

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

ÖVERNÄS 2:52

Värdetidpunkt

2026-01-16



Värderingsobjektets framsida. Rödmålad byggnad med svarta och 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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2026-01-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL ÖVERNÄS 2:52
Adress	Övernäsvägen 17 82465 Näsviken
Område	Forsa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2452-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖVERNÄS 2:52 i Hudiksvall kommun ligger i Näsviken, ca 16 km från centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund och kryppgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 198 m², fördelat på 6 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även ett vedförråd.

Markarealen uppgår till 1 505 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och grusad infart. Snötäckt vid besiktningen.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
1 500 000 KRONOR
Enmiljonfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 395 tkr - 1 605 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 576
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

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 2026-01-12 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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	Datum	Akt
AVSTYCKNINGSPÅN	1938-07-12	21-FOR-572
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 505 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och grusad infart. Snötäckt vid besiktningen.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	16 km till kommunens centralort 500m till förskola, skola och servicebutik. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i centralorten Hudiksvall.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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	198 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rok	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum och förråd	

Entréväning	Entré via nybyggd farstu, hall, kök, matplats, vardagsrum och sovrum
Våning 1 tr	Hall, hygienrum, klädkammare och 3st. sovrum
Grund	Källargrund Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel. Nyrenoverad
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, laminat, betong och plastmatta
Vägg	Målade, tapet och bröstpanel
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (CTC). Källa: Fastighetsägaren Modern. Vattenburet värmesystem till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren Äldre vedpanna påkopplad till det vattenburna systemet som komplement.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren 2st. Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren 2st.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Märke ej känt), köksfläkt (Gorenje), diskmaskin (Cylinda), kyl (Electrolux) Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar tapet WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Cylinda)

	Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt till äldre skick. Fasad, farstu, uppvärmningssystem och stora delar av ytskikt i normalt/gott skick. Kök och badrum i sämre skick. Tidigare takläckage noterades i den ena kattvinden. Fastighetsägaren har informerat om att det är åtgärdat utifrån. Sättning på övervåningen noterades vid besiktningen. Fastighetsägaren har informerat att detta har varit oförändrat under en lång tid och att det orsakades efter utgrävning av källaren.

5.5 Övrig byggnad

<i>Vedförråd</i>	Oisolerad byggnad uppförd i trästomme under yttertak av plåt., ansluten till el. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
------------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

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. 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

Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-04-02, D-2025-00114912:1
Utmätning 2024-11-14, 436 286, SEK jämte ränta och kostnader. beslutsnummer 12245653022: 2024-11-18, D-2024-00387186:1
Utmätning 2024-11-14, 436 286, SEK jämte ränta och kostnader. beslutsnummer 12245653709: 2024-11-18, D-2024-00387188:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 659 100 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	167 400 kr	1990-10-22	90/13391	
2	94 250 kr	1991-12-17	91/16270	
3	74 650 kr	1991-12-17	91/16272	
4	221 800 kr	2008-07-23	08/17457	
5	17 000 kr	2014-11-10	D-2014-00461027:1	
6	84 000 kr	2016-05-26	D-2016-00240202:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 277 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 927 000 kr

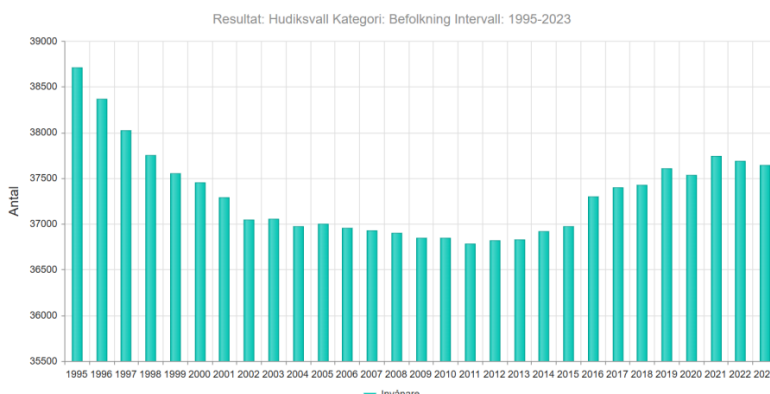
varav mark 350 000 kr

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, 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

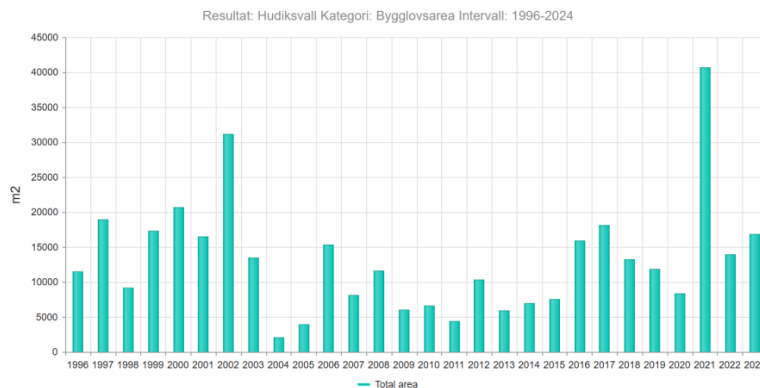
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

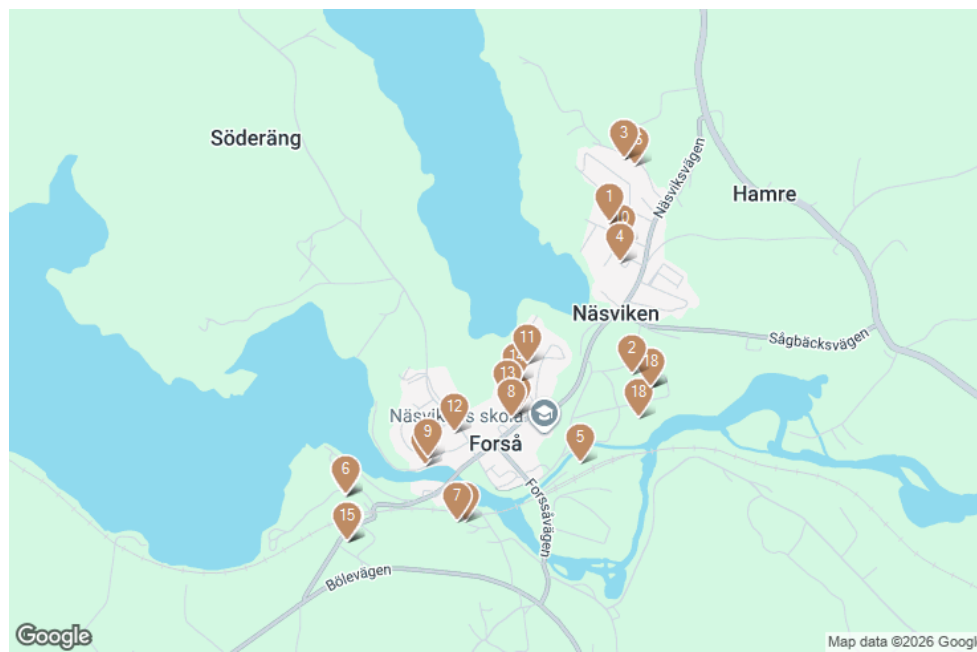
Byggande i kommunen

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

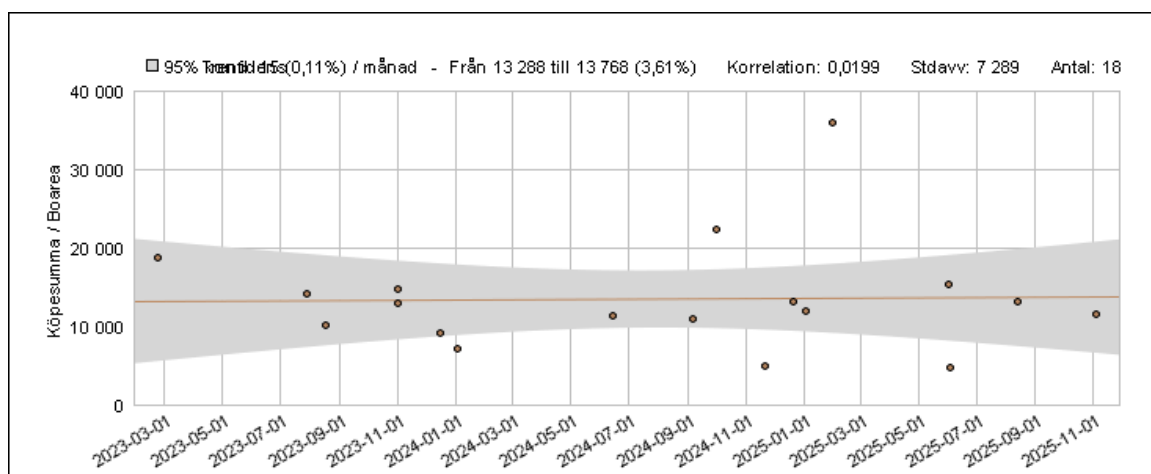


8.2 Ortsprisanalys

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 typkod 220 med boyta 104 - 139 m², standardpoäng 22 - 39, byggår 1901 - 1976, areal tomt 532 - 3 380 m² under perioden 2021-04-23 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 660 000 - 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 888 - 17 460 kr/m² med medel 11 451 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 3,1 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Hudiksvall	Forsa-Hamre 4:50	2025-11-04	120	72	24	1963	1 395	E	L	1,4	11 666	1 400 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 4:71	2025-06-03	135		33	1976	532	E	L	0,7	4 888	660 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 8:16	2024-11-21	139	80	31	1936	1 080	E	L	0,6	5 035	700 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 4:28	2024-09-06	136	84	39	1950	1 520	E	L	1,0	11 029	1 500 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 21:17	2024-06-14	110	60	33	1958	1 060	E	L	1,5	11 363	1 250 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 8:18	2023-12-15	111	67	30	1935	1 160	E	L	1,5	9 279	1 030 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 21:2	2023-11-02	105	99	33	1960	1 013	E	L	1,8	14 761	1 550 000
Hudiksvall	Böle 2:24	2023-11-01	138	57	31	1926	2 395	E	L	2,1	13 043	1 800 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 8:17	2023-07-28	104	56	25	1927	865	E	L	2,6	14 182	1 475 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 4:34	2022-07-08	120		25	1917	3 380	E	L	2,5	13 958	1 675 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 6:5	2021-09-20	121	17	22	1901	1 162	E	L	2,4	10 743	1 300 000
Hudiksvall	Forsa-Hamre 4:30	2021-04-23	126	80	31	1909	2 330	E	L	3,1	17 460	2 200 000
Medel										1,7	11 451	

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

Värderingsobjektets läge bedöms som bra. Framförallt objektets stora boyta i kombination med normal standard. Normalt till äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 500 000 kr, motsvarande 7 576 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

1 500 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratusen kronor

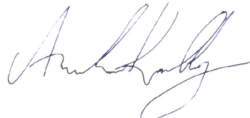
Bedömt värdeintervall 1 395 tkr - 1 605 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 576
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

Gävle 2026-01-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida.



Snötäckt trädgård



Huvudbyggnadens gavel. Nyinstallerad LVP ses i bild.



vedförråd. Rödmålad med svarta detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

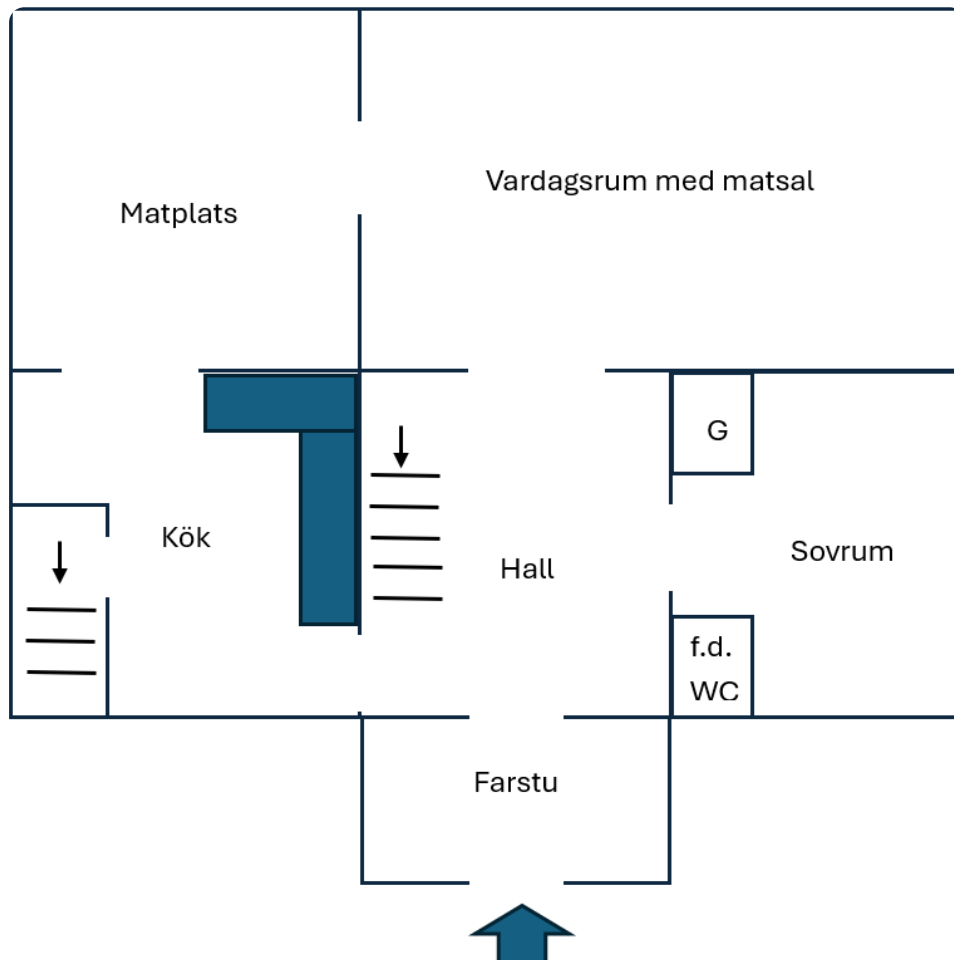


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

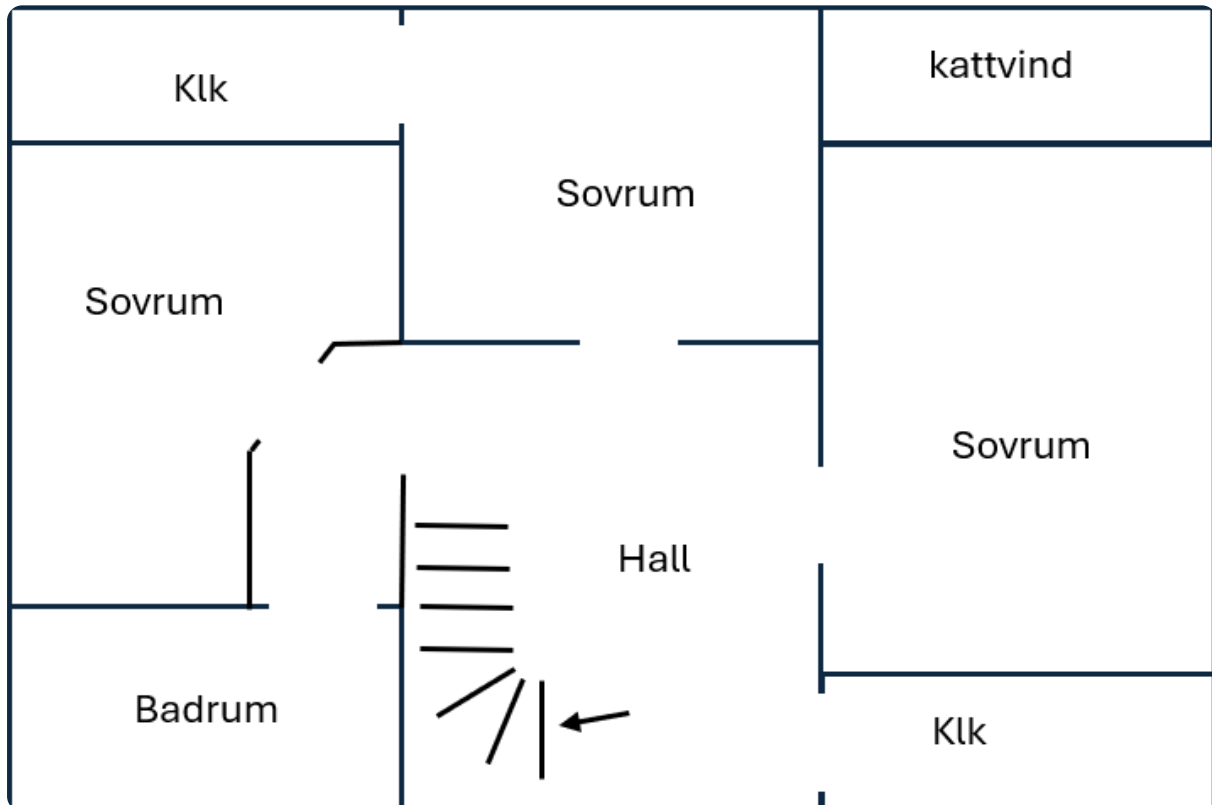


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övernåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.