

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HUDIKSVALL

Fastighetsbeteckning

HJORTSTA 2:10

Värdetidpunkt

2026-01-31



Översiktsbild. Bostadshus och övriga byggnader i rödmålad träpanel 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	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2026-01-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL HJORTSTA 2:10
Adress	Hjortsta 205 82492 Hudiksvall
Område	Hög
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2239-25-21
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HJORTSTA 2:10 i Hudiksvall kommun ligger 9 km från centralorten och med 7,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med vind. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster huvudsakligen 2-glas och enstaka 3-glas samt yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 160 m², fördelat på 7 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage, lekstuga och uthus/ladugård.

Markarealen uppgår till 4 620 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart med trädgård, gräsmatta, träd, buskar och naturmark. Snötäckt vid besiktningstillfället.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonerettthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 125
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,40

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 2026-01-29 av Amanda Karlborg. 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	4 620 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart med trädgård, gräsmatta, träd, buskar och naturmark. Snötäckt vid besiktningstillfället.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och lantbruk
Avstånd	9 km till kommunens centralort 7,5 km till Näsviken, där finns livsbutik och förskola. Ytterligare utbud med service finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Enskilt
Avlopp	Enskilt
Bredband via fiber	Ja

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	160 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 7 rok	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan med vind	
Entréväning	Entré via farstu, hall, hygienrum, kök, matsal och vardagsrum	
Våning 1 tr	Allrum och 3st. sovrum	
Vindsvåning	kunde ej beträdas	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	

<i>Fasad</i>	Träpanel. Rödmålad med vita knutar
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita och gula 3-glas, isolerglas, vita
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett, laminat och målade trägolv
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målat
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (Bosch). Modern värmepump.
<i>Eldstad</i>	2st. Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Electrolux), kyl (Cylinda), frys (Electrolux) Normal standard, Äldre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Bosch) Normal standard, Äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, Normalt till äldre skick. Modern farstu.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Äldre byggnad i eftersatt underhåll. byggnaden är uppförd i trästomme under tegeltak. oisolerad. en garageport finns., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)
<i>Lekstuga</i>	Äldre lekstuga i eftersatt underhåll. uppförd i tä, fönster saknas. snötäckt yttertak., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 3 m² (uppskattad yta)

Uthus/ladugård

Äldre byggnad i eftersatt underhåll. byggnad uppförd i 2 plan i stomme av trä och yttertak av tegel. del av byggnaden utgör pannrum. trasiga tegelpannor noterades vid besiktning. påbyggt förråd med yttertak av plåt där taket rasat in., ansluten till el.

Låg standard, äldre, delvis sämre skick

Byggnadsarea: 300 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

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. 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 2025-09-01, 124 300 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer: 01-445265-25: 2025-09-03, D-2025-00311458:1
Utmätning 2025-12-08, 1 397 944 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer: 01-647746-25: 2025-12-11, D-2025-00458513:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 1 600 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	637 500 kr	2003-07-31	03/15162	
2	287 500 kr	2004-07-21	04/16528	
3	435 000 kr	2006-12-21	06/31974	
4	240 000 kr	2006-12-21	06/31975	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	2184IM-06/29802.1
Beskrivning VATTENLEDNING OCH OPTOKABEL			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Hudiksvall HJORTSTA 2:10 Last: HUDIKSVALL EDSTA 2:9			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 500 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 087 000 kr

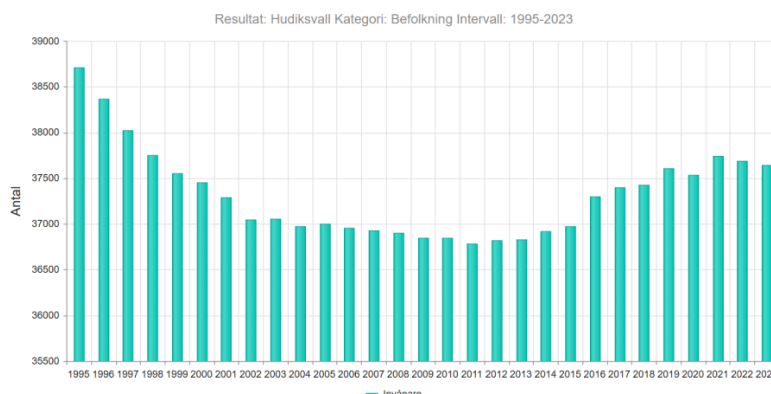
varav mark 413 000 kr

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

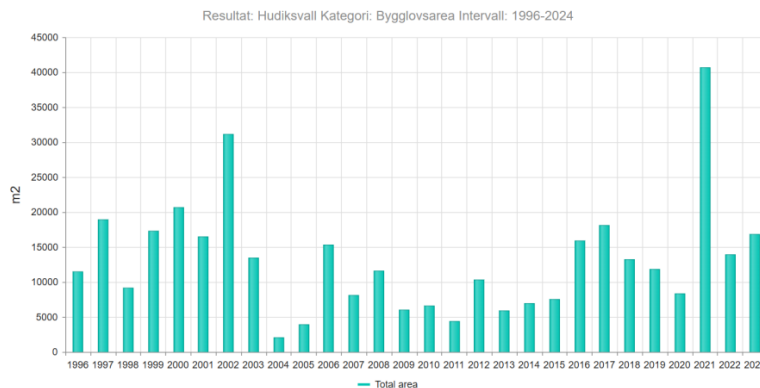
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

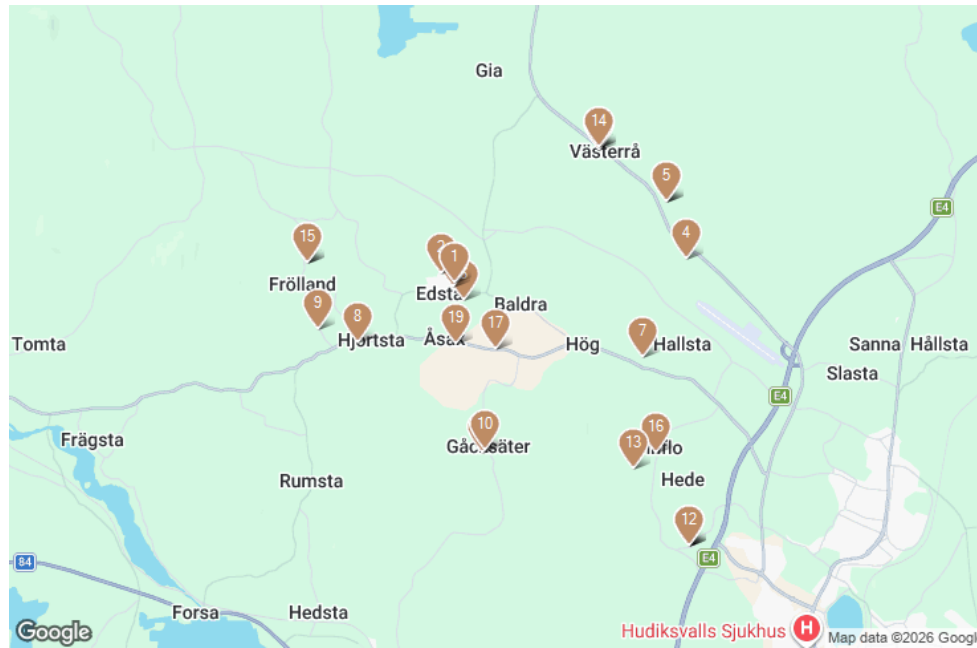
Byggande i kommunen

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

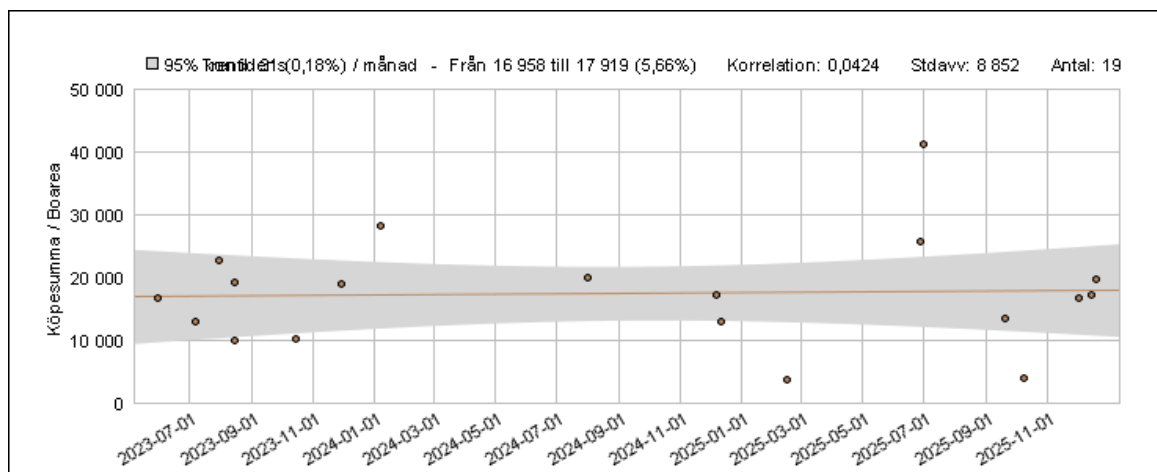


8.2 Ortsprisanalys

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 114 - 284 m², standardpoäng 23 - 37, byggår 1909 - 2012, areal tomt 1 173 - 13 369 m² under perioden 2023-05-31 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 700 000 - 4 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 035 - 41 228 kr/m² med medel 19 820 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 3,2 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hudiksvall	Edsta 8:10	2025-12-19	140		33	1981	1 401	E	L	1,4	19 821	2 775 000
Hudiksvall	Edsta 8:18	2025-12-15	127		37	1984	1 254	E	L	1,1	17 322	2 200 000
Hudiksvall	Edsta 8:2	2025-12-02	118	49	29	1980	1 401	E	L	1,2	16 737	1 975 000
Hudiksvall	Sigsta 3:36	2025-06-30	114		33	1912	13 369	E	L	3,2	41 228	4 700 000
Hudiksvall	Hällsätter 1:21	2025-06-27	147	38	33	2012	1 580	E	L	1,1	25 850	3 800 000
Hudiksvall	Glimsta 2:14	2024-12-11	132	34	31	1984	1 277	E	L	0,9	12 878	1 700 000
Hudiksvall	Gåcksäter 1:15	2024-12-06	237		28	1929	3 980	E	L	2,2	17 299	4 100 000
Hudiksvall	Edsta 8:10	2024-08-01	140		33	1981	1 401	E	L	1,9	20 000	2 800 000
Hudiksvall	Hede 1:39	2024-01-08	145	93	33	2007	1 173	E	L	1,9	28 275	4 100 000
Hudiksvall	Finnflo 5:1	2023-11-30	147	70	32	1977	3 195	E	L	1,8	19 047	2 800 000
Hudiksvall	Västerrå 1:8	2023-10-16	197	108	31	1909	10 050	E	L	1,4	10 152	2 000 000
Hudiksvall	Sigsta 1:7	2023-08-15	284	200	30	1909	6 530	E	L	1,6	10 035	2 850 000
Hudiksvall	Finnflo 13:5	2023-08-15	128	67	30	1980	2 155	E	L	1,8	19 218	2 460 000
Hudiksvall	Högs-Holm 2:9	2023-07-31	128		23	1972	1 600	E	L	2,5	22 656	2 900 000
Hudiksvall	Åsak 3:13	2023-05-31	149	93	30	1927	5 965	E	L	2,0	16 778	2 500 000
Medel										1,7	19 820	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge, bostadshusets normal standard, Normalt till äldre skick samt övriga byggnaders äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 13 125 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonereftthundratusenkronor

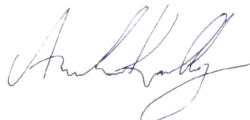
Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	13 125
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,40

Gävle 2026-02-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Garagebyggnad



Övriga byggnader



Översiktsbild. Bostadshus och övriga byggnader i rödmålad träpanel med vita detaljer.



Bostadsbyggnadens baksida.

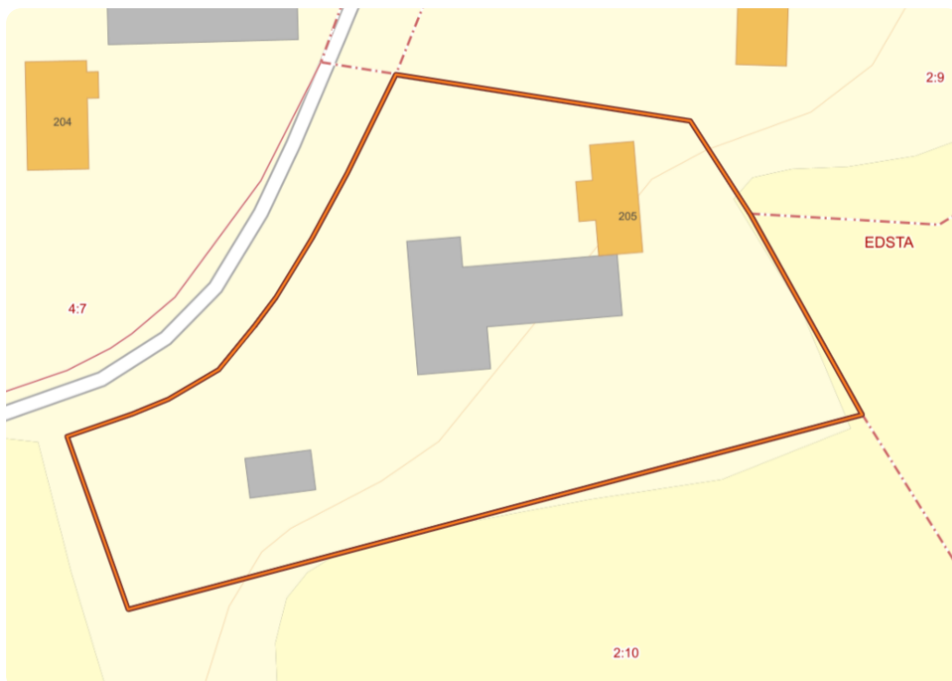


Uthus/ladugård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

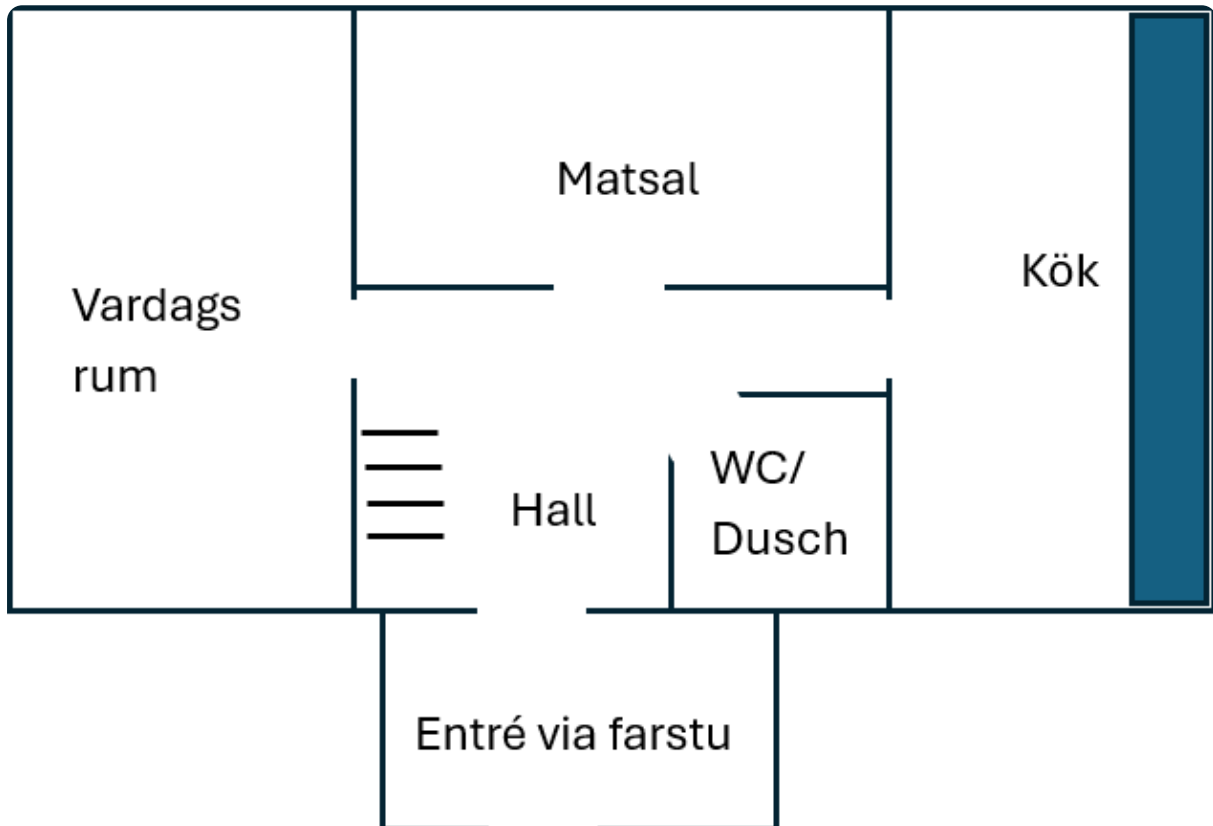


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

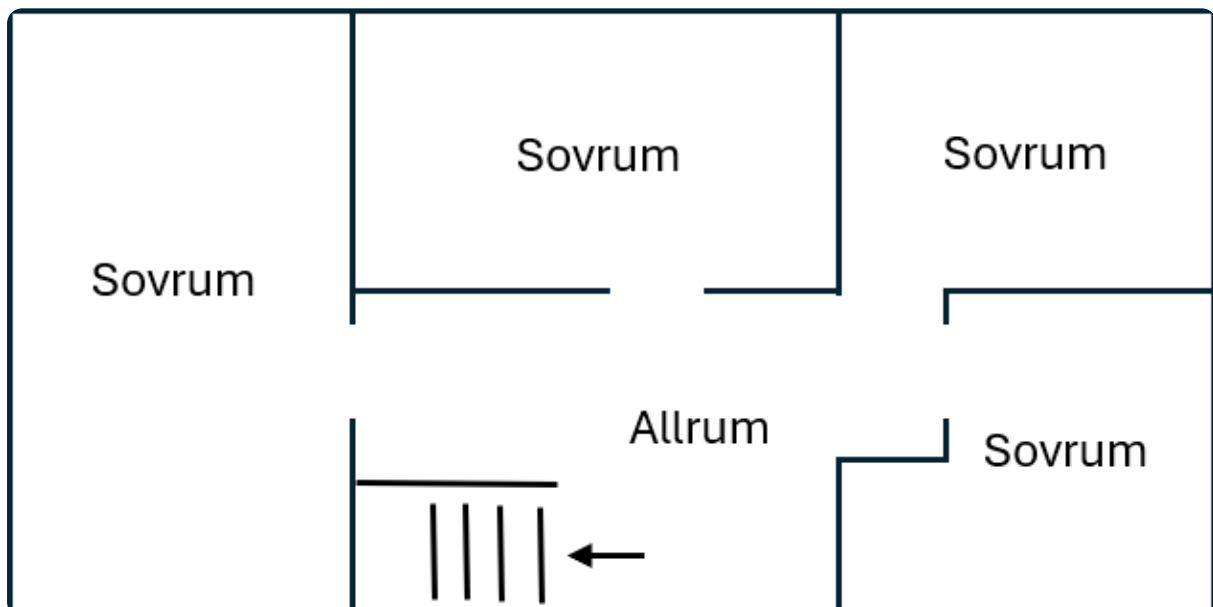


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.