

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BRÄCKE

Fastighetsbeteckning

GULLVIVAN 15

Värdetidpunkt

2025-11-19



Foto huvudbyggnad och garage med röd fasad

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BRÄCKE GULLVIVAN 15
Adress	Gullivevägen 6 84332 Bräcke
Område	Bräcke
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1802-25-23
Nybyggnadsår	1983
Värdeår	1983
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GULLVIVAN 15 i Bräcke kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad med träpanel, fönster 2-glas och yttertak med tegelpannor. Boarean uppgår till 117 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 42 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 981 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
500 000 KRONOR
Femhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 450 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 274
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,93

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 2025-12-19 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2007-12-12	2305-P08/4
BRÄCKE SAMHÄLLE	Laga kraft: 2008-07-08	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2008-07-09, Genomf. slut: 2023-07-08		

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 981 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och skog/natur

Avstånd 2 km till kommunens centralort

I centralorten Bräcke finns förskola, skola, hälsocentral, butiker mm.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Bredband via fiber Ja

Källa: Representant för fastighetsägaren

*) 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 1983	Källa: Metria
Boarea	117 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	42 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, tvättstuga och 2 sovrum	
Våning 1 tr	Vardagsrum och sovrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, bruna. Färg flagnat bort på plåtdetaljer utvändigt	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Altan, delvis inglasad	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat. Äldre skick	
Vägg	Tapet och bröstpanel. Äldre skick	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Ventilation	Mekanisk ventilation	
	Äldre FTX enligt representant för fastighetsägaren	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Bacho), kyl (Bosch), frys (Bosch)	
	Rakt kök med vita skåpluckor	
	Normal standard, äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, golvvärme	
	Normal standard, normalt skick	
Tvättstuga	Torkskåp, tvättbänk, varmvattenberedare (Parca)	
	Golv plastmatta, väggar Våtrumstapet	
	Normal standard, äldre skick och ytskikt	

Helhetsintryck

Normal standard, normalt till äldre skick. Badrum i normalt skick, annars generellt äldre ytskikt och utrustning. Huset kallställt vid besiktningen.

5.5 Övrig byggnad

Garage

Betongplatta, träfasad, tegelpannor, el

Normal standard, normalt till delvis sämre skick. Invändiga takskivor har lossnat

Byggnadsarea: 42 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet ej möblerad.

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. 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-06-17, 350 989 SEK, jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-335824-25: 2025-06-19, D-2025-00218583:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 440 800 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	316 000 kr	1989-11-01	89/8162	
2	95 000 kr	1989-11-01	89/8163	
3	29 800 kr	1989-11-01	89/8164	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 539 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 480 000 kr

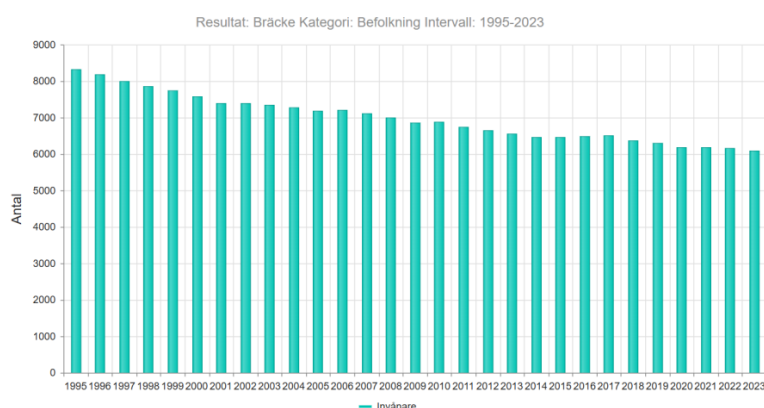
varav mark 59 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Bräcke kommun ligger i den östra delen av Jämtlands län. Kommunen består av stora skogsområden, sjöar och vattendrag, där Bräcke är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 6 099 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i mindre tätorter och byar. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

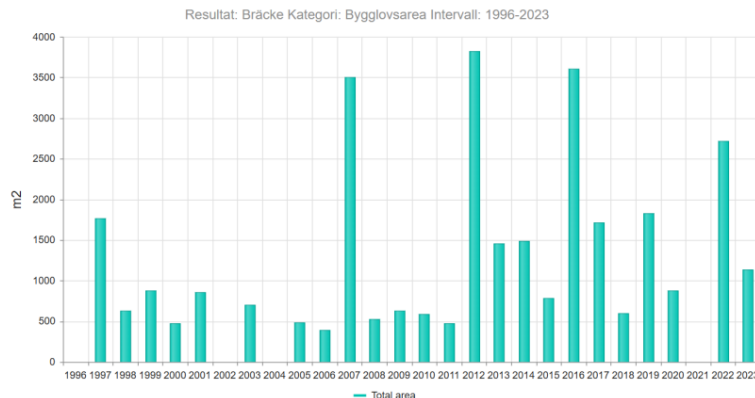
Bräcke kommun har en yta på cirka 3 784 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E14 och riksväg 87, som passerar genom kommunen och kopplar Bräcke till omkringliggande områden. Bräcke kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Bräcke järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm och Östersund, vilket underlättar både person- och godstransporter. Den närmaste flygplatsen är Åre Östersund Airport, belägen cirka 1,5 timmar med bil från Bräcke centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Östersund, Sundsvall och Ånge, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Bräcke kommun har en diversifierad näringslivsstruktur med sektorer inom skogsbruk, jordbruk, industri och offentlig verksamhet. Kommunen har cirka 900 registrerade företag och organisationer. Bräcke kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Bräcke kommun, Region Jämtland Härjedalen och SCA (Gällö Timber). Skogs- och jordbrukssektorerna spelar en central roll i kommunens näringsliv. Kommunen har en betydande industriell närvaro av träförädlade företag så som sågverket Gällö Timber AB, Octowood AB och Pilgrimsta Hus Bygg AB. Utöver detta spelar besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som Pilgrimstad, Revsundssjön och olika kulturhistoriska platser. Bräcke kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som marknader och friluftsevenemang, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som vandring, fiske och skidåkning i de omgivande skogarna och vid sjöarna, är också viktiga delar av turismen i Bräcke kommun.

Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med inget (år 2021) till över 3 500 m² (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:

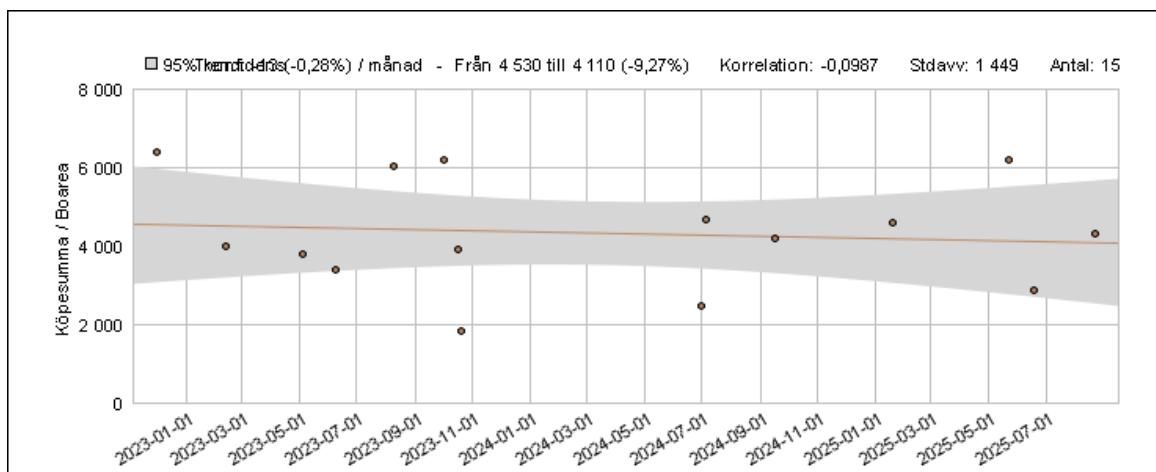


8.2 Ortsprisanalys

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 - 161 m², standardpoäng 22 - 37, byggår 1922 - 1983, areal tomt 800 - 1 497 m² under perioden 2022-12-01 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 195 000 - 760 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 839 - 6 410 kr/m² med medel 4 332 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,0 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bräcke	Storken 3	2025-08-22	93	93	30	1963	963	E	L	1,1	4 301	400 000
Bräcke	Gullvivan 9	2025-06-18	130		27	1981	913	E	L	0,8	2 884	375 000
Bräcke	Blåsippan 10	2025-05-23	105	10	31	1979	905	E	L	1,6	6 190	650 000
Bräcke	Bofinken 13	2025-01-20	130	80	27	1950	1 388	E	L	1,6	4 615	600 000
Bräcke	Älgen 12	2024-09-16	160	100	24	1927	1 448	E	L	2,0	4 218	675 000
Bräcke	Galten 7	2024-07-05	115	65	29	1956	1 319	E	L	2,0	4 695	540 000
Bräcke	Bräcke 6:6	2024-07-01	81	80	22	1922	1 057	E	L	0,9	2 469	200 000
Bräcke	Bräcke 1:145	2023-10-20	106		23	1934	800	E	L	1,2	1 839	195 000
Bräcke	Strutsen 14	2023-10-16	140	30	33	1964	1 129	E	L	1,5	3 928	550 000
Bräcke	Vitsippan 7	2023-10-02	121		32	1980	960	E	L	2,0	6 198	750 000
Bräcke	Vitsippan 19	2023-08-10	126	10	37	1982	1 006	E	L	1,7	6 031	760 000
Bräcke	Domherren 7	2023-06-08	161	55	27	1970	920	E	L	1,5	3 416	550 000
Bräcke	Violen 21	2023-05-04	99	11	30	1983	917	E	L	1,1	3 787	375 000
Bräcke	Gräsanden 16	2023-02-13	100	55	31	1952	1 497	E	L	1,5	4 000	400 000
Bräcke	Gullvivan 20	2022-12-01	117		31	1982	964	E	L	2,0	6 410	750 000
Medel										1,5	4 332	

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

Värderingsobjektets läge bedöms bra för området med närhet till naturen. Byggnaden har normal standard och normal till äldre skick. Badrum i normalt skick, annars generellt äldre ytskikt och utrustning. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga omkring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 4 274 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

500 000 KRONOR
Femhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 450 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 274
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,93

Sundsvall 2025-12-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entré huvudbyggnad



Garaget



Garagets långsida med dörr till förråd



Gavel huvudbyggnad



Tomten med gräsmatta och buskar

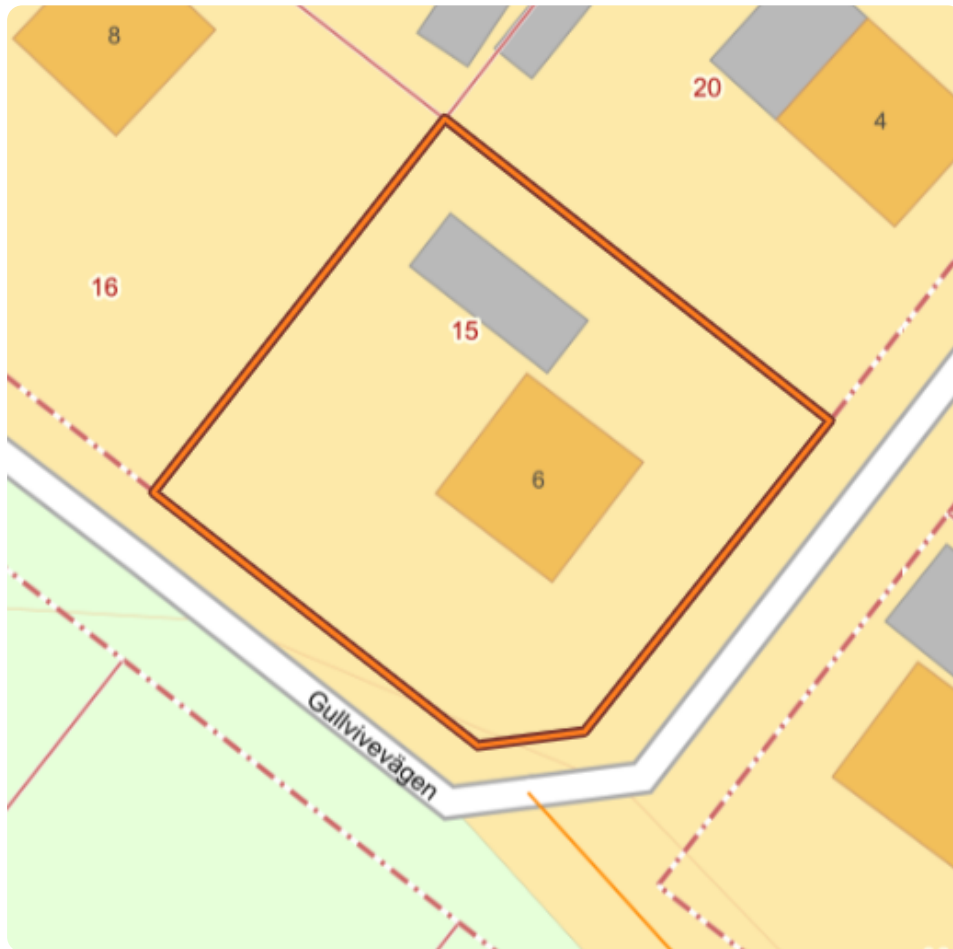


Baksida huvudbyggnad med altan som delvis är inglasad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

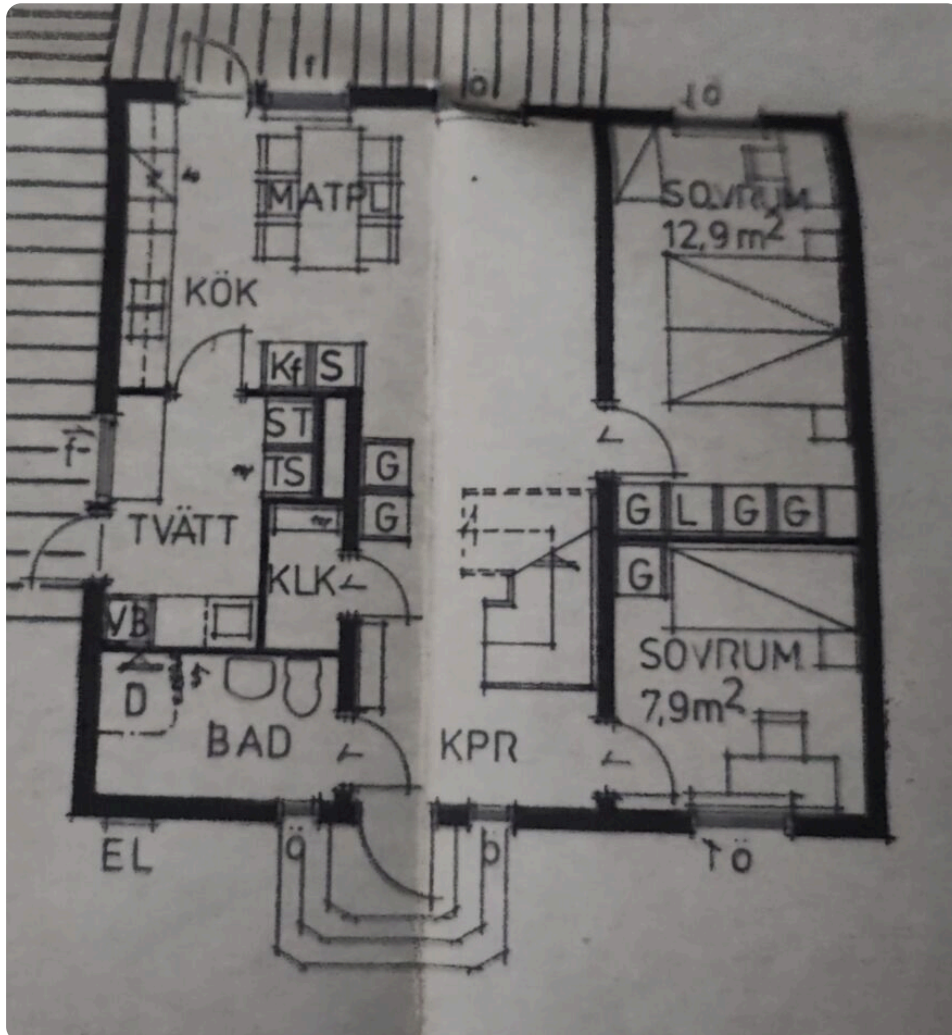


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

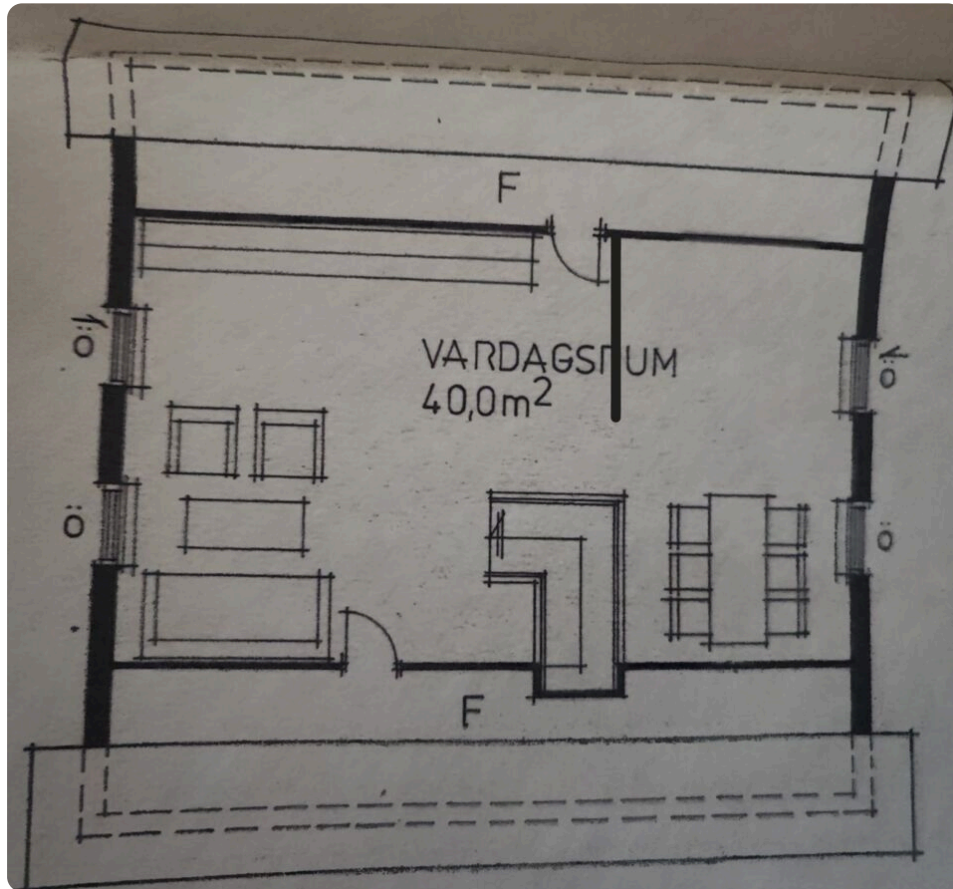


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entré. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan, uppdelat i 2 rum. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.