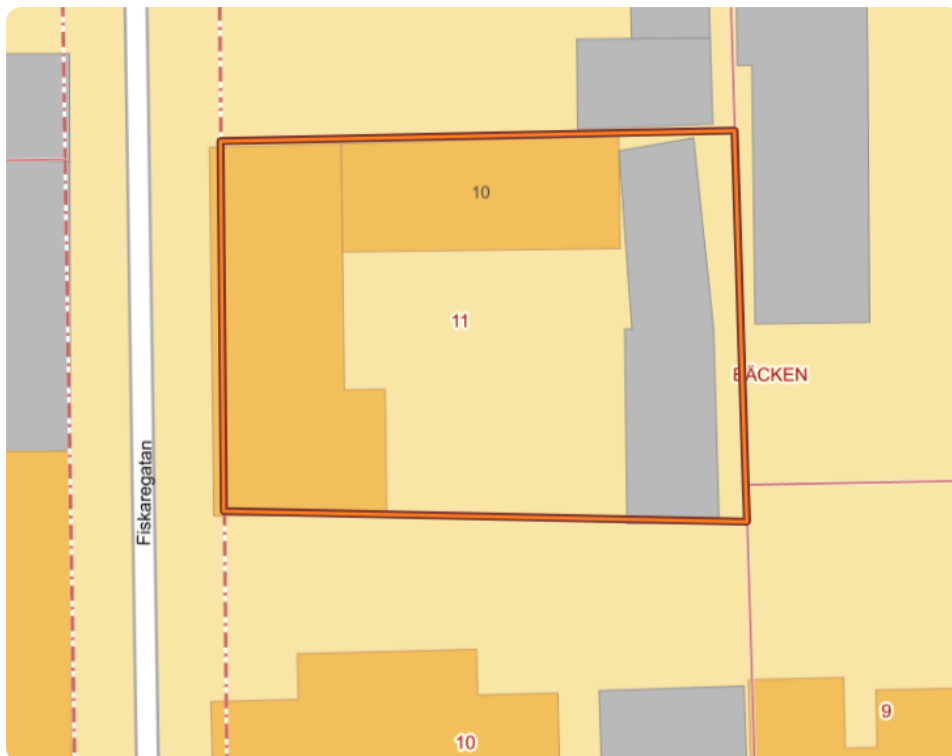


Huvudbyggnadens framsida.

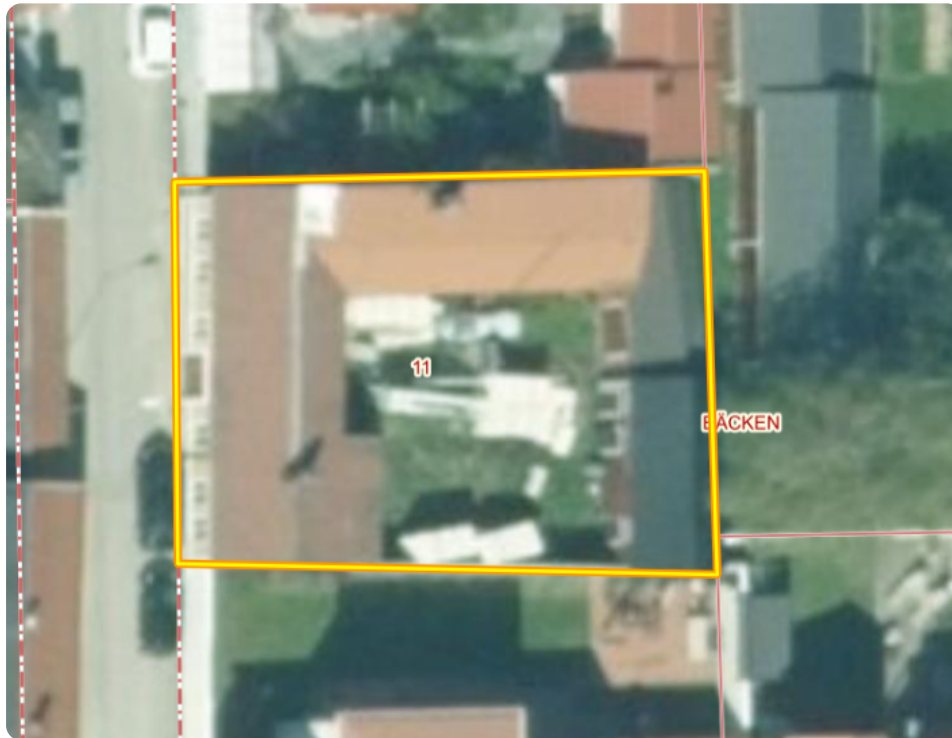
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

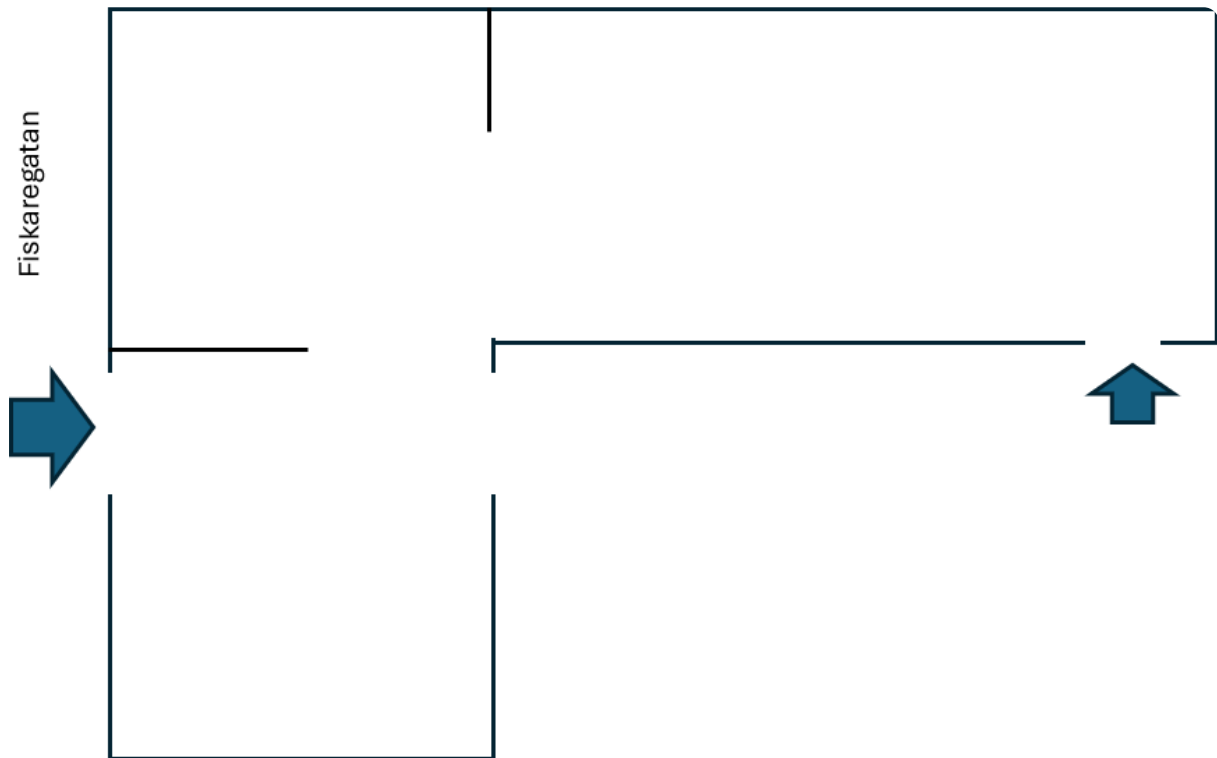


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.