

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

FRIGGESUND 8:19

Värdetidpunkt

2026-06-10



Foto huvudbyggnad, gråputsad fasad och plåttak, högbevuxen trädgård.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL FRIGGESUND 8:19
Adress	Strömbackavägen 22 824 78 Bjuråker
Område	Bjuråker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-471-26-21
Nybyggnadsår	1962
Värdeår	1962
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FRIGGESUND 8:19 i Hudiksvall kommun ligger ca 45 km från centralorten Hudiksvall och med ca 12 km till annan service i Delsbo. Omgivningen utgörs av villaområde.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad puts, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 63 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 63 m².

Markarealen uppgår till 1 257 m², vars obebyggda delar utgörs av vildvuxen gräsmatta, buskar och träd.

Bostaden har till synes stått obebodd en längre tid med risk för frysskador.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

185 000 KRONOR

Etthundraåttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 176 tkr - 194 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 937
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,58

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 2026-06-02 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 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 inom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 257 m ²
Obebyggda delar	Vildvuxen gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villaområde
Avstånd	45 km till kommunens centralort 12 km till Delsbo

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Vattenmätare trasig, sannolikt sönderfrusen.	
Avlopp	Kommunalt Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Information saknas.	Källa: Okulärbesiktning

*) 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 1962	Källa: Metria
Boarea	63 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	

Biarea	63 m ²
Våningar	1 plan med källare
Entréväning	hall, kök, 2 sovrum, dusch/wc och vardagsrum med utgång till altan.
Källarväning	hall, tvättstuga, pannrum, garage, matkällare och förråd.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä och betong
Fasad	Puts
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, textil och parkett
Vägg	Tapet och målade
Tak	Vita takskivor och vitmålade släta
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Källa: Okulärbesiktning
	Avstängd.
	Risk för frysskador, stått obebott en längre tid.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Asea Skandia), köksfläkt (okänt märke), kyl/frys (okänt märke), vedspis
	Äldre kök med inredning och utrustning från byggnadsåret.
	Äldre standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel & tapet
	WC, tvättställ, dusch
	Delvis nytt kakel/klinker där badkar tidigare stått, i övriga delar äldre ytskikt och inredning.
	Äldre standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Whirlpool), tvättbänk
	Golv betong, väggar målade betong

	Äldre standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Bostad som sannolikt stått obebodd och kallställd en längre tid med risk för frysskador i vatten- och värmeledningar m.m. Fasad och tak till synes i normalt skick, i övriga delar ytskikt och inredning huvudsakligen från byggnadsåret. Synliga fuktskador i källaren samt "betongklack" utanför garageporten tyder på att källarplanet tidigare haft problem med inträngande vatten.

5.5 Övrigt

Försäkring	Information saknas.
------------	---------------------

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet sparsamt möblerat. På tomten fanns avställd bil och båt.

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 2026-01-14, 287 127 SEK jämte ränta och kostnader, mål nr T 3374-25: 2026-03-18, D-2026-00093897:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 362 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	20 000 kr	1961-08-09	61/1569	
2	180 000 kr	2009-04-17	09/7406	
3	112 000 kr	2020-05-11	D-2020-00184507:2	
4	50 000 kr	2021-12-16	D-2021-00574013:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 319 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 214 000 kr

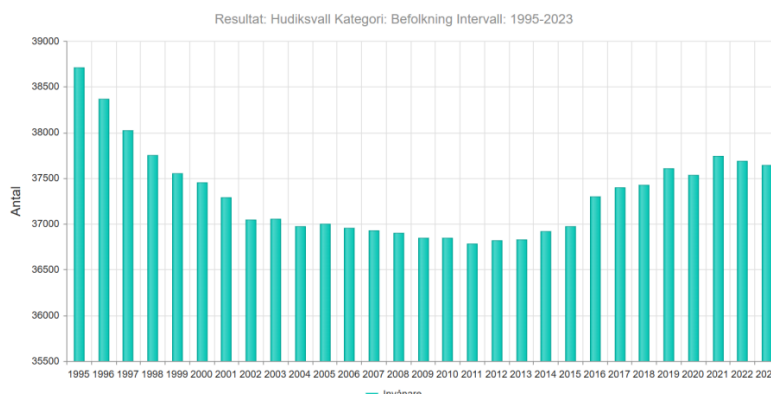
varav mark 105 000 kr

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

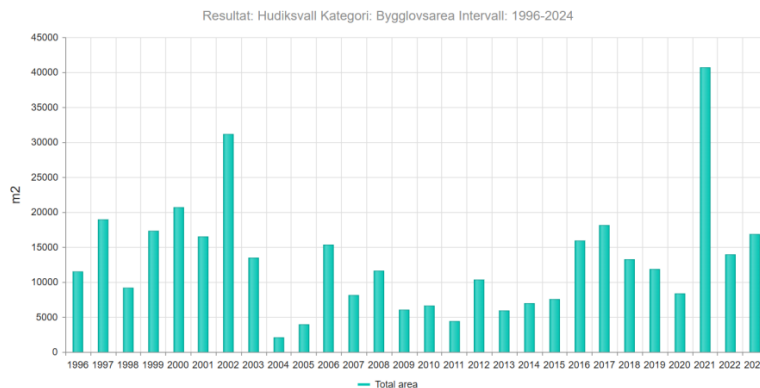
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

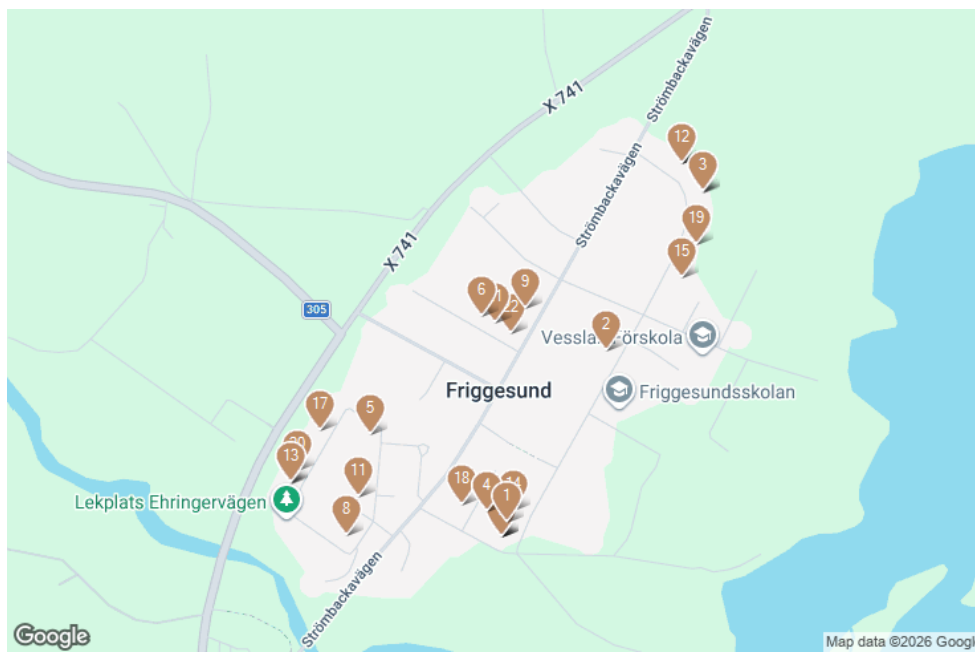
Byggande i kommunen

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

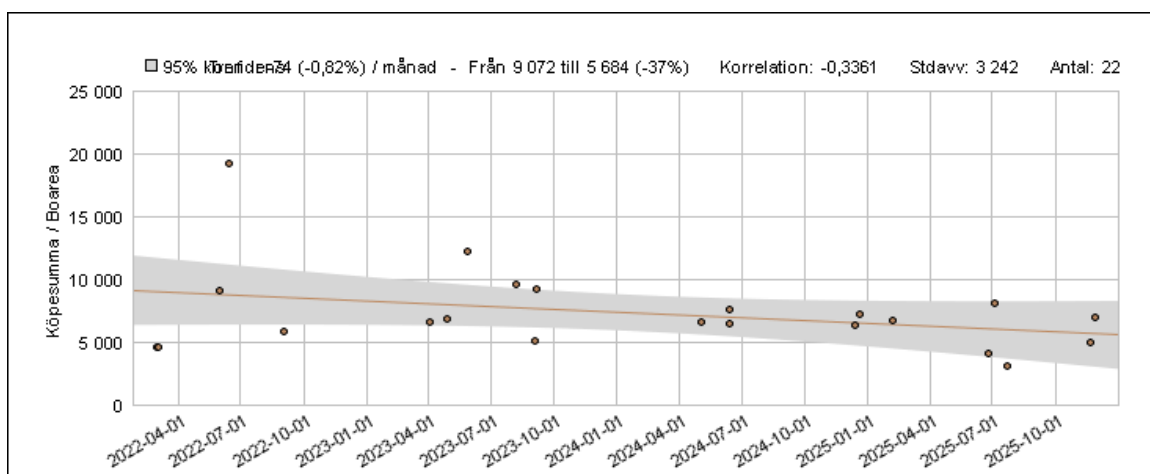


8.2 Ortsprisanalys

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 81 - 150 m², standardpoäng 23 - 28, byggår 1952 - 1981, areal tomt 751 - 1 264 m² under perioden 2022-03-01 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 086 - 8 176 kr/m² med medel 5 801 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,1 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Hudiksvall	Friggesund 8:11	2025-11-28	83	83	23	1957	1 064	E	L	1,8	6 987	580 000
Hudiksvall	Friggesund 1:14	2024-06-14	99	100	26	1964	895	E	L	2,1	7 575	750 000
Hudiksvall	Friggesund 1:16	2022-03-01	107	106	26	1964	885	E	L	1,3	4 672	500 000
Hudiksvall	Friggesund 8:15	2025-07-04	85	75	27	1958	1 002	E	L	1,8	8 176	695 000
Hudiksvall	Friggesund 8:15	2024-06-14	85	75	27	1958	1 002	E	L	1,7	6 470	550 000
Hudiksvall	Friggesund 8:3	2022-09-02	103	59	27	1954	995	E	L	1,7	5 825	600 000
Hudiksvall	Friggesund 1:61	2024-12-13	109		27	1981	751	E	L	1,3	6 422	700 000
Hudiksvall	Friggesund 1:56	2025-06-25	150	75	27	1952	1 264	E	L	1,2	4 166	625 000
Hudiksvall	Friggesund 1:17	2022-03-04	108	75	28	1964	890	E	L	1,2	4 629	500 000
Hudiksvall	Avholm 2:16	2025-07-22	81	36	28	1970	1 220	E	L	0,6	3 086	250 000
Medel											1,5	5 801

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 läge samt dess låga standard och skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 185 000 kr, motsvarande 2 937 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

185 000 KRONOR

Etthundraåttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 176 tkr - 194 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 937
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,58

Söderhamn 2026-06-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gråputsad fasad, altan med tak.



Foto huvudbyggnad, gråputsad fasad, altan med tak.



Foto huvudbyggnad, baksida, gråputsad fasad, altan samt högbevuxen trädgård.

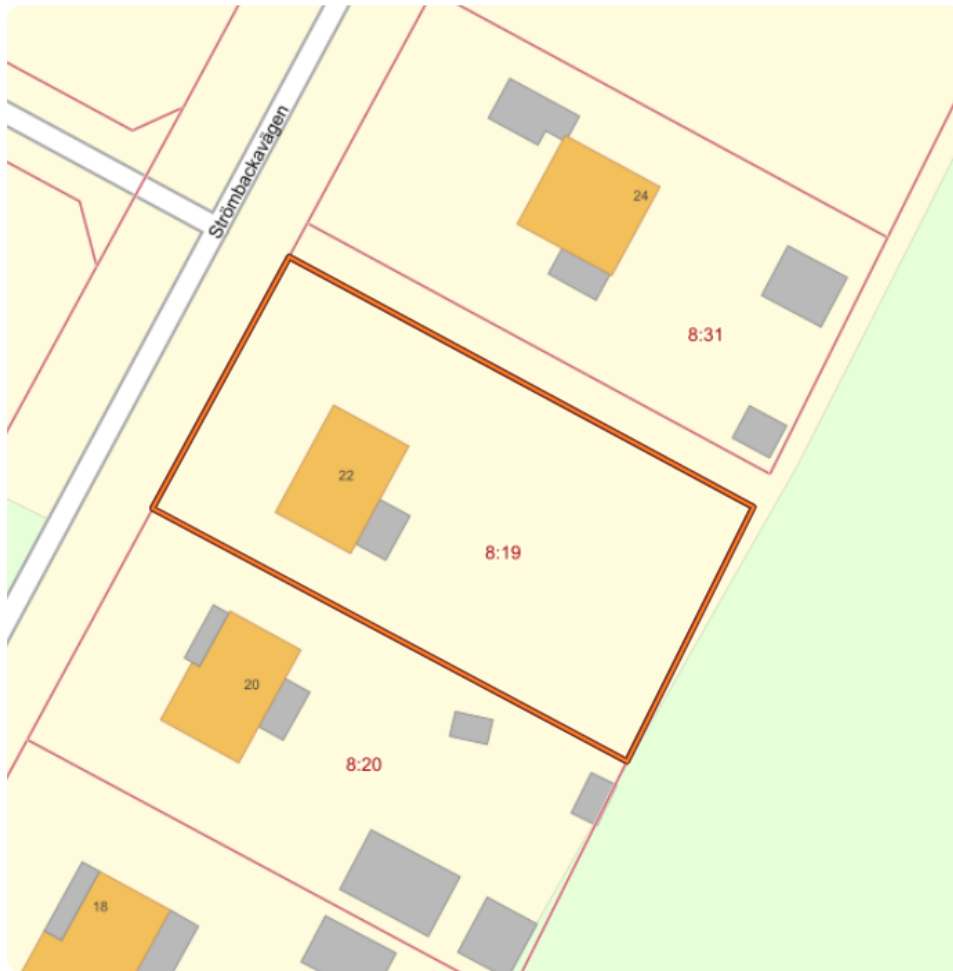


Garageport, blockerad, förmodligen utfört för att hålla bort dagvatten.

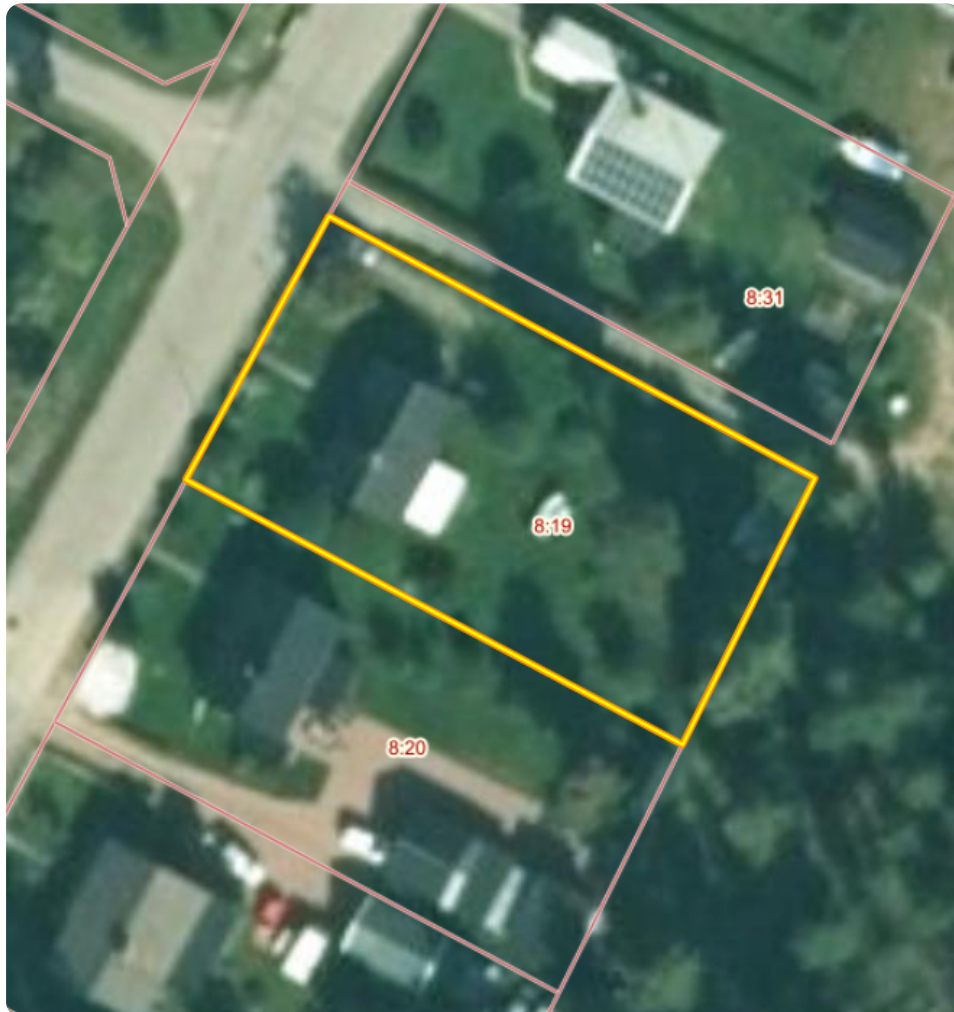
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

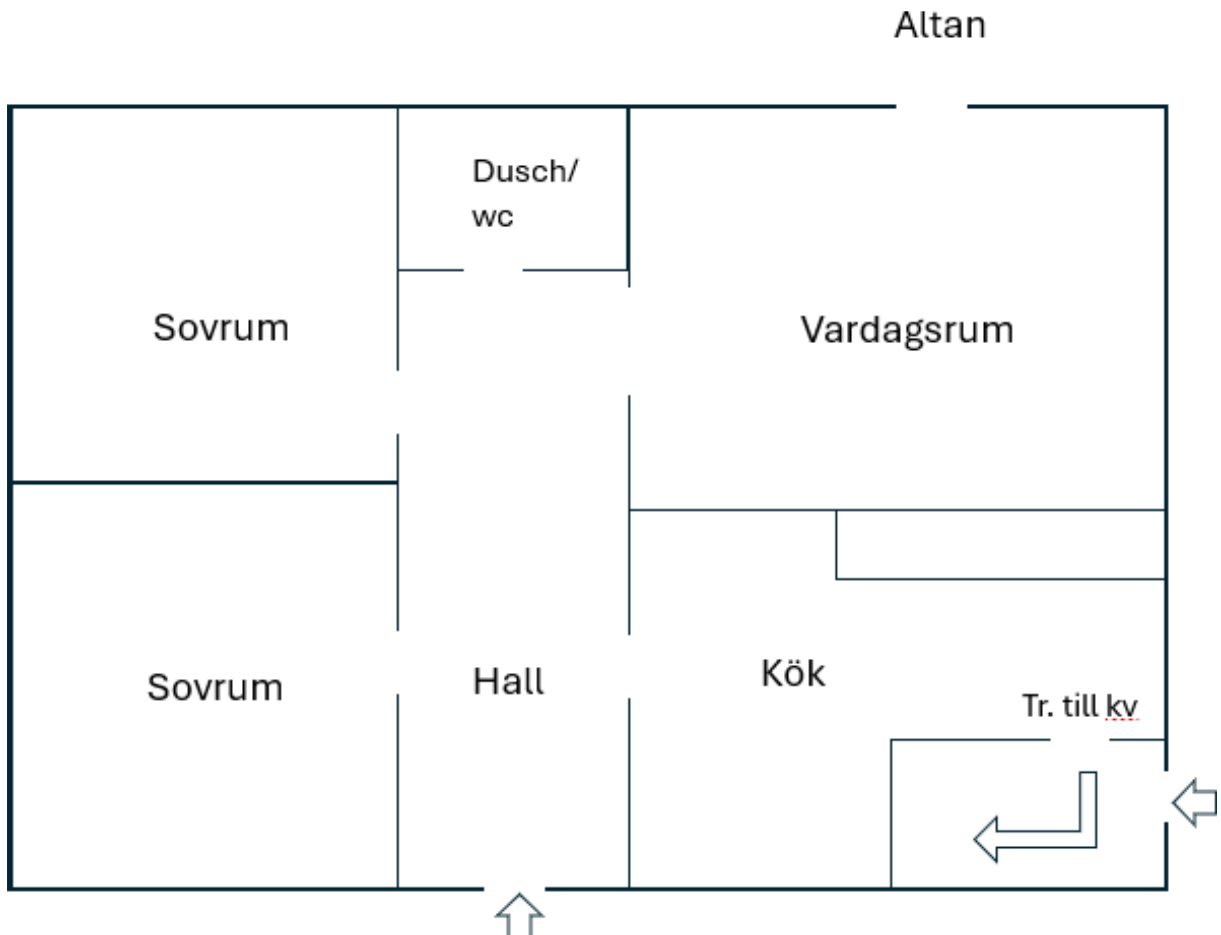


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entré våning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.