

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hudiksvall

Fastighetsbeteckning

Tingshusbacken 19:1

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljus målad träpanel med grå/gröna och röda detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt grus.

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 Tingshusbacken 19:1	Lagfaren ägare	F-1738-24-21
Objektets adress	Domaregatan 2 824 43 Hudiksvall	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909. Uppförd i 2 våningar samt källare och vind
Boarea	200 m ² (enligt taxeringen), fördelat på ca 8 rum och kök
Biarea	36 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	740 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd som omges av staket med grind
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Hudiksvall, strax väster om affärscentrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av mindre flerbostadshus och villor mm. Förskola, skola och hälsocentral och serviceutbud finns i Hudiksvall
Övrigt	Det finns även ett gårdshus

Marknadsvärde

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

5 250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 5 000 000 – 5 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	26 250 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
---------------	--------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2024-11-06

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av närstående till fastighetsägaren. 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare och vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909 samt tillbyggd 1985 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre, ommålade. Färg: vita/röda Plåt, renoverat Vattenburen fjärrvärme via radiatorer. I källaren finns även äldre panna och vedspis. Funktion okänd, nyttjas fn ej. Självdraagsventilation Kakelugn
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3 Våning 4	Källare med pannrum, tvättstuga och förrådsutrymmen Trapphus, hall, sovrum, wc/dusch, vardagsrum, matrum och kök Trapphus, hall, sovrum, wc/dusch, vardagsrum, matrum och kök Trapphus, allrum, wc/dusch, kök och sovalkov
Kök, 3 st	Utformning	3 st kök med varierad utformning. På våning 2 vinkelkök. På våning 3 parallellt kök. På våning 4 mindre kök i vinkel. Normal standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis, fläkt och kyl/frys. 1 st kök med diskmaskin
Hygienrum (vån 2 och 3)	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel och golv med mosaik/klinker. Normal standard, Normalt till gott skick
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum (vån 4)	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg och golv med plastmatta. Normal standard, Normalt till äldre skick
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren med tvättmaskin (LG). I källaren finns även extra wc och duschkabin
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/trä/plastmatta/textil
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/pappspänt
Övrigt		Balkonger
Standard/skick		Äldre byggnad, renoverad samt löpande underhållen. Huvudsakligen normal standard och skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Gårdshus	Gårdshus i 1 plan samt del med vind. Fasad med träpanel och yttertak av tegel/plåt med betongplatta respektive torpargrund. Nyttjas som kallförråd och garage. Ansluten till el. Byggnadsarea ca 75 m ² (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 3 917 000 kr, varav byggnad 2 952 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 965 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 227 500 kr. 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		Information saknas
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 centrala Hudiksvall från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 150 – 275 m² och K/T > 1,0.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 350 000 – 6 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 600 – 29 700 kr/m², men ett genomsnitt på ca 21 720 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,6 (taxering 2021).

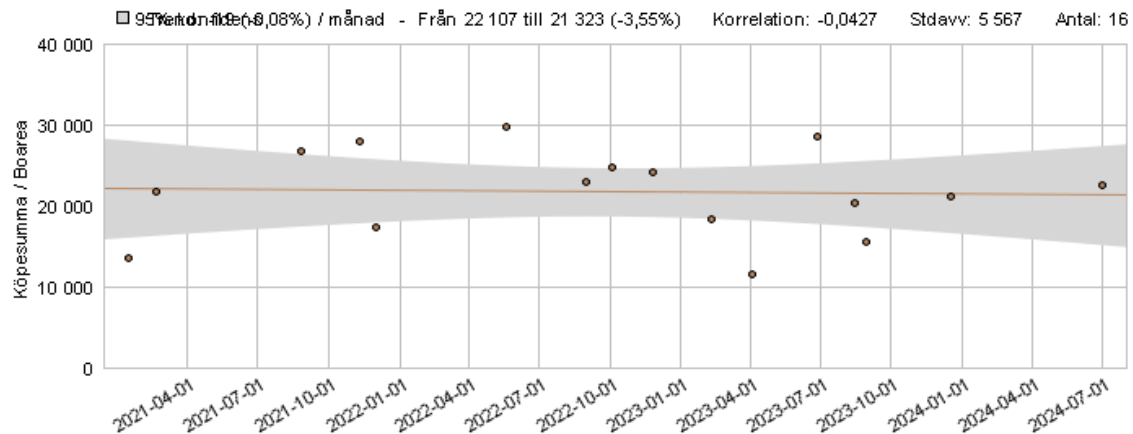


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har ett bra läge i Hudiksvall. Byggnaden har stor boarea, är löpande underhållen samt delvis renoverad. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad huvudbyggnad med ljus målad träpanel med grå/gröna och röda detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt grus



Foto, fasad huvudbyggnad med ljus målad träpanel med grå/gröna och röda detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd



Foto, gårdshus med ljus målad träpanel med grå/gröna och röda detaljer

Kartor



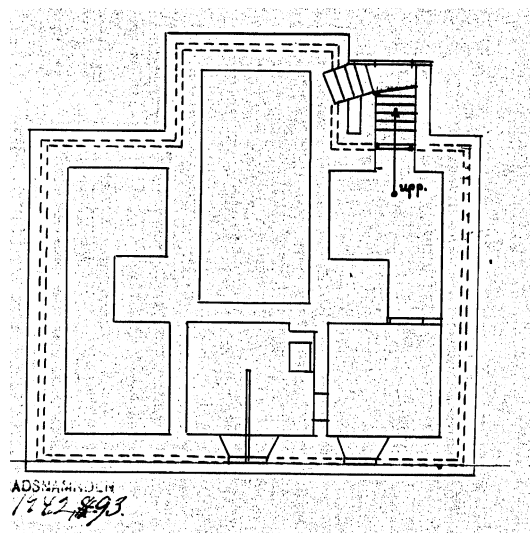
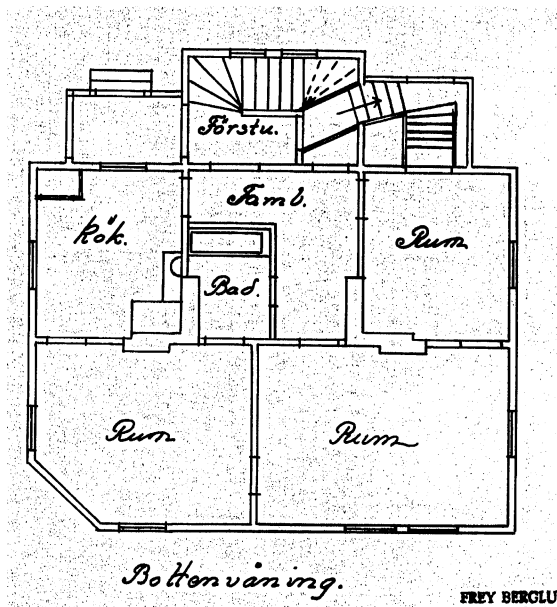
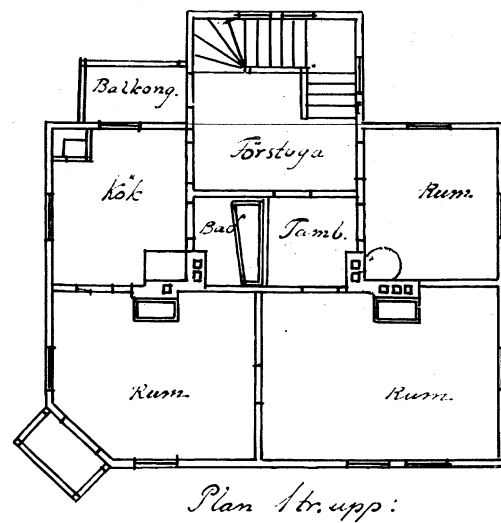
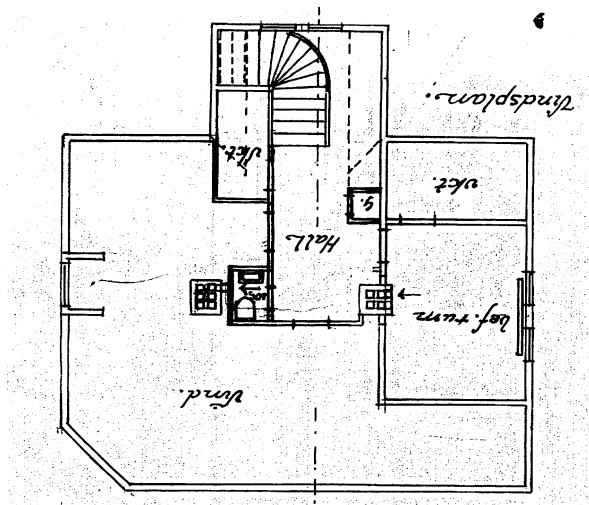
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritningar. Ej skalenliga. Avvikelse kan förekomma. Källa; Hudiksvalls kommun

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hudiksvall Tingshusbacken 19:1	UUID: 909a6a7e-b6e9-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 210128795	Län- och kommunkod 2184	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-16
Distrikt Hudiksvall	Distriktskod 318021	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-23

Adress

Adress	
Domaregatan 2 824 43 Hudiksvall	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6845292.4	610993.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	740 kvm	740 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2009-07-29	09/15731
		2009-07-29	09/15732

Köp (även transportköp): 2009-06-01
Köpeskillning: 2.475.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-03-13, 732 719 sek (1224850600)	2024-03-15	D-2024-00083346:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 09d4e8a6-CDAB-4464-B0A4-06619217BB18 Avser inteckning 09/15733		
Utmätning 2024-03-13, 732 719 sek (1224850477)	2024-03-15	D-2024-00083345:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 09d4e8a6-CDAB-4464-B0A4-06619217BB18		
Utmätning 2024-04-02, 140 782 sek (beslutsnummer: 12241050157)	2024-04-04	D-2024-00103365:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 09d4e8a6-CDAB-4464-B0A4-06619217BB18		
Utmätning 2024-09-10 1 958 058 sek jämte ränta och kostnader målnr: 01-694737-24	2024-09-13	D-2024-00297917:1
Anmärkningar: Avser inteckning 06/10206 Avser inteckning 09/15733 Avser inteckning 85/6709		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 2.227.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	1985-06-17	85/6709
2	1.200.000 SEK	2006-05-10	06/10206
3	727.500 SEK	2009-07-29	09/15733

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Fridhem, Tingshusbacken och tunbacka	1987-11-11 Genomf. slut: 1992-06-30	21-P87:68 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
240786-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	3.917.000 SEK	2.952.000 SEK	965.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 036407448.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
965.000 SEK	2184018	Självständig	

Tomtareal 740 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 036408448.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.952.000 SEK	Total standardpoäng 38
Bostadsyta 200 kvm	Biutrymmesyta 36 kvm	Värdeyta 207 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1985	Värdeår 1934
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1919-12-30	2184-1497 Akt
Tomtmätning	1930-09-02	2184-1935 Akt

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Hudiksvall Lokföraren 1	1981-10-01	21-81:819 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbetesckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet	