

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HUDIKSVALL
Fastighetsbeteckning	BORKA 5:1
Värdetidpunkt	2025-09-10



Småhus med rödmålad träfasad med vita detaljer och plåttak, högbevuxen tomt, utsikt mot Enångersfjärden som skymtar i bakgrunden.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	23

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HUDIKSVALL BORKA 5:1
Adress	Borkavägen 80 82595 Enånger
Område	Enånger
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1208-25-21
Nybyggnadsår	1942
Värdeår	1942
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BORKA 5:1 i Hudiksvall kommun ligger 26 km från centralorten och med 3,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av enstaka villor, borka camping, småbåtshamn samt utsikt mot enångersfjärden (östersjön).

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund och kryppgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 47 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 29 m².

Det finns även en övrig byggnad i form av ett förråd.

Markarealen uppgår till 859 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark och högbevuxen fd gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025
650 000 KRONOR
Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 618 tkr - 683 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 830
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,76

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 2025-09-08 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren samt dennes vän. 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	859 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och högbevuxen fd gräsmatta.
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Enstaka villor, Borka camping, småbåtshamn samt utsikt mot Enångersfjärden (Östersjön)
Avstånd	26 km till kommunens centralort Ca 3,5 km till Enånger som har förskola, grundskola (F-6) och livsmedelsbutik. Ytterligare service finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt * Äldre elanläggning med diazed-säkringar.	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Vatten saknas Avstängt * Vatten saknas enligt taxeringen. Till synes indraget vatten med pump och VVB i källaren. Bräckt vatten enligt delägaren. Information saknas om eventuell brunn eller sjövattnen.	Källa: Metria
Avlopp	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Avloppsbrunn ej lokaliserad bl a på grund av högbevuxen tomtmark.	Källa: Metria
Bredband via fiber	Nej	

*) 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 1942	Källa: Metria
Boarea	47 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
Biarea	29 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Pumprum och förråd. Utvändig entré där omslutande mark rasat in mot trappan.	
Entréväning	Hall, dusch/wc, kök, sovrum och vardagsrum.	
Grund	Källargrund. Delvis Krypgrund. Delvis	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade. Dåligt skick.	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat. Spår av fuktskador i laminat golv.	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till spispanna (Äldre, okänt fabrikat). Avstängd.	
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (med ugn), köksfläkt (AEG), vedspis Äldre köksinredning med över- och underskåp, diskbänk, äldre elspis och vedspis. Kyl & frys saknas. Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC, dusch, tvättmaskin (AEG), torktumlare Duschslang saknas, duschdraperi saknas. Låg standard, sämre skick	

Tvättstuga

Se hygienrum ovan.

Helhetsintryck

Låg standard, sämre skick. Bostaden har stått outnyttjad en tid där el, vatten och värme varit avstängda. Tydliga spår av fuktskador i golvytskikten. Vidare undersökning rekommenderas avseende golvbjälkarnas status. Generellt håller byggnaden en äldre standard och är i ett sämre skick ut- såväl som invändigt med bl a äldre fönster, äldre fasad, fuktskador invändigt, osäker funktion avseende värmesystem, äldre kök och hygienrum, äldre ytskikt m.m.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Träkonstruktion med träfasad och plåttak, anslutningar (el, vatten, avlopp, värme) saknas.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

Källa: Delägaren

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-04-02, D-2025-00114913:1
Utmätning 2023-05-05 229 405 sek 12232423280: 2023-05-08, D-2023-00143004:1
Utmätning 2023-09-01 175 488 sek, beslutsnummer 12234357312: 2023-09-05, D-2023-00275102:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 245 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	50 000 kr	2009-02-16	09/2747	
2	100 000 kr	2010-07-14	10/14724	
3	50 000 kr	2010-07-14	10/14725	
4	45 000 kr	2010-12-06	10/27953	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Servitut enligt p 7.5 nedan.

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	2184IM-11/23505.1
Beskrivning			
VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: HUDIKSVALL IGGESUND 14:106			
Last: Hudiksvall BORKA 5:1			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	858 000 kr
varav byggnad	291 000 kr

varav mark

567 000 kr

7.8 Övrigt

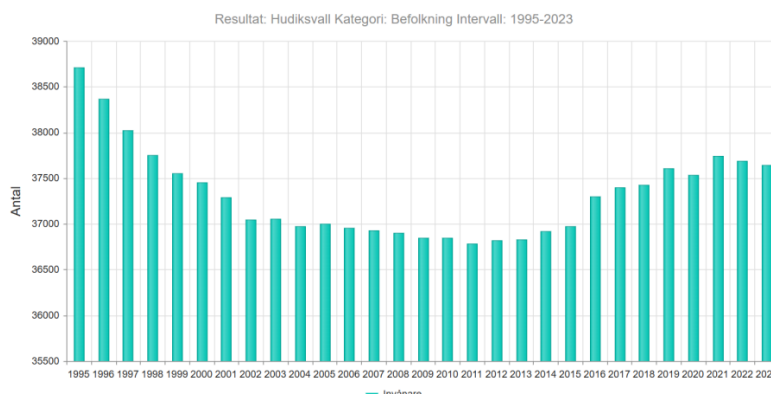
Ingen inskriven information hittades

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

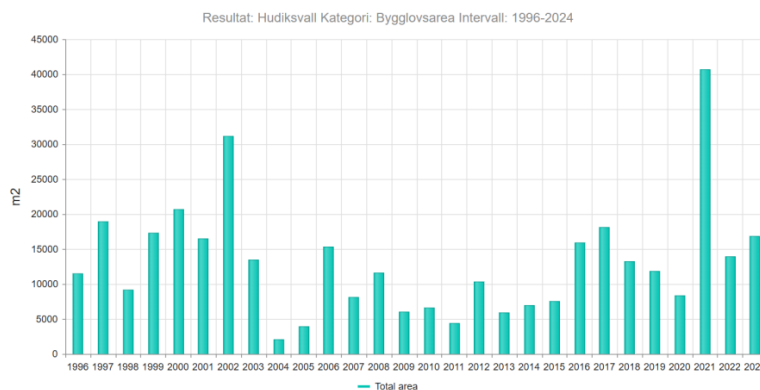
Hudiksvall har goda kommunikationer via E4, som går genom kommunen och knyter samman Hudiksvall med både Sundsvall i norr och Gävle i söder. Järnvägen är en viktig transportförbindelse, och Hudiksvalls station erbjuder snabbtåg med SJ och X-trafik, där restiden till Stockholm är cirka 2,5 timmar. Kommunen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

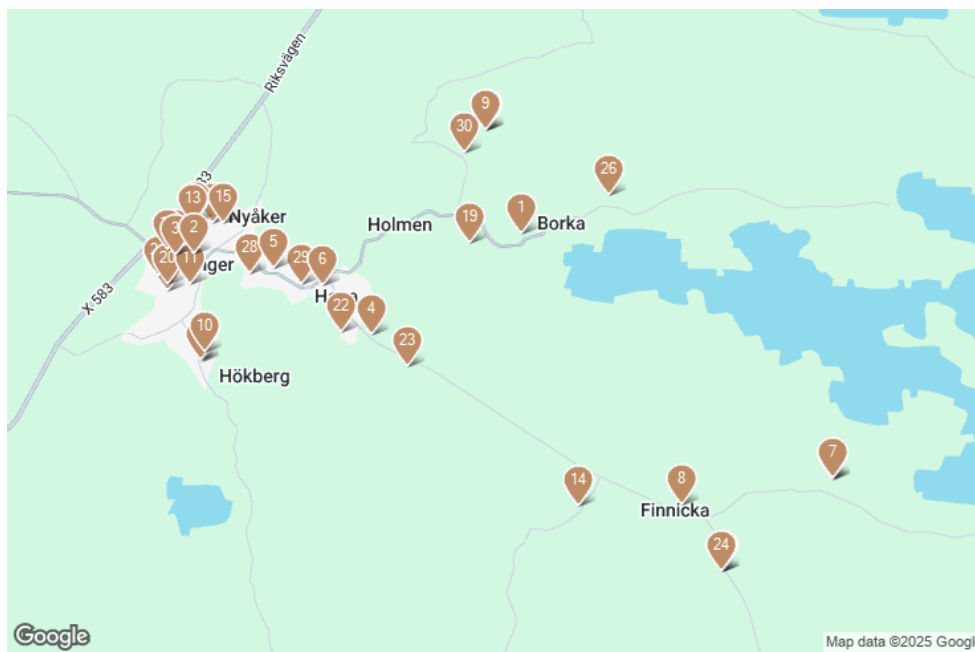
Byggande i kommunen

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:

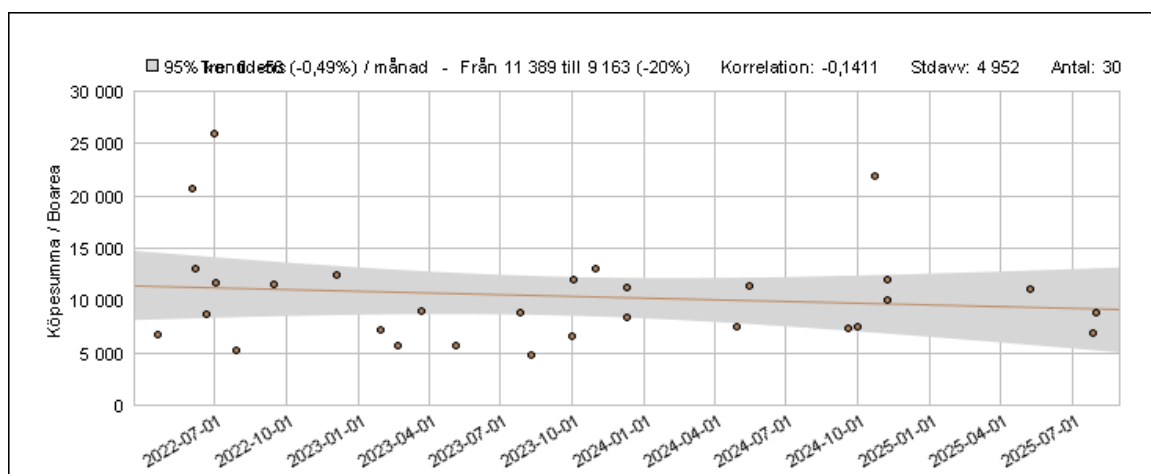


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter öster om Enångers tätort, typkod 220 med boyta 67 - 145 m², standardpoäng 18 - 31, byggår 1800 - 1983, areal tomt 616 - 2 881 m² under perioden 2022-04-20 och framåt. Materialet har rensats från strandtomter med egen strandlinje samt byggår under de senaste 25 åren.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 - 1 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 294 - 12 068 kr/m² med medel 8 963 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,6 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Hudiksvall	Holmen 1:27	2025-08-01	68	5	25	1948	1 146	N	L	0,5	8 823	600 000
Hudiksvall	Haga 12:4	2024-11-08	100	40	28	1909	2 580	E	L	1,8	10 000	1 000 000
Hudiksvall	Finnicka 4:18	2024-09-30	67		25	1965	2 187	E	L	0,6	7 462	500 000
Hudiksvall	Finnicka 11:8	2024-09-19	143	87	31	1981	2 881	E	L	1,0	7 342	1 050 000
Hudiksvall	Borka 2:30	2024-05-15	70		31	1977	1 722	E	L	1,8	11 357	795 000
Hudiksvall	Finnicka 9:38	2023-10-03	145		30	1983	1 665	E	L	2,3	12 068	1 750 000
Hudiksvall	Holmen 1:35	2023-03-23	72	42	29	1968	1 850	E	L	0,9	9 027	650 000
Hudiksvall	Haga 4:6	2022-09-15	106	30	27	1957	1 498	E	L	2,6	11 556	1 225 000
Hudiksvall	Finnicka 15:1	2022-07-29	85		27	1939	616	E	L	1,3	5 294	450 000
Hudiksvall	Borka 2:53	2022-04-20	112	87	18	1800	2 268	E	L	2,6	6 696	750 000
Medel											1,6	8 963

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

Notera att mindre småhus generellt genererar ett högre pris per kvm än större småhus. Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med utsikt mot östersjön. Äldre byggnad med låg standard i sämre skick. Byggnaden som stått oanvänd en tid har ett omfattande underhållsbehov med osäker status avseende bl a värme, vatten, avloppssystem samt fuktskador. Framförallt tomtmarkens strandnära läge och till mindre del byggnadens standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 650 000 kr, motsvarande 13 830 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 618 tkr - 683 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 830
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,76

Hudiksvall 2025-09-10

VärderingsInstituttet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entresida, rödmålad träfasad med vita detaljer, högbevuxen tomt.



Gavel norr



Fasad öster



Gavel söder



Äldre förråd



Fönster i sämre skick

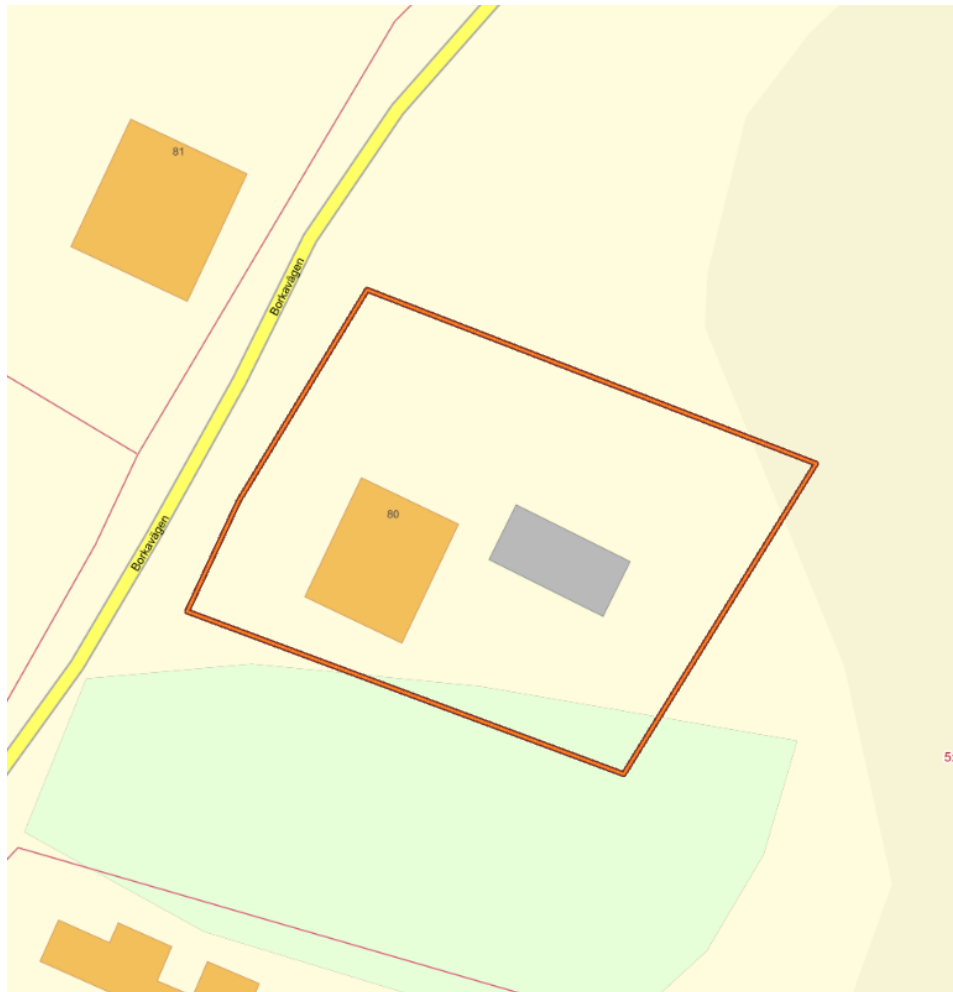


Enångersfjärden skymtar i bakgrunden

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

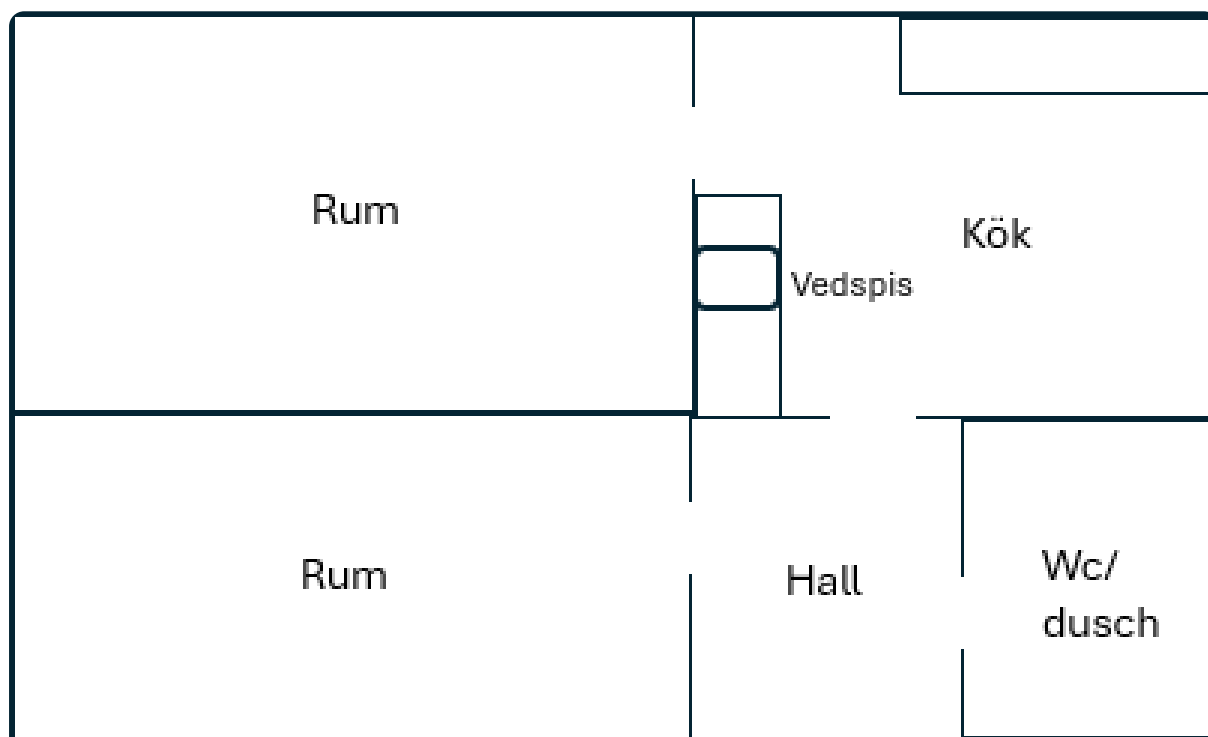


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Entréväning

