

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

IGGESUND 3:115

Värdetidpunkt

2026-03-23



Huvudbyggnad, grönputsad fasad med vita detaljer, altan, 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 Planritning	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 2026-03-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL IGGESUND 3:115
Adress	Verkstadsgatan 33 825 31 Iggesund
Område	Njutånger
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2938-25-21
Nybyggnadsår	1954
Värdeår	1954
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

IGGESUND 3:115 i Hudiksvall kommun ligger i Iggesund ca 11 km från centralorten Hudiksvall. I Iggesund finns hälsocentral, livsmedelsbutik, bensinstation m.m. Ytterligare utbud med service finns i Hudiksvall. 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 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 97 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 77 m².

Det finns även övriga byggnader såsom äldre garagebyggnad.

Markarealen uppgår till 1 200 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt mark med infart och trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026 1 175 000 KRONOR Enmiljonetthundrasjuttiofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 116 tkr - 1 234 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 113
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,29

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 2026-03-10 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman samt anhörig till fastighetsägaren. 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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1962-06-29	21-NJU-939
-	Laga kraft: -	
Iggesund Nr 3 och 14		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 200 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt mark med infart och trädgård.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villaområde
Avstånd	11 km till kommunens centralort
	Service i form av livsmedelsbutik, hälsocentral, bensinstation m.m. finns i närheten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Information saknas.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1954	Källa: Metria
Boarea	97 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	77 m ²	
Våningar	1 plan med källare	
Källarvåning	Hall, tvättstuga, wc, bastu/dusch/bad, förråd samt hobbyrum.	
Entréväning		

	Entré till hall, wc, kök med matplats, vardagsrum med utgång till altan samt 3 st sovrum.
<i>Grund</i>	Källargrund. Omdränerat ca 2010 enligt ägaren.
<i>Stomme</i>	Trä och betong
<i>Fasad</i>	Puts
<i>Fönster</i>	2-glas, vita 3-glas, vita. Några 3-glasfönster i bl a kök.
<i>Yttertak</i>	Plåt. Tegelfprofil, monterat ca 2010 enligt ägaren.
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan, syd
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat, plastmatta, klinker och parkett
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Panel och målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Eldstad</i>	Kamin Typ Täljstenskamin, godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Gorenje), köksfläkt (Franke), diskmaskin (okänt märke, front saknas), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), vedspis (Idun No 1) U format kök med ljus skåpinredning Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC på entré våning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, tvättmaskin (Hotpoint Ariston) Normal standard, sämre skick. Tvättmaskin placerad vid fd utrymme för dusch, vattenanslutning till duschblandare. Plastmatta saknas vid tvättmaskin.
<i>Hygienrum 2</i>	WC på källarvåning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 3</i>	Dusch/bad/bastu på källarvåning, golv klinker, väggar kakel

	Duschkabin, badkar, bastu
	Normal standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Zanussi), tvättbänk
	Golv klinker, väggar kakel
	Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Tak omlagat ca 2010, omdränerat ca 2010. Fasad till synes i bra skick. Delvis slitna ytskikt invändigt samt en del fönster i behov av renovering alt utbyte m.m. Stora ytor i källarvåningen.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Betongkonstruktion med fasad i skivmaterial och yttertak av plåt, el ansluten. Äldre garage med slagport samt påbyggt förvaringsutrymme. Vid besiktningen av byggnaden invändigt noterades takdropp från undertak, sannolikt snösmältning och otätt yttertak. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: ca 80 m ² (uppskattad yta)
<i>Övrig byggnad</i>	Fasad med grön träpanel och tjärpapptak. Någon form av växthus/anordning. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 2 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns äldre bil och i övriga delar var marken snötäckt.

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 2025-11-06, 473 242 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-580306-25: 2025-11-10, D-2025-00410942:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 584 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	195 000 kr	1989-07-18	89/8886	
2	105 000 kr	1991-08-13	91/10229	
3	100 000 kr	1999-05-11	99/1781	
4	50 000 kr	2009-12-10	09/28343	
5	124 000 kr	2011-02-01	11/2135	
6	10 000 kr	2015-02-05	D-2015-00045008:3	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 908 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 646 000 kr

varav mark 262 000 kr

7.8 Övrigt

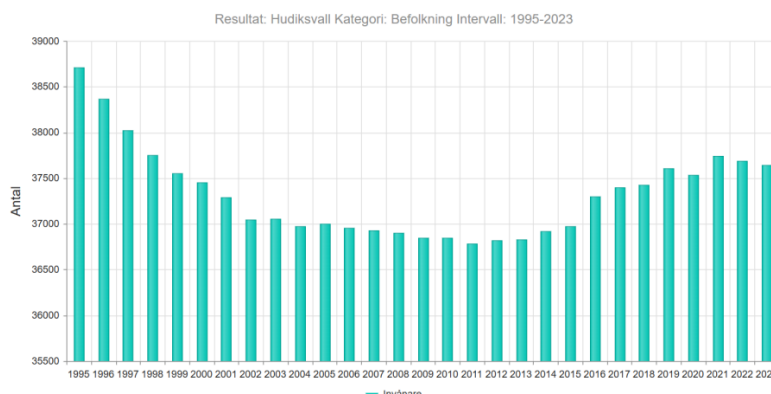
Ingen inskriven information hittades

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

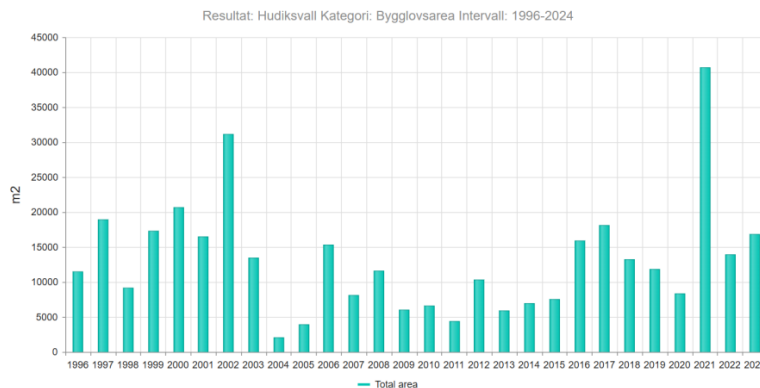
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

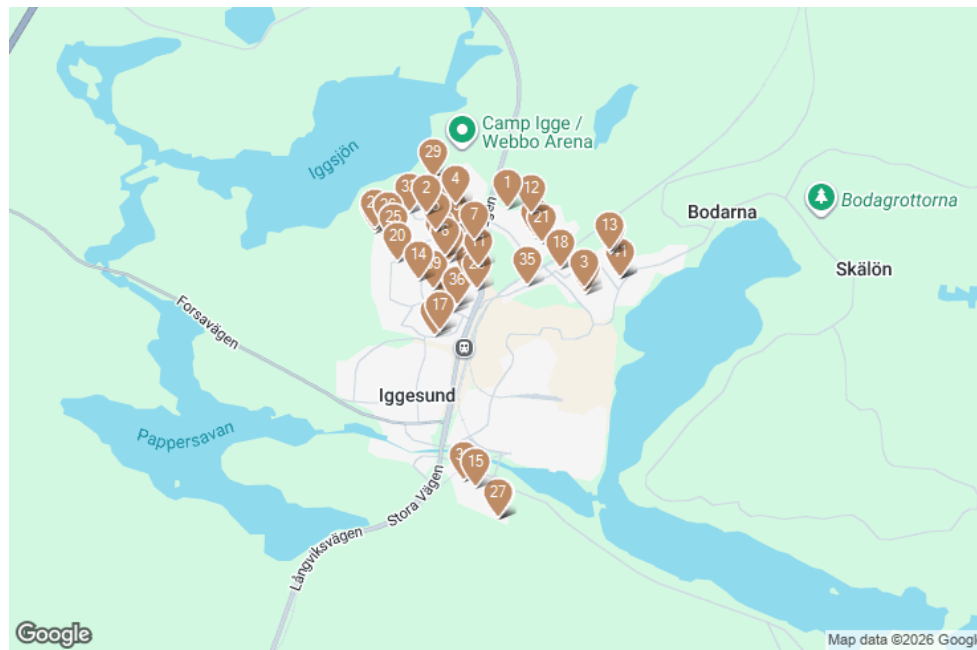
Byggande i kommunen

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:

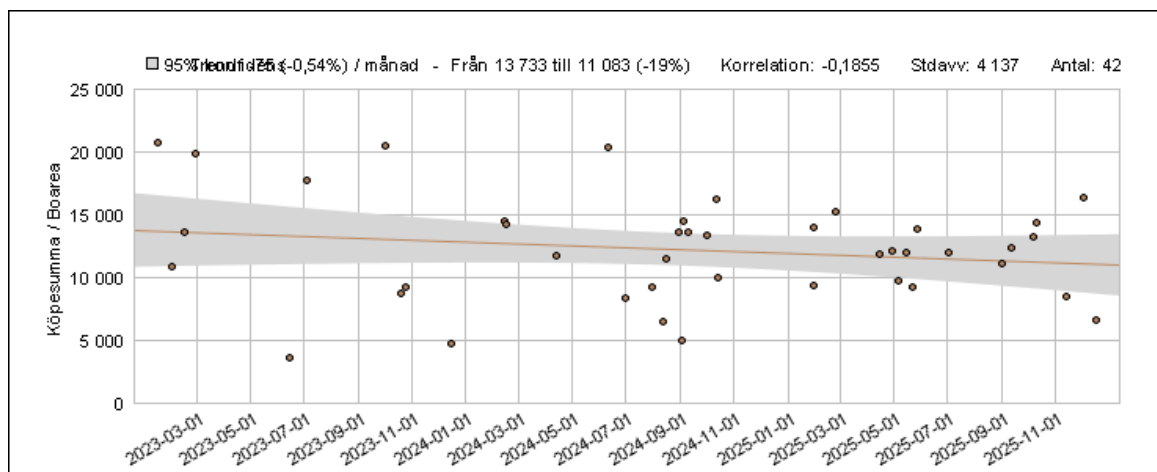


8.2 Ortsprisanalys

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 80 - 124 m², standardpoäng 25 - 39, byggår 1930 - 1971, areal tomt 775 - 1 612 m² under perioden 2024-02-14 och framåt.

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 700 000 - 2 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 481 - 20 353 kr/m² med medel 12 180 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 3,2 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Hudiksvall	Iggesund 5:22	2025-11-14	91	60	28	1946	1 024	E	L	1,1	8 461	770 000
Hudiksvall	Iggesund 20:58	2025-10-10	94	119	36	1971	835	E	L	1,2	14 361	1 350 000
Hudiksvall	Iggesund 3:150	2025-10-07	106	61	34	1956	1 612	E	L	1,3	13 207	1 400 000
Hudiksvall	Iggesund 3:57	2025-09-12	102	61	39	1935	1 085	E	L	1,3	12 352	1 260 000
Hudiksvall	Iggesund 3:92	2025-09-01	97	62	31	1957	1 078	E	L	1,2	11 082	1 075 000
Hudiksvall	Iggesund 3:170	2025-05-22	92	60	28	1942	1 202	E	L	1,1	9 239	850 000
Hudiksvall	Iggesund 3:41	2025-05-15	120	20	31	1933	1 183	E	L	1,7	12 000	1 440 000
Hudiksvall	Iggesund 6:14 M.f.	2025-04-29	115	90	34	1934	1 558	E	L	1,4	12 130	1 395 000
Hudiksvall	Iggesund 3:121	2025-04-15	80	83	36	1952	1 138	E	L	1,0	11 875	950 000
Hudiksvall	Iggesund 2:31	2025-01-30	118	45	33	1931	1 382	E	L	1,1	9 322	1 100 000
Hudiksvall	Iggesund 14:126	2024-10-14	95	95	33	1969	775	E	L	1,0	10 000	950 000
Hudiksvall	Iggesund 3:138	2024-10-01	112	70	26	1955	1 190	E	L	1,8	13 348	1 495 000
Hudiksvall	Iggesund 14:16	2024-09-09	95	63	33	1956	1 056	E	L	1,5	13 684	1 300 000
Hudiksvall	Iggesund 3:133	2024-09-05	95	83	27	1930	1 489	E	L	1,7	14 473	1 375 000
Hudiksvall	Iggesund 3:91	2024-08-30	103	92	33	1964	1 103	E	L	1,3	13 592	1 400 000
Hudiksvall	Iggesund 14:74	2024-08-12	108		28	1962	1 032	E	L	0,8	6 481	700 000
Hudiksvall	Iggesunds Bruk 1:58	2024-07-31	124	64	32	1966	1 540	E	L	1,5	9 274	1 150 000
Hudiksvall	Iggesund 20:2	2024-06-10	113	64	28	1968	805	E	L	3,2	20 353	2 300 000
Hudiksvall	Iggesund 14:72	2024-04-12	86	21	25	1962	1 013	E	L	1,9	11 802	1 015 000
Hudiksvall	Iggesunds Bruk 1:10	2024-02-16	119	115	30	1969	1 515	E	L	2,3	14 285	1 700 000
Hudiksvall	Iggesund 20:35	2024-02-14	103	100	33	1970	895	E	L	1,8	14 466	1 490 000
Medel										1,5	12 180	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i orten Iggesund. Byggnaden är äldre och delvis moderniserad med normal standard i huvudsakligen normalt skick. Visst eftersatt underhållsbehov avseende bl a fönster samt ytskikt invändigt. Uppvärmning med pelletspanna och kompletterande kamin. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga kring nivån för medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 175 000 kr, motsvarande 12 113 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 175 000 KRONOR

Enmiljonetthundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 116 tkr - 1 234 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 113
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,29

Söderhamn 2026-03-24

VärderingsInstituten Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, entrésida, grönputsad fasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Huvudbyggnad, östra gaveln, grönputsad fasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Huvudbyggnad, västra gaveln, grönputsad fasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Garage samt vidbyggt förvaringsutrymme.

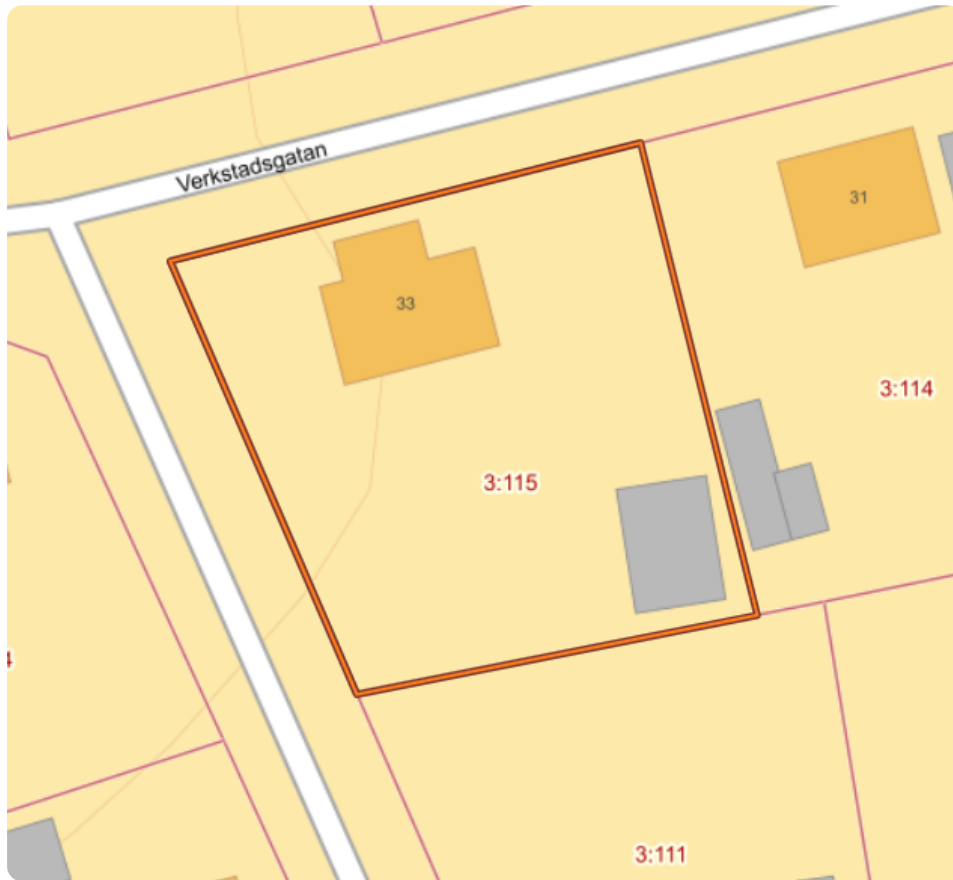


Övrig byggnad, fasad med grön träpanel och tjärpaptak.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta, översiktlig, visar fastighetens läge.



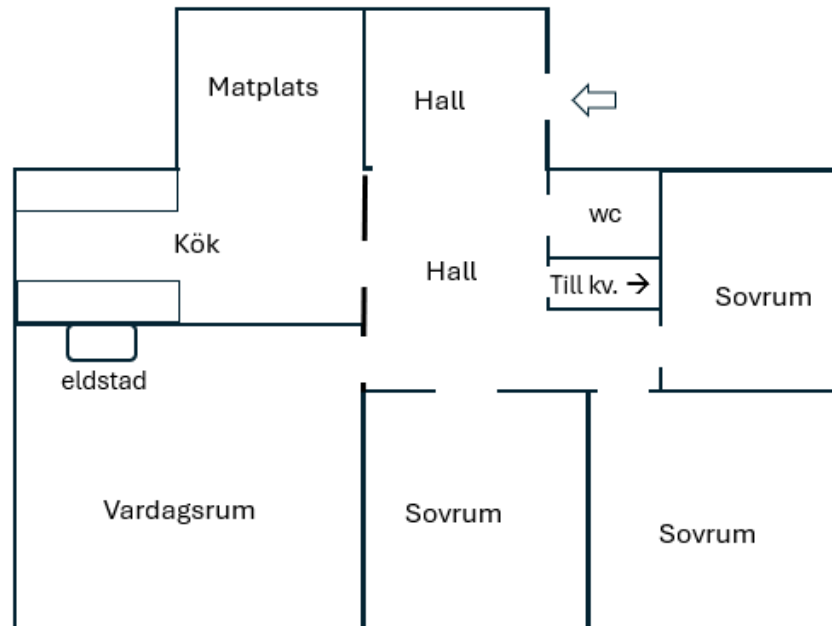
Fastighetskarta, visar fastighetens gränser och byggnader.



Ortofoto, visar fastighetens gränser och byggnader.

Bilaga III Planritning

|



Altan

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.