

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**HÄRNÖSAND**

**Fastighetsbeteckning**

**KRAGOM 7:27**

**Värdetidpunkt**

**2025-12-10**



Foto bostadshus och garage samt tomt med högt gräs och sly

---

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomiska data</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b>	<b>14</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b>	<b>19</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b>	<b>21</b>
	<b>Bilaga III Planritning</b>	<b>23</b>

## **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 2025-12-10.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HÄRNÖSAND KRAGOM 7:27
Adress	Kragom 133 87195 Älandsbro
Område	Kragom
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2013-25-22
Nybyggnadsår	1957
Värdeår	1957
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

KRAGOM 7:27 i Härnösand kommun ligger 10 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus och lantbruk. närhet till e4.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad puts, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 147 m<sup>2</sup>, fördelat på 3 rum på entreplan samt 2-3 rum och kök på övre plan. Biarean uppgår till 96 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage och gäststuga/frd.

Markarealen uppgår till 3 542 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av igenvuxen trädgård med högt gräs, sly och naturmark.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per december 2025</b> <b>450 000 KRONOR</b> <b>Fyrahundrafemtiotusen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>3 061</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,55</b>

### **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 2025-12-10 av Malin von Sicard. 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.

*Bygglov* Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

### 5.2 Tomt och läge

*Areal totalt* 3 542 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Igenvuxen trädgård med högt gräs, sly och naturmark

*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära

*Omgivning* Gles bebyggelse av småhus och lantbruk, närhet till E4

*Avstånd* 10 km till kommunens centralort

Drygt 2 km norr om Älandsbro där det finns förskola, skola och livsmedelsbutik mm. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Härnösand.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät

Avstängt \*

*Vatten* Kommunalt

Avstängt \*

*Avlopp* Kommunalt

Avstängt \*

*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 1957

*Källa: Metria*

*Boarea* 147 m<sup>2</sup>

*Källa: Metria*

Fördelat på 5 rum och 2 kök

*Biarea* 96 m<sup>2</sup>

Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	Hall, förrådsutrymmen, tvättstuga, garage och pannrum
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum, 2 sovrum och förråd
Våning 1 tr	Hall, kök, sovrum, rum/alkov, förråd och fd hygienrum
Grund	Källargrund
Stomme	Betong
Fasad	Puts
Fönster	2-glas, kopplade, vita, sämre skick
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	2 st Balkonger
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, parkett, betong, textil. Golv i vardagsrum och kök lutar och sviktar. Vidare teknisk undersökning rekommenderas
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat. Golv i vardagsrum och kök lutar och sviktar. Vidare teknisk undersökning rekommenderas
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Sundsvallspannan, äldre). Avstängd.
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Husqvarna), diskmaskin (Husqvarna), kyl (Zanussi) Äldre kök i vinkel med ljusa skåpluckor Låg standard, Äldre skick
Kök 2	Elspis (Elektro Helios), kyl (Electrolux) Äldre kök i vinkel med gulmålade skåpluckor Låg standard, Äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta

---

	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, äldre skick
<i>Hygienrum 2</i>	Utrivet på våning 1 trappa, golv med betong, väggar med regler och skivor
	Fd hygienrum som är utrivet, påbörjad renovering
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda, äldre), tvättbänk
	Enkel tvättstuga i källaren. Ytterligare tvättmaskiner finns men synes ej vara i funktion
	Golv betong, väggar betong
	Låg standard, äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, äldre skick. Byggnaden synes stått tom och kallställd under en tid vilket medför risk för skador. Eftersatt underhåll, främst invändigt samt av tomten. Skada på golv/bjälklag i vardagsrum och kök noterades.

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Äldre garage uppfört med betongplatta, träfasad och plåttak. ansluten till el
	Byggnadsarea: 40 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Gäststuga/frd</i>	Äldre länga med gäststuga/förråd uppfört med betongplatta, träfasad och plåttak. ansluten till el. nyttjas som gäststuga och förråd. direktverkande el, radiatorer i gästdelen. förrådet är oisolerat.
	Byggnadsarea: 50 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknad
-------------------	----------------

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis möblerat. På tomten fanns fordon, byggmaterial och bråte.

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 tomt. 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 2025-08-25, 910 412 SEK (Beslutsnummer 12254501260): 2025-08-27, D-2025-00301734:1  
Utmätning 2025-08-25, 910 412 SEK (Beslutsnummer 12254501286): 2025-08-27, D-2025-00301750:1

### 7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 292 600 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	23 700 kr	1957-05-02	57/858	Avsåg urspr. även:
2	15 800 kr	1957-05-02	57/859	Avsåg urspr. även:
3	31 600 kr	1957-05-02	57/860	Avsåg urspr. även:
4	152 600 kr	1991-12-20	91/14683	
5	68 900 kr	1999-04-13	99/1212	

### 7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG AVLOPP	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	22-SÅB-1497.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Härnösand KRAGOM 7:27 Last: HÄRNÖSAND KRAGOM 7:20			

### 7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd  
Taxeringsår 2024

<i>Taxeringsvärde</i>	811 000 kr
<i>varav byggnad</i>	612 000 kr
<i>varav mark</i>	199 000 kr

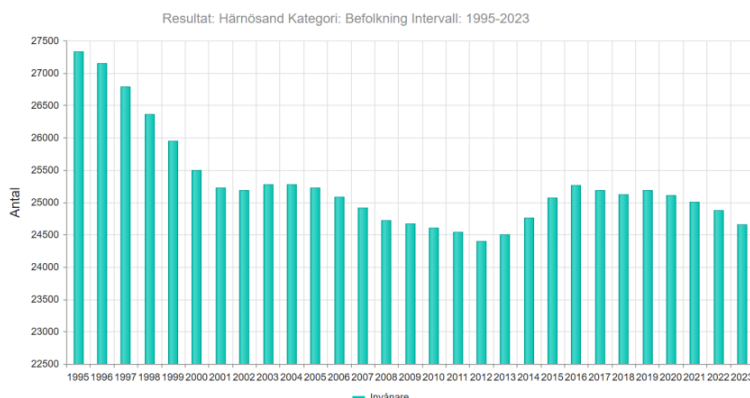
*Källa: Metria*

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Härnösands kommun ligger vid Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Härnösand är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 24 654 personer (2023, MSC1), där majoriteten bor i centralorten Härnösand. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

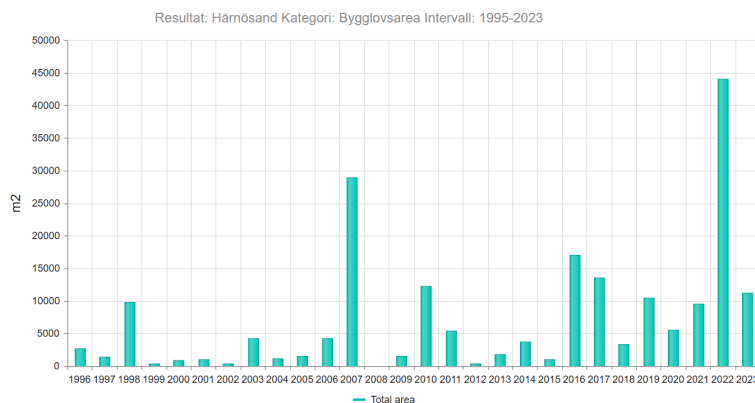
Härnösands kommun har en yta på cirka 1 939 km<sup>2</sup>. Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 90 och länsväg 718 är också viktiga vägar som kopplar Härnösand till omkringliggande områden. Härnösands kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Härnösands järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (ca 4 timmar), Sundsvall och Örnsköldsvik. Härnösand har även en hamn med strategisk betydelse för godstransporter och sjöfart. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 30 minuter med bil från Härnösand. De största närliggande städerna är Sundsvall, Örnsköldsvik och Umeå, alla inom ungefär ett par timmars avstånd.

#### Näringsliv

Härnösand är en mångsidig näringslivskommun med sektorer inom utbildning, energi, industri och offentlig verksamhet. Kommunen har över 2000 registrerade företag. Härnösands kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Härnösands kommun, Region Västernorrland, Länsstyrelsen Västernorrland och Statens servicecenter. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som SCA och Härnösands Energi & Miljö. Utöver detta finns närvaro av Härnösands folkhögskola. Härnösands kommun har också ett levande föreningsliv.

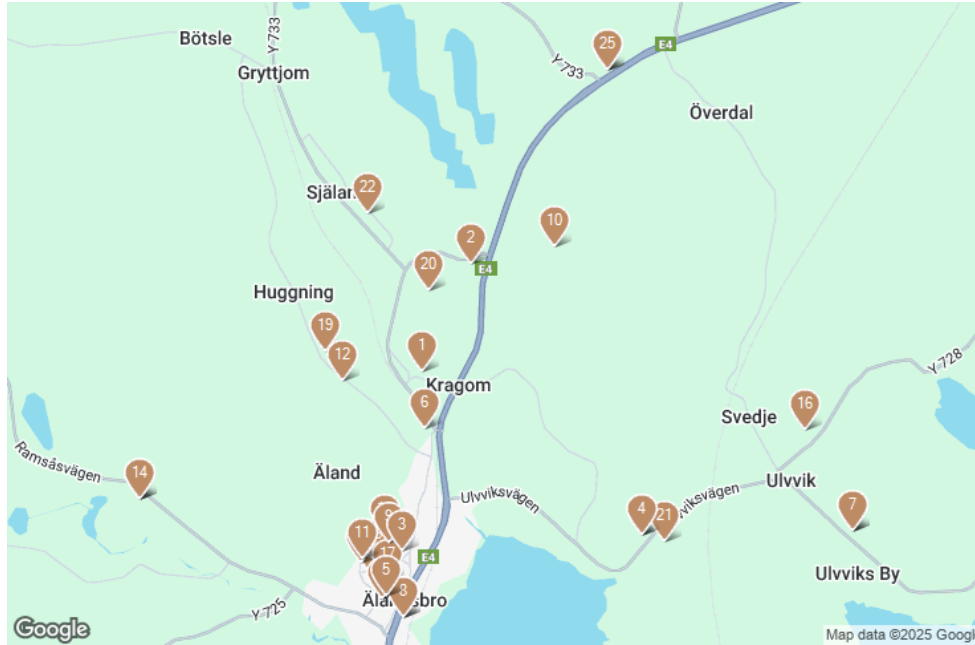
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 2000 m<sup>2</sup> (år 2015) till nästan 45 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

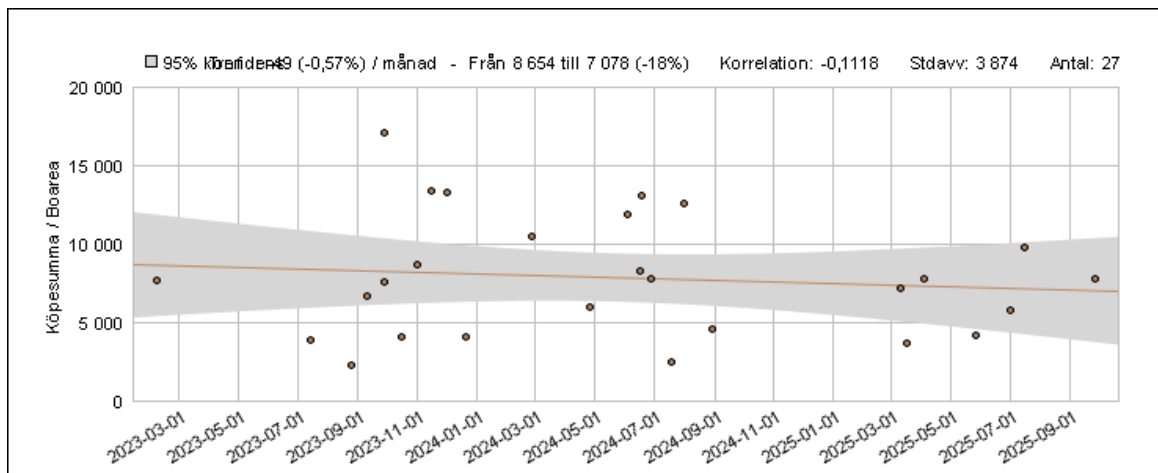


## 8.2 Ortsprisanalys

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 81 - 180 m<sup>2</sup>, standardpoäng 20 - 39, byggår 1903 - 1993, areal tomt 832 - 4 092 m<sup>2</sup> under perioden 2023-02-07 och framåt.

Sökningen genererade 27 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 205 000 - 2 025 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 277 - 17 127 kr/m<sup>2</sup> med medel 7 878 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,6 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling	
Härnösand	Kragom 7:30	2025-09-26	153	25	34	1984	1 058	E	L	1,0	7 843	1 200 000	
Härnösand	Östersjäländ 1:8	2025-07-16	158	20	26		3 650	E	L	1,7	9 810	1 550 000	
Härnösand	Äland 1:30	2025-07-01	81	43	22	1935	1 020	E	L	1,1	5 802	470 000	
Härnösand	Svedje 2:17	2025-05-26	100		28	1931	1 859	E	L	0,7	4 250	425 000	
Härnösand	Äland 2:42	2025-04-03	115		32	1940	1 090	E	L	1,4	7 826	900 000	
Härnösand	Nässland 1:37	2025-03-17	180		25	1903	3 270	E	L	0,9	3 666	660 000	
Härnösand	Ulvvik 6:29	2025-03-10	164	22	27	1930	3 043	E	L	1,4	7 164	1 175 000	
Härnösand	Äland 1:37	2024-08-30	130	70	32	1952	1 572	E	63	0,7	4 615	600 000	
Härnösand	Äland 1:111	2024-08-01	127	33	31	1975	920	E	L	2,3	12 598	1 600 000	
Härnösand	Kragom 12:3	2024-07-18	120	40	20		2 647	E	L	0,9	2 500	300 000	
Härnösand	Äland 1:103	2024-06-28	125	35	30	1974	915	E	L	1,4	7 760	970 000	
Härnösand	Nässland 2:49	2024-06-18	154	10	30	1977	2 594	E	L	2,6	13 149	2 025 000	
Härnösand	Äland 11:3	2024-06-17	120	75	29	1959	1 021	E	L	1,8	8 291	995 000	
Härnösand	Kragom 17:6	2024-06-03	160	46	29	1978	1 935	E	L	2,5	11 937	1 910 000	
Härnösand	Äland 1:102	2024-04-26	131		26	1974	890	E	L	1,3	5 954	780 000	
Härnösand	Ulvvik 5:10	2024-02-27	100	60	29	1935	4 092	E	L	1,8	10 500	1 050 000	
Härnösand	Äland 1:35	2023-12-21	91	23	25	1909	1 109	E	L	0,9	4 065	370 000	
Härnösand	Äland 1:101	2023-12-01	117	44	39	1974	1 040	E	L	2,0	13 333	1 560 000	
Härnösand	Huggning 4:13	2023-11-15	138		30	1979	2 366	E	L	2,6	13 405	1 850 000	
Härnösand	Östersjäländ 19:17	2023-11-01	111		28	1993	2 518	E	L	1,4	8 738	970 000	
Härnösand	Ulvvik 1:28	2023-10-16	85	30	25	1920	832	E	L	0,9	4 117	350 000	
Härnösand	Västersjäländ 4:20	2023-09-29	94	107	36	1976	1 496	E	L	2,4	17 127	1 610 000	
Härnösand	Äland 1:74	2023-09-29	118	150	37	1974	893	E	L	1,1	7 627	900 000	
Härnösand	Äland 1:71	2023-09-11	82	64	29	1964	1 005	E	L	1,1	6 707	550 000	
Härnösand	Östersjäländ 2:10	2023-08-25	90	65	23	1940	1 676	E	L	0,6	2 277	205 000	
Härnösand	Svedje 2:17	2023-07-14	100		28	1931	1 859	E	L	0,9	3 950	395 000	
Härnösand	Äland 11:3	2023-02-07	120	75	29	1959	1 021	E	L	1,7	7 708	925 000	
Medel											1,5	7 878	

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

Värderingsobjektet har ett sämre läge med närhet till E4. Byggnaden har låg standard och Äldre skick samt synes stått tom och kallställd under en tid vilket medför risk för skador. Eftersatt underhåll. Skada på golv/bjälkag i vardagsrum och kök noterades. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 3 061 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**450 000 KRONOR**

**Fyrahundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>3 061</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,55</b>

Sundsvall 2025-12-11

**VärderingsInstituten Norra AB**



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto entréfasad bostadshus med ljus putsad fasad



Foto bostadshus med ljus putsad fasad



Foto bostadshus med källare och garage



Foto bostadshus och tomt med sly och bråte



Foto bostadshus med ljus putsad fasad



Foto gäststuga/förråd med röd träpanel och vita detaljer



Foto gavel gäststuga/förråd



Foto garage med röd fasad och vita detaljer

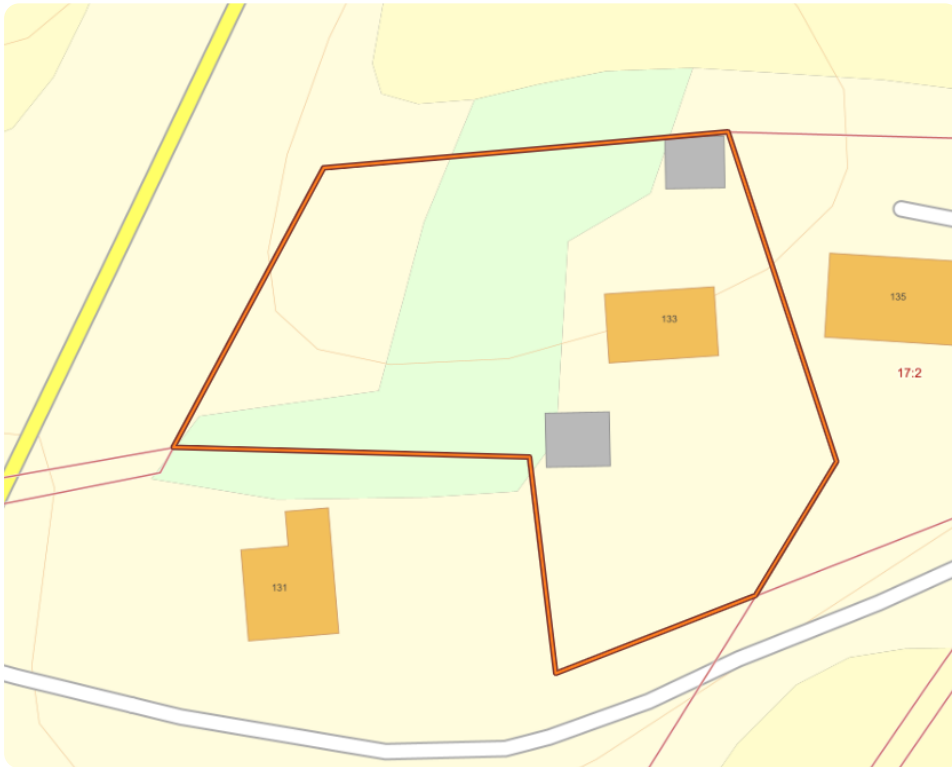


Foto garage med röd fasad och vita detaljer

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

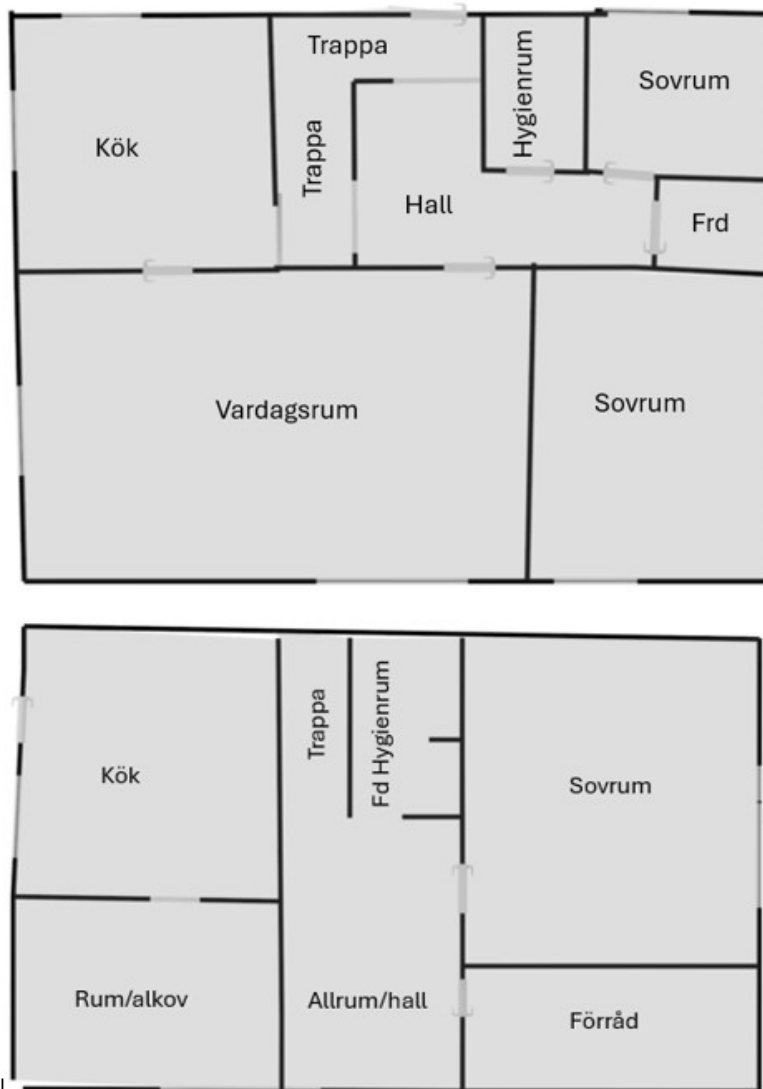


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritningar. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.