

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hudiksvall

Fastighetsbeteckning

Tingshusbacken 19:1

Värdebidpunkt

Mars 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet (oktober 2024). 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	Mars 2026
		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

5 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 4 750 000 – 5 250 000 kronor

Kr/kvm Boarea	25 000 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
---------------	--------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2026-03-09

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 uppdaterad 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	<p>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 utbudet 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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av närstående till fastighetsägaren.</p> <p>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.</p> <p>I samband med denna uppdaterade värdering har inte någon ny besiktning utförts. Värderingsobjektet förutsetts vara i samma standard och skick mm som vid besiktningen i oktober 2024.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

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	-
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

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, sovrums, wc/dusch, vardagsrum, matrum och kök Trapphus, hall, sovrums, 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 2 400 000 – 6 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 600 – 34 000 kr/m², men ett genomsnitt på ca 24 150 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,4 (taxering 2024).

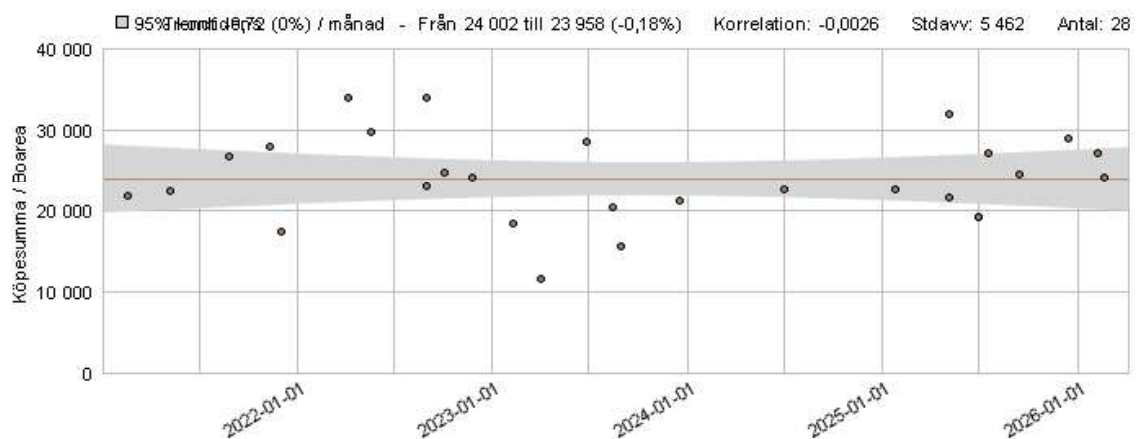


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav försäljningar av fastigheter med jämförbar storlek som värderingsobjektet, från 2025-01-01 och framåt, har sålts enligt nedanstående tabell.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
Tingshusbacken 3:5	2026-02-20	240			1929	885	1,32	24 166	5 800 000
FRIDHEM 5:4	2026-02-08	176			1936	1 180	1,57	27 272	4 800 000
FYREN 2	2025-09-15	200		39	1929	304	1,32	24 500	4 900 000
TINGSHUSBACKEN 3:9	2025-07-18	177		30	1925	723	1,53	27 118	4 800 000
TINGSHUSBACKEN 4:3	2025-06-30	228	100	32	1927	791	1,12	19 276	4 395 000
TINGSHUSBACKEN 17:1	2025-05-05	180	90	32	1946	944	1,10	21 666	3 900 000
LINDMAN 8	2025-01-24	199		30	1790	185	1,58	22 613	4 500 000
							Medel	1,36	23 802

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

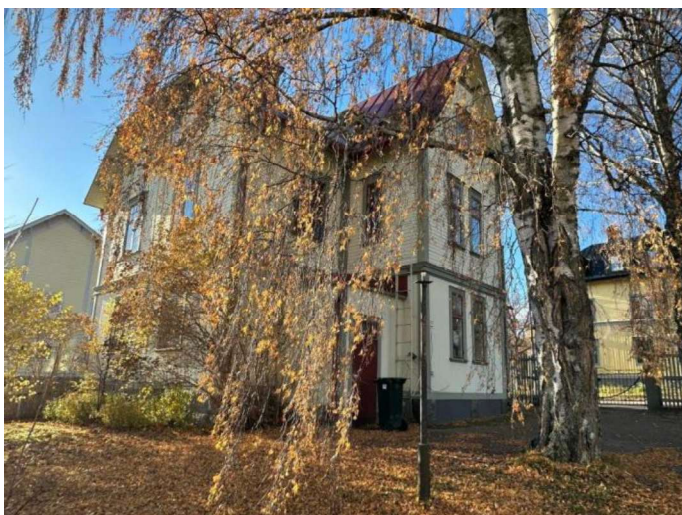
Värderingsobjektet har ett bra läge i Hudiksvall. Byggnaden har stor boarea, är löpande underhållen samt delvis renoverad. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån för de senast sålda objekten med jämförbar storlek.

Bilaga 1

Foton från oktober 2024



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

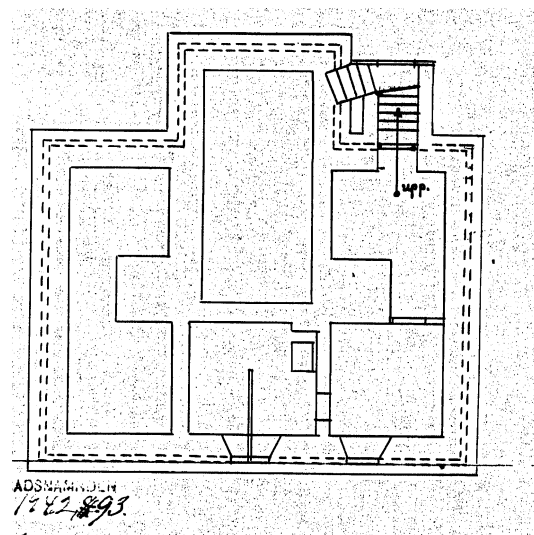
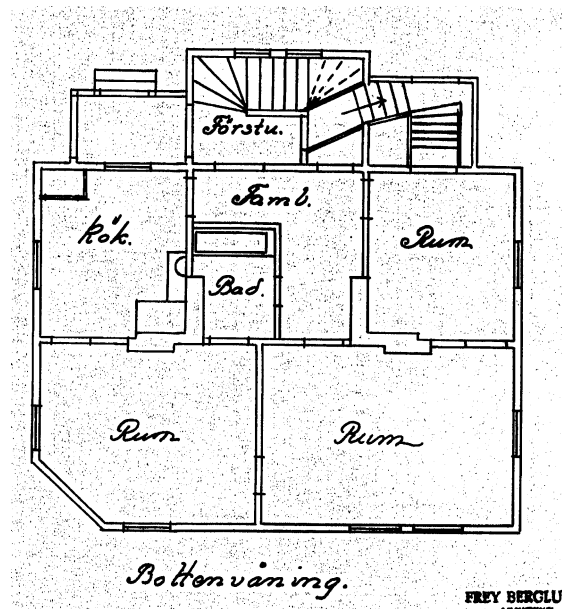
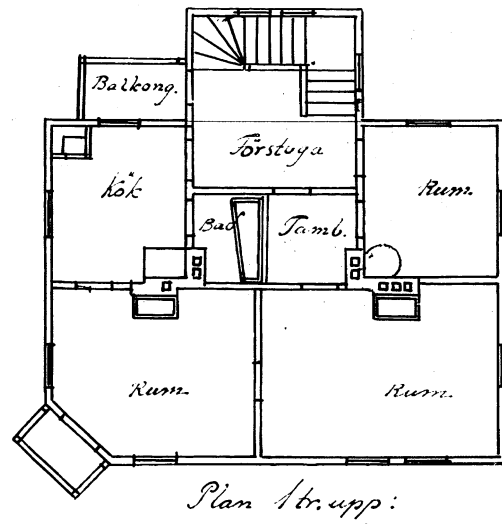
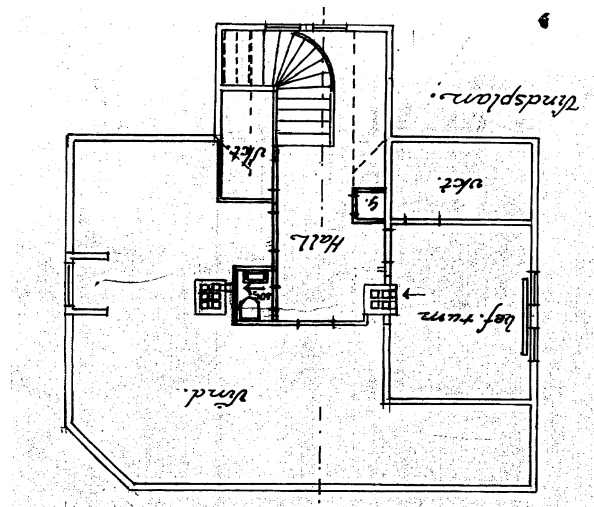


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritningar



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

Beteckningar

Beteckning Hudiksvall Tingshusbacken 19:1	UUID 909a6a7e-b6e9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210128795	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2184	Distrikt Hudiksvall	Distriktskod 318021	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-06 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-06

Adress

Adress

Domaregatan 2
824 43 Hudiksvall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2009-07-29	Akt 09/15732
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

09/15732, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2009-06-01
Köpeskilling: 2 475 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2009-07-29	Akt 09/15731
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

09/15731, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2009-06-01
Köpeskilling: 2 475 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-03-13, 732 719 sek (1224850600)	Inskrivningsdag 2024-03-15	Akt D-2024-00083346:1
---	--------------------------------------	---------------------------------


Anmärkningar

Avser inteckning 09/15733

Utmätning 2024-03-13, 732 719 sek (1224850477)	2024-03-15	D-2024-00083345:1
--	------------	-------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2024-04-02, 140 782 sek (beslutsnummer: 12241050157)	2024-04-04	D-2024-00103365:1	
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 85/6709			
Avser inteckning 06/10206			
Avser inteckning 09/15733			
Utmätning 2024-12-03, 503 441 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12245923938	2024-12-05	D-2024-00412567:1	
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
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Fridhem,tingshusbacken och tunbacka	1987-11-11 Genomf. slut: 1992-06-30	21-P87:68	
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	240786-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 917 000 SEK	2 952 000 SEK	965 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Oskiftade dödsbon
Värderingsenhet småhus tomtmark 36407448 (2024)			

Taxeringsvärde 965 000 SEK	Riktvärdeområde 2184018	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 740 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 36408448 (2024)			
Taxeringsvärde 2 952 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 38	Bostadsyta 200 kvm
Biutrymmesyta 36 kvm	Värdeyta 207 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1985
Värdeår 1934	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1919-12-30	2184-1497
Tomtmätning		1930-09-02	2184-1935
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6845292.4	610993.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	740 m ²	740 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
X-Hudiksvall Lokföraren:1		1981-10-01	21-81:819

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige