PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**HÄRNÖSAND**
Fastighetsbeteckning	**LINJEMANNEN 7**
Värdetidpunkt	**2026-03-20**



Fasad mot gatan. Byggnad med trä/tegelfasad

Företag	ValueringsInstitutet 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 16
Bilaga I Foton utvändigt 21
Bilaga II Kartor 22
Bilaga III Planritningar 25
Bilaga IV Fastighetsutdrag 26

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 7
Adress	Spjutgatan 35 871 51 Härnösand
Område	Murberget
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-69-26-22
Nybyggnadsår	1965
Värdeår	1965
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LINJEMANNEN 7 i Härnösand kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedjehus i tre halvplan. Uppförd med betongplatta, fasad med tegel och träpanel, fönster 2-glas och 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 4-5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom carport/förråd.

Markarealen uppgår till 322 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

1 050 000 KRONOR

Enmiljonfemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**9 130**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,24**

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 2026-03-20 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1961-02-10	22-HÄR-1961-02-10
MURBERGET,ÖSTRA DELEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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	322 m²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och rad/par/kedjehus
Avstånd	2 km till kommunens centralort
	I området finns förskola och skola mm. Övrigt serviceutbud finns i centrala Härnösand.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Kedje/parhus	
Ålder	Byggår 1965	*Källa: Metria*
Boarea	115 m²	*Källa: Metria*

	Fördelat på 4-5 rum och kök
Våningar	Tre halvplan
Entrévåning	Hall, 2 sovrum, wc, tvättstuga och förråd
Våning 1 tr	Sovrum, kök, matplats och hygienrum
Våning 2 tr	Vardagsrum och förråd
Grund	Betongplatta
Stomme	Betong och trä
Fasad	Tegel och träpanel. Panel bytt ca 4 år sedan
Fönster	2-glas och 3-glas, vita och bruna
Yttertak	Plåt. Fuktfläckar i tak i sovrum och köket. Enligt ägaren har läckage förekommit emellanåt. Vidare undersökning rekommenderas i
Balkong & uteplats	Uteplats med trädäck
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, laminat och parkett
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme (gemensamt för området). *Källa: Fastighetsägaren*
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Samsung), kyl (Indesit), frys (Gram)
	Parallellt kök med ljusa luckor
	Normal standard, Äldre skick. Fucktfläck i innetaket
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta, kakel i dusch
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum 2	WC på entrévåning, golv klinker, väggar målade
	WC, tvättställ
	Normal standard, äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (LG)
	Golv betong, väggar målade
	Låg standard, sämre skick

Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick. Tak med åtgärdsbehov.

5.5 Övrig byggnad

Carport/förråd	Carport samt del med förråd

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och delvis belamrat.

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. 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 2025-11-21, 283 271 SEK beslutsnummer 12255663291: 2025-11-25, D-2025-00432962:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 475 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt *Källa: Metria*
2	98 000 kr	1974-11-20	74/6472
3	150 000 kr	1995-11-13	95/7850
4	97 000 kr	1998-06-03	98/2212
5	45 000 kr	1998-06-03	98/2213A
6	85 000 kr	1998-06-03	98/2213B

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

```
1 Avtalsservitut 1964-10-21 64/601 Övrigt ändamål: VÄRMECENTRAL MM
```

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VARMVATTENANLÄGGNING  FÖRMÅN               OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.38
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last:   HÄRNÖSAND STRAFFEN 6, HÄRNÖSAND HÖRNAN 2, HÄRNÖSAND STRAFFEN 10,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 9, HÄRNÖSAND STRAFFEN 5, HÄRNÖSAND STRAFFEN 8,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 4, HÄRNÖSAND MÅLET 3, HÄRNÖSAND STRAFFEN 7

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST                OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.60
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 9
Last:   Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
BYGGNAD UNDERHÅLLS    FÖRMÅN               OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.5
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last:   HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 6

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
BYGGNAD UNDERHÅLLS    FÖRMÅN               OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.7
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last:   HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 10, HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 8

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
```

UNDERHÅLLS FÖRMÅN OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.22
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last: HÄRNÖSAND STRAFFEN 10, HÄRNÖSAND STRAFFEN 2, HÄRNÖSAND MÅLET 2,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 8, HÄRNÖSAND STRAFFEN 6, HÄRNÖSAND HÖRNAN 2,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 9, HÄRNÖSAND MÅLET 5, HÄRNÖSAND MÅLET 4,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 3, HÄRNÖSAND STRAFFEN 4, HÄRNÖSAND MÅLET 3,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 7, HÄRNÖSAND STRAFFEN 5

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.53
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 2
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
VÄRMECENTRAL FÖRMÅN OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.24
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last: HÄRNÖSAND STRAFFEN 2, HÄRNÖSAND STRAFFEN 10, HÄRNÖSAND HÖRNAN 2,
HÄRNÖSAND MÅLET 5, HÄRNÖSAND MÅLET 4, HÄRNÖSAND STRAFFEN 6, HÄRNÖSAND MÅLET 3,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 8, HÄRNÖSAND STRAFFEN 7, HÄRNÖSAND STRAFFEN 3,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 9, HÄRNÖSAND MÅLET 2, HÄRNÖSAND STRAFFEN 5,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 4

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.55
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 4
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
PANNCENTRAL FÖRMÅN OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.20
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last: HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 2

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.57
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 6
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
SE BESKRIVNING LAST AVTALSSERVITUT 22-IM2-64/601.1
Beskrivning
VÄRMECENTRAL MM
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND HÖRNAN 2, HÄRNÖSAND MÅLET 1, HÄRNÖSAND STRAFFEN 1
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål Rättsförhållande Rättighetstyp Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST OFFICIALSERVITUT 22-HÄR-479.49

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 2, HÄRNÖSAND MÅLET 4, HÄRNÖSAND STRAFFEN 6,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 10, HÄRNÖSAND MÅLET 3, HÄRNÖSAND MÅLET 2,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 4, HÄRNÖSAND STRAFFEN 3, HÄRNÖSAND STRAFFEN 9,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 8, HÄRNÖSAND STRAFFEN 5, HÄRNÖSAND MÅLET 5,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 7
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST		OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.51

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND MÅLET 4
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST		OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.59

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 8
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
BYGGNAD UNDERHÅLLS	LAST	OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.6

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 8, HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 6
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
UNDERHÅLLS	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.37

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last: HÄRNÖSAND STRAFFEN 9, HÄRNÖSAND STRAFFEN 10, HÄRNÖSAND STRAFFEN 2,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 4, HÄRNÖSAND HÖRNAN 2, HÄRNÖSAND MÅLET 5,
HÄRNÖSAND MÅLET 2, HÄRNÖSAND STRAFFEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄRMECENTRAL	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.39

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last: HÄRNÖSAND MÅLET 2, HÄRNÖSAND MÅLET 3, HÄRNÖSAND STRAFFEN 2,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST		OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.61

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 10
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNINGLAST		OFFICIALSERVITUT	22-HÄR-479.21

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND LINJEMANNEN 2
Last: Härnösand LINJEMANNEN 7

```
Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST                 OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.56
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 5
Last:   Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VARMVATTENANLÄGGNING  FÖRMÅN               OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.23
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Härnösand LINJEMANNEN 7
Last:   HÄRNÖSAND STRAFFEN 6, HÄRNÖSAND HÖRNAN 2, HÄRNÖSAND STRAFFEN 10,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 2, HÄRNÖSAND MÅLET 5, HÄRNÖSAND MÅLET 4,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 9, HÄRNÖSAND MÅLET 2, HÄRNÖSAND STRAFFEN 5,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 8, HÄRNÖSAND MÅLET 3, HÄRNÖSAND STRAFFEN 4,
HÄRNÖSAND STRAFFEN 7, HÄRNÖSAND STRAFFEN 3

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST                 OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.54
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 3
Last:   Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST                 OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.58
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND STRAFFEN 7
Last:   Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST                 OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.52
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND MÅLET 5
Last:   Härnösand LINJEMANNEN 7

Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄRMECENTRAL,VARMVATTENANLÄGGN.LAST                 OFFICIALSERVITUT      22-HÄR-479.50
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: HÄRNÖSAND MÅLET 3
Last:   Härnösand LINJEMANNEN 7
```

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
HÄRNÖSAND LINJEMANNEN GA:1
```

Ändamål: Vattenförsörjning, Värmeanläggning, Kvartersanläggning, Övrigt.
Enligt uppgift från ägaren uppgår avgiften till ca 3000 kr/mån för värme, vatten och sopor (ej verifierat).

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	850 000 kr
varav byggnad	630 000 kr
varav mark	220 000 kr

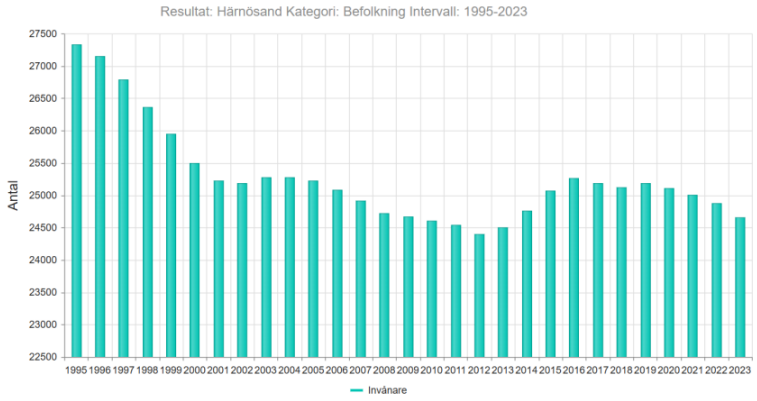
Källa: Metria

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, MSCI), där majoriteten bor i centralorten Härnösand. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

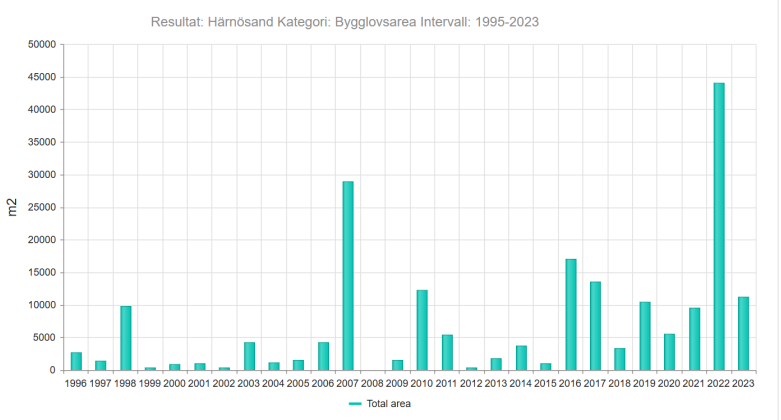
Härnösands kommun har en yta på cirka 1 939 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 90 och länsväg 718 är också viktiga vägar som kopplar Härnösand till omkringliggande områden. Härnösands kommun samarbetar med bussbolaget 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.

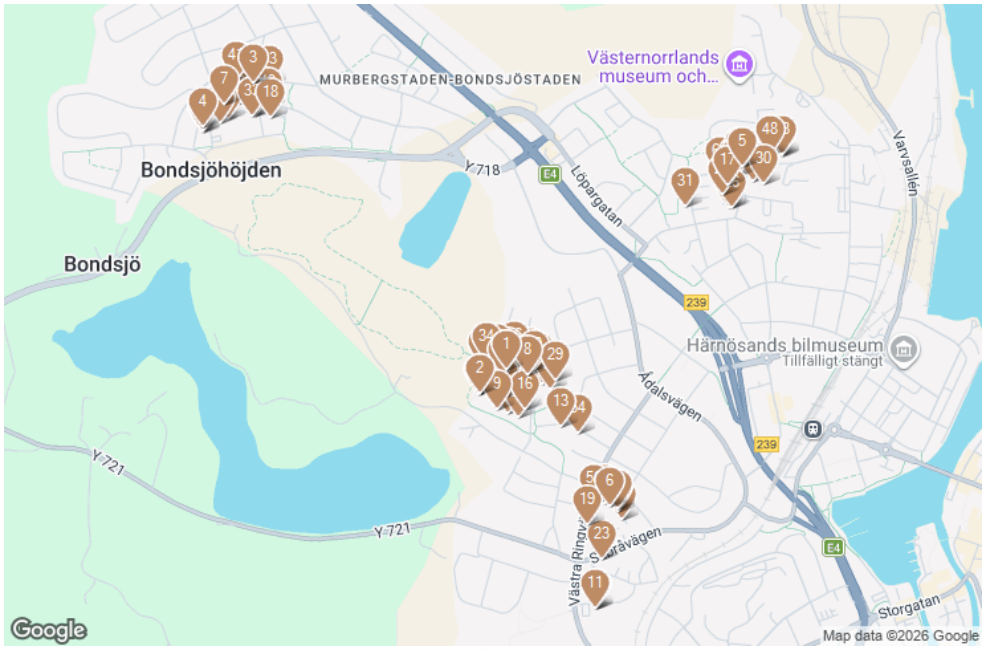
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 2000 m² (år 2015) till nästan 45 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

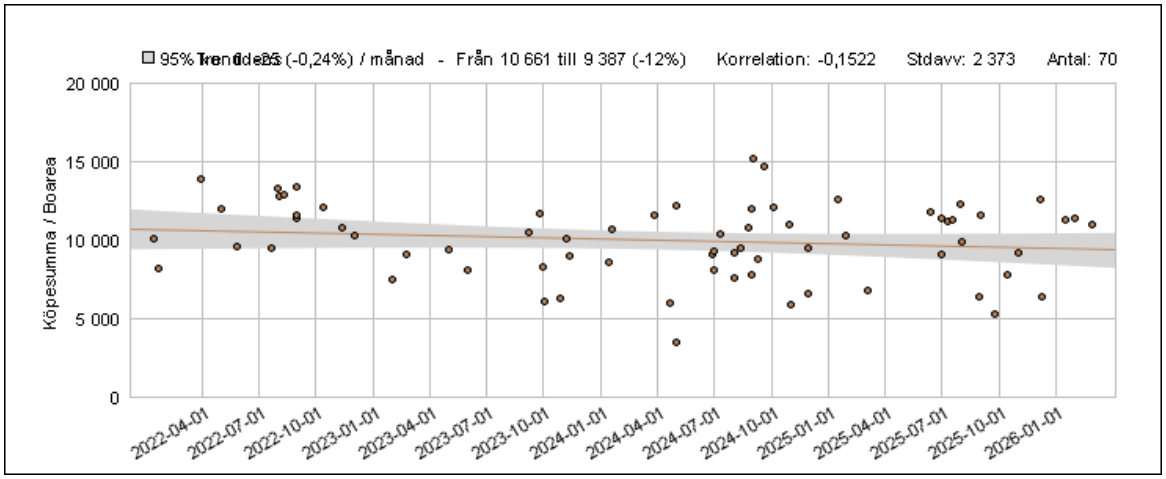


8.2 Ortsprisanalys

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 avseende rad/par/kedjehus.



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 105 - 135 m², standardpoäng 24 - 45, byggår 1964 - 1969, areal tomt 124 - 375 m² under perioden 2022-08-01 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 730 000 - 1 765 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 148 - 15 238 kr/m² med medel 11 527 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,6 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Varav försäljningar på Spjutgatan återfinns i intervallet ca 1,24-1,6 Mkr, motsvarande ca 10 800-15 200 kr/m² och K/T 1,4-,1,6 den senaste tiden.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Härnösand	Målet 5	2025-12-05	115		32	1965	324	E	L	1,4	12 608	1 450 000
Härnösand	Domaren 35	2025-06-13	110	20	24		228	E	L	1,9	11 818	1 300 000
Härnösand	Domaren 40	2025-01-15	105	25	30	1965	262	E	L	1,6	12 619	1 325 000
Härnösand	Domaren 51	2024-09-19	120		45	1964	256	E	L	1,6	14 708	1 765 000
Härnösand	Domaren 32	2024-09-01	105	25	40	1965	228	E	L	1,6	15 238	1 600 000
Härnösand	Bommen 18	2024-08-30	116		26	1967	124	E	L	1,3	7 758	900 000
Härnösand	Straffen 2	2024-08-26	115		32	1966	375	E	L	1,5	10 782	1 240 000
Härnösand	Målet 4	2024-05-02	115		41	1965	325	E	L	1,5	12 173	1 400 000
Härnösand	Domaren 50	2023-10-27	115	49	26	1965	254	E	L	1,3	6 347	730 000
Härnösand	Pucken 2	2023-10-02	135	75	33	1969	338	E	L	0,8	6 148	830 000
Härnösand	Domaren 36	2023-09-25	105	25	29		228	E	L	2,1	11 666	1 225 000
Härnösand	Bommen 25	2022-10-12	116		27	1967	124	E	L	2,6	12 068	1 400 000
Härnösand	Domaren 31	2022-08-12	105	25	26		228	E	L	2,6	12 857	1 350 000
Härnösand	Pucken 5	2022-08-04	135	75	30	1969	338	E	L	1,9	12 777	1 725 000
Härnösand	Domaren 9	2022-08-01	105	27	28		260	E	L	2,5	13 333	1 400 000
Medel										1,7	11 527	

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 normalt läge för området. Byggnaden har normal standard och huvudsakligen äldre skick samt takläckage. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 050 000 kr, motsvarande 9 130 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 050 000 KRONOR

Enmiljonfemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**9 130**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,24**

Sundsvall 2026-03-26

ValueringsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Fasad mot gatan. Byggnad med trä/tegelfasad samt vidbyggd carport/förråd



Fasad mot gatan. Byggnad med trä/tegelfasad



Fasad mot baksidan i tegel

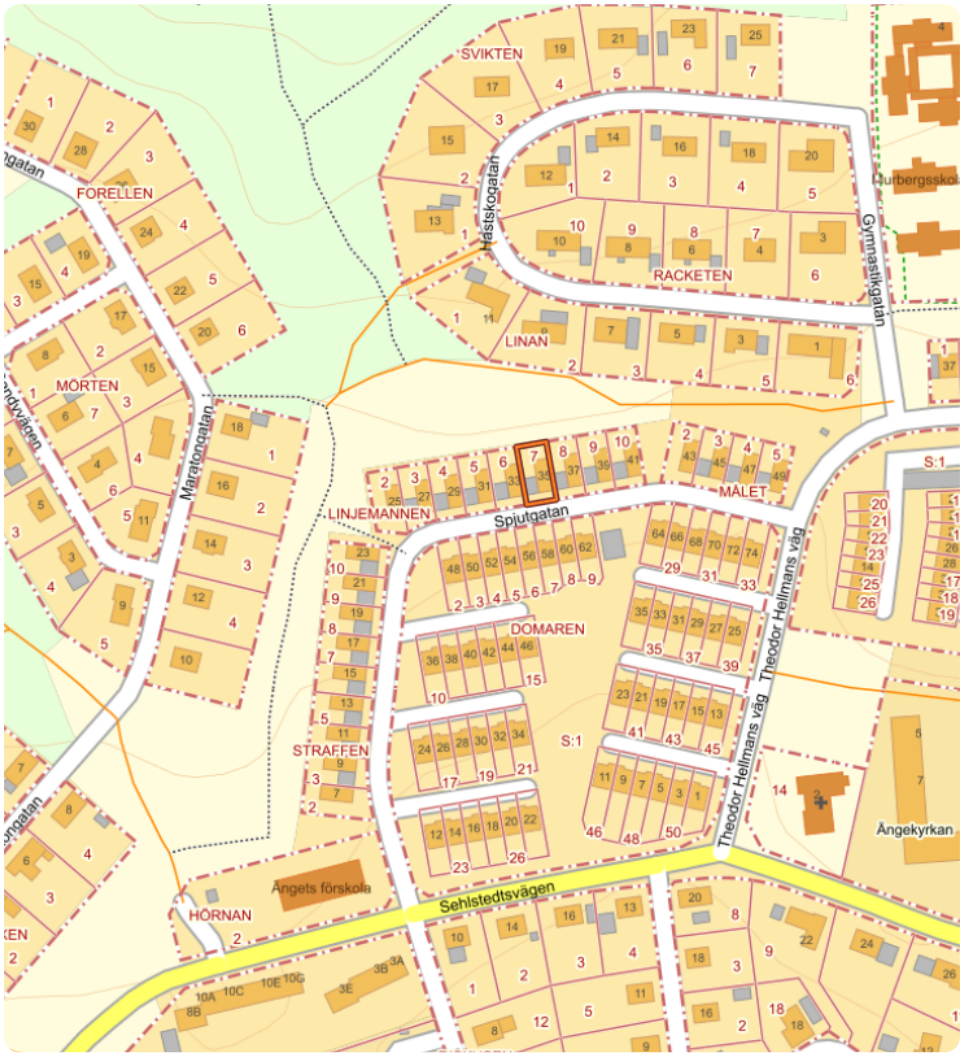


Fasad mot baksidan och gavel med tegel/träfasad

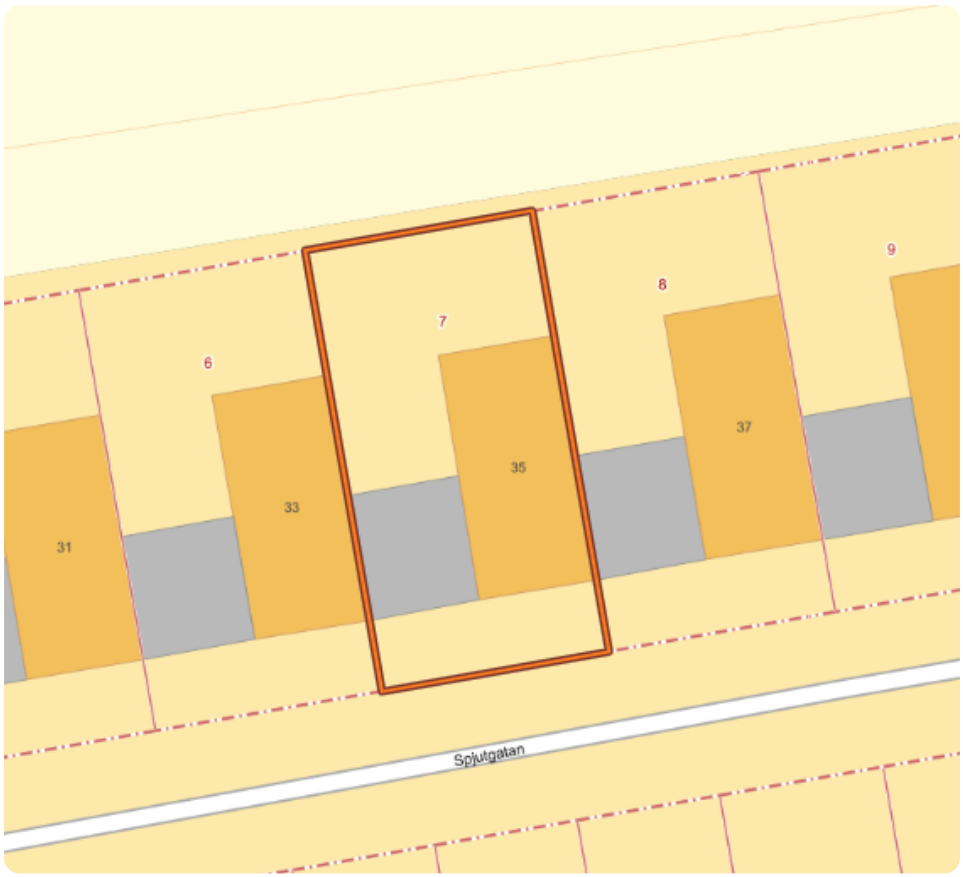


Uteplats med trädäck. Utgång från matplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

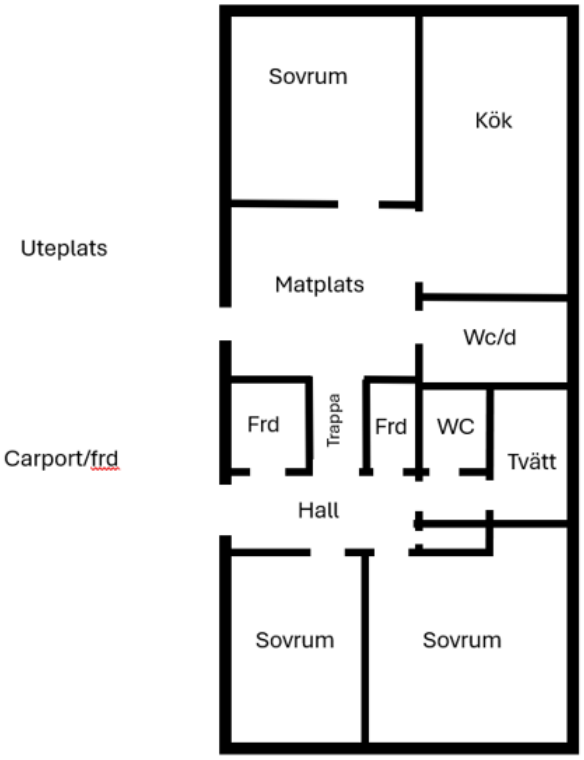


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

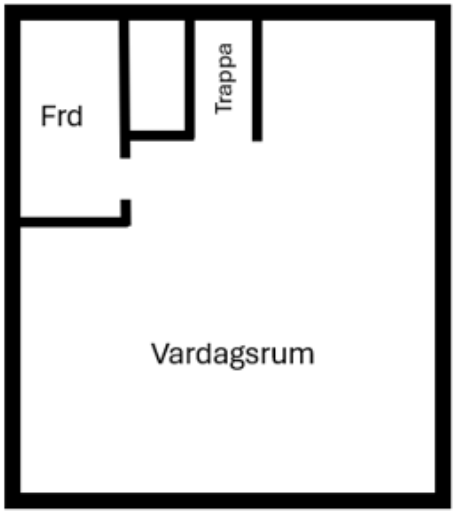


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan och våning 1 trappa (1/2 trappa). Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning 2 trappor. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Härnösand Linjemannen 7	909a6a7f-df12-90ec-e040-ed8f66444c3f	220007760	2019-12-12

Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2280	Härnösands domkyrkodistrikt	321002	2025-11-26

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-10

Adress

Adress

Spjutgatan 35
871 51 Härnösand

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-21, 283 271 sek beslutsnummer 12255663291	2025-11-25	D-2025-00432962:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 475 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		98 000 SEK	1974-11-20	74/6472
3		150 000 SEK	1995-11-13	95/7850
4		97 000 SEK	1998-06-03	98/2212
5		45 000 SEK	1998-06-03	98/2213A
	Anmärkningar Utbyte 98/4977			
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	85 000 SEK	1998-06-03	98/2213B

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

INTECKNINGEN FÅR DÖDAS UTAN HANDLINGENS FÖRETEENDE(Ä 2609-08) 09/14518

Utbyte 98/4977

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1964-10-21	64/601

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Härnösand

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Härnösand Linjemannen GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Murberget,östra delen	1961-02-10	22-HÄR-1961-02-10

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Panncentral	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.20

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 3-10

Last
Härnösand Linjemannen 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten-och avloppsledning	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.21

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Härnösand Linjemannen 2

Last
Härnösand Linjemannen 3-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Underhålls	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.22

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 2-10

Last
Härnösand Hörnan 2
Härnösand Målet 2-5
Härnösand Straffen 2-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Varmvattenanläggning	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.23

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 2-10

Last
Härnösand Hörnan 2
Härnösand Målet 2-5
Härnösand Straffen 2-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.24

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 2-10

Last
Härnösand Hörnan 2
Härnösand Målet 2-5
Härnösand Straffen 2-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Underhålls	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.37

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 7

Last
Härnösand Hörnan 2
Härnösand Målet 2,5
Härnösand Straffen 2,4,7,9-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Varmvattenanläggning	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.38

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 7

Last
Härnösand Hörnan 2

Härnösand Målet 3
Härnösand Straffen 4-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.39

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 7

Last
Härnösand Målet 2-3
Härnösand Straffen 2,7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.49

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Målet 2-5
Härnösand Straffen 2-10

Last
Härnösand Linjemannen 2-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad underhålls	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.5

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 5,7

Last
Härnösand Linjemannen 6

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.50

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Målet 3

Last
Härnösand Linjemannen 2-4,6-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.51

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Målet 4

Last
Härnösand Linjemannen 2-5,7-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.52

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Härnösand Målet 5

Last
Härnösand Linjemannen 2-4,6-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.53

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 2

Last
Härnösand Linjemannen 2-5,7-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.54

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 3

Last
Härnösand Linjemannen 3-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.55

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 4

Last
Härnösand Linjemannen 2-3,5-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.56

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 5

Last
Härnösand Linjemannen 3-8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.57

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 6

Last
Härnösand Linjemannen 2-3,5-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.58

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Härnösand Straffen 7

Last
Härnösand Linjemannen 2-4,6-8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.59

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 8

Last
Härnösand Linjemannen 3-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad underhålls	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.6

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 6,8

Last
Härnösand Linjemannen 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.60

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 9

Last
Härnösand Linjemannen 2-4,6-8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral,varmvattenanläggn.	Last	Officialservitut	22-HÄR-479.61

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Straffen 10

Last
Härnösand Linjemannen 3-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad underhålls	Förmån	Officialservitut	22-HÄR-479.7

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Linjemannen 7,9

Last
Härnösand Linjemannen 8,10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	22-IM2-64/601.1

Beskrivning
Värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Hörnan 2
Härnösand Målet 1
Härnösand Straffen 1

Last
Härnösand Linjemannen 2-10

Anmärkningar

Värmecentrals-och varmvattenanläggningsserv int 1964-10-21 nr 601 gäller för y-härnösand målet 2-5 och straffen 2-10 (AKT 22-HÄR-479)

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	380921-9	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	850 000 SEK	630 000 SEK	220 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet småhus tomtmark 7724494 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
220 000 SEK	2280004	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	322 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 7725494 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
630 000 SEK	Kedjehus	25	115 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	115 kvm	1965	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1965	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning	1974-04-19	22-HÄR-479

Ursprung

Härnösand Linjemannen 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6949171.8	649772.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	322 m^2	322 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Härnösand Linjemannen:7	1988-06-08	2280-88/15

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige