

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRAMFORS
Fastighetsbeteckning	ÖD 10:79
Värdetidpunkt	2025-10-22



Huvudbyggnad med ljus fasad och bruna detaljer samt igenvuxen tomt

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	11
	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

Värderingsobjektet är i mycket dåligt skick. Besiktning har endast kunnat genomföras översiktligt utvändigt.

2022 genomförde kommunen en inspektion av värderingsobjektet efter klagomål om eftersatt underhåll, ovårdad tomt och förfallna byggnader. Kommunen uppmanade därefter ägaren att åtgärda byggnaderna och tomten. Rättelse har ej genomförts.

Enligt fastighetskartan (se bilaga) synes mindre del av huvudbyggnaden ligga utanför fastighetsgränsen. I denna värdebedömning förutsätts att hela byggnaden ligger inom fastighetens gränser. För att avgöra gränsens läge rekommenderas att gränsutvisning eller gränsbestämning utförs.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRAMFORS ÖD 10:79
Adress	Vintervägen 3 87236 Kramfors
Område	Kramfors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1615-25-22
Nybyggnadsår	1932
Värdeår	1932
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KRAMFORS ÖD 10:79 i Kramfors kommun ligger 1 km från centralorten. Läget bedöms som gott med viss utsikt. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett äldre friliggande hus i två plan samt källare. Byggnaden är i rivningsskick. Boarean uppgår till 90 m² och birean till 39 m².

Det finns även övriga byggnader såsom äldre förråd och jordkällare i sämre skick.

Markarealen uppgår till 800 m², vars obebyggda delar utgörs av igenvuxen trädgård med högt gräs, sly, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

40 000 KRONOR

Fyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 20 tkr - 60 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	444
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,18

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 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	800 m ²
Obebyggda delar	Igenvuxen trädgård med högt gräs, sly, buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur
Avstånd	1 km till kommunens centralort I Kramfors finns serviceutbud, förskolor, skolor och hälsocentral mm

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt * Funktion, status ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas.
Vatten	Kommunalt Avstängt * Funktion, status ej verifierad. 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	Friliggande
Ålder	Byggår 1932

Källa: Metria

Boarea	90 m ²	Källa: Metria
Biarea	39 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Grund	Källargrund. Dåligt skick	
Stomme	Trä och betong. Stomme/bjälklag mm i dåligt skick, skadat	
Fasad	Träpanel. Dåligt skick	
Fönster	2-glas, vita. Flertalet trasiga rutor, dåligt skick	
Yttertak	Tegelpannor. Dåligt skick, skadat	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Helhetsintryck	Låg standard, mycket dåligt skick. Byggnaden synes stått tom och kallställd samt utan tillsyn och underhåll under en längre tid. Byggnaden bedöms vara i rivningsskick.	

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Äldre byggnad som nyttjats som kallförråd med träfasad och plåttak. låg standard, äldre skick. Byggnadsarea: ca 15 m ² m ² (uppskattad yta)
Jordkällare	Äldre, sämre skick

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet inte tillgängligt för invändig besiktning. På tomten fanns mycket växtlighet.

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. 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 2025-05-06 104 950 SEK jämte ränta och kostnader 01-128952-25: 2025-05-08, D-2025-00160520:1
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren: 2025-08-22, D-2025-00296641:1
Konkurs: 2024-11-12, D-2024-00380472:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 270 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	120 000 kr	1986-11-12	86/12513	
3	50 000 kr	1986-11-12	86/12514	
4	100 000 kr	1988-12-08	88/11454	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM2-21/319.1
Beskrivning KRAFTLEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Kramfors ÖD 10:79			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Samfälligheter: Kramfors Öd S:1,18-23
Anmärkningar: Fiske i ångermanälven och kramforsån

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	221 000 kr
varav byggnad	176 000 kr
varav mark	45 000 kr

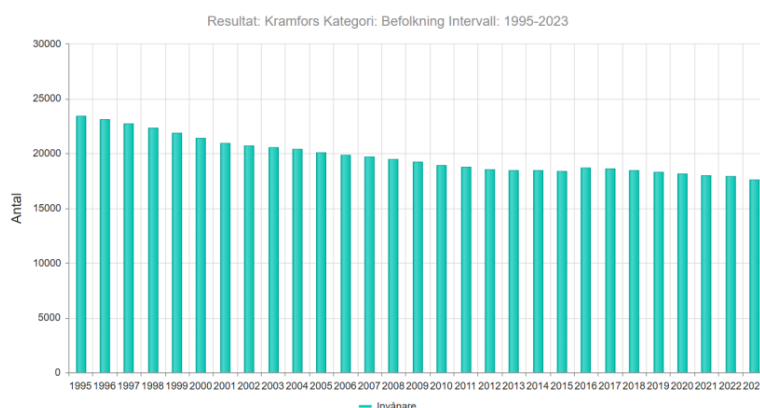
Källa: Metria

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

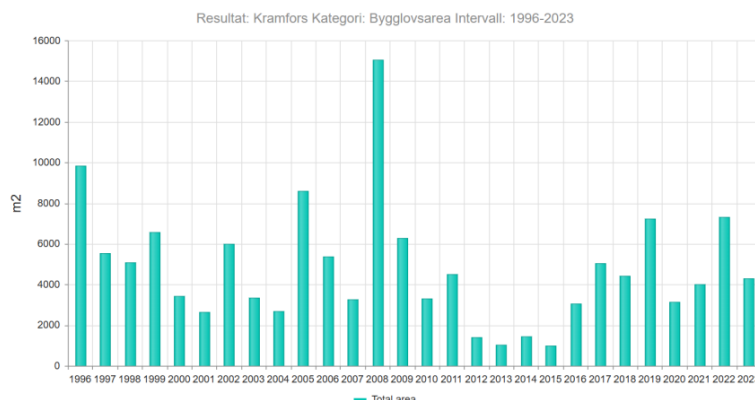
Kramfors kommun har en yta på cirka 2 891 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och riksväg 90 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Kramfors till omkringliggande områden. Kramfors kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

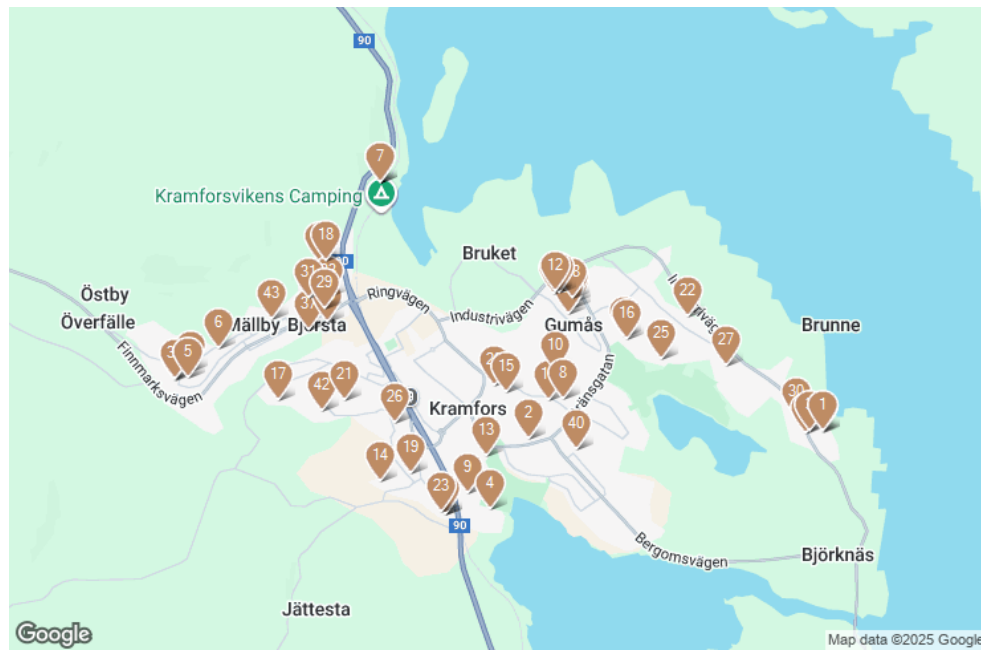
Byggnade i kommunen

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:

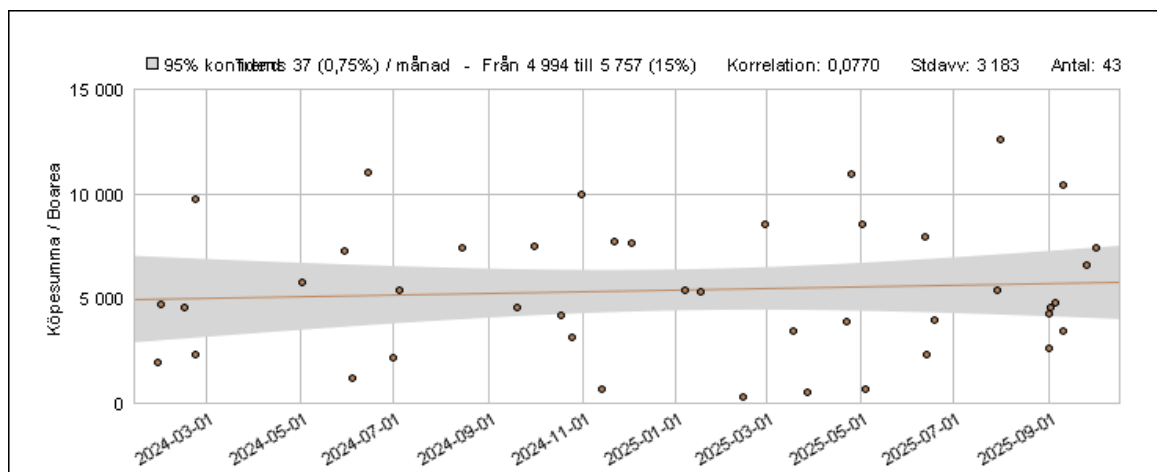


8.2 Ortsprisanalys

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/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter med typkod 220 med boyta 66 - 106 m², friliggande, låga standardpoäng 22 - 24, byggår 1920 - 1947, areal tomt 690 - 1 270 m² under perioden 2024-06-04 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 30 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 337 - 11 029 kr/m² med medel 3 022 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,1 - 3,3 med medel 0,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Kramfors	Brunne 8:356	2025-10-02	67	14	23	1920	1 037	E	L	2,1	7 462	500 000
Kramfors	Limsta 18:125 M.f.	2025-06-13	82		24			E	L	0,6	2 317	190 000
Kramfors	Slänten 6	2025-05-05	66	66	22	1938	970	E	L	0,1	681	45 000
Kramfors	Öd 10:71	2025-03-28	78	51	22	1931	959	E	L	0,3	512	40 000
Kramfors	Vidablick 43	2025-02-14	89	17	23	1930	871	E	L	0,1	337	30 000
Kramfors	Vinsten 3	2024-11-14	106		23		690	E	L	0,3	660	70 000
Kramfors	Tömmen 6	2024-06-14	68	68	24	1947	1 270	E	L	3,3	11 029	750 000
Kramfors	Limsta 18:152	2024-06-04	102	20	23	1926	850	E	L	0,5	1 176	120 000
Medel											0,9	3 022

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskill/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet är i rivningsskick. En jämförelse görs därav även med sålda småhustomter (typkod 210) och småhus med byggnadsvärde under 50 Tkr (typkod 213) som har anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Enstaka försäljningar har genomförts från 2023 och framåt. De återfinns i intervallet 30 000 – 77 000 kr, motsvarande 36 – 127 kr/m² tomtareal.

Värderingsobjektet har ett tämligen gott läge i Kramfors med viss utsikt. Tomten är igenvuxen. Byggnaden synes stått tom, kallställd och utan tillsyn/underhåll under en längre tid vilket medför att byggnaden bedöms vara i rivningsskick. Marknadsvärdet bedöms därav ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 40 000 kr, motsvarande 444 kr/m² boarea och 50 kr/m² tomtareal.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

40 000 KRONOR

Fyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 20 tkr - 60 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **444**

K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) **0,18**

Sundsvall 2025-10-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från vägen mot huvudbyggnad med ljus fasad och bruna detaljer samt uthus



Huvudbyggnad med ljus fasad och bruna detaljer samt igenvuxen tomt



gavelfasad av huvudbyggnad med ljus fasad och bruna detaljer



Uthus med rödbrun träpanel och vita detaljer

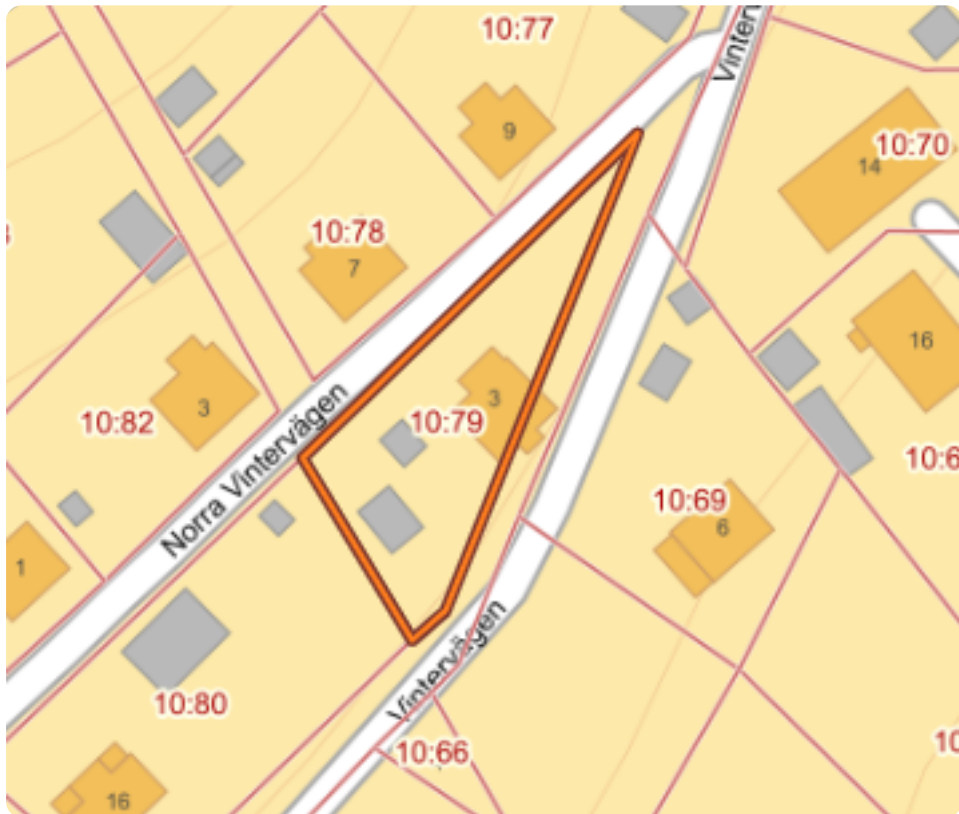


Jordkällare

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