PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**HUDIKSVALL**
Fastighetsbeteckning	**GÅSBACKA 1:16**
Värdetidpunkt	**2026-01-31**



Snötäckt tomtmark. Släpvagn står parkerad på tomten.

Företag	ValueringsInstitutet 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 9
7 Ekonomiska data 10
8 Marknadsvärdebedömning 11
Bilaga I Foton utvändigt 16
Bilaga II Kartor 17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL GÅSBACKA 1:16
Adress	Gåsbackavägen 307 82472 Delsbo
Område	Delsbo
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2538-25-21
Nybyggnadsår	ej aktuellt
Värdeår	ej aktuellt
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

GÅSBACKA 1:16 i Hudiksvall kommun ligger 31 km från centralorten och med 2,8 km till annan service i Delsbo. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 1 576 m² som utgörs av naturmark. Marken var snötäckt vid besiktningen.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

100 000 KRONOR

Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 90 tkr - 110 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**0**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,62**

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 2026-01-29 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 576 m²
Obebyggda delar	Naturmark. Marken var snötäckt vid besiktningen.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	31 km till kommunens centralort
	2,8 km till Delsbo. Där finns hälsocentral, skolor och service. Ytterligare utbud med service finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas
Vatten	Vatten saknas
Avlopp	Avlopp saknas
Bredband via fiber	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Obebyggd	
Ålder	Byggår ej aktuellt	
Boarea	0 m²	*Källa: Metria*
Biarea	0 m²	
Invändiga ytskikt		

5.5 Övrigt

Försäkring	Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan byggnation. På tomten fanns en släpvagn parkerad.

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 del-marknad, 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 2025-10-19, 72 761 SEK, beslutsnummer 12255182334: 2025-10-21, D-2025-00381161:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

```
1 Nyttjanderätt 1970-04-29 70/1436 Övrigt ändamål: TELE
```

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
HUDIKSVALL GÅSBACKA GA:1, ändamål: Vägar
```

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	162 000 kr
varav byggnad	0 kr
varav mark	162 000 kr

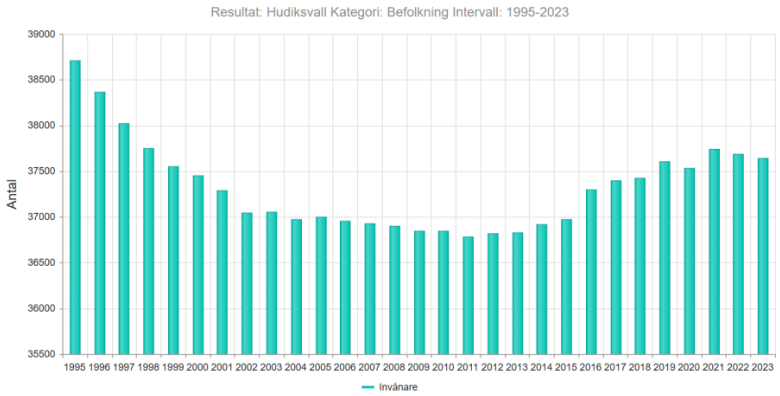
Källa: Metria

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

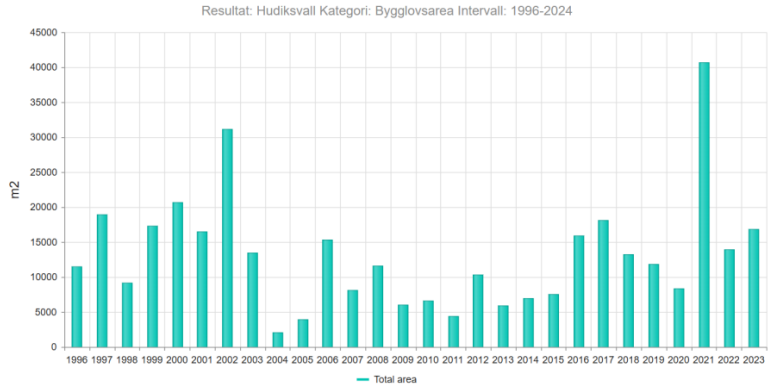
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

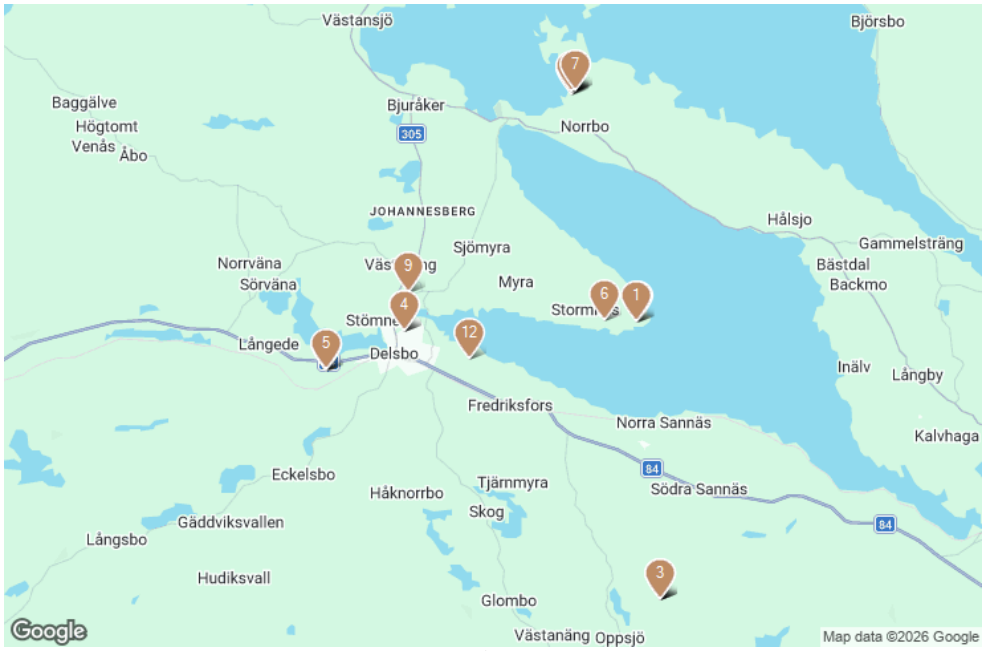
Byggande i kommunen

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

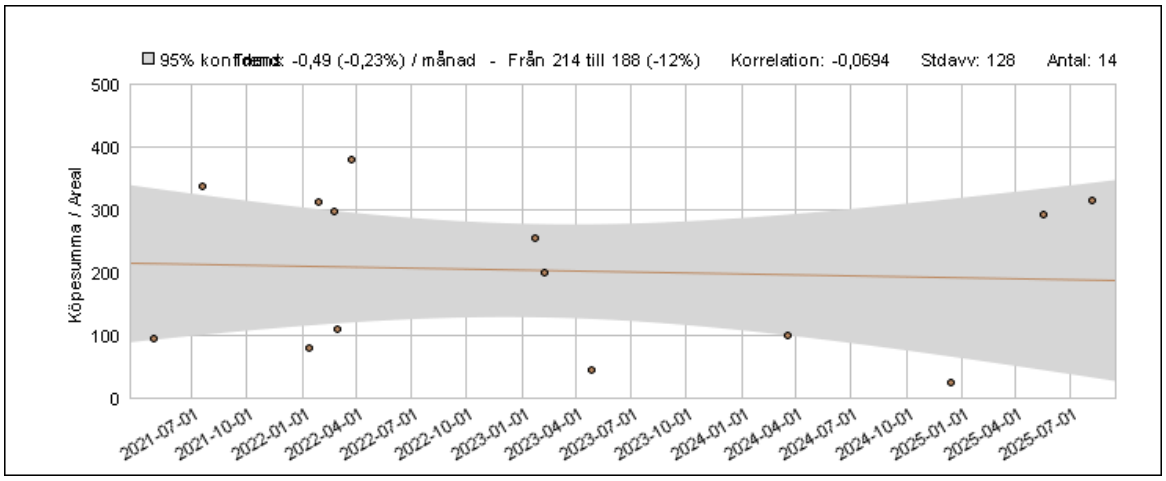


8.2 Ortsprisanalys

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/Markareal. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/tomtareal över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 883 - 2 230 m² under perioden 2021-04-29 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 50 000 - 750 000 kr. I relation till markarealens storlek varierar köpeskillingen mellan 24 - 339 kr/m² med medel 166 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 9,8 med medel 4,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hudiksvall	Källeräng 5:3	2024-12-14					2 070	E	L	0,7	24	50 000
Hudiksvall	Ede 7:61	2024-03-17					883	E	L	1,0	102	90 000
Hudiksvall	Hammarsvall 4:24	2023-04-28					1 452	E	L	1,7	47	68 000
Hudiksvall	Norrbobyn 16:25	2023-01-24					1 965	E	L	7,9	254	500 000
Hudiksvall	Ava 3:6	2022-02-28					2 230	E	L	1,6	110	245 000
Hudiksvall	Norrbobyn 16:29	2022-02-23					2 002	E	L	9,3	297	595 000
Hudiksvall	Norrbobyn 16:28	2022-01-27					1 897	E	L	9,8	314	595 000
Hudiksvall	Gåsbacka 1:16	2022-01-11					1 576	E	L	1,0	79	125 000
Hudiksvall	Norrbobyn 16:21	2021-07-19					2 215	E	L	8,5	339	750 000
Hudiksvall	Ede 7:61	2021-04-29					883	E	L	1,4	96	85 000
Medel										4,3	166	

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

Tomterna sålda vid Norrbobyn är belägna nära sjön, vilket bedöms mindre jämförbart med värderingsobjektet. Mot bakgrund av detta bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet återfinnas mellan 24-110 kr/kvm.

Värderingsobjektets tomtmarksstorlek ligger kring medel. Framförallt värderingsobjektets belägenhet något utanför Delsbo samt en avtagande prisutveckling under perioden medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 63 kr/kvm areal.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

100 000 KRONOR

Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 90 tkr - 110 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**0**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,62**

Gävle 2026-02-02

ValueringsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Snötäckt tomtmark.



Snötäckt tomtmark. Släpvagn står parkerad på tomten.

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