



Värdeutlåtande

Kommun

Hudiksvall

Objekt

Tingshusbacken 11:1

Värdetidpunkt

2026-05-11



Företagssäte:

Org. nr: 556107–6968
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
info@properate.se
www.properate.se

Företagssäte:

Org. nr: 556760–5026
Värderingsinstitutet Norra AB c/o
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
norra@properate.se



Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte och ändamål	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Särskilda förutsättningar	1
2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
3 VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
4 HÅLLBARHET	5
4.1 Energideklaration	5
4.2 Miljöcertifiering	5
4.3 Miljöbelastningar	5
5 BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1 Planförhållanden	6
5.2 Tomt	6
5.3 Byggnadsbeskrivning	6
5.4 Areor, beskrivning och alternativanvändning	7
5.5 Underhållsbehov och investeringar	8
5.6 Servitut, inskrivningar	8
6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1 Begreppet marknadsvärde	9
6.2 Värderingsmetod	9
6.3 Värderingsstandard	10
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1 Kontraktssammanställning	11
7.2 Areor och hyror	11
7.3 Vakanser och hyresförluster	12
7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning	12
7.5 Taxeringsvärde	13
7.6 Fastighetsskatt	13
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1 Marknadsanalys	14
8.2 Områdesbeskrivning	16
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	17
9 ORTSPRISMETOD	18
9.1 Ortsprisanalys	18
9.2 Areametod	18
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10 AVKASTNINGSMETOD	20
10.1 Förutsättningar och antaganden	20
10.2 Driftnetto prognos	20
10.3 Kalkylränta	20
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	21
11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING	22
11.1 Bruttokapitaliseringsmetod	22

11.2	Sammanfattande värdebedömning	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

Bilaga I	Känslighetsanalys
Bilaga II	Karta
Bilaga III	Fotografier
Bilaga IV	Fastighetsdatautdrag

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB / Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB har av Husö Fastighets AB genom Fredrik Skogkvist 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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför kreditprövning/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 2026-05-11.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för vakanta lokaler förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

Fastigheten är tomställd. Lokalerna har senast nyttjats av Hudiksvalls Tingsrätt och lokalerna inrymmer därmed rättssalar, kontor, personalkök, hygienutrymmen och arkivutrymmen i källaren. Nuvarande planbestämmelser medger användning för "allmänt ändamål". Allmänt ändamål omfattar ofta en ett relativt brett spektrum av verksamheter som bidrar till samhällsservice och offentliga funktioner. Värderingsobjektets lokaler bedöms kunna lämpa sig för flera verksamheter inom denna kategori.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Tingshusbacken 11:1
<i>Adress</i>	Lagmansgatan 1, 824 43 Hudiksvall
<i>Kommun</i>	Hudiksvall
<i>Område</i>	Hudiksvall
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	Husö Fastighets AB (org nr 556345-3538)
<i>Nybyggnadsår</i>	1909
<i>Värdeår</i>	1974
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, lokaler (325)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i centrala Hudiksvall, ca 500 meter väster om centrum-kvarteren. Omgivande bebyggelse utgörs av park, hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1909 i 3 plan med källare och vind. Bärande stomme av sten och tegel. Fasad av puts och yttertak av tegel. Fönster, 2-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 2 041 kvm. Alternativanvändningsförmågan bedöms något begränsande. Uppvärmning med fjärrvärme. Hiss mellan våningsplan samt varuhiss till källararkiv. Tomtarealen uppgår till 2 960 kvm. Obebyggda delar utgörs av parkliknande trädgård och parkeringsplatser, 21st parkeringsplatser varav några med elanslutning för motorvärmare.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter bedöms kunna uppgå till 2 245 Tkr/år, motsvarande 1 100 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 796 Tkr/år, motsvarande ca 390 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 122 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (10.2). Direktavkastningen bedöms till 7,8% inklusive justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
17 000 000 KRONOR
Sjuttonmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
16 150 tkr - 17 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	8 329
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,39
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	1,1%
Mot bedömt driftnetto:	7,8%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,57

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall i bilagor. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. 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

Fastigheten besiktigades 2026-04-30 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog uppdragsgivaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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

Energideklaration utförd: 2018-09-14, giltigt tom 2028-09-14, Energiklass **C**. Källa: Boverket alternativt

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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 FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Stadsplan: Fridhem, Tingshusbacken och Tunbacka 1987-11-11

Nuvarande bestämmelser medger användning för "allmänt ändamål".

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 2960 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1909
Undergrund	Berg & Morän
Grundläggnings- förfarande	Källargrund
Grundmur	Sten
Bärande stomme	Tegel, trä
Bjälklag	Tegel, trä
Taklag	Trä
Fasader	Puts
Fönster	2-Glas kopplat
Dörrar	Glas/trä & Säkerhetsdörr
Yttertak	Lertegel, Plåt

Portar	Garageport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Linoleum , Sten
Invändiga takbeklädnader	Ljudabsorbenter, Undertaksskivor, Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Målad väv & bröstpanel
Köksstandard	2st. personalkök i normal standard samt mindre pentr
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	Normal standard i wc, handicap wc samt duschutrymmen. Ba- stu. Golv: Klinker, Plastmatta Vegg: Kakel, Plastmatta
Ventilation	FTX m. komfortkyla
Anslutning	Allmänna nät. samt fiber

5.4 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren och tidigare värdering utförd 2022-03-15. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser

tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Lokalerna fördelade enligt nedan:

Källarplan	391,0 kvm
Bottenplan	600,0 kvm
Plan 1 tr	525,0 kvm
Plan 2 tr.	525,0 kvm

Summa uthyrningsbar LOA: 2 041,0 kvm

21st. parkeringsplatser varav vissa med elanslutning för motorvärmare.

5.5 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i normalt/gott skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

5.6 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 2 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 6 600 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

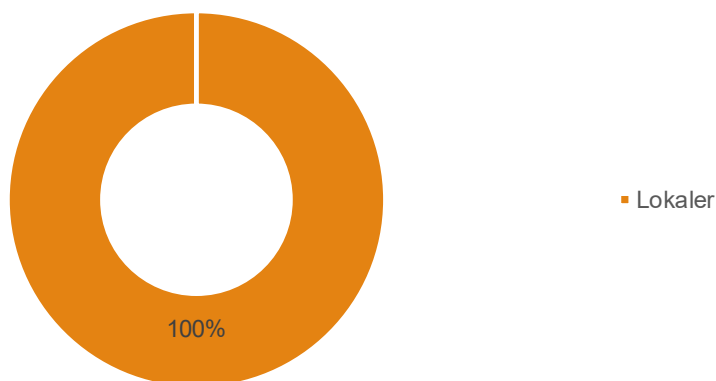
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/ vakant t.o.m [mmm- åå]	Uppsäg ningstid [mån]	Förläng ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Vakant	Lokaler	2041	1100		9 mån	3 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lokaler	2041	2245	1100	2245	1100
Summa/snitt	2 041	2 245	1 100	2 245	1 100

7.3 Vakanser och hyresförluster

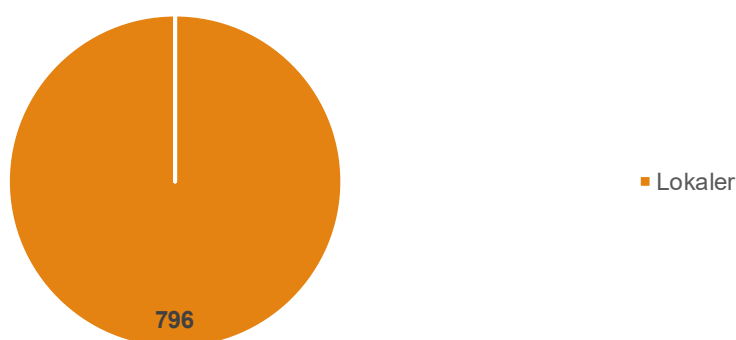
Fastigheten är idag 100 % vakant och vakans bedöms minska i takt med att uthyrning sker. Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som medelhöga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognoten (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 796 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Lokaler	2 041	0	0	796	390	290	100
Summa/snitt	2 041	0	0	796	390		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	325
Värdeår	1974

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	9600	0	9600
Mark	0	2647	0	2647
Taxeringsvärde	0	12247	0	12247

Hyreshusenhet, lokaler

-

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	12247	12369	12493	12618	12744
Fastighetsskatt [tkr]	122	122	124	125	126
Summa fastighetsskatt [tkr]	122	122	124	125	126

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt prstryck på varor.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjd under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

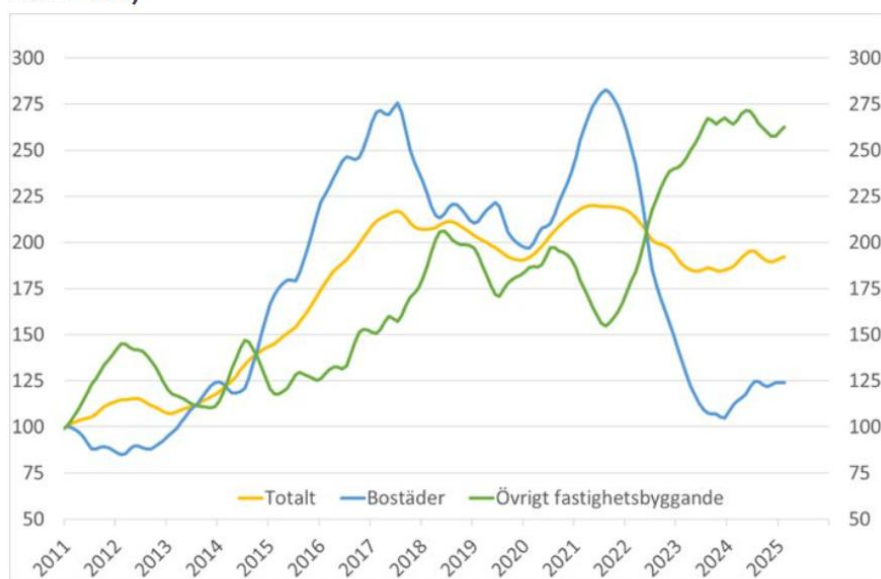
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

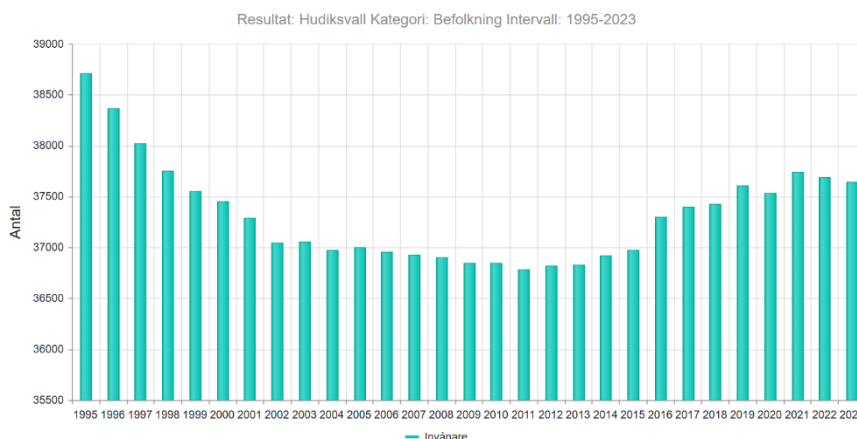


Källa: Byggbak

8.2 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, Näsvisen 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:

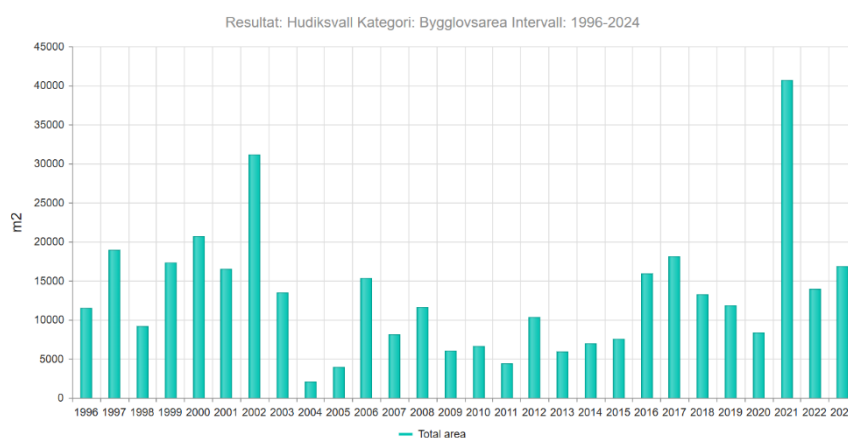
Hudiksvall har en blandad ekonomi med industri, handel och tjänstesektor. Några av de största arbetsgivarna är Hiab (Cargotec), Holmen Iggesund, Glada Hudik-teatern och Region Gävleborg. Det finns ungefär 2 500 registrerade företag i kommunen.

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.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 7000 m² (2015) och över 40 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lokalfastigheter i Hudiksvall kommun bedöms avvaktande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för kontorslokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms generellt ligga i intervallet 750 till 1100 kr per kvm, medel på 950 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för kontorslokaler likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 7,0 till 8,25 % och medel på 7,75 % med en långsiktig vakansnivå på 5 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 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 Hudiksvall, Söderhamn och Gävle Kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 15 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 9 645 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,89

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpare	Area (m ²)	Värdeår	Areal (m ²)	SEK/m ²	K/T	Typkod	Överlåtelseform
2025-04-09	HEMSTA 12:6 (+)	Gävle (+)	PRISMA PROPERTIES AB	25 998	1996	89 606	17 809	2,46	325	Bolagstransaktion
2025-01-08	BRYNÄS 37:2	Gävle	BRYNÄS 37:2 FASTIGHET AB	306	1963	1 540	6 535	1,58	325	Lagfart
2024-11-29	BLÅSÅSEN 5:3	Söderhamn	UCARS INVEST I SÖDERHAMN	533	1978	5 200	6 566	1,67	325	Lagfart
2024-10-10	LJUSNE 29:84	Söderhamn	LJUSNE ICE CAMPS AB	866	1971	3 099	3 695	1,97	325	Lagfart
2024-10-08	NORR 12:5 (+)	Gävle (+)	DIÖS FASTIGHETER AB	45 112	1978	19 231	20 837	2,15	325	Bolagstransaktion
2024-04-16	ANDERSBERG 14:34	Gävle	GÄVLE ANDERSBERG 14:34 AB	272	2013	9 940	21 764	2,19	325	Lagfart
2024-02-01	KÄLLÖ 12:2	Gävle	ZIRAK SHERLAN FASTIGHETER	675	1987	3 173	6 370	1,35	325	Lagfart
2024-01-02	FORSA-HAMRE 8:4	Hudiksvall	ERIK MARSCH INDUSTRIFASTIGHETER	243	1980	2 006	4 115	1,46	325	Lagfart
2023-12-28	BJÖRNÄNGE 6:1	Söderhamn	AVA ENGQVIST FASTIGHETER	1 990	1975	10 338	3 768	1,55	325	Tomträtt
2023-06-30	FANAN 3	Söderhamn	KRAFTKONSULT FASTIGHETER	1 482	1998	2 428	6 477	1,62	325	Lagfart
2023-03-31	SÖDER 17:15	Gävle	BOETTEN FASTIGHETER AB	540	1992	1 025	12 222	1,45	325	Lagfart
2022-10-01	EDE 30:1	Hudiksvall	EDE 30:1 AB	377	1970	1 853	6 366	3,50	325	Lagfart
2022-07-14	FISKARBRYGGAN 4	Hudiksvall	FAHLQVIST, TORD KURT OVE	220	1929	91	15 454	2,42	325	Lagfart
2022-04-01	SÖRBY URFJÄLL 34:4	Gävle	NP3 LAGER 59 AB	920	1985	2 535	4 472	1,42	325	Lagfart
2022-03-28	PILEN 11	Söderhamn	AYRES, GEORGE MARTIN	399	2005	661	8 220	1,60	325	Lagfart
Medel							9 645	1,89		

Källa: MSC

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areotyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Lokaler	2041	10 500	21 431
Summa/snitt	2 041	10 500	21 431
Areametoden		21 431	

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap.	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]	[%]	[tkr]
Lokaler	2245	1100	796	122	1327	650	7,0	19 088
Summa/snitt	2 245	1 100	796	122	1 327	650	7,0	19 088
Nettokapitaliseringsmetoden								19 088

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 9 926 kr/kvm LOA och 1,65 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	21 431
Nettokapitaliseringsmetod	19 088
Sammanvägt värde ortsprismetoden	20 259

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	50,0	25,0	10,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	2245	2290	2336	2383	2430
Vakans- och hyresförlust	1123	573	234	119	122
Drift och underhåll	812	812	828	845	862
Fastighetsskatt	122	122	124	125	126
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	188	783	1 150	1 294	1 321

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 9,0 %, år 5 till 9,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkning [%]					7,0
Driftnetto [tkr]	188	783	1150	1294	1321

Avkastningsbaserat marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	3 501
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	12 640
Avkastningsbaserat marknadsvärde	16 141

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	21 431
Nettokapitaliseringsmetod	19 088
Sammanvägt värde ortsprismetoden	20 259
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -434 Tkr x 7,57 BKF	-2 597
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	17 662
Bedömt värde avkastningsmetoden	16 141

Värderingsobjektets geografiska läge, standard och lokalsammansättning avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 17 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 16 150 000 Kr och 17 850 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per maj 2026

17 000 000 KRONOR

Sjuttonmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall

16 150 tkr - 17 850 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	8 329
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,39
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	1,1%
Mot bedömt driftnetto:	7,8%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,57

Gävle 2026-05-11

VärderingsInstitutet Norra AB



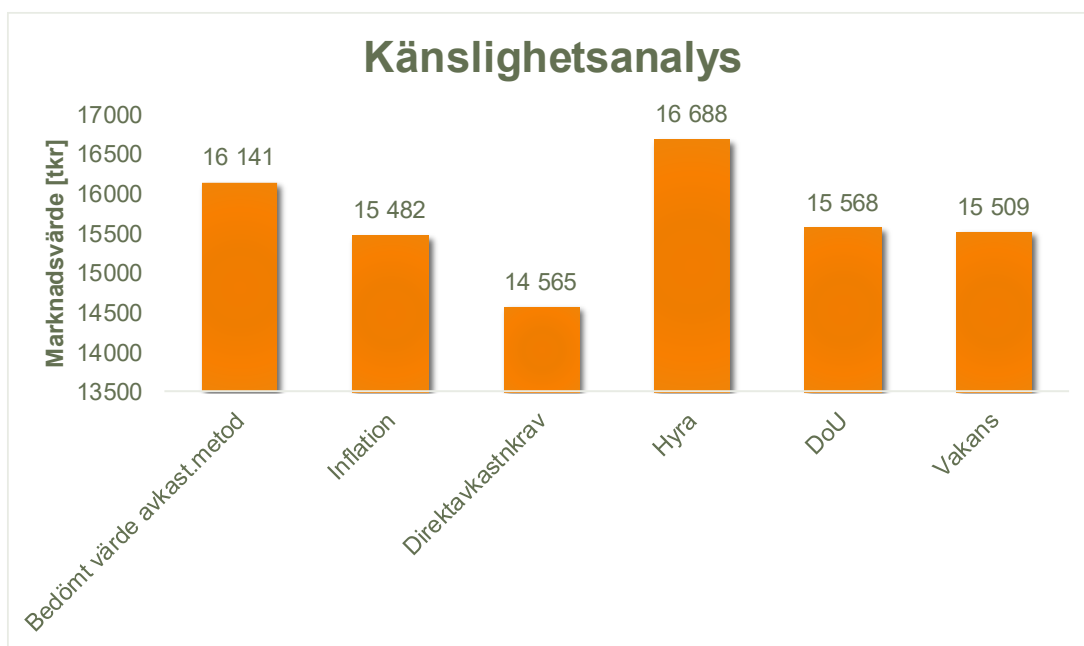
Amanda Karlborg

Masterekonom

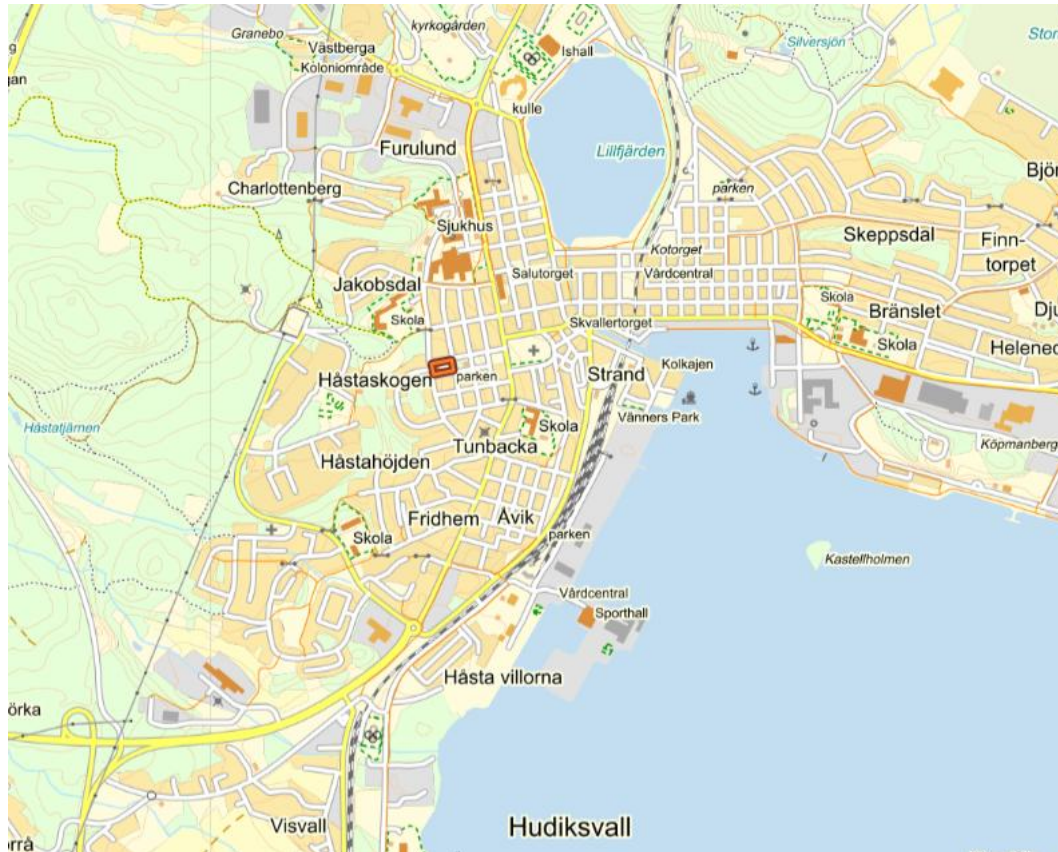
BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -1 575 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -3,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -631 Tkr vilket motsvarar -3,9%.

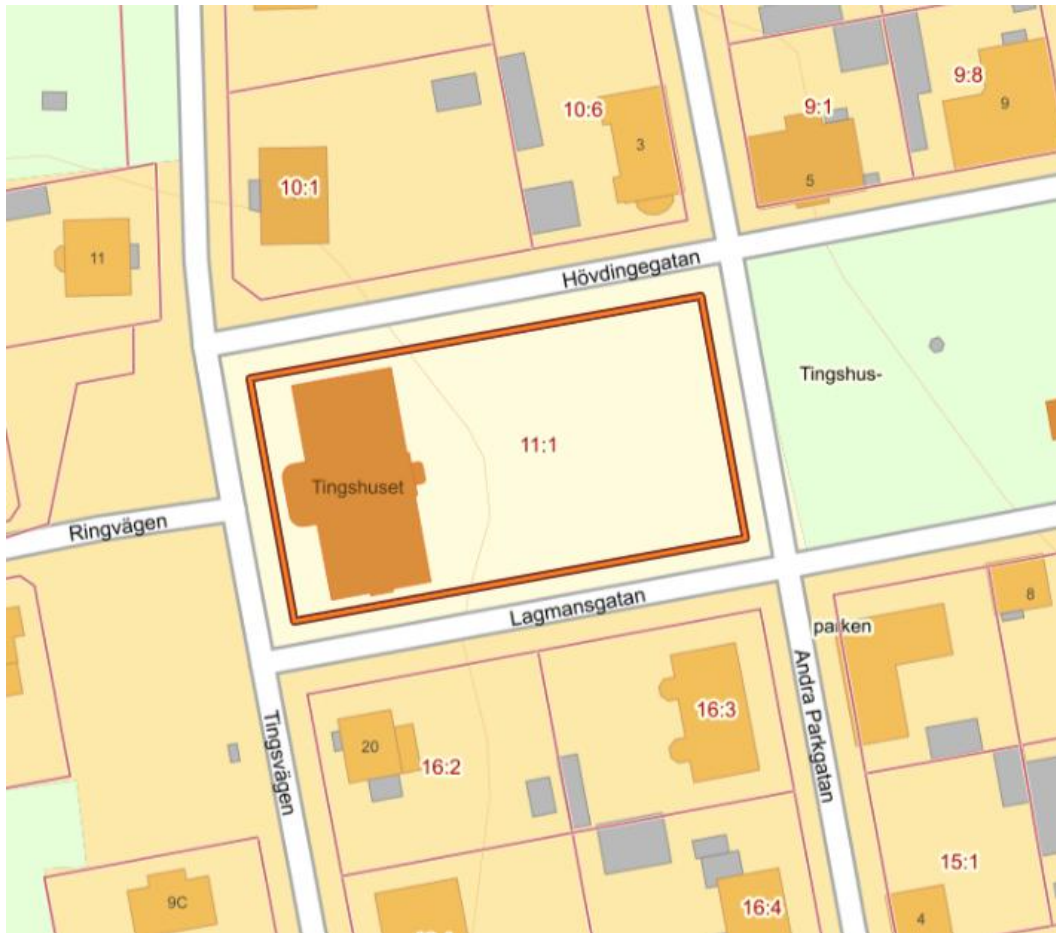
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	15 482	-659	-4,1%
Direktavkastningskrav [%]	1	14 565	-1575	-9,8%
Hyra [kr/m2]	20	16 688	547	3,4%
DoU [kr/m2]	20	15 568	-573	-3,5%
Vakans [%]	2	15 509	-631	-3,9%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III FOTOGRAFIER



Foto utvändigt



Foto invändigt

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Hudiksvall Tingshusbacken 11:1	909a6a7e-b6ce-90ec-e040-ed8f66444c3f	210128768	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2184	Hudiksvall	318021	2013-09-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-08

Adress

Adress

Lagmansgatan 1
824 43 Hudiksvall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556345-3538	1/1	2005-01-27	05/1446

Husö Fastighets Aktiebolag
Box 30121
104 25 Stockholm
Inskrivet ägarnamn: Husö
Fastighets AB

Berört fång

05/1446, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2005-01-03
Köpeskilling: 5 300 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Rättat 05/25611

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 6 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 600 000 SEK	2005-01-27	05/1447
2	1 000 000 SEK	2013-09-09	13/16714

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbetesckning

Härnösand

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Fridhem,tingshusbacken och tunbacka

Datum

1987-11-11
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

21-P87:68

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, lokaler (325)

Taxeringsenhetsnummer

237339-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

12 247 000 SEK

därav byggnadsvärde

9 600 000 SEK

därav markvärde

2 647 000 SEK

Taxerade ägare

556345-3538
Husö Fastighets Aktiebolag
Box 30121
10425 Stockholm

Andel

1 / 1

Juridisk form

Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 62901448 (2025)

Taxeringsvärde

2 647 000 SEK

Riktvärdeområde

2184004

Byggrätt ovan mark

2 407 kvm

Riktvärde byggrätt

1 100 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 62900448 (2025)

Taxeringsvärde

9 600 000 SEK

Riktvärdeområde

2184004

Lokalyta

2 041 kvm

Hyra

2 644 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1909

Tillbyggnadsår

2012

Värdeår

1974

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Annan åtgärd arealmätning

Datum

1909-04-07

Akt

2184-1208

Beslut om fastighetsindelning

1928-01-05

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6845410.4

610847.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

2 960 m²

Därav landareal

2 960 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

X-Hudiksvall Stg:346

Omregistreringsdatum

1981-10-01

Akt

21-81:819

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige