

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KRAMFORS

Fastighetsbeteckning

DELÅNGERSMARKEN 1:12

Värdetidpunkt

2025-11-05



Foto entréfasad bostadshus med röd träpanel samt vita och blåa detaljer

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

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 2025-11-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRAMFORS DELÅNGERSMARKEN 1:12
Adress	Stensätter 126 87391 Bollstabruk
Område	Bollstabruk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1750-25-22
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

DELÅNGERSMARKEN 1:12 i Kramfors kommun ligger 12 km från centralorten Kramfors och 1,8 km från Bollstabruk där det finns ett mindre serviceutbud. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus och av naturmark.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad med träpanel, och 3-glasfönster samt plåttyttertak. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 5 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd.

Markarealen uppgår till 2 914 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

150 000 KRONOR

Ettthundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 304
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,67

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 2025-11-05 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.

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 2 914 m²
Obebyggda delar Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Gles bebyggelse av småhus och av naturmark
Avstånd 12 km till kommunens centralort
1,8 km från Bollstabruk där det finns förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik mm. Ytterligare serviceutbud finns i Kramfors.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Vatten Kommunalt
Avlopp Enskilt *Källa: Fastighetsägaren*
Äldre avlopp
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning 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 1909, värdeår 1929 *Källa: Metria*
Boarea 115 m² *Källa: Metria*
Fördelat på 4 rum och kök
Biarea 5 m²
Våningar Två plan

<i>Entréväning</i>	Farstu, hall, kök, matrum/sovrums, vardagsrum och wc/dusch/tvätt
<i>Våning 1 tr</i>	Allrum och sovrums samt alkov
<i>Grund</i>	Krypgrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas, vita och trä
<i>Yttertak</i>	Plåt. Äldre
<i>Balkong & uteplats</i>	Balkong
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta och laminat
<i>Vägg</i>	Målade, tapet och träpanel
<i>Tak</i>	Panel och målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer (används ej). Även luft/luftvärmepump (Panasonic).
<i>Eldstad</i>	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Cylinda), köksfläkt, kyl/frys Låg standard, äldre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch/tvätt på entréväning, golv plastmatta, väggar våtrumstapet WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Whirlpool), varmvattenberedare Enligt uppgift från fastighetsägaren brukar inkommande vattenledning frysa när det är kallt Låg standard, äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Äldre byggnad med låg standard, äldre skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage/förråd</i>	Äldre byggnad med trä/timmerfasad och plåttak. ansluten till el. nyttjas som garage och kallförråd Byggnadsarea: 50 m ² (uppskattad yta)
----------------------	--

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 del-marknad, 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 2025-07-11, 129 454 SEK, beslutsnummer 12253977768: 2025-07-15, D-2025-00253822:1
Utmätning 2025-07-11, 129 454 SEK, beslutsnummer 12253978022: 2025-07-15, D-2025-00253825:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 250 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	97 000 kr	2002-11-26	02/21450	
2	66 000 kr	2002-11-26	02/21451	
3	24 000 kr	2008-02-12	08/2887	
4	63 000 kr	2008-02-12	08/2888	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 223 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 166 000 kr

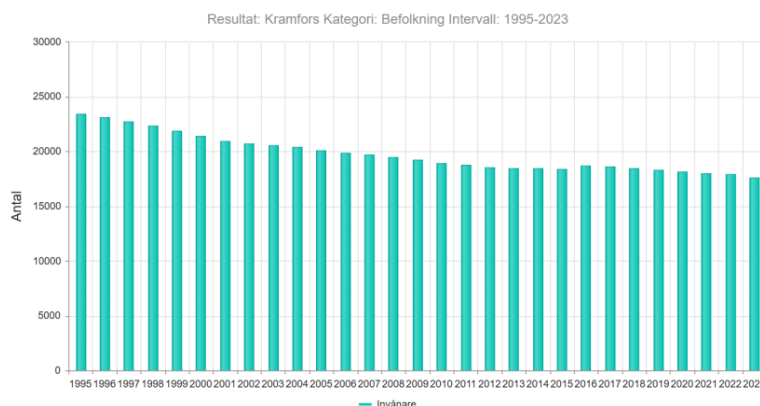
varav mark 57 000 kr

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

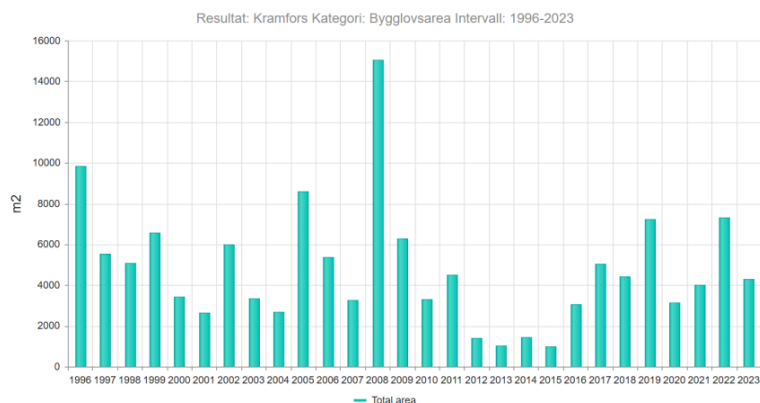
Kramfors kommun har en yta på cirka 2 891 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och riksväg 90 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Kramfors till omkringliggande områden. Kramfors kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

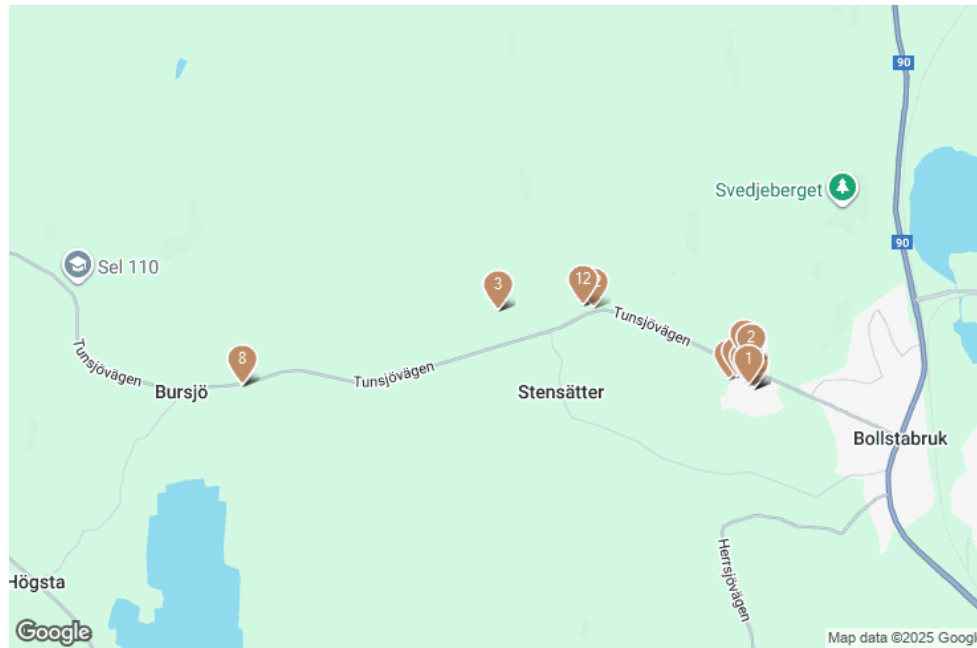
Byggnade i kommunen

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:

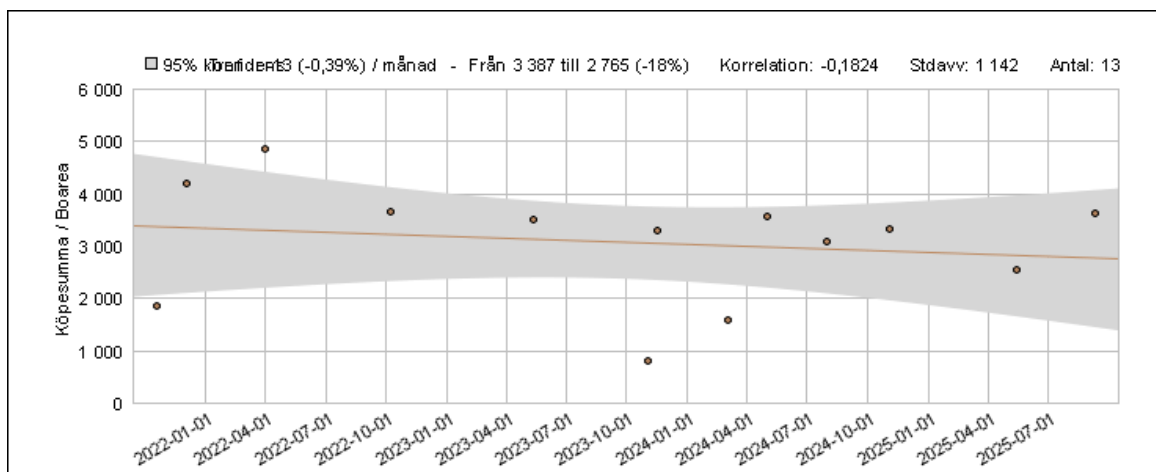


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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 81 - 165 m², standardpoäng 27 - 35, byggår 1912 - 1978, areal tomt 709 - 3 100 m² under perioden 2021-10-18 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 75 000 - 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 797 - 4 861 kr/m² med medel 3 120 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,6 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kramfors	Bollsta 3:58	2025-09-11	165	10	35	1977	722	E	L	1,3	3 636	600 000
Kramfors	Bollsta 5:9	2025-05-16	115	66	27	1933	994	E	L	1,3	2 565	295 000
Kramfors	Bergskiftet 1:38	2024-11-04	113	65	30	1938	1 445	E	L	1,2	3 318	375 000
Kramfors	Bollsta 5:16	2024-07-31	81	62	34	1948	1 515	E	L	1,4	3 086	250 000
Kramfors	Bollsta 3:57	2024-05-02	161	53	32	1977	722	E	L	1,7	3 571	575 000
Kramfors	Bollsta 5:9	2023-11-17	115	66	27	1933	994	E	L	2,2	3 304	380 000
Kramfors	Angsta 1:22	2023-11-03	94	81	27	1956	1 735	E	L	0,4	797	75 000
Kramfors	Bollsta 3:63	2022-04-01	144		29	1978	709	E	L	2,6	4 861	700 000
Kramfors	Bergskiftet 1:33 M.f.	2021-12-03	107	6	33	1912	3 100	E	L	1,9	4 205	450 000
Kramfors	Bergskiftet 1:38	2021-10-18	113	65	30	1938	1 445	E	L	0,8	1 858	210 000
Medel											1,5	3 120

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 läge i området med direkt närhet till väg. Byggnaden har äldre byggnad med låg standard och äldre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 1 304 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

150 000 KRONOR

Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 304
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,67

Sundsvall 2025-11-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad bostadshus med röd träpanel samt vita och blåa detaljer



Fasad mot vägen och gavel. Röd träpanel samt vita och blåa detaljer



Entréfasad bostadshus samt uteplats

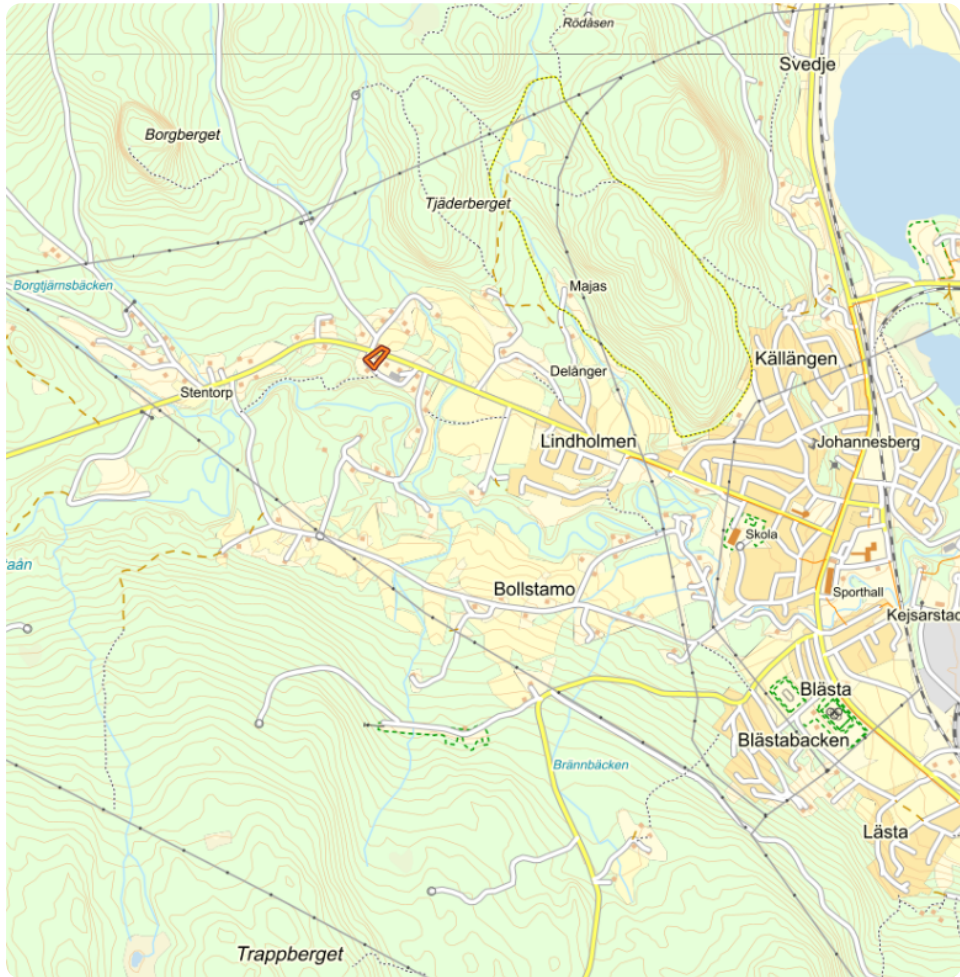


Garage/förråd med röd träpanel och slagport



Garage/förråd med röd träpanel/timmer

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

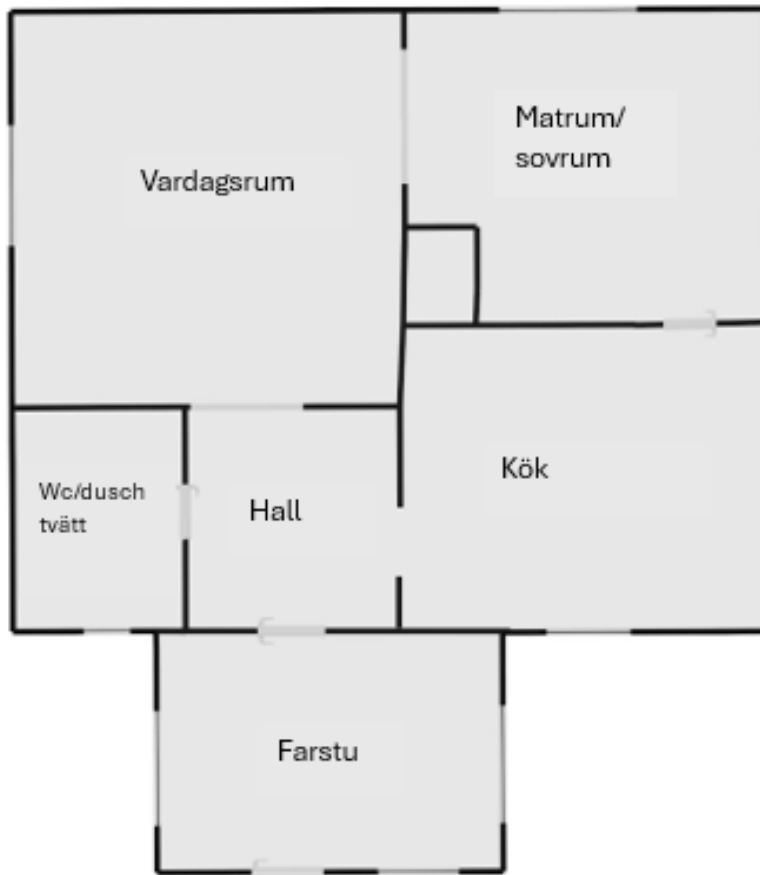


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

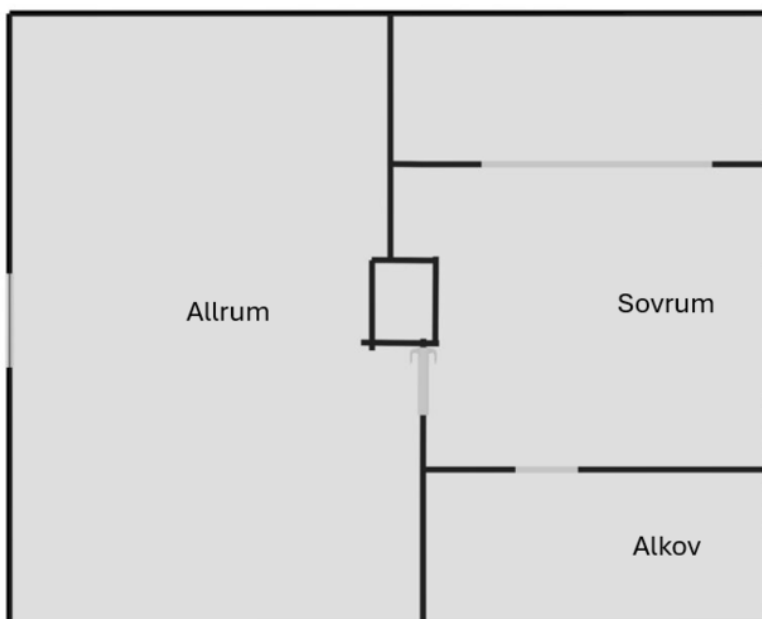


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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