

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRAMFORS
Fastighetsbeteckning	SEL 2:11
Värdetidpunkt	2026-02-23



Huvudbyggnad med ljus fasad samt blåa detaljer. Tomt med snötäcke

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 2026-02-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRAMFORS SEL 2:11
Adress	Sel 132 87391 Bollstabruk
Område	Sel, Bollstabruk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2691-25-22
Nybyggnadsår	1920
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SEL 2:11 i Kramfors kommun ligger 18 km från centralorten Kramfors och med 7 km till Bollstabruk. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, lantbruk och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund och del med jordkällare, fasad med träpanel, fönster 2-glas och yttertak med plåt. Boarean uppgår till 118 m², fördelat på 6-7 rum och kök. Biarean uppgår till 15 m².

Det finns även övriga byggnader såsom ekonomibyggnad (fd).

Markarealen uppgår till 4 670 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd samt naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

175 000 KRONOR

Etthundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 220 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 483
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

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 2026-02-23 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. Jordkällaren var ej tillgänglig för invändig besiktning.

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	4 670 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd samt naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse, lantbruk och skog/natur
Avstånd	18 km till kommunens centralort 7 km till Bollstabruk där det finns förskola och skola F-6 och livsmedelsbutik mm. Ytterliga serviceutbud finns i Kramfors

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt Äldre ledningar
Avlopp	Enskilt Källa: Fastighetsägaren troligen 1-kammarbrunn Enligt fastighetsägaren är avloppet äldre och ej godkänt, åtgärdsbehov. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas
Bredband via fiber	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande
Ålder	Byggår 1920, värdeår 1929 Källa: Metria
Boarea	118 m ² Källa: Metria Fördelat på 5 rum och kök
Biarea	15 m ²

Våningar	Två plan
Entréväning	hall, pannrum, wc, kök, sovrum, rum och vardagsrum
Våning 1 tr	hall, 2 rum, wc/bad/tvätt och förråd/alkover
Grund	Torpargrund och del med jordkällare. Jordkällaren var ej tillgänglig för invändig besiktning
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel. Sämre skick
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Äldre, sämre skick
Yttertak	Plåt. Äldre, missfärgat
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och trä
Vägg	Tapet, målade och träpanel
Tak	målat och målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till äldre el/pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Enligt fastighetsägaren används endast elpatron.
Eldstad	Vedspis och kakelugnar. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Enligt fastighetsägaren har skorsten/murstock åtgärdsbehov
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Gram), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios), vedspis Kök med ljusa luckor Normal standard, äldre skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv Klinker, väggar Träpanel WC, tvättställ Låg standard, äldre skick
Hygienrum 2	WC/dusch/tvätt på våning 1 trappa, golv klinker, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Electrolux (provisoriskt avlopp till wc)), torktumlare (Electrolux)

Äldre avlopp. Enligt fastighetsägaren har det varit läckage. Vidare undersökning rekommenderas

Låg standard, äldre skick

Helhetsintryck

Låg till normal standard, äldre skick

5.5 Övrig byggnad

Ekonomibyggnad (fd) Natursten, träpanel och plåttak. nyttjas som kallförråd

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 150 m² m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, If

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns flera fordon och en del saker.

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 2025-11-05, 147 111 SEK (Beslutsnummer 12255442902): 2025-11-07, D-2025-00408264:1
Utmätning 2026-01-29, 150 927 SEK, beslutsnummer 1226270013: 2026-02-02, D-2026-00035066:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	22-YTT-1401.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Kramfors SEL 2:11 Last: KRAMFORS SEL 8:1, KRAMFORS SEL 8:3			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 242 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 186 000 kr

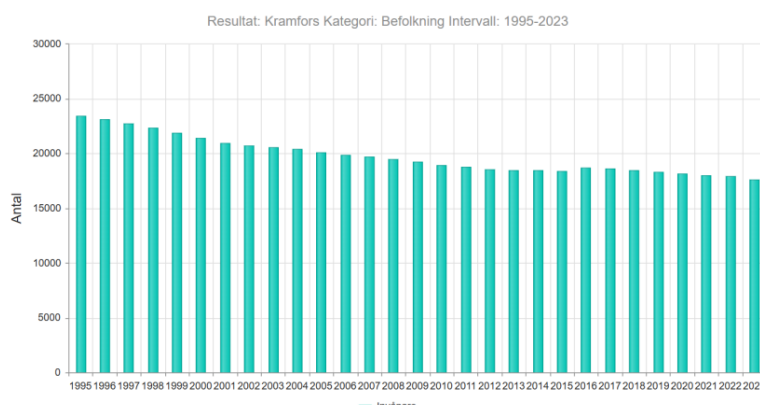
varav mark 56 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kramfors kommun ligger vid Ångermanälven och Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Kramfors är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 17 361 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Kramfors. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

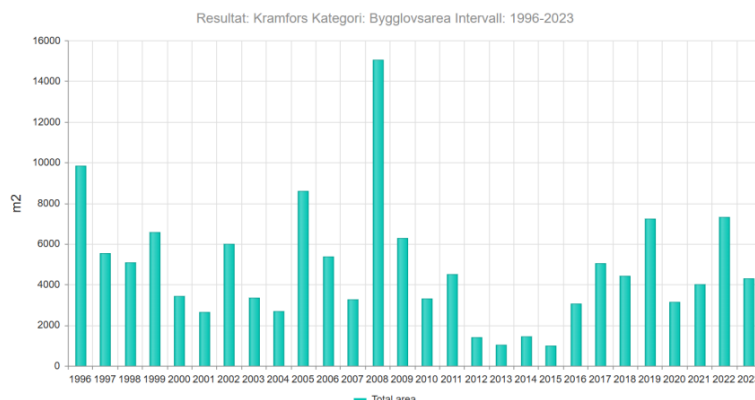
Kramfors kommun har en yta på cirka 2 891 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och riksväg 90 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Kramfors till omkringliggande områden. Kramfors kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Kramfors järnvägsstation (Kramfors resecentrum) erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 5 timmar) och Umeå. Kramfors har hamnanläggningar främst för industri- och godstrafik, med Köpmanholmens hamn som en av de viktigaste. Historiskt har även hamnar vid Sandö och Bollstabruk haft betydelse för skogsindustrin, medan småbåtshamnar längs Höga Kusten främjar turism och fritidsbåtliv. Den närmaste flygplatsen är Höga Kusten Airport, belägen ungefär 25 minuter med bil från Kramfors. De största närliggande städerna är Härnösand, Örnsköldsvik och Sundsvall, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Kramfors är en mångsidig näringslivskommun med sektorer inom skogsindustri, energi, och offentlig verksamhet. Kommunen har nästan 2 300 registrerade företag. Kramfors kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och siktar på att bli den kommun i Västernorrland med bäst företagsklimat år 2025. Kommunen erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Den största arbetsgivaren är Kramfors kommun och sedan skogsbolaget SCA med sin industriella närvaro. Tjänsteföretaget Folksam är också en viktig arbetsgivare. Besöksnäringen är också viktig för kommunen med sevärdheter som världsarvet Höga Kusten och 30 naturreservat. Kramfors kommun har också ett rikt föreningsliv.

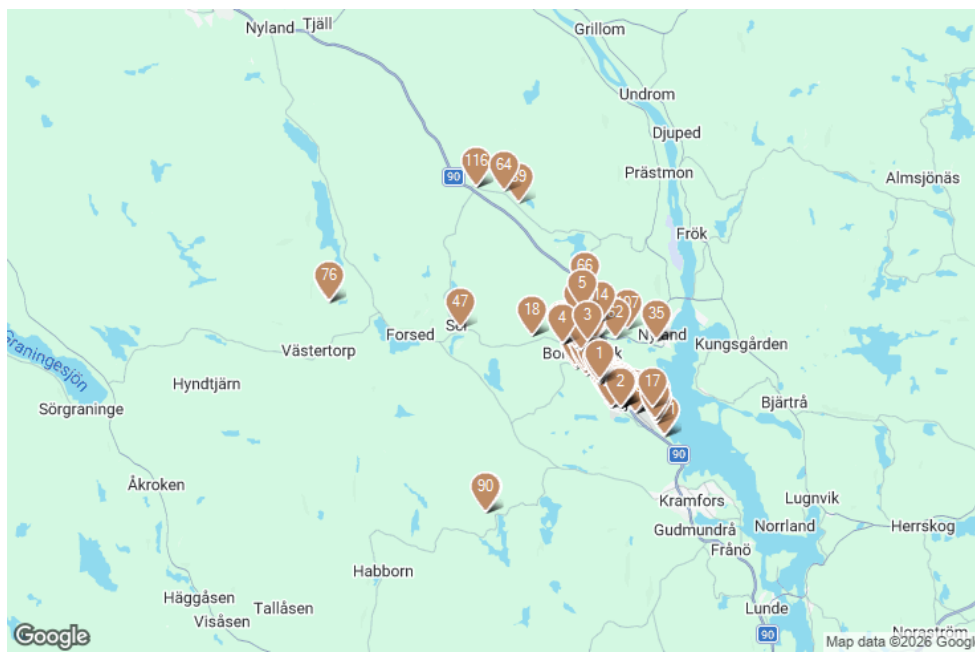
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 1 000 m² (år 2015) till drygt 7 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

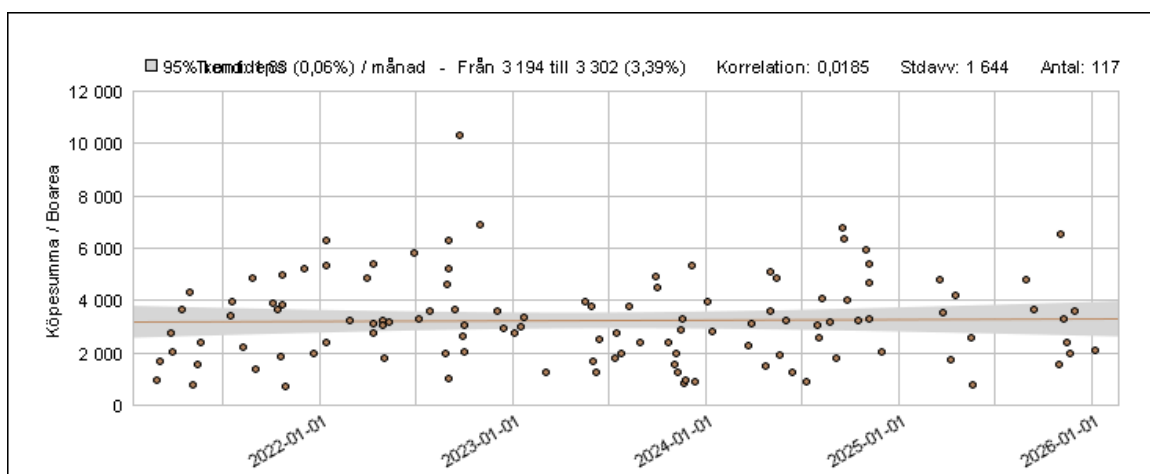


8.2 Ortsprisanalys

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.



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 80 - 135 m², standardpoäng 23 - 30, byggår 1909 - 1942, areal tomt 1 190 - 6 150 m² under perioden 2021-03-05 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 260 - 6 321 kr/m² med medel 3 247 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 4,0 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kramfors	Bergskiftet 1:38	2024-11-04	113	65	30	1938	1 445	E	L	1,2	3 318	375 000
Kramfors	Sel 1:17	2023-11-15	80	70	24	1934	1 190	E	L	1,6	2 887	231 000
Kramfors	Mo 1:4	2023-03-04	119	65	23	1942	6 150	E	L	0,9	1 260	150 000
Kramfors	Filitjärn 2:6	2022-09-01	87	46	23	1909	4 253	E	L	4,0	6 321	550 000
Kramfors	Ållsta 14:2	2022-04-13	120	60	29	1930	3 455	E	L	3,0	5 416	650 000
Kramfors	Bergskiftet 1:38	2021-10-18	113	65	30	1938	1 445	E	L	0,8	1 858	210 000
Kramfors	Kärr 1:77	2021-03-05	135	18	27	1930	2 267	E	L	1,2	1 666	225 000
Medel										1,8	3 247	

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 normalbra läge i område. Värderingsobjektet har låg till normal standard. Äldre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 175 000 kr, motsvarande 1 483 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

175 000 KRONOR

Etthundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 220 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 483
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

Sundsvall 2026-02-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad med ljus fasad samt blåa detaljer. Tomt med snötäcke



Huvudbyggnad fasad mot baksidan. Tomt med snötäcke



Huvudbyggnad fasad mot baksidan. Tomt med buskar



Ekonomibyggnad (fd) med röd täpanel samt vita detaljer

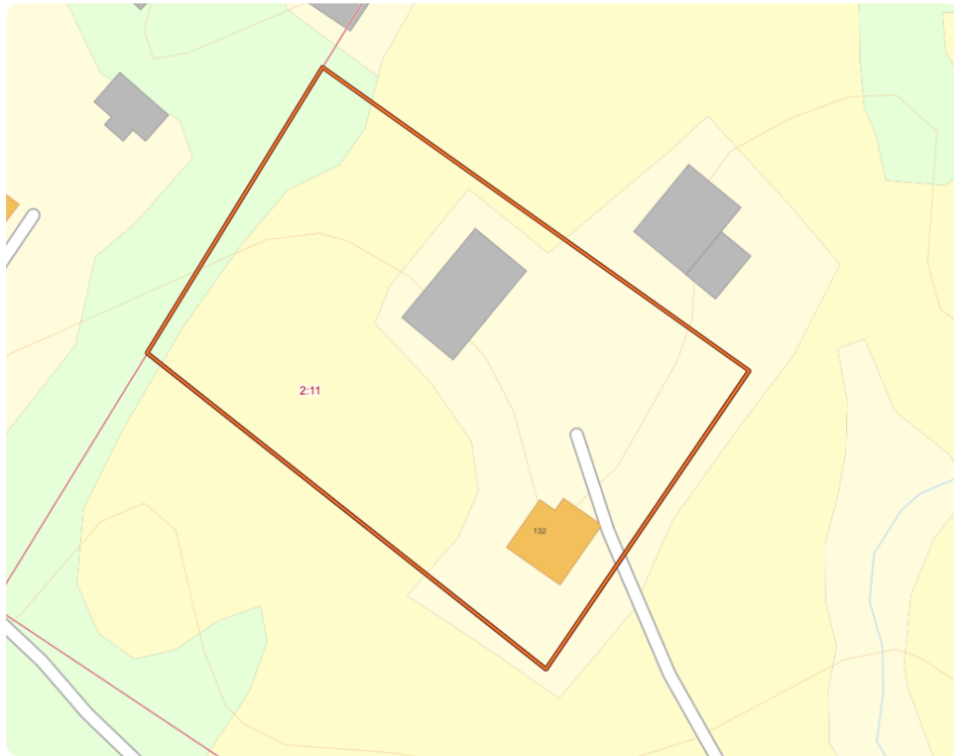


Baksida av ekonomibyggnad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

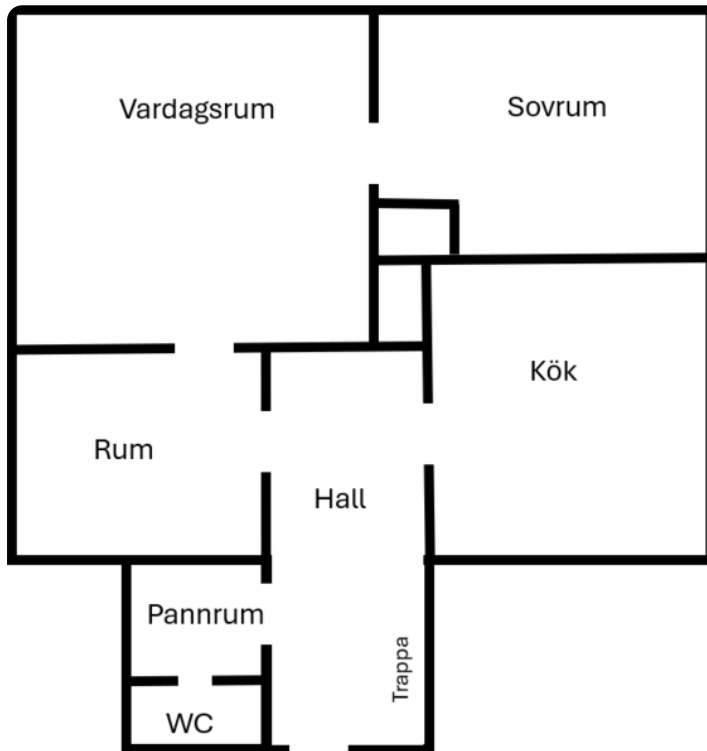


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

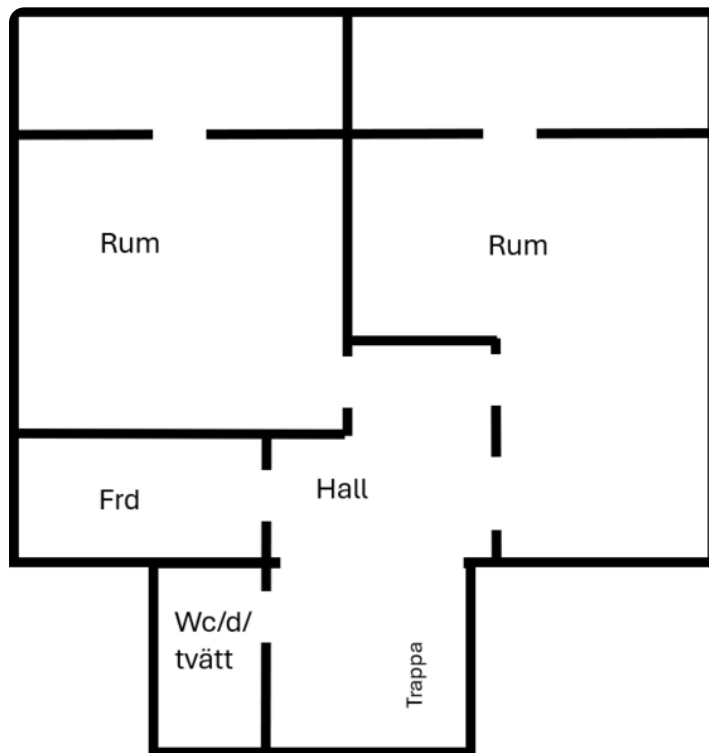


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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