PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**Hudiksvall**
Fastighetsbeteckning	**Veda 12:1 & Veda 15:1**
Värdetidpunkt	**Mars 2026**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, altan och snötäckt mark.

Företag	Värderingsinstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB	Hemsida	www.properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm	E-post	norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Hudiksvall Veda 12:1 & 15:1	Lagfaren ägare	F-2943-25-21
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Vedavägen 22 B-C 824 65 Näsviken	Värdetidpunkt	Mars 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-03-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1930. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	84 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 387 kvm markareal (samtaxerad). Obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil väster om Hudiksvall och ca 2 km från Näsviken, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och naturmark. Förskola, skola (F-6) och livsmedelsbutik finns i Näsviken. Ytterligare utbud med service finns i Hudiksvall.
Övrig byggnad	3 st övriga byggnader totalt 170 kvm Byggnadsarea (BYA), enligt okulärbesiktning, varav en byggnad om ca 25 kvm var placerad utanför tomtgräns.
Övrigt	Fastigheterna är samtaxerade och samintecknade. De värderas som en sammanhållande enhet och benämns nedan för fastigheten eller värderingsobjektet.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

375 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 464 kr/kvm	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	0,58

Söderhamn 2026-03-24
Värderingsinstitutet Norra AB

Peder Lindblom

Civilingenjör/Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peder Lindblom i närvaro av fastighetsägaren och dess anhörig. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2.
Bygglov	Eventuellt tillbyggnad av huvudbyggnaden de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El eventuellt ansluten till allmänt, vidare teknisk utredning rekommenderas.
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen), vattenmätare ej lokaliserad. Enligt ägare har vattenledningar frusit. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp (enligt taxeringen), egen avloppsbrunn med infiltration, enligt fastighetsägaren. Avloppet har frusit enligt fastighetsägaren. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Vid besiktningstillfället noterades att ett större träd blåst omkull vid infarten till huvudbyggnaden och at delar av taket till övrig byggnad nr 1 blåst av. Övrig byggnad nr 2 är placerad utanför tomtgräns åt öster, enligt fastighetsägaren tillhör den fastigheten, vidare juridisk undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1930
Byggteknik	Grund	Krypgrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas.
	Yttertak	Plåt
	Värme	Direktverkande el. Kakelugn i vardagsrum och vedspis i kök. Påbörjad installation av vattenburen golvvärme vi luft/vatten värmepump. Ofärdigt skick.
	Ventilation	Självdragsventilation
	Övrigt	Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, kök, vardagsrum med kakelugn, passage till planerat dusch wc.
	Våning 2	Våning 1 trappa med rum i öppen planlösning.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Låg standard (vatten & avlopp ur funktion), sämre skick.
	Utrustning	Ljusblå skåpluckor. Spishäll (okänt märke), fläktkåpa med självdrag, två ugnar (okänt märke), diskmaskin (front demonterad), tvättmaskin (Samsung) samt separata kyl- & frysskåp (okänt märke).
Planerat Hygienrum	Ytskikt	Pågående byggprojekt, avloppsanslutning i golv synlig. Väggar med skivmaterial. Golv med klinker.
	Utrustning	Toalettstol, ej monterad.
Tvättstuga	Utrustning	Se kök ovan.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä, plastmatta, textil, skivmaterial
	Vägg	Målade/skivmaterial
	Tak	Träpanel, vita takskivor, skivmaterial, målat
Övrigt		Altan vid byggnadens entré.
Standard/skick		Äldre byggnad med pågående renovering som avstannat. Ofärdigt skick invändigt. Vatten och avlopp ur funktion p g a frusna vattenledningar, enligt ägaren. Hängrännor och stuprör saknas delvis, enstaka fönster har tagits bort och spikats igen, sannolikt permanent m h t ny planlösning. Delar av fasaden har målats om relativt nyligen. Generellt låg standard och i ofärdigt skick. Notera fallrisk! Räcke saknas från ovanvåningen ner mot entréhall.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 1	Gäststuga/förråd/garage, byggnadsår okänt med en total BYA på 140 kvm. Sannolikt fd äldre bostad som ej moderniserats, eldstäder finns, godkänd funktion ej verifierad. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt, varav halva blåst av, ligger på tomten. Nyttjas idag som förråd och garage. Byggnadens skick är sämre invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Vid besiktningen noterades att delar av övervåningen ej bör beträdas p g a låg bärighet.
Byggnad 2	Förråd, byggnadsår okänt med en total BYA på 24 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i trä/plast under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas.
Byggnad 3	Jordkällare, byggnadsår okänt med en total BYA på 6 kvm. Ej besiktigad invändigt. Byggnadens skick är sämre utvändigt. Låg moderniseringsgrad.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd (samtaxerade)
	Taxeringsvärde/år	648 000 kr, varav byggnad 340 000 kr, varav mark 308 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 100 000 kr (samintecknade).
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Saknas, enligt fastighetsägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna möblerade och delvis belamrade med diverse saker. På tomtmarken fanns äldre

	bil, lastbil, delar av plåttak, temporära byggnad av icke stadigvarande karaktär, nedblåst träd m.m. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 139 kvm samt tomtareal mellan 752 och 3 560 kvm. Med hänsyn till värderingsobjektets beskaffenhet och läge har ortsprismaterialet rensats från strandnära lägen, K/T över 2,0 samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 1 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 571 – 18 072 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,42 – 1,99, med en genomsnittlig nivå på 1,24 under de senaste två åren.

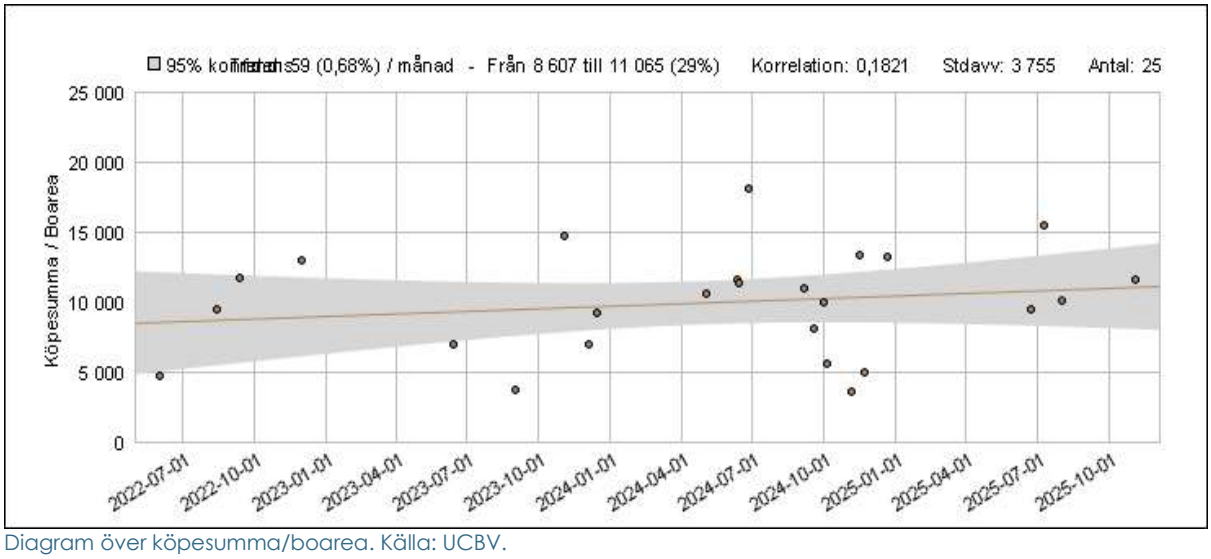


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett enskilt läge med närhet till Näsviken och pendlingsavstånd till Hudiksvall. Byggnaden är äldre med pågående byggprojekt som avstannat. Vatten och avlopp ur funktion, ofärdiga ytskikt invändigt m.m. För närvarande låg standard i sämre skick. Större övrig byggnad i sämre och osäkert skick. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

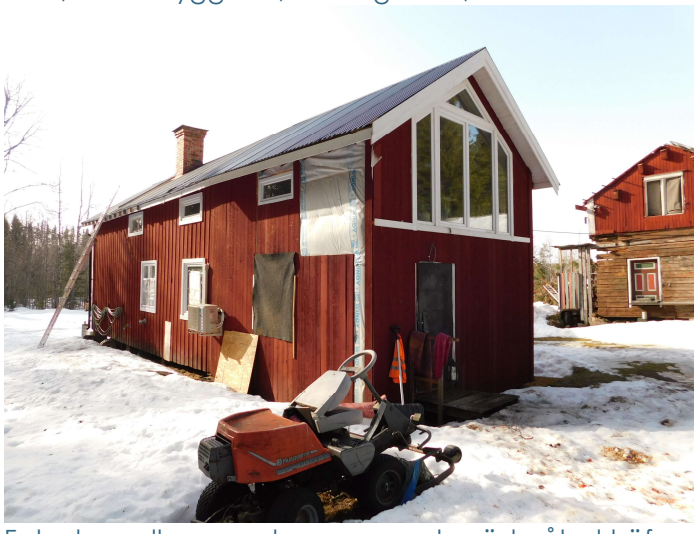
Foton



Foto, huvudbyggnad, uppfart, rödmålad träfasad med vita detaljer och snötäckt mark.



Foto, huvudbyggnad, södra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, huvudbyggnad, norra gaveln, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, övrig byggnad 1, framsida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, övrig byggnad 1, baksida, vidbyggt garage m.m.



Foto, övrig byggnad 1, framsida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, övrig byggnad 2, framsida, förråd m.m.



Foto, övrig byggnad 2, baksida, förråd m.m.

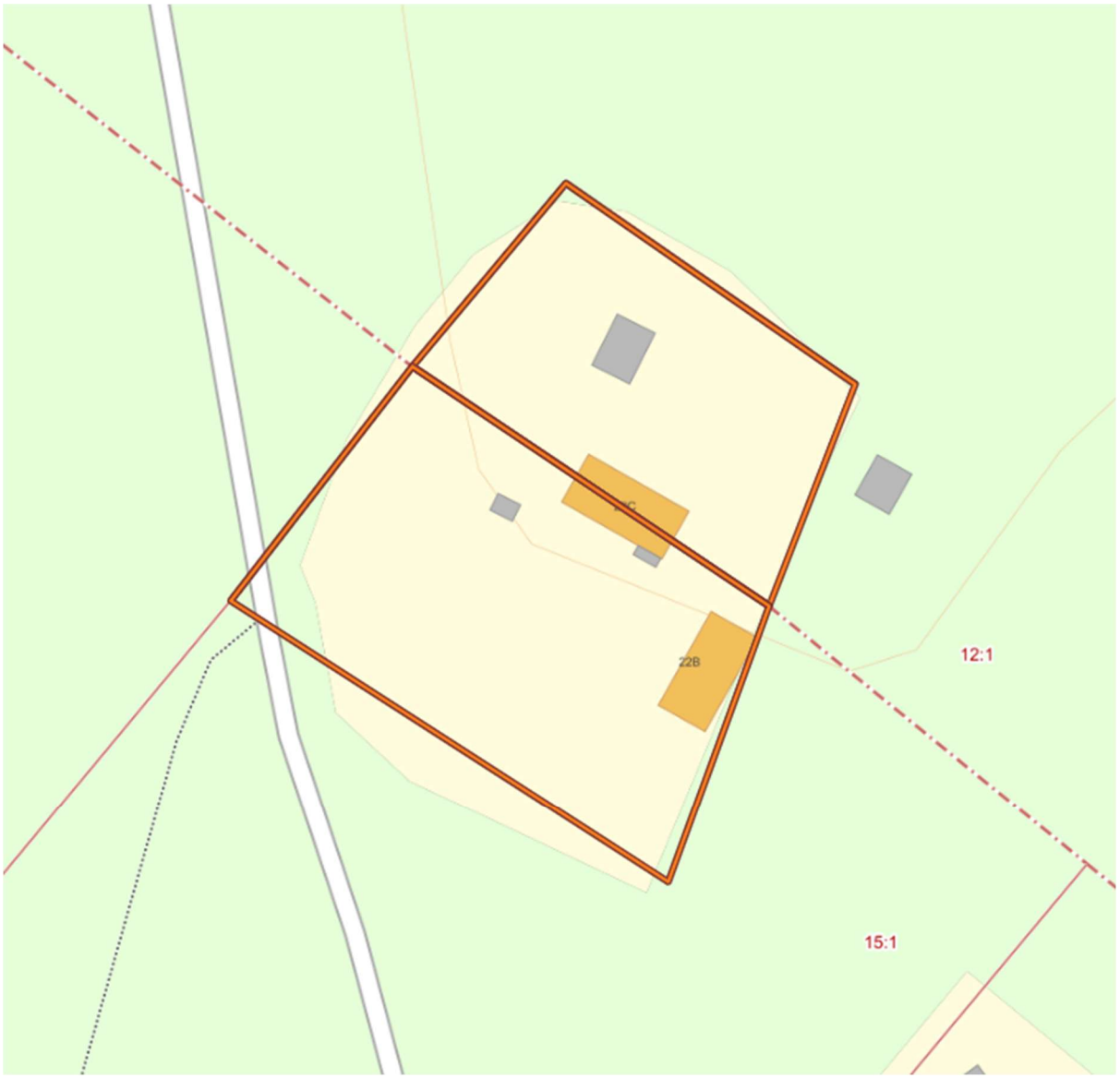


Foto, övrig byggnad 3, jordkällare.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

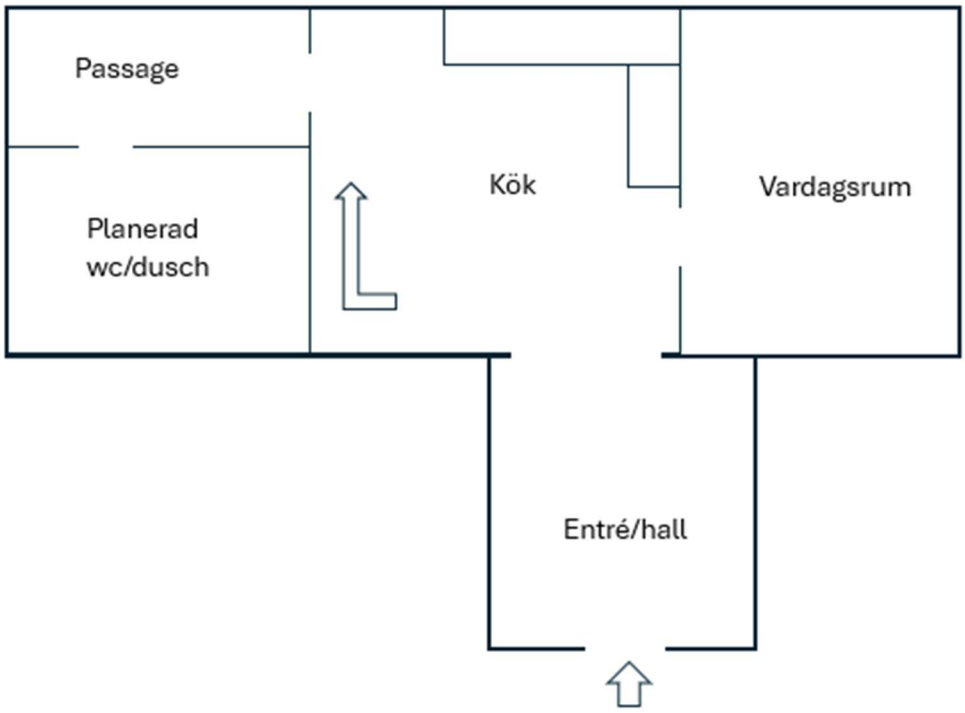


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

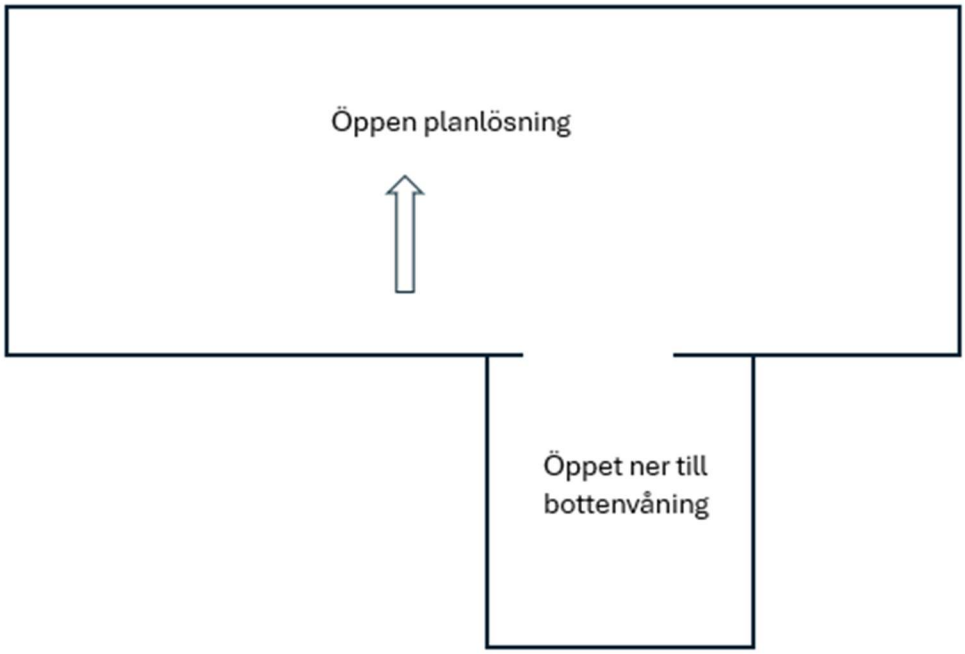


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.