

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HUDIKSVALL
Fastighetsbeteckning	BÖLE 3:12
Värdetidpunkt	2026-06-04



Foto huvudbyggnad, entré via farstukvist, ljusmålad träfasad med grå detaljer och plåttak.

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 Planritningar	21

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 2026-06-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL BÖLE 3:12
Adress	Näsviksvägen 7 824 65 Näsviken
Område	Forsa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-387-26-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BÖLE 3:12 i Hudiksvall kommun ligger i Näsviken, ca 18 km från centralorten Hudiksvall och med 1 km till annan service i Näsviken. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i ett plan med källare och delvis inredd vind. Uppförd med torpargrund och källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 90 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 75 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/verkstad.

Markarealen uppgår till 2 140 m², vars obebyggda delar utgörs av infart samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 444
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,34

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 2026-05-29 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 140 m ²
Obebyggda delar	Infart samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	18 km till kommunens centralort 1 km till Näsviken

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
	Taxeringsuppgifter anger enskilt vatten, fastighetsägaren hävdar kommunalt, vattenmätare har identifierats och kommunen bekräftar att kommunalt vatten är anslutet.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909	Källa: Metria
Boarea	90 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	75 m ²	
Våningar	Ett plan med källare och delvis inredd vind	
Entréväning	hall, kök, vardagsrum, bad/wc, rum och sovrum.	
Vindsvåning	hall (oinredd) och två sovrum.	
Källarväning	invändig trappa till hall, wc, tvätt, pannrum och förråd.	
Grund		

	Krypgrund och källargrund. Merparten av källaren har grävts ut efter nybyggnadsåret, enligt fastighetsägaren.
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trä och laminat
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Träpanel och vita släta
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna (Veda Värmepannor) med ackumulatortankar. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Siemens), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (okänt märke), kyl/frys (Zanussi) Kök med matplats. Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch/bad på entré våning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, badkar, vattenburen golvvärme Stort hygienrum med modern standard, separata utrymmen för bad och dusch m.m. God standard, gott skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Whirlpool), torktumlare (Elektro Helios), wc stol Golv betong, väggar betong Låg standard, sämre skick. Tvättmaskin och torktumlare placerad i källarens hall, wc stol med öppen placering.
<i>Helhetsintryck</i>	

Pågående renovering som avstannat, renoveringar utvändigt och invändiga ytskikt till synes huvudsakligen utförda, trappa till övervåning och dess hall saknar ytskikt m.m. Elinstallationer är till synes ej helt färdigställda m.m.

5.5 Övrig byggnad

Garage/verkstad

Träkonstruktion på betonggrund med träfasad och plåttak, garageport och sidodörr, fönster.

Garage/verkstad med betonggolv, ansluten till el, spolbrunn med galler, vedkamin m.m. Godkänd funktion avseende eldstad ej verifierad.

God standard, normalt skick

Byggnadsarea: Ca 60 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Gjensidige

Källa: Fastighetsägaren

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 del-marknad, 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. VärderingsInstituttet 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 2026-01-30 502 180 SEK jämte ränta och kostnader 01-53328-26: 2026-02-03, D-2026-00037084:1
Utmätning 2026-03-20, 502 240 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-151422-26: 2026-03-26, D-2026-00109516:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 1 061 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	120 000 kr	2001-04-03	01/1708	
2	127 500 kr	2002-02-07	02/2754	
4	82 500 kr	2005-06-27	05/13880	
5	110 000 kr	2005-06-27	05/13881	
6	110 000 kr	2007-06-04	07/12450	
7	50 000 kr	2008-10-15	08/24197	
8	143 750 kr	2017-06-29	D-2017-00268910:2	
9	157 000 kr	2018-01-04	D-2018-00008497:2	
10	160 250 kr	2022-09-15	D-2022-00377571:2	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

3 Avtalsservitut 2004-02-26 04/4240 Övrigt ändamål: VA-LEDNINGAR

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	2184IM-04/4240.1
Beskrivning VA-LEDNINGAR			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: HUDIKSVALL ÖVERNÄS 1:6 Last: Hudiksvall BÖLE 3:12			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	970 000 kr
varav byggnad	596 000 kr
varav mark	374 000 kr

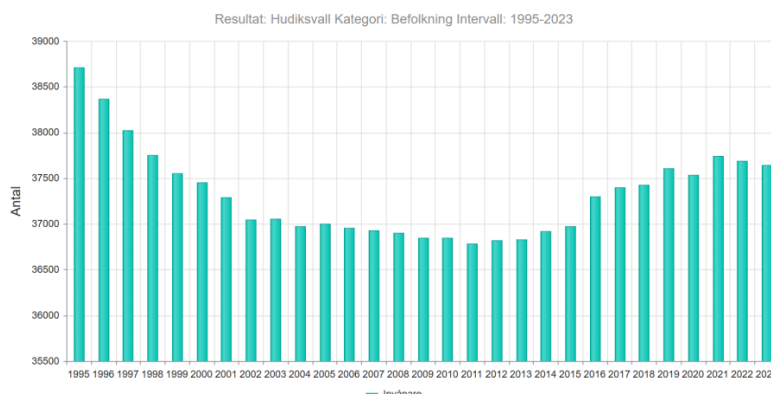
Källa: Metria

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

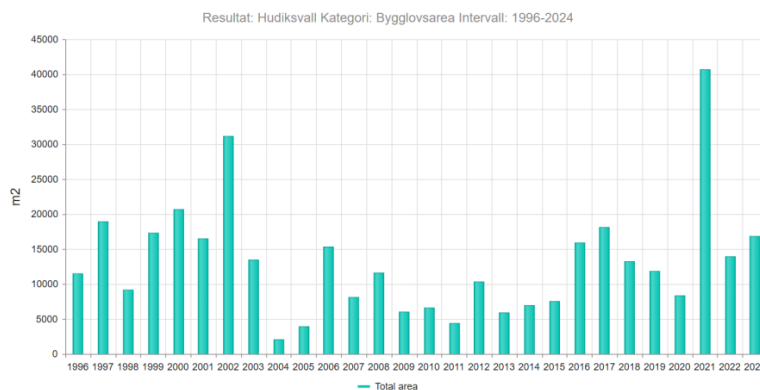
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

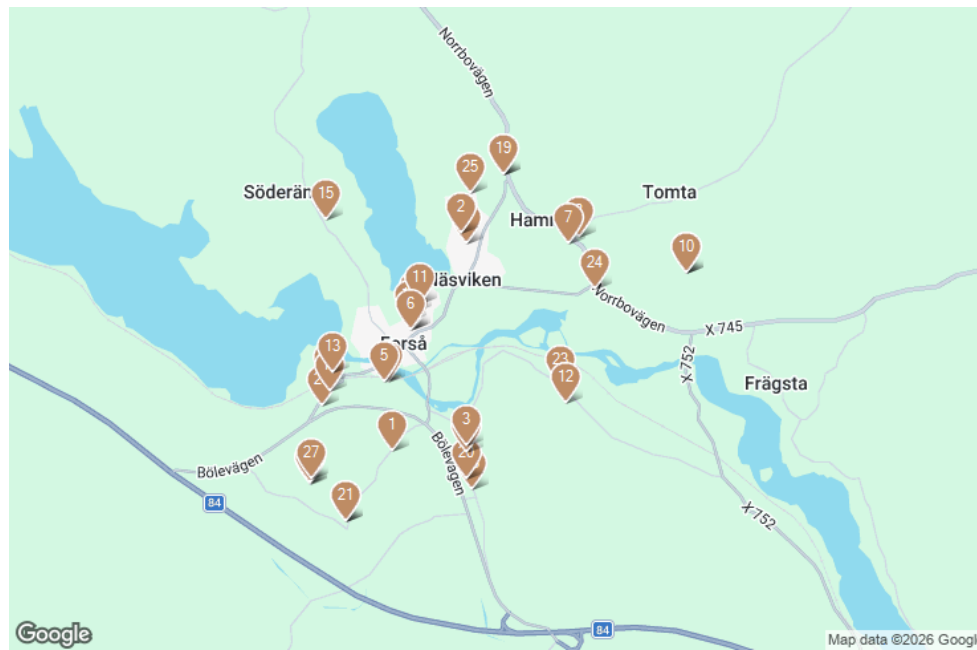
Byggande i kommunen

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

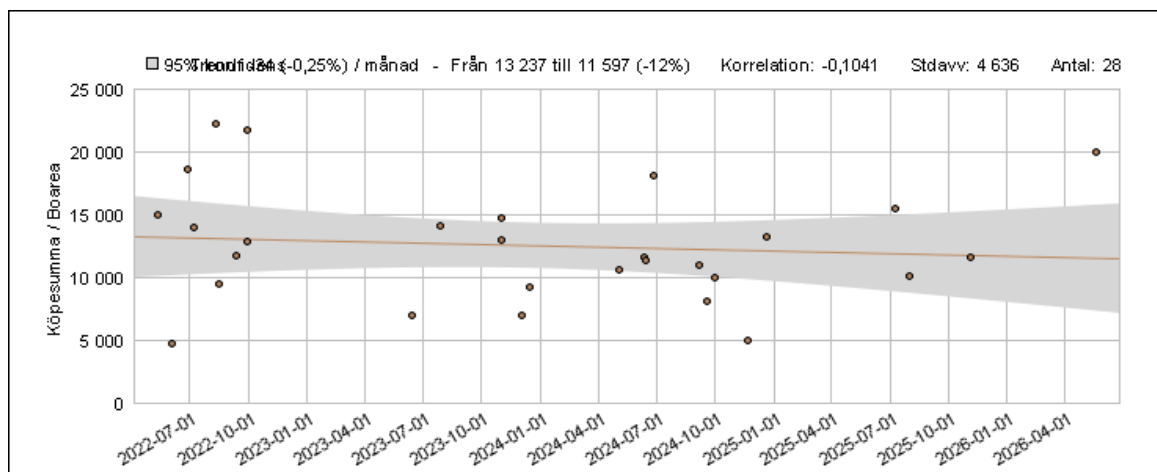


8.2 Ortsprisanalys

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 - 155 m², standardpoäng 23 - 40, byggår 1909 - 1981, areal tomt 752 - 2 505 m² under perioden 2022-05-12 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 3 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 144 - 21 698 kr/m² med medel 14 786 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 3,2 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Hudiksvall	Byberg 2:14	2022-06-28	126	10	30	1930	1 425	E	L	3,2	18 650	2 350 000
Hudiksvall	Byberg 3:69	2025-08-01	138	4	25	1909	2 033	E	L	1,4	10 144	1 400 000
Hudiksvall	Byberg 3:7	2025-07-10	84	56	23	1909	752	E	L	1,8	15 476	1 300 000
Hudiksvall	Byberg 4:6	2022-09-30	106	146	40	1981	1 282	E	L	2,1	21 698	2 300 000
Hudiksvall	Böle 1:6	2026-05-20	150	50	39	1909	2 025	E	L	2,1	20 000	3 000 000
Hudiksvall	Böle 2:24	2023-11-01	138	57	31	1926	2 395	E	L	2,1	13 043	1 800 000
Hudiksvall	Böle 2:30	2022-05-12	83	64	23	1941	2 505	E	L	2,3	15 060	1 250 000
Hudiksvall	Böle 3:12	2022-09-12	90	75	29	1909	2 140	E	L	1,6	11 788	1 061 000
Hudiksvall	Böle 3:21 M.f.	2024-12-20	117	25	34	1915	2 500	E	L	1,3	13 247	1 550 000
Hudiksvall	Böle 3:22	2024-05-03	94	12	25	1909	1 256	E	L	1,8	10 638	1 000 000
Hudiksvall	Veda 10:2	2022-09-30	155	100	32	1979	2 150	E	L	1,7	12 903	2 000 000
Medel										1,9	14 786	

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

Framförallt värderingsobjektets läge, till viss del ofärdiga skick samt övriga byggnader medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 14 444 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 444
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,34

Söderhamn 2026-06-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, baksida, ljusmålad träfasad med gråa detaljer.



Foto huvudbyggnad, baksida, ljusmålad träfasad med gråa detaljer.



Foto huvudbyggnad, entré via farstuvist, ljusmålad träfasad med gråa detaljer och plåttak.



Foto övrig byggnad, garage/verkstad, framsida, rödmålad träfasad med vita detaljer och plåttak.

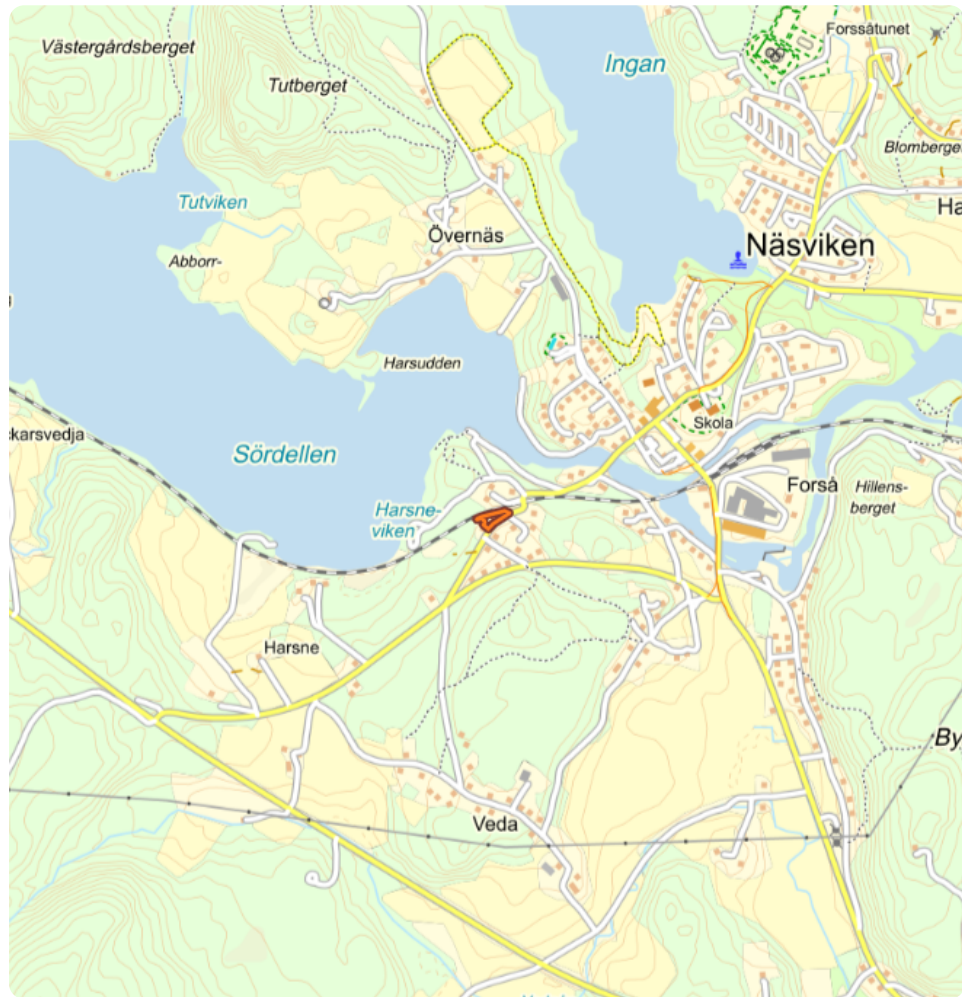


Foto övrig byggnad, garage/verkstad, framsida, garageport och sidodörr, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto tomtmark mot nordväst.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

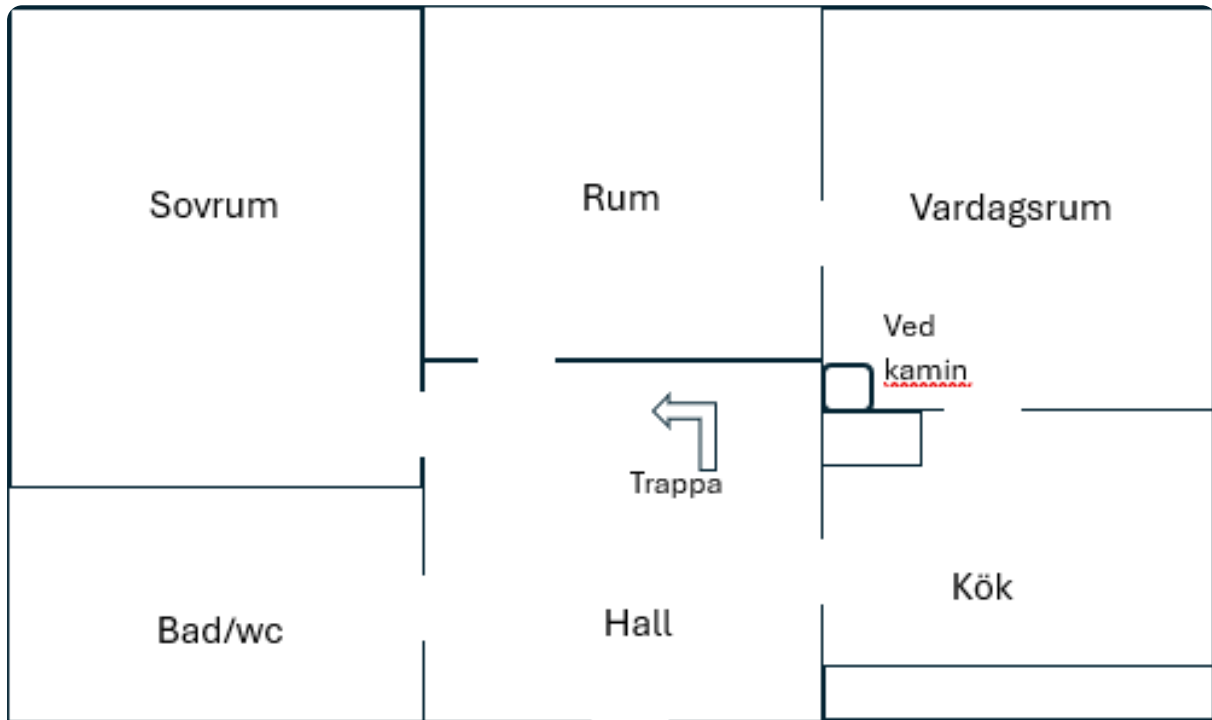


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

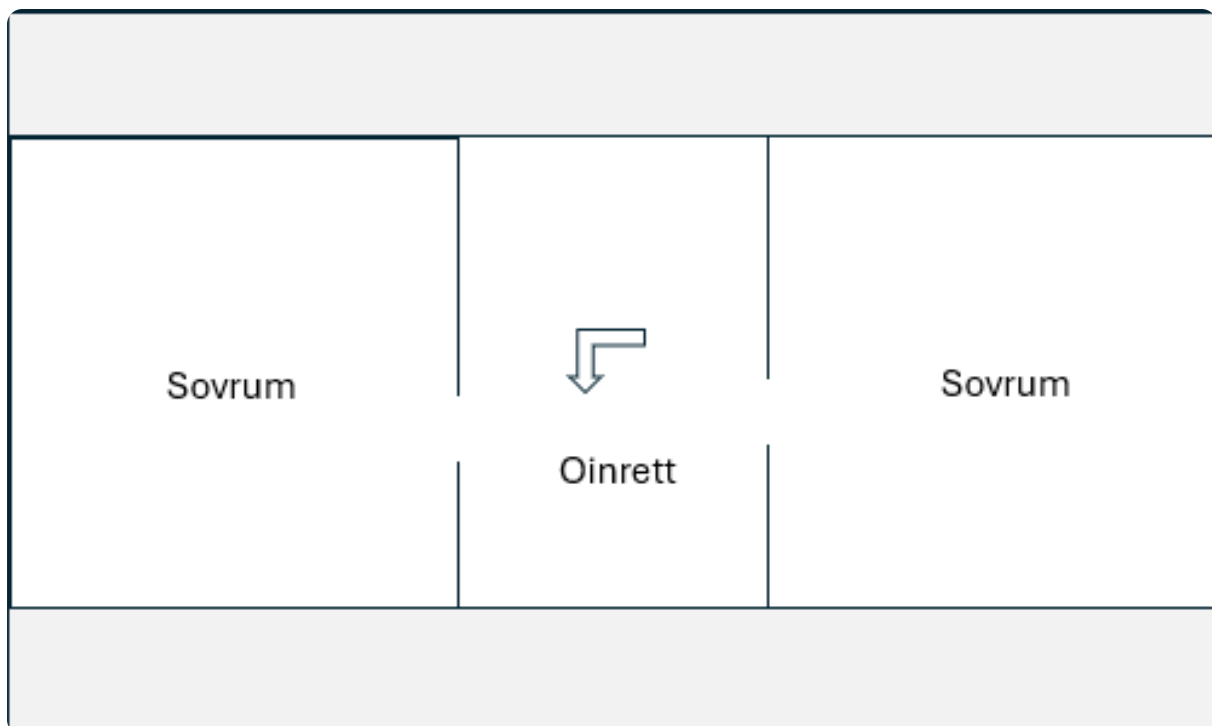


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



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