

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HÄRNÖSAND

Fastighetsbeteckning

STARRED 1:41

Värdetidpunkt

2025-10-22



Entréfasad av huvudbyggnad med ljusa fasadplattor.

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	20

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 2025-10-22.

1.4 Särskilda förutsättningar

Endast del av entréplan var tillgängligt vid besiktningstillfället pga skadat golv/bjälklag.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HÄRNÖSAND STARRED 1:41
Adress	Starred 605 87192 Härnösand
Område	Stigsjö
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1466-25-22
Nybyggnadsår	1910
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STARRED 1:41 ligger i Härnösand kommun, ca 26 km från centralorten samt 7,5 km från Brunne, där det finns livsmedelsbutik, förskola och skola F-6 mm. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus. Närhet till Gussjön och Gussjönore.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasadskivor, och plåttyttertak. Boarean uppgår till 88 m², fördelat på 3-4 rum och kök. Biarean uppgår till 6 m².

Det finns även övriga byggnader såsom uthus.

Markarealen uppgår till 2 971 m², vars obebyggda delar utgörs av högt gräs, sly och av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
150 000 KRONOR
Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 175 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 705
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,22

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 2025-10-22 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 971 m ²
Obebyggda delar	Högt gräs, sly och naturmark
Läge	Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand
Omgivning	Gles bebyggelse av småhus och Gussjönore
Avstånd	26 km till kommunens centralort 7,5 km till Brunne där det finns livsmedelsbutik, förskola och skola F-6 mm. Ytterligare serviceutbud finns i Härnösand.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät, status okänt Avstängt *
Vatten	Kommunalt, status okänt Avstängt *
Avlopp	Kommunalt, status okänt 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 1910, värdeår 1929	Källa: Metria
Boarea	88 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3-4 rum och kök	
Biarea	6 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, wc/dusch/tvätt, kök och 1-2 rum	

Våning 1 tr	Allrum, sovrum oc kattvind/förråd
Grund	Krypgrund. Dåligt skick, golvbjälklag skadat och lutar kraftigt på delar av entrévåningen
Stomme	Trä
Fasad	Fasadskivor, eternit. delvis missfärgad och i sämre skick
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Äldre, sämre skick
Yttertak	Plåt. Äldre
Balkong & uteplats	Balkong, sämre skick
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett. Sämre skick, slitet/skadat
Vägg	Målade och tapet. Sämre skick, slitet/skadat
Tak	Målade skivor. Sämre skick, slitet/skadat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till kombipanna. Godkänd funktion panna och eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (CTC Total). Avstängd.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, kyl/frys Låg standard, sämre skick. Ej tillgängligt pga skadat golv
Hygienrum	WC/dusch/tvätt på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Whirlpool) Låg standard, sämre skick. Bubblig plastmatta, har delvis släppt
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Byggnaden är äldre och synes lämnats utan erforderlig tillsyn samt har stått ouppvärmad under en längre period. Risk för frysskador i vatten- & värmeledningar m.m. finns. Genomgående eftersatt underhåll och omfattande renoveringsbehov. Skadat bjälklag.

5.5 Övrig byggnad

Uthus	Äldre enkel byggnad i sämre skick med träfasad och takpannor, nyttjas som kallförråd. Byggnadsarea: 30 m ² m ² (uppskattad yta)
-------	--

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och det fanns en del saker i byggnaderna.. På tomten fanns bråte och byggmaterial mm.

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. VärderingsInstituttet 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 2025-04-22, 47 841 SEK jämte ränta och kostnader, 01-218835-25: 2025-04-24, D-2025-00142161:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 135 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	97 000 kr	1996-07-18	96/5871	
2	10 000 kr	1996-07-18	96/5873	
3	28 000 kr	1998-08-14	98/3530	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN	LAST	LEDNINGSRÄTT	2280-86/22.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: -			
Last: Härnösand STARRED 1:41			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 682 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 249 000 kr

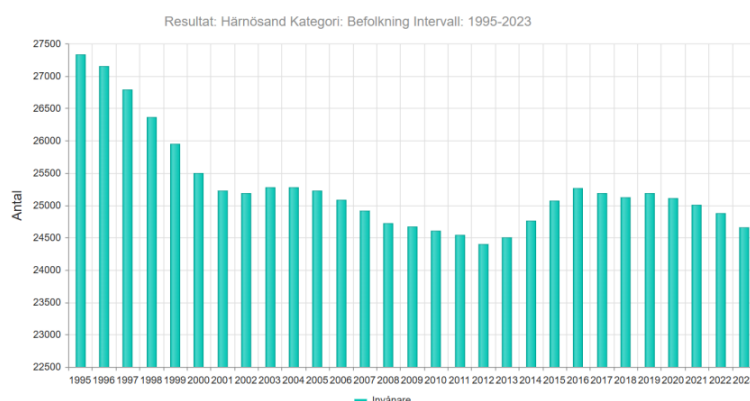
varav mark 433 000 kr

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

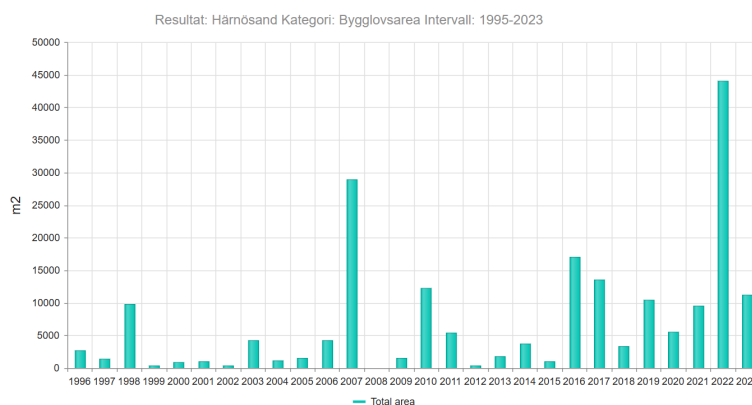
Härnösands kommun har en yta på cirka 1 939 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 90 och länsväg 718 är också viktiga vägar som kopplar Härnösand till omkringliggande områden. Härnösands kommun samarbetar med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

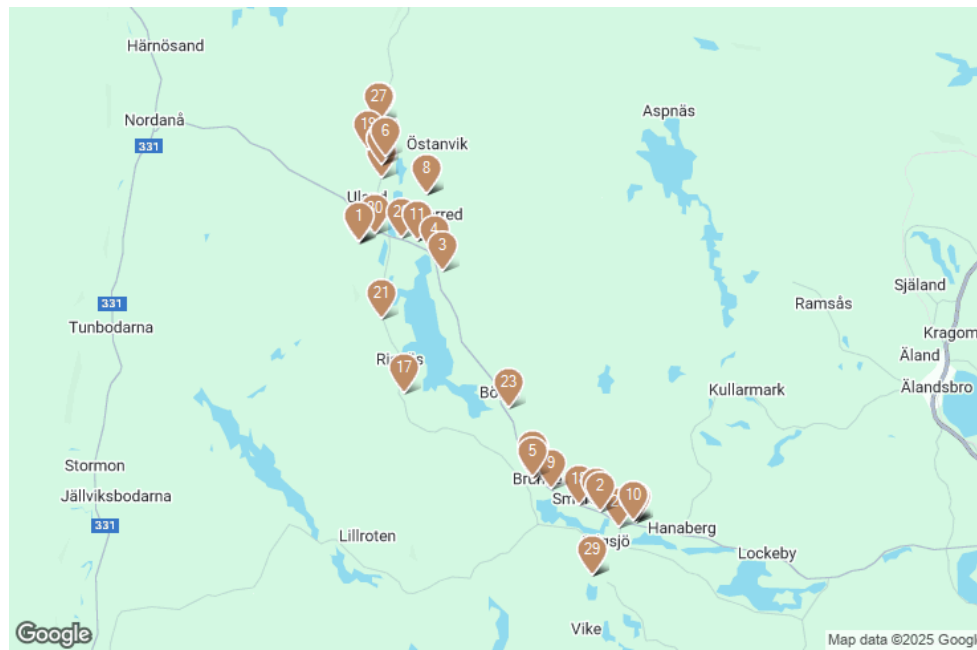
Byggande i kommunen

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:

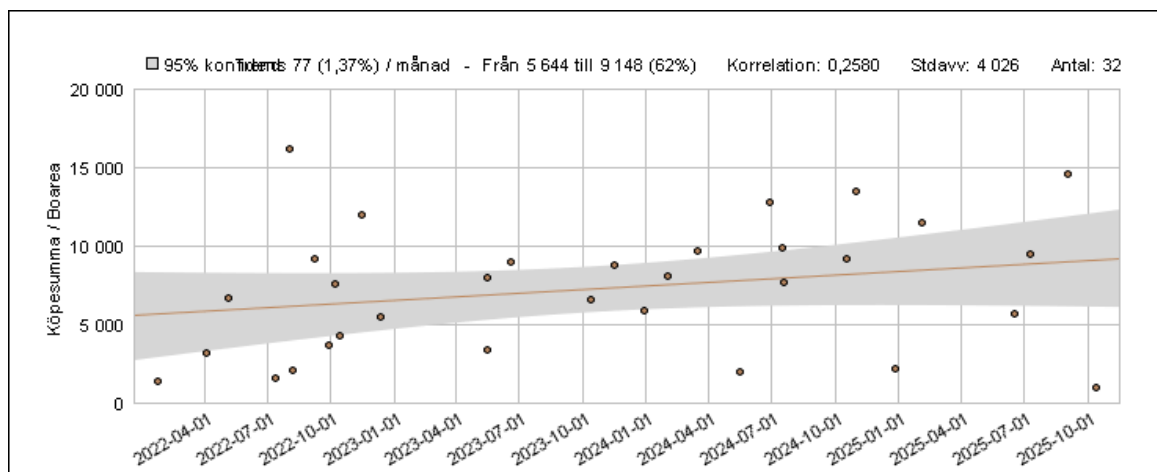


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 55 - 120 m², standardpoäng 14 - 24, byggår 1900 - 1983, areal tomt 1 140 - 4 480 m² under perioden 2022-01-24 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 125 000 - 1 180 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 041 - 12 826 kr/m² med medel 6 158 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 4,8 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Härnösand	Uland 3:10	2025-10-13	120			1909	4 480		L	0,4	1 041	125 000
Härnösand	Starred 1:114	2025-07-10	55		21	1981	1 140	E	L	1,7	9 545	525 000
Härnösand	Östanvik 2:18	2024-10-18	60		17	1973	1 897	N	L	3,1	9 166	550 000
Härnösand	Starred 1:57	2024-06-28	92		23	1942	3 525	N	L	2,2	12 826	1 180 000
Härnösand	Brunne 3:49	2023-10-13	57	17	20	1929	2 885	E	L	1,8	6 578	375 000
Härnösand	Uland 2:51	2022-12-12	68		24	1983	2 094	E	L	1,0	5 514	375 000
Härnösand	Starred 1:57	2022-11-15	92		23	1942	3 525	N	L	2,1	11 956	1 100 000
Härnösand	Brunne 17:4	2022-10-14	105		18	1900	1 200	E	L	2,0	4 333	455 000
Härnösand	Sörgården 1:30	2022-09-29	93	27	22	1930	2 937	E	L	2,0	3 709	345 000
Härnösand	Östanvik 2:18	2022-09-09	60		17	1973	1 897	N	L	4,8	9 166	550 000
Härnösand	Näggård 3:2	2022-07-14	78		20	1974	2 070	E	L	0,4	1 602	125 000
Härnösand	Brunne 13:3	2022-04-05	78	75	23	1955	1 217	E	L	0,7	3 205	250 000
Härnösand	Uland 3:10	2022-01-24	120		14	1909	4 480	E	L		1 416	170 000
Medel										1,8	6 158	

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 strandnära läge och byggnad med låg standard och Sämre skick, omfattande renoveringsbehov, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 1 705 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

150 000 KRONOR

Ett hundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 175 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 705
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,22

Sundsvall 2025-10-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad av huvudbyggnad med ljusa fasadplattor.



Fasad mot baksidan. Igensatt fönster.



Fasad mot baksidan och gavel med äldre balkong.



Uthus med röd fasad samt vita och gröna detaljer

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

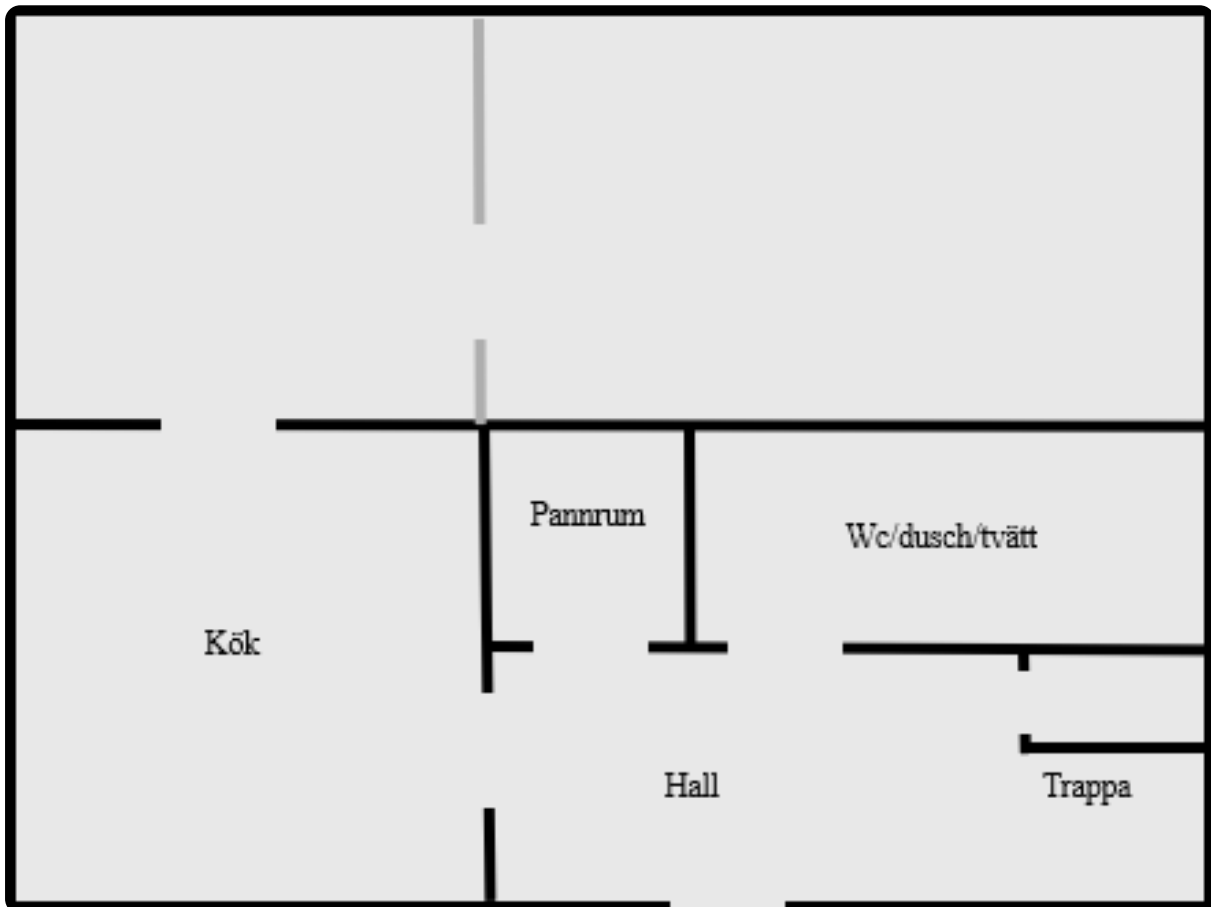


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

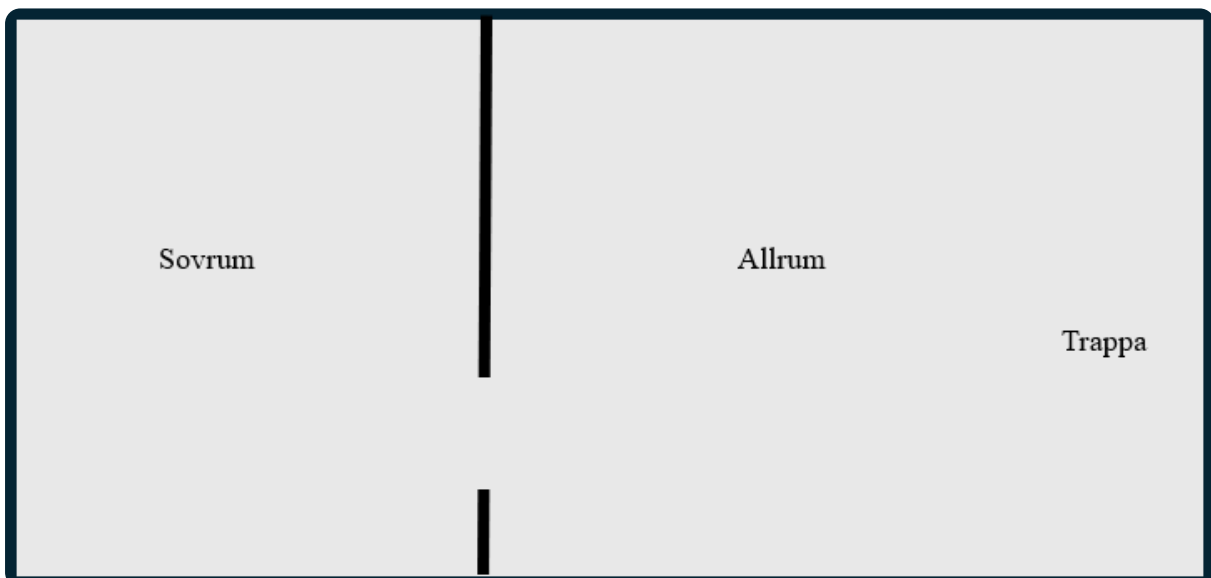


Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.