

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KRAMFORS

Fastighetsbeteckning

LIMSTA 18:201

Värdetidpunkt

2025-10-22



Tomt med byggnadsrester efter bostadshus

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet 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

Garaget var endast tillgängligt för utvändigt besiktning.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRAMFORS LIMSTA 18:201
Adress	Limstaängsvägen 17 87231 Kramfors
Område	Kramfors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1618-25-22
Nybyggnadsår	1946
Värdeår	1946
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LIMSTA 18:201 ligger i Kramfors kommun, inom centralorten.
Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

På värderingsobjektet finns endast byggnadsrester efter tidigare småhus.

Det finns övriga byggnader såsom dubbelgarage och förråd.

Markarealen uppgår till 1 575 m², vars obebyggda delar utgörs av igenvuxen trädgård med högt gräs, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 60 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / areal)	51
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,79

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 ej 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 575 m ²
Obebyggda delar	Trädgård med högt gräs, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt * Funktion, status okänt. Vidare undersökning rekommenderas
Vatten	Kommunalt Avstängt * Funktion, status okänt. Vidare undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt Avstängt * Funktion, status okänt. Vidare undersökning rekommenderas.
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	Byggnadsrester efter friliggande småhus	
Ålder	Byggår 1946	Källa: Metria
Boarea	140 m ²	Källa: Metria
Biarea	63 m ²	
Invändiga ytskikt		

Helhetsintryck Ovan angivna areor och byggår avser fd byggnad.

5.5 Övriga byggnader

Dubbelgarage Garage med betongplatta, träfasader och plåttak. ansluten till el. luft/luftvärmepump. funktion/status el och luftvärmepump okänt. vidare undersökning rekommenderas.

Endast besiktad utvändigt

Byggnadsarea: ca 50 m² m² (uppskattad yta)

Förråd Enkelt förråd i sämre skick med träfasader och plåtyttertak

Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet i form av garage och förråd endast tillgängliga för utvändig besiktning. På tomten fanns bråte, byggnadsrester och flera bilar 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 2025-05-23 519 051 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-287898-25.: 2025-05-27, D-2025-00186099:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 750 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1988-06-21	88/4350	
2	100 000 kr	1999-03-04	99/745	
3	100 000 kr	1999-03-26	99/997	
4	100 000 kr	1999-12-16	99/6066	
5	50 000 kr	2006-09-12	06/18043	
6	200 000 kr	2007-12-13	07/26840	
7	50 000 kr	2008-08-05	08/15118	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG MM	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	22-GUD-1017.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning Rätt att begagna de ifrån de avstyckade områdena ledande utfartsvägarna			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Kramfors LIMSTA 18:201 Last: KRAMFORS LIMSTA 18:326			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	527 000 kr
varav byggnad	426 000 kr

Källa: Metria

varav mark	101 000 kr
------------	------------

Justerat taxvärde	101 000 kr
-------------------	------------

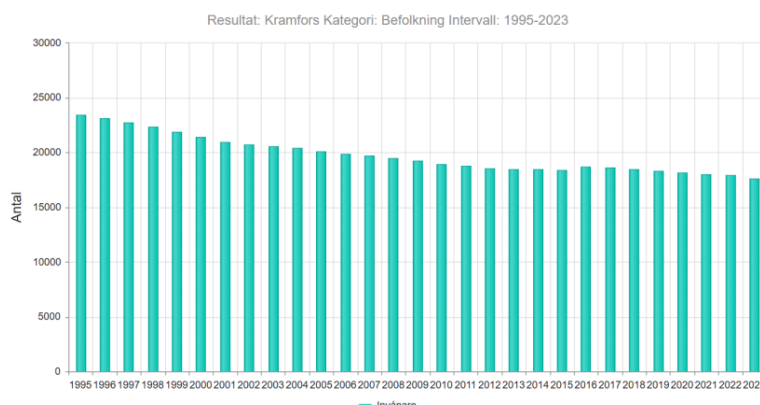
Källa: Beräknat

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

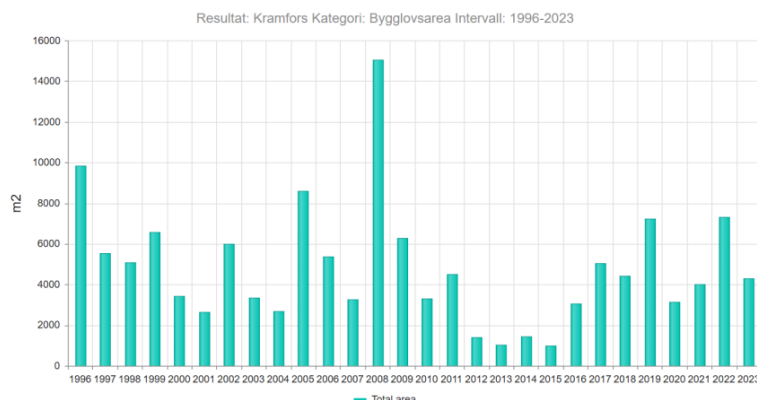
Kramfors kommun har en yta på cirka 2 891 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och riksväg 90 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Kramfors till omkringliggande områden. Kramfors kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller 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.

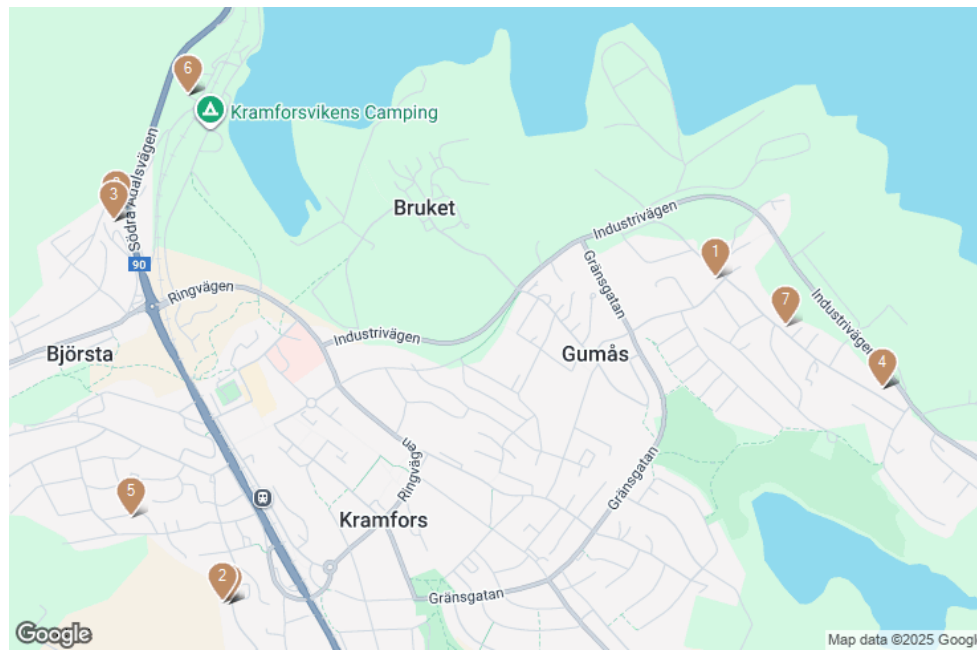
Byggnade i kommunen

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:

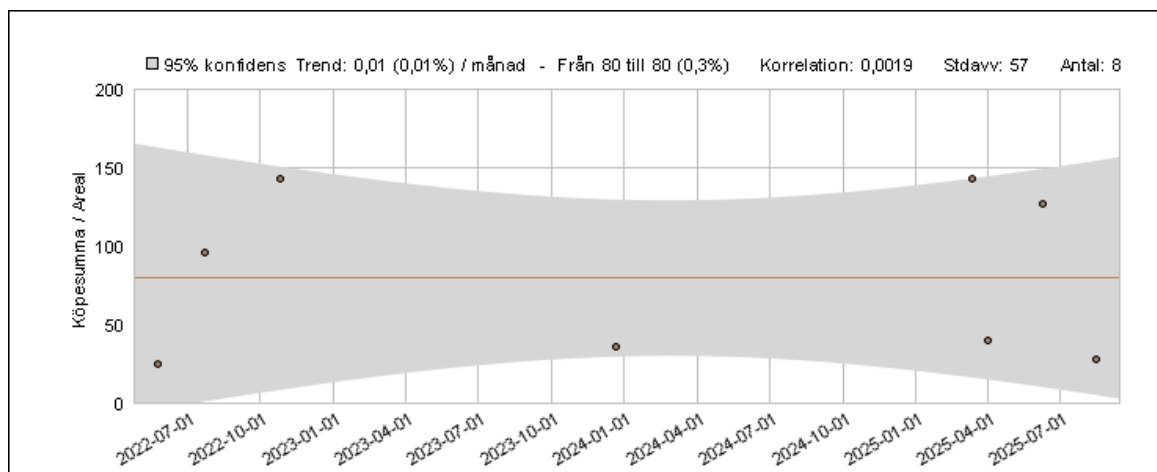


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/areal. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/areal över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 och 213 med tomtareal 518 - 1 728 m² samt anslutning till kommunalt vatten och avlopp under perioden 2022-05-25 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 30 000 - 140 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 25 - 144 kr/m² med medel 71 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 3,9 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kramfors	Brunne 8:48	2025-08-15					1 728	E	L	0,5	29	50 000
Kramfors	Visheten 13 M.f.	2025-06-09					604	E	L	1,0	127	77 000
Kramfors	Öd 10:34	2025-04-01					1 222	E	L	1,0	41	50 000
Kramfors	Kärret 3	2023-12-21					822	E	L	0,4	36	30 000
Kramfors	Öd 10:123	2022-10-26					975	E	L	3,9	144	140 000
Kramfors	Brunne 8:176	2022-07-23					518	E	L	0,7	97	50 000
Kramfors	Öd 10:31	2022-05-25					1 270	E	L		25	32 000
Medel										1,3	71	

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 Kramfors. Utöver byggnadsrester efter fd bostadshus finns det ett dubbelgarage och förråd. Marknadsvärdet bedöms sammantaget uppgå till 80 000 kr, motsvarande 51 kr/m² tomtareal och K/T 0,78 (taxering mark).

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 60 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / areal)	51
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,79

Sundsvall 2025-10-29

VärderingsInstituten Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Tomt med byggnadsrester efter bostadshus



Tomt med byggnadsrester och högt gräs mm

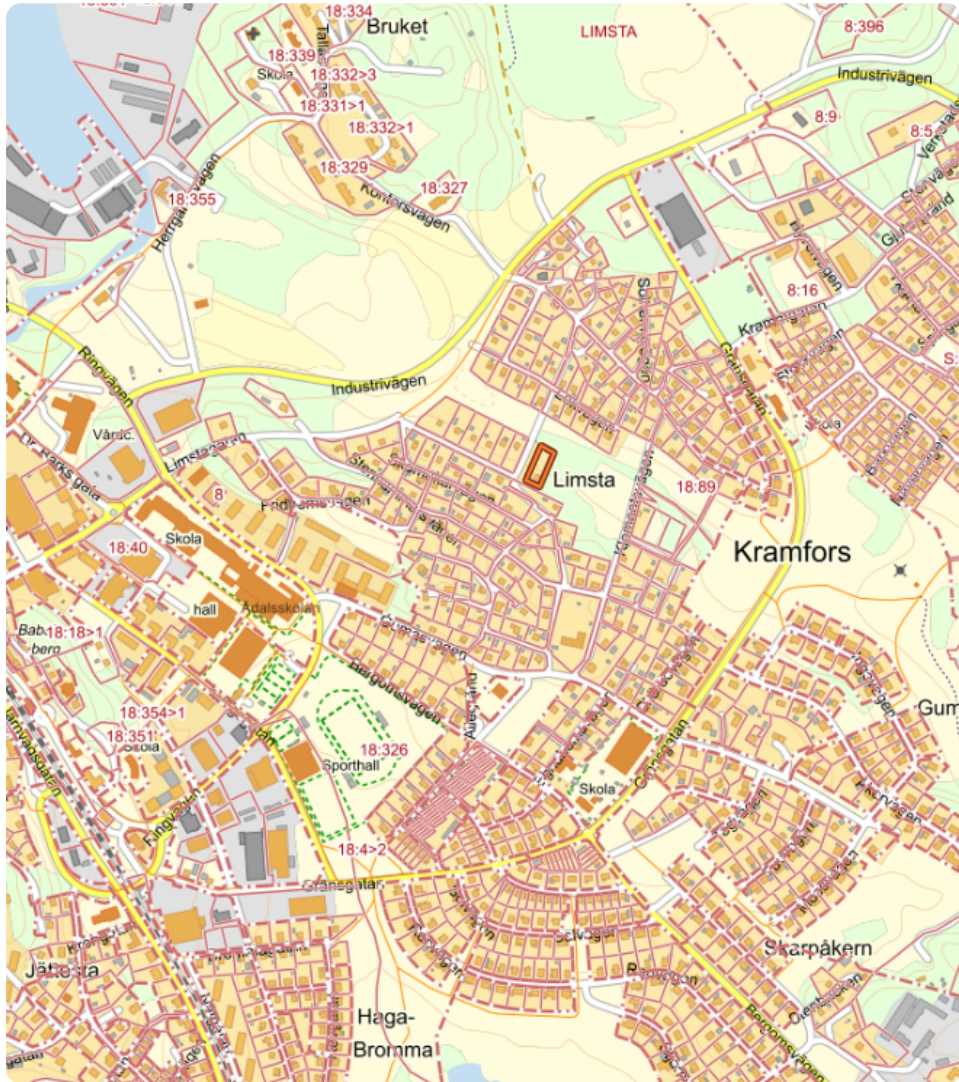


Dubbelgarage med grå/blå fasad samt vita detaljer



Förråd med grå/blå fasad samt vita detaljer

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