

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Härnösand

Fastighetsbeteckning

Kölva 1:36

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med gulmålad träpanel med vita detaljer. Uteplats samt inglasat uterum. Tomt med grusad infart och gräsmatta mm.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Härnösand Kölva 1:36	Lagfaren ägare	F-1115-25-22
Objektets adress	Skärsviken 167 871 66 Härnösand	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1991. Uppförd i en våning.
Boarea	61 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	15 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 097 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt av naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 9 km söder om centrala Härnösand, se även karta i bilaga. Läget bedöms som gott med närhet till havet. Omgivningen utgörs i övrigt av småhus som dels nyttjas året runt och dels som fritidshus samt av naturmark. Förskola, skola, hälsocentral och serviceutbud finns i Härnösand.
Övrigt	Det finns även ett vidbyggt gästrum/förråd samt en carport/förråd

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	32 787 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,6
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-05-27

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten, by-gemensamt enligt fastighetsägaren. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet.
Avlopp	Enskilt avlopp gemensamt med grannfastighet. 3-kammarbrunn och infiltration enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	-

Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1991
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 3-glas från byggår. Färg: bruna/vita Betongpannor Direktverkande el, radiatorer. Varmvattenberedare (Parca) Självdraagsventilation -
Planlösning	Våning 1	Hell, kök och vardagsrum i öppen planlösning wc/dusch/tvätt och 3 sovrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard. Skick från byggår.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt och kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/tvätt. Vägg och golv med plastmatta. Normal standard. Skick från byggår. Plastmatta missfärgad/skadad.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch samt tvättmaskin (Whirlpool) och torktumlare (Electro Helios)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målad träpanel
Övrigt		Uteplats och inglasad uteplats
Standard/skick		Byggnad med huvudsakligen normal standard och skick.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Gästrum/förråd och carport/förråd		Vidbyggd del med träfasad och plåttak. Inrymmande gästrum/förråd samt carport/förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 50 kvm (uppskattat)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 215 000 kr, varav byggnad 756 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 459 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 105 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Härnösand Kölva GA:2, Vattenförsörjning Härnösand Kölva GA:3, Vägar, Grönområden, Garage och/eller parkering, Bad och/eller båtanläggning. <i>Fastighetsägaren har informerat om att landhöjningen medfört att det i dagsläget inte går att lägga ut bryggor. Vidare undersökning och kontakt med Skärets samfällighetsförening rekommenderas.</i> Härnösand Kölva GA:6, Ändamål: Avloppsbrunn och infiltrationsanläggning Härnösand Solumshamn GA:4. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officielservitut. Akt: 2280-94/33.1, Ändamål: Avlopp, last
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 40 – 100 m² och tomtareal < 5 000 m².

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 780 000 – 3 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna kraftigt mellan ca 15 000 – 50 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 4,1, med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden (taxering 2024)

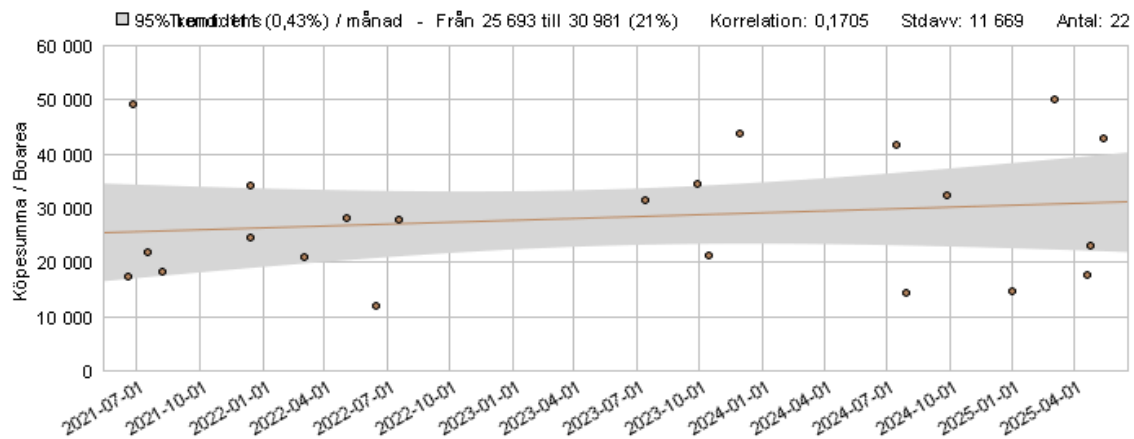


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med närhet till havet och utsikt. Byggnaden har normal standard och skick. Värdet bedöms sammantaget återfinnas över den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus med gulmålad träpanel och vita detaljer. Uteplats och inglasat uterum

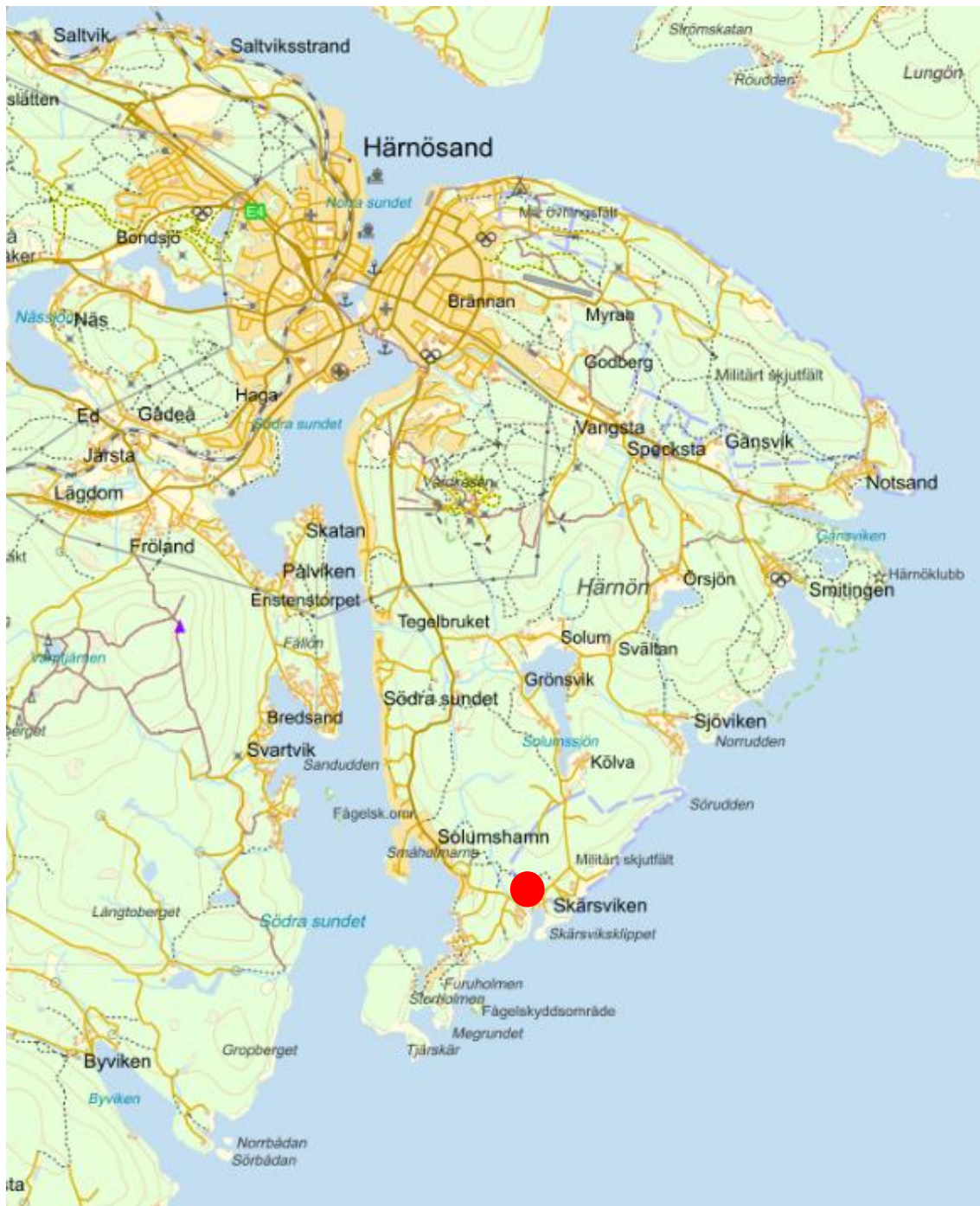


Foto, fasad mot baksidan med gul/beigemålad träpanel samt vita detaljer.

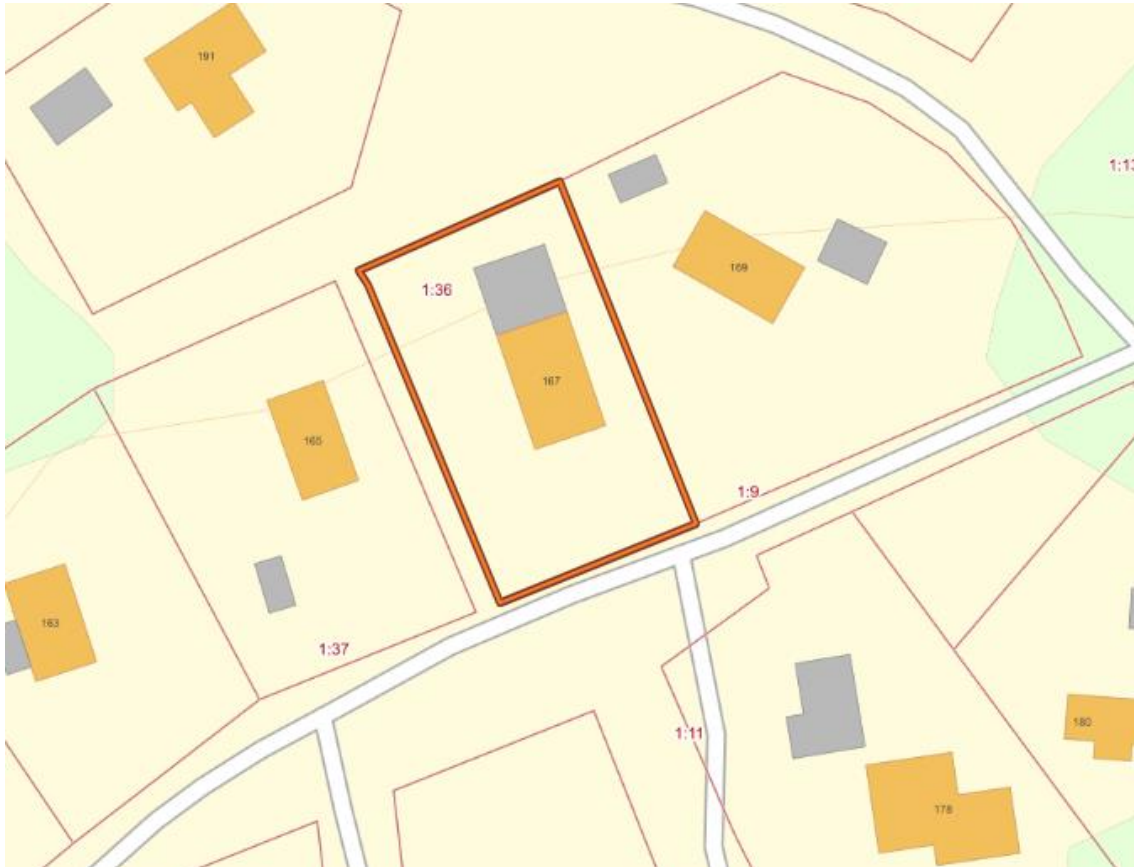


Foto, vidbyggd del med carport och förråd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

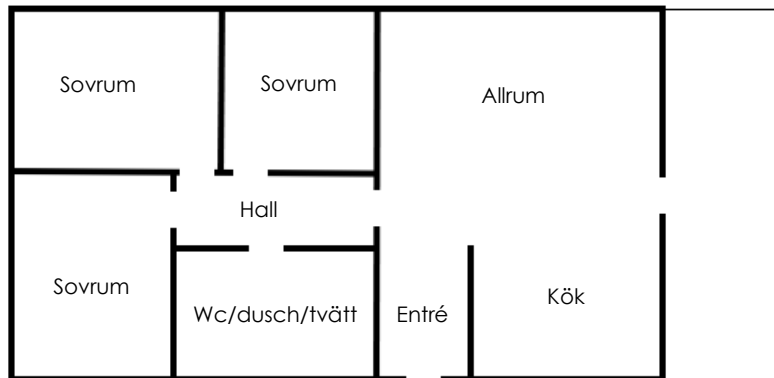


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-21

Fastighet

Beteckning Härnösand Kölva 1:36	UUID: 909a6a82-95fd-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-12-23
Nyckel: 220185671	Län- och kommunkod 2280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-01
Distrikt Härnösands Domkyrkodistrikt	Distriktskod 321002	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-20

Adress

Adress

Skärsviken 167
871 66 Härnösand

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6940859.6	652590.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 097 kvm	1 097 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2013-04-25	13/6840

Köp (även transportköp): 2013-04-24
Köpeskilling: 1.150.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-27, 953 550 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 14-185016-24.	2025-03-31	D-2025-00111310:1
Anmärkningar: Avser inteckning 13/6841 Avser inteckning 92/1327 Avser inteckning 92/6532 Avser inteckning d-2016-00394010:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.105.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	1992-02-13	92/1327
2	75.000 SEK	1992-08-10	92/6532

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	602.500 SEK	2013-04-25	13/6841
4	127.500 SEK	2016-08-31	D-2016-00394010:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	2280-94/33.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Skärsviken, Del av	1983-10-11	2280-P83/1011/1 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan: Skärsviken	2001-05-09 Laga kraft: 2001-06-05 Genomf. start: 2001-06-06 Genomf. slut: 2011-06-05	2280-P01/0509/2 Akt
-----------------------------------	---	---------------------

Plananmärkning: Ursprunglig plan se(akt 22-HÄR-192, 2280-P83/1011/1)

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
381107-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.215.000 SEK	756.000 SEK	459.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety	
Värderingsenhet småhusmark 008100494.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
459.000 SEK	2280025	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 097 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 008101494.		
Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 756.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 61 kvm	Biutrymmesyta 15 kvm	Värdeyta 64 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Härnösand Kölva GA:2, GA:3, GA:6

Härnösand Solumshamn GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1991-02-20	2280-91/18 Akt
Ledningsåtgärd	1994-07-21	2280-94/30 Akt
Fastighetsreglering	1994-09-02	2280-94/33 Akt
Anläggningsåtgärd	2013-12-23	2280-13/79 Akt

Ursprung

Härnösand Kölva 1:17

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet