

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

TOSÄTTER 2:27

Värdetidpunkt

2026-03-17



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, snötäckt mark.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-03-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL TOSÄTTER 2:27
Adress	Berghem 1 825 96 Enånger
Område	Enånger
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2764-25-21
Nybyggnadsår	1948
Värdeår	1948
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TOSÄTTER 2:27 i Hudiksvall kommun ligger 26 km från centralorten och med 1,6 km till annan service. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 99 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga, förråd m.m.

Markarealen uppgår till 2 900 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård, buskar och träd. Flaggstång.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

525 000 KRONOR

Femhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 499 tkr - 551 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 303
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,09

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-17 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman och personal från kronofogden samt låssmed.. 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 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	2 900 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård, buskar och träd. Flaggstång.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Skog/natur
Avstånd	26 km till kommunens centralort Ca 1,6 km till närliggande Enånger som har livsmedelsbutik och ca 1,7 mil till Iggesund med hälsocentral. Övrig service återfinns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Snötäckt tomtmark, vattenbrunn ej lokaliserad.	Källa: Taxeringen
Avlopp	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Snötäckt tomtmark. Avluftningsrör från slambrunn synlig genom snön.	Källa: Taxeringen
Bredband via fiber	Information saknas.	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1948	Källa: Metria

Boarea	99 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök.	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Entre till hall, dusch/wc, kök och vardagsrum med öppen spis,	
Våning 1 tr	Möblerbar hall och två sovrum, kattvindar.	
Källarväning	Hall och rum med VVB och vattenpump.	
Grund	Krypgrund. Delvis utgrävd källare.	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong, sydväst	
Invändiga ytsikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elkasett (Värmebaronen).	
	Avstängd.	
	Kompletterande luftvärmepump (Fuji Electric).	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (okänt märke), ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Gorenje), kyl/frys (Elvita)	
	Vinkelkök med över- och underskåp. Med matplats.	
	Normal standard, Belamrat. Till synes relativt nyligen omgjorda ytsikt och köksinredning. Svårbedömt m h t belamrade ytor.	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, sämre skick. Delvis belamrad yta, krossad fönsterruta.	

<i>Tvättstuga</i>	Tvättstuga saknas, ej installerad tvättmaskin placerad i källartrappans nedre del.
<i>Helhetsintryck</i>	Osäker status och standard, sämre skick. Byggnaden har till synes stått oanvänd en tid och ger ett ovårdat intryck. Delvis belamrade utrymmen vilket försvårar bedömning av standard/ skick m.m.. Till synes slitna ytskikt in- och unvändigt. Fönster i varierande skick. Relativt nyligen bytta hänggrännor och stuprör. Kallställd byggnad med avstängd el och vatten, risk för frysskador i byggnaden och dess installationer.

5.5 Övriga byggnader

<i>Gäststuga m.m.</i>	Träkonstruktion på krypgrund, fasad i träpanel och yttertak av plåt. En del utgör gäststuga med tre rum och pågående renoveringsprojekt, en del utgör verkstad. Sammanbyggd carport och garagedel. För ändamålet normal standard, Ofärdigt skick. Information beträffande anslutningar (el & va) saknas. Byggnadsarea: 88 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Träkonstruktion på krypgrund, fasad i målade spånskivor och yttertak av plåt. Nyttjas som förråd. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 14 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Information saknas.
-------------------	---------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-08, 127 902 SEK jämte ränta och kostnader, utslag 01-518700-25: 2025-10-10, D-2025-00367173:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 309 200 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 500 kr	1926-02-11	26/8	
2	1 800 kr	1949-11-30	49/704A	
3	1 200 kr	1949-11-30	49/704B	
4	4 700 kr	1964-11-04	64/1365	
5	300 000 kr	1988-10-17	88/11089	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
TELE	LAST	LEDNINGSRÄTT	21-85:343.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Hudiksvall TOSÄTTER 2:27			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	482 000 kr
varav byggnad	333 000 kr
varav mark	149 000 kr

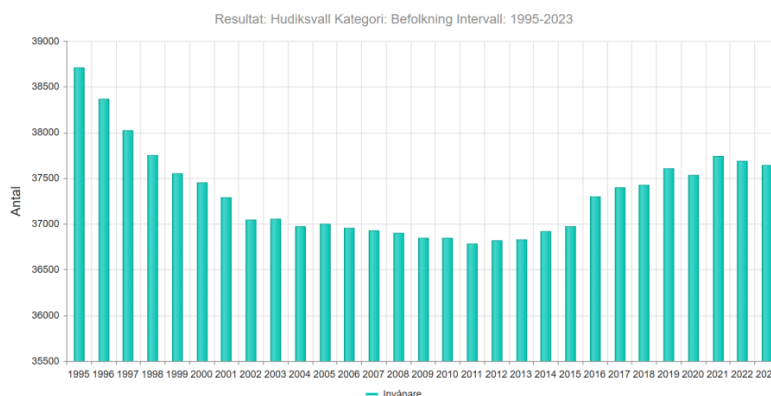
Källa: Metria

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

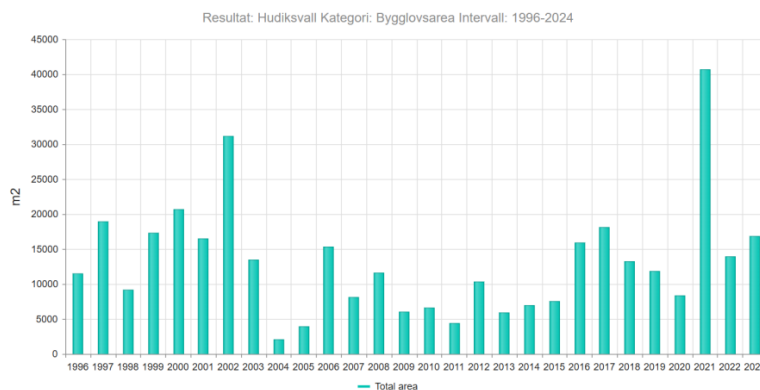
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

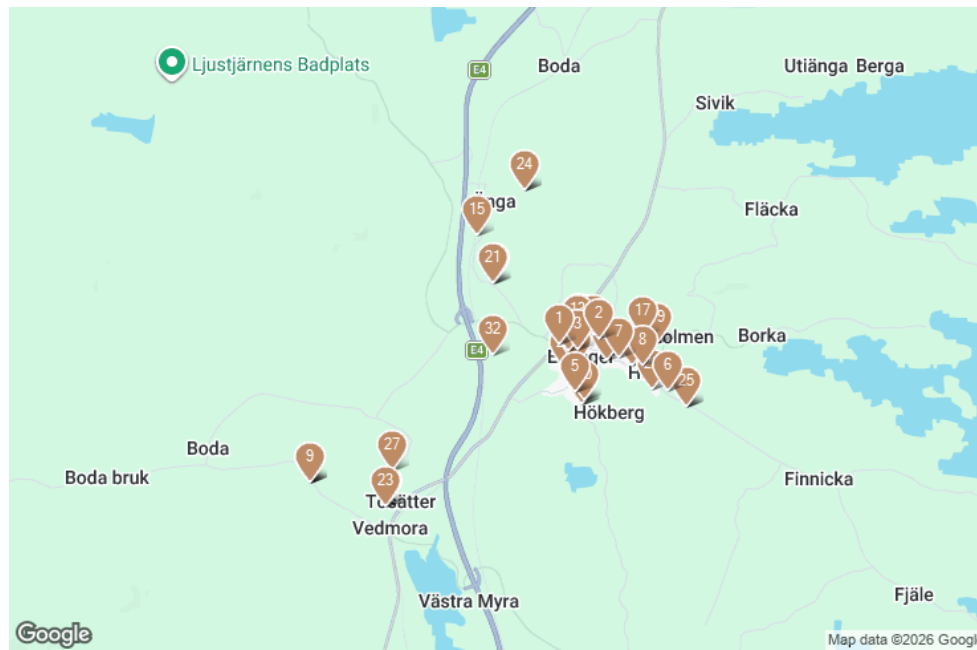
Byggande i kommunen

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

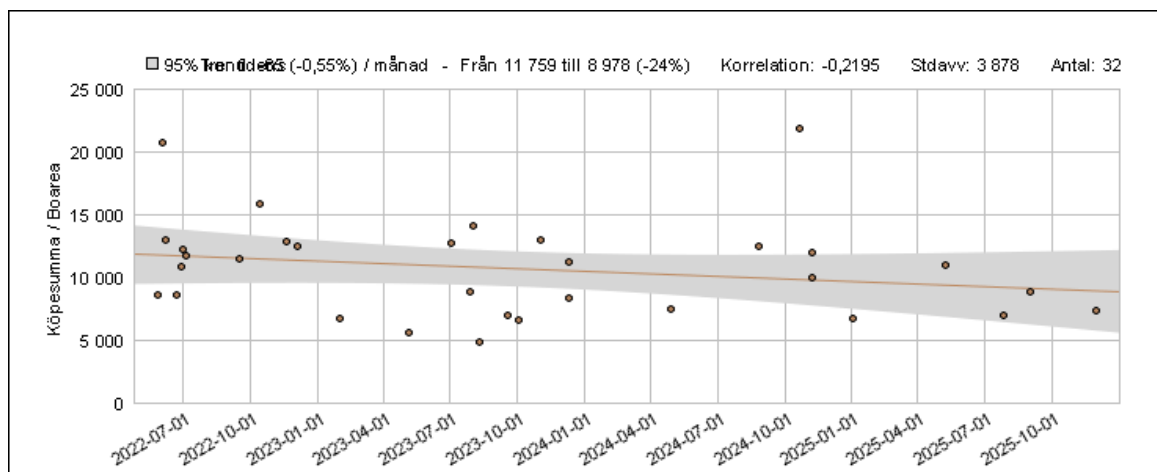


8.2 Ortsprisanalys

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 79 - 128 m², standardpoäng 22 - 46, byggår 1909 - 1983, areal tomt 968 - 8 960 m² under perioden 2023-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 425 000 - 1 595 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 829 - 12 704 kr/m² med medel 8 784 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 2,6 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Hudiksvall	Oppänge 1:64	2025-07-28	79	50	22	1945	1 559	E	L	1,1	6 962	550 000
Hudiksvall	Enångers-Ånga 3:9 M.f.	2023-01-31	85	10	28	1940	1 113	E	L	1,7	6 764	575 000
Hudiksvall	Enångers-Svedja 1:15 M.f.	2023-08-11	88	10	22	1909	1 500	E	L	1,2	4 829	425 000
Hudiksvall	Enångers-Bro 1:76	2023-12-11	93	87	26	1958	1 324	E	L	2,3	11 290	1 050 000
Hudiksvall	Oppänge 1:71	2025-09-01	96	31	25	1951	1 440	E	L	1,4	8 854	850 000
Hudiksvall	Haga 12:4	2024-11-08	100	40	28	1909	2 580	E	L	1,8	10 000	1 000 000
Hudiksvall	Oppänge 1:86	2023-12-11	105	80	24	1961	972	E	L	1,8	8 333	875 000
Hudiksvall	Enångers-Ånga 1:50	2023-09-18	108	35	28	1983	8 960	E	L	1,2	6 944	750 000
Hudiksvall	Oppänge 1:69	2025-12-01	109	64	28	1949	968	E	L	1,1	7 339	800 000
Hudiksvall	Enångers-Nyåker 1:45	2024-11-08	113	102	46	1961	1 685	E	L	1,2	11 946	1 350 000
Hudiksvall	Oppänge 1:83	2025-05-09	113	70	29	1960	1 029	E	L	1,5	11 061	1 250 000
Hudiksvall	Oppänge 1:99	2023-10-02	117	122	35	1977	1 200	E	L	0,9	6 623	775 000
Hudiksvall	Enångers-Nyåker 2:46	2023-07-03	122	35	27	1960	4 917	E	L	2,6	12 704	1 550 000
Hudiksvall	Oppänge 1:92	2023-05-05	124	86	28	1968	1 250	E	L	1,1	5 645	700 000
Hudiksvall	Nordlövsågan 1:3	2024-08-27	128	18	28	1978	1 715	E	L	2,6	12 460	1 595 000
Medel										1,6	8 784	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Uplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskill/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets avskilda läge samt fastighetens standard och skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 525 000 kr, motsvarande 5 303 kr/m².

Notera, byggnaden var kallställd vid besiktningstillfället med avstängd el och vatten, vilket innebär risk för frysskador i byggnaden och dess installationer.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

525 000 KRONOR

Femhundra-tjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 499 tkr - 551 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 303
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,09

Katrineholm 2026-03-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Huvudbyggnad, baksida, rödmålad träfasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Gäststuga m.m., rödmålad träfasad och snötäckt mark.



Gäststuga m.m., sammanbyggd carport och garage, rödmålad träfasad och snötäckt mark.



Förråd, rödmålad fasad och snötäckt mark.

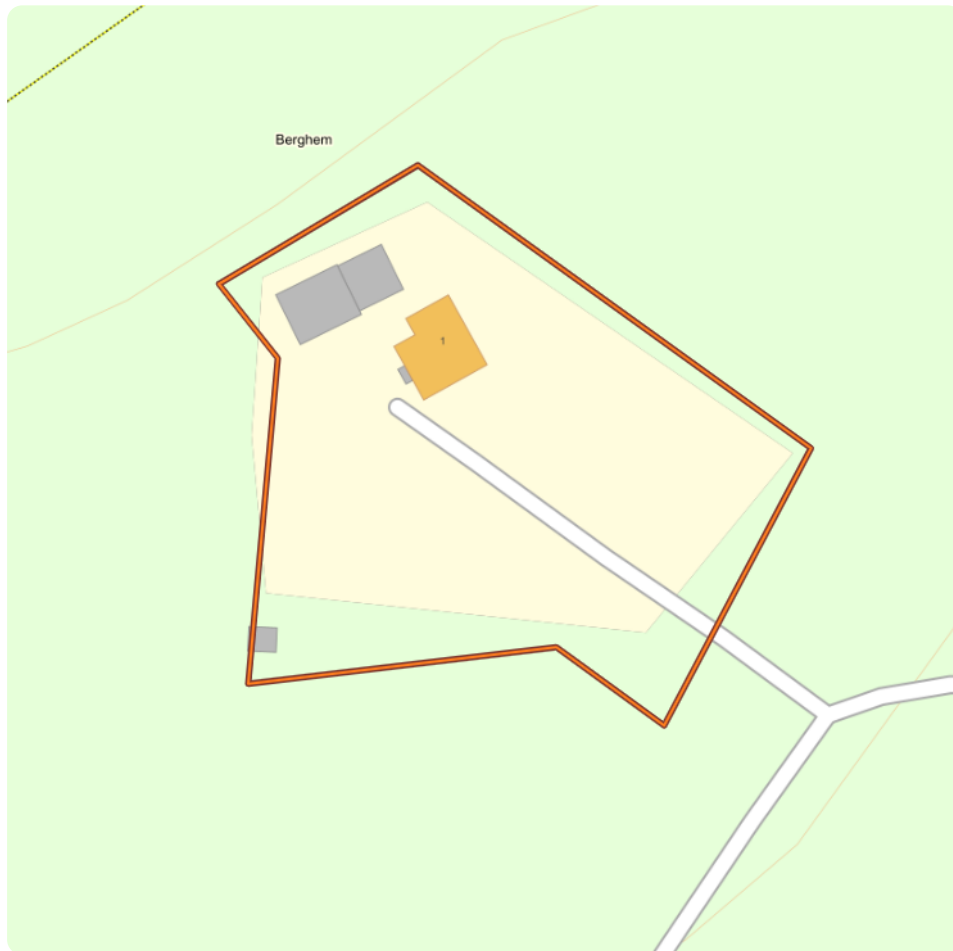


Slambrunn, avluftningsrör.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

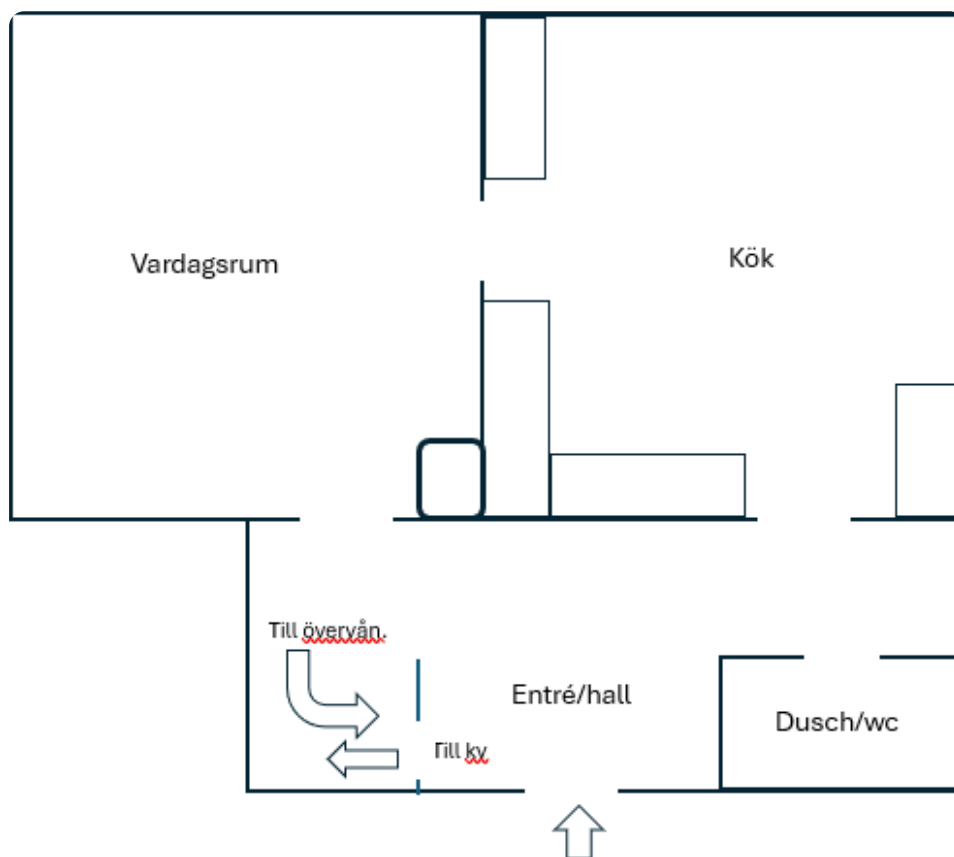


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

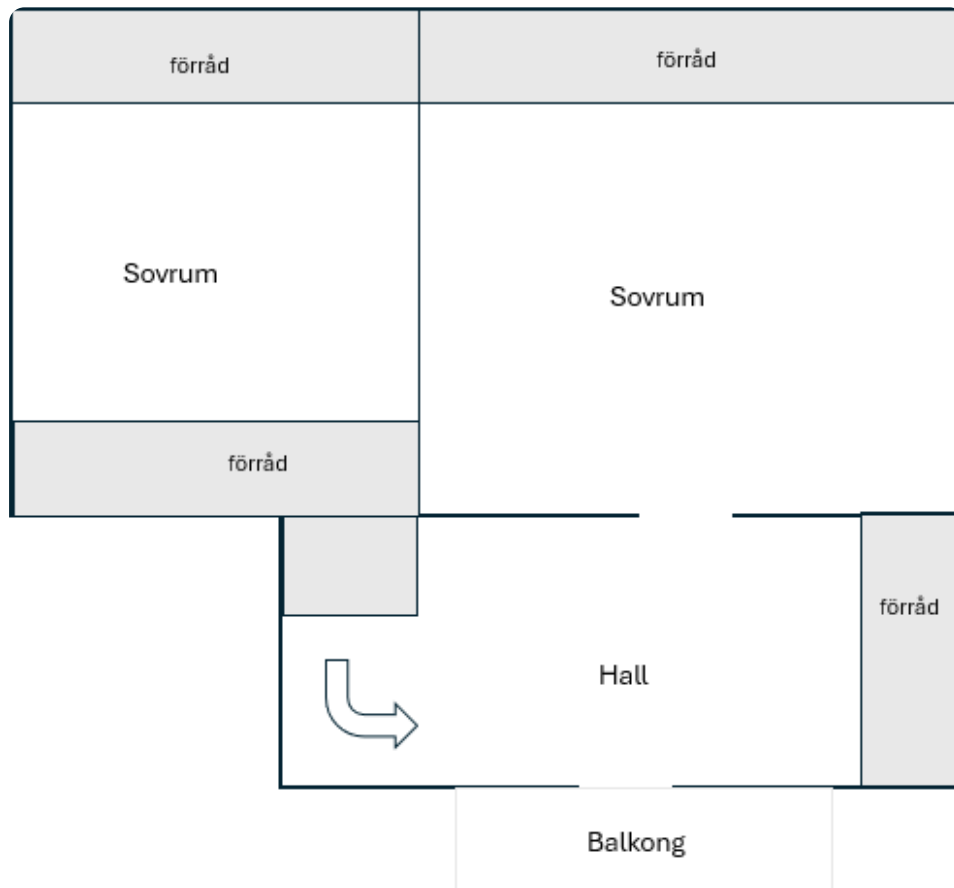


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.