

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HUDIKSVALL
Fastighetsbeteckning	SYLTA 5:22
Värdetidpunkt	2026-06-01



Foto huvudbyggnad, entrésida, rödmålad träfasad med vita detaljer.

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	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	21
	Bilaga III Planritning	24

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 2026-06-01.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL SYLTA 5:22
Adress	Sunnån 111 824 94 Hudiksvall
Område	Rogsta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-572-26-21
Nybyggnadsår	1981
Värdeår	1981
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SYLTA 5:22 i Hudiksvall kommun ligger ca 17 km norr om centralorten och med ca 20 km till annan service i Harmånger. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och 3-glas och yttertak av plåt. Boarean uppgår till 129 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 12 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage, stuga, lusthus och carport.

Markarealen uppgår till 1 863 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
1 625 000 KRONOR
Enmiljonsekhundratjugofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 544 tkr - 1 706 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 597
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,12

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 2026-05-21 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog hyresgäst med sina barn. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-06-12, energiklass A.
Källa: Boverket.

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.

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

Byggnader äldre än 10 år.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 863 m²

Obebyggda delar grusad infart samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

Läge Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

Omgivning Gles bebyggelse

Avstånd 17 km till kommunens centralort
20 km till Harmånger

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

Vatten Enskilt *Källa: Hyresgästen*
Enligt hyresgäst på plats brunnsvatten med godtagbar kvalitet.

Avlopp Enskilt *Källa: Hyresgästen*
Avloppsbrunn med infiltrationsanläggning till synes placerad delvis utanför tomtgräns.
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja *Källa: Hyresgästen*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder Byggår 1981 *Källa: Metria*

Boarea 129 m² *Källa: Metria*

Fördelat på 4 rum och kök

Biarea	12 m ²
Våningar	Ett plan
Entréväning	hall, kök, wc, vardagsrum, dusch/wc och 3 sovrum.
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas 3-glas
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Vitmålade släta, vita takskivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump, placerad i garagebyggnad. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
	Äldre bergvärmepump, enligt hyresgästen med bristfällig funktion, placerad i garagebyggnad.
	Vedpanna med 2 st ackumulatortankar, placerad i garagebyggnad.
Eldstad	Öppen spis . Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Electrolux), kyl (Elektro Helios), kyl/frys (okänt märke) Stort kök med matplats. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar tapet WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel och plastmatta WC, tvättställ, dusch Lagning av plastmatta vid golvbrunn, äldre ytskikt.

<i>Tvättstuga</i>	Normal standard, sämre skick Tvättmaskin (Samsung), tvättbänk Belägen i garagebyggnad tillsammans med värmepump, vedpanna m.m. Golv målad betong, väggar tapet Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Huvudbyggnad med normal standard i normalt skick. Behov av översyn/underhåll till synes främst avseende äldre bergvärmepump och äldre ytskikt i wc/dusch utrymme m.m.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage m.m.</i>	Träkonstruktion på betonggrund med panelfasad och plåttak, garageport typ vipport., ansluten till el och vatten. En garagedel samt ett separat utrymme med egen entré innefattande tvättstuga, pannrum inkl hydrofor m.m. Skorsten för vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 65 m ² (uppskattad yta)
<i>Stuga</i>	Träkonstruktion på betonggrund med panelfasad och plåttak, ansluten till el och vatten. Stuga med altan innefattande en förrådsdel samt en del med bastu och dusch. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 35 m ² (uppskattad yta)
<i>Lusthus</i>	Träkonstruktion med glasade väggar, octagon, på betonggrund. För ändamålet normal standard, För ändamålet normalt skick Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)
<i>Carport</i>	Träkonstruktion med plåttak. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-03-02, 145 740 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-11112-26: 2026-03-04, D-2026-00075494:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 920 600 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	282 100 kr	1980-12-17	80/11748	
2	100 700 kr	1980-12-17	80/11749	
3	55 200 kr	2000-09-19	00/3941	
4	124 000 kr	2005-08-05	05/17567	
5	122 000 kr	2005-08-05	05/17568	
6	73 600 kr	2008-06-02	08/12813	
7	163 000 kr	2009-09-23	09/20535	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	21-IM4-2000/3068.1
Beskrivning			
VATTENLEDNING MM			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: Hudiksvall SYLTA 5:22			
Last: HUDIKSVALL SYLTA 5:24			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HUDIKSVALL SYLTA GA:1
Ändamål: Vägar

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 449 000 kr
varav byggnad	1 179 000 kr
varav mark	270 000 kr

Källa: Metria

7.6 Övrigt

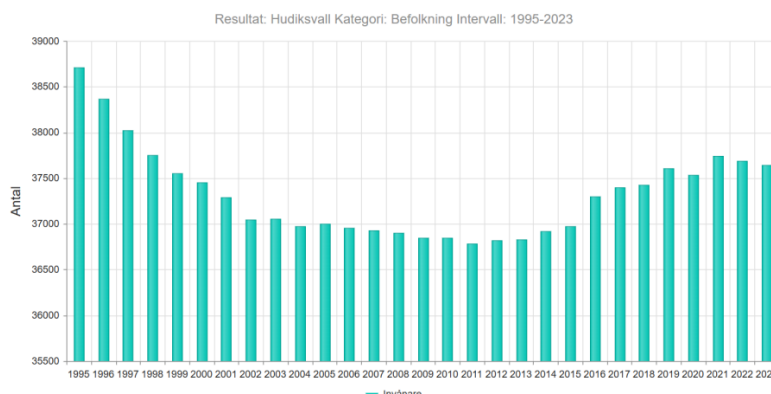
Bostaden är för närvarande uthyrd till en barnfamilj, enligt hyresgästen finns ett skriftligt kontrakt, dock ej tillgängligt vid besiktningen.
Hyra utgår för närvarande med 9 000 kr/månad plus el och värme, enligt hyresgästen.

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

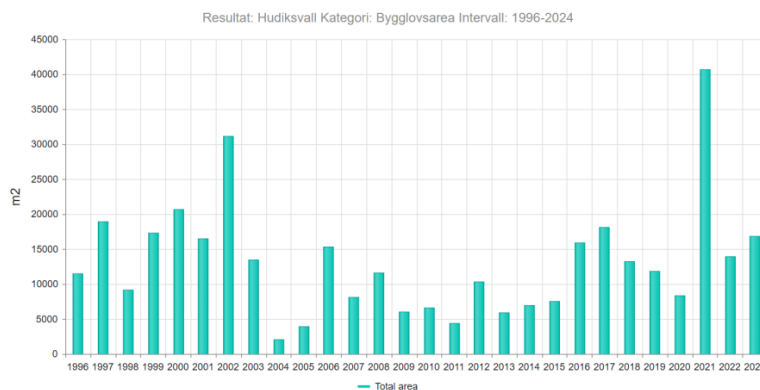
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

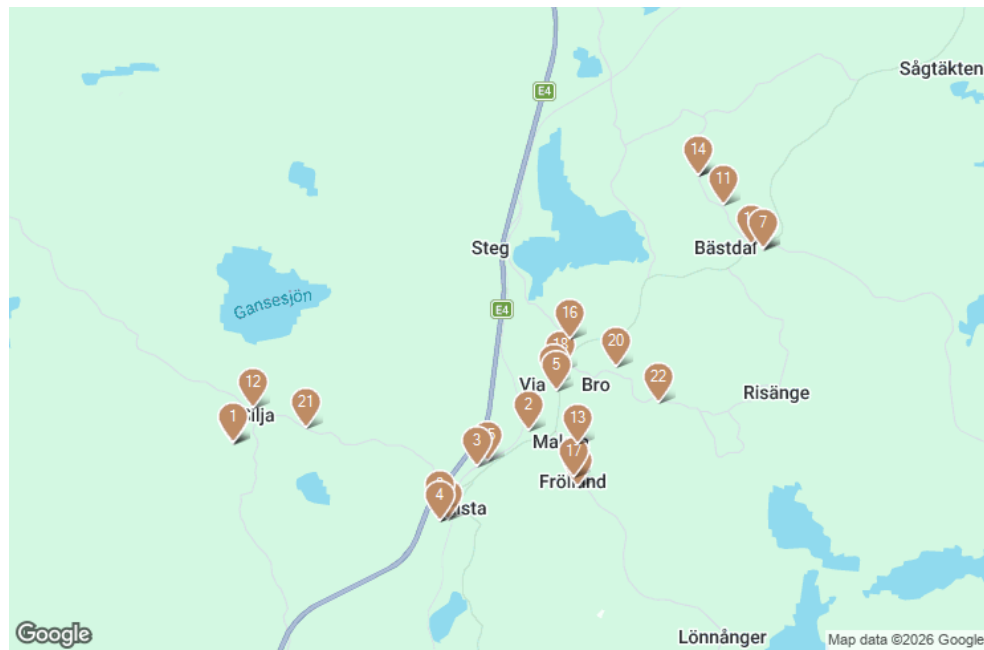
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (12 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka mellan ca 7 000 m² (2015) och över 40 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

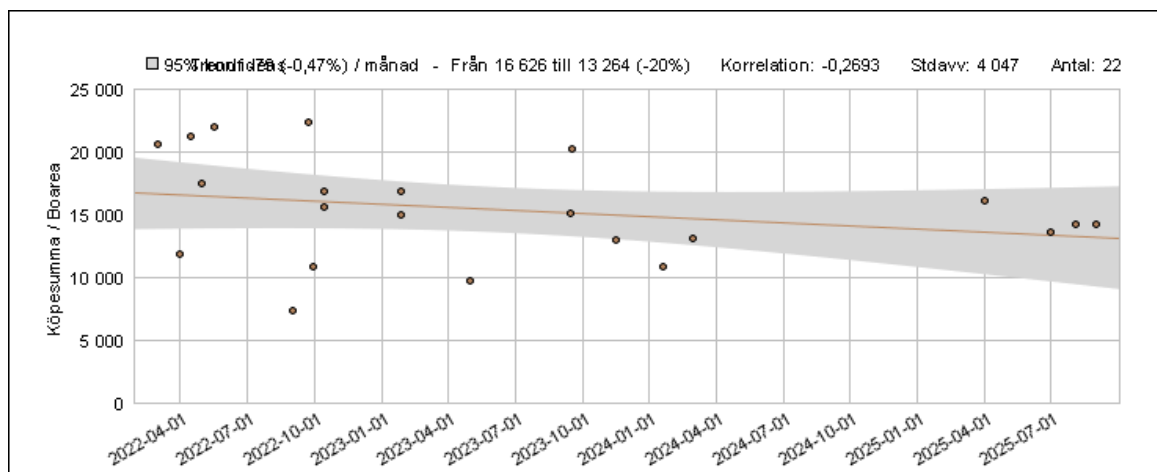


8.2 Ortsprisanalys

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/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 83 - 211 m², standardpoäng 26 - 39, byggår 1909 - 1984, areal tomt 1 680 - 7 601 m² under perioden 2022-04-01 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 900 000 - 3 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 843 - 20 229 kr/m² med medel 14 521 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,2 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Hudiksvall	Välsta 11:8	2025-07-01	88	40	29	1909	7 601	E	L	1,0	13 636	1 200 000
Hudiksvall	Backan 8:3	2022-09-28	83		28	1975	2 740	E	L	1,1	10 843	900 000
Hudiksvall	Silja 9:10	2022-04-01	105	45	32	1983	1 779	E	L	1,1	11 904	1 250 000
Hudiksvall	Silja 16:3	2025-09-01	137		39	1978	4 880	E	L	1,2	14 233	1 950 000
Hudiksvall	Via 2:26	2024-01-19	92	64	31	1956	1 990	E	L	1,4	10 869	1 000 000
Hudiksvall	Rogsta-Bästdal 10:5	2023-11-17	146	53	33	1978	2 130	E	L	1,6	13 013	1 900 000
Hudiksvall	Malsta 4:1	2025-08-04	211	115	35	1909	1 680	E	L	1,7	14 194	2 995 000
Hudiksvall	Via 2:29	2024-02-29	129	24	34	1929	3 590	E	L	1,8	13 178	1 700 000
Hudiksvall	Malsta 3:30	2022-10-14	144	54	32	1980	2 037	E	L	1,9	15 625	2 250 000
Hudiksvall	Välsta 7:6	2025-04-01	105	19	26	1937	2 009	E	L	1,9	16 142	1 695 000
Hudiksvall	Rogsta-Frölland 5:20	2022-04-29	126	35	32	1984	2 089	E	L	2,0	17 460	2 200 000
Hudiksvall	Välsta 8:5	2023-09-15	86	17	31	1920	4 345	E	L	2,3	15 116	1 300 000
Hudiksvall	Välsta 1:15	2023-09-18	131	41	29	1976	2 643	E	L	2,6	20 229	2 650 000
Hudiksvall	Silja 19:1	2023-01-26	178	26	26	1909	3 631	E	L	3,2	16 853	3 000 000
Medel										1,8	14 521	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets enskilda läge samt dess standard och skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 625 000 kr, motsvarande 12 597 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

1 625 000 KRONOR

Enmiljonsexhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 544 tkr - 1 706 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	12 597
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,12

Söderhamn 2026-06-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, entrésida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, baksida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto övrig byggnad, garage m.m., rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto övrig byggnad, garage m.m., baksida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto övrig byggnad, stuga med altan, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto övrig byggnad, stuga med altan, baksida, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto övrig byggnad, lusthus, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto övrig byggnad, carport, träkonstruktion med pulpettak i plåt.

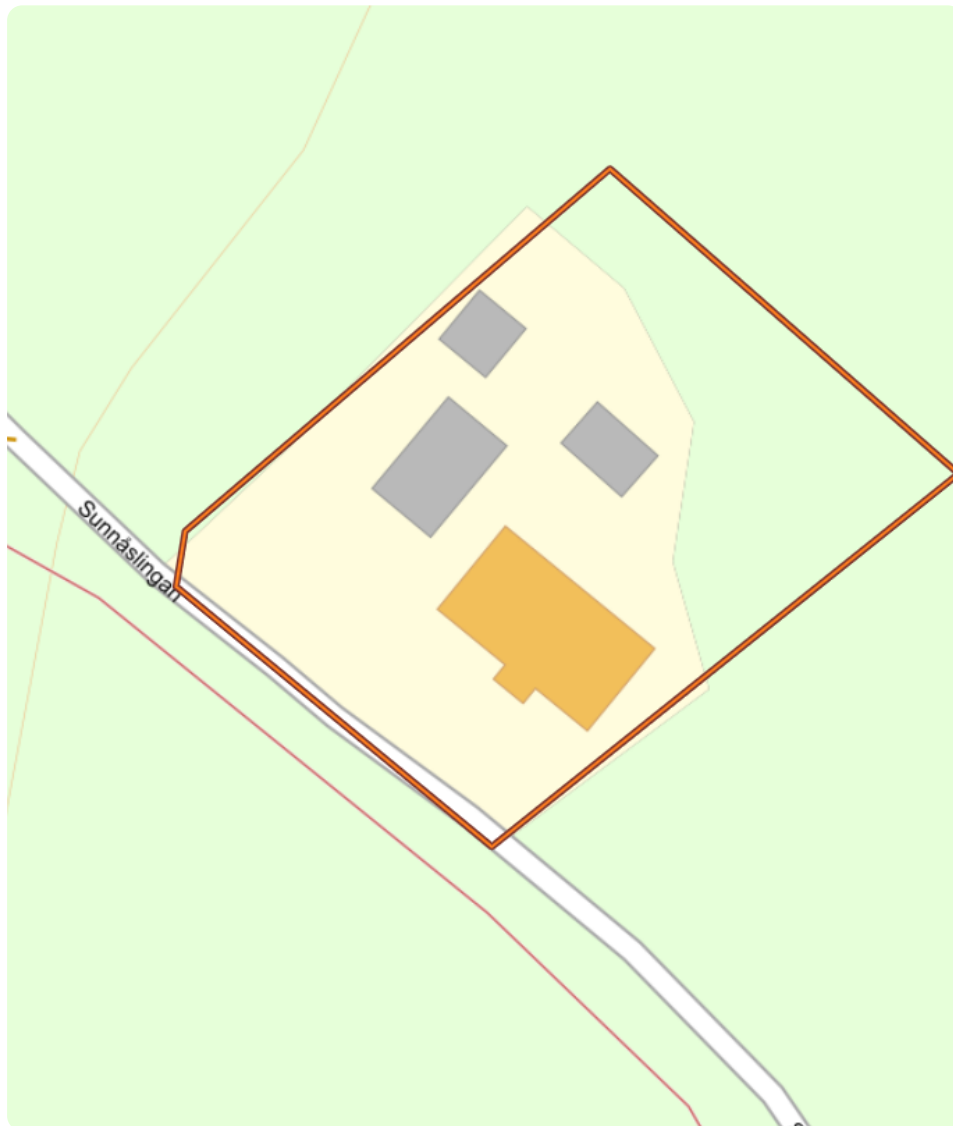


Foto, enskilt avlopp.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

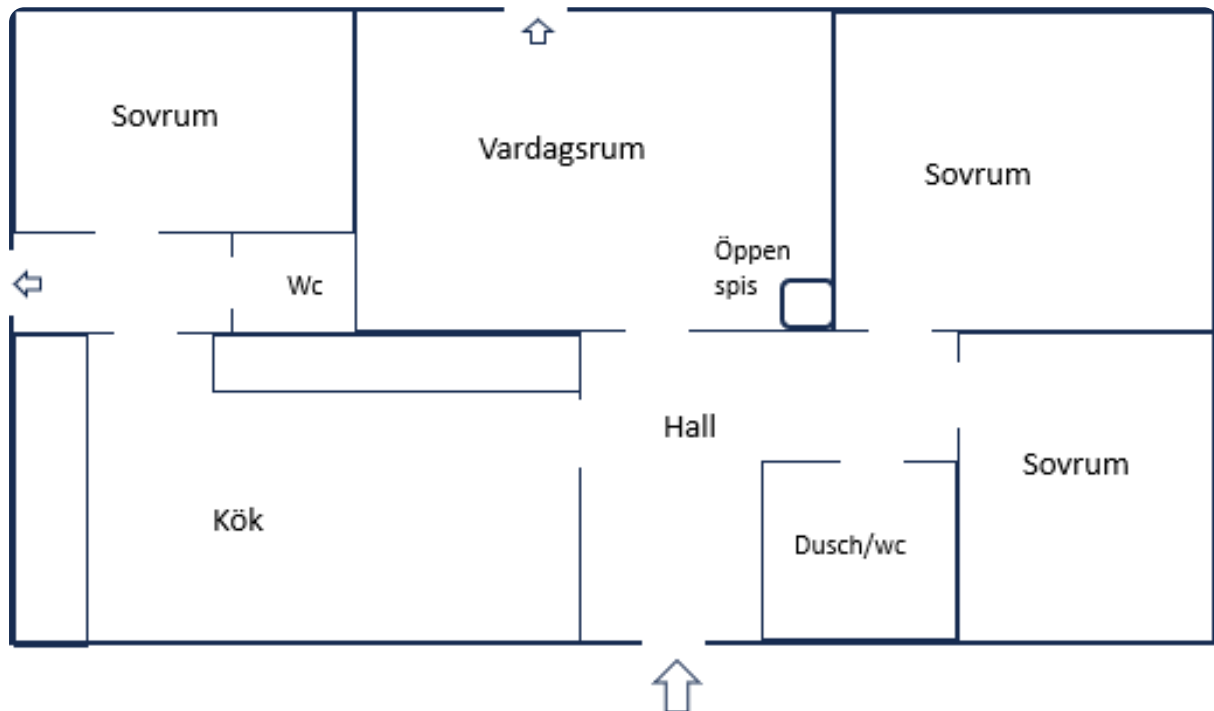


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.