

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KRAMFORS

Fastighetsbeteckning

HILDEGÅRD 1:2

Värdetidpunkt

2026-05-29



Uppfart och byggnad med ljusa eternitplattor samt rött plåttak

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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

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 2026-05-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRAMFORS HILDEGÅRD 1:2
Adress	Ry 202 872 94 Sandöverken
Område	Ry, Nora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-633-26-22
Nybyggnadsår	äldre
Värdeår	äldre
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

HILDEGÅRD 1:2 i Kramfors kommun ligger 23 km från centralorten Kramfors. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och av skog/natur. Viss störning från närliggande vägar noteras.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad med eternit, fönster 2-glas/1-glas och yttertak med plåt. Boarean uppgår till ca 100 m², fördelat på 3-4 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom uthus/garage.

Markarealen uppgår till 2 500 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	3,90

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 2026-05-29 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog dödsbodelägaren. 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	2 500 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, buskar, träd och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur. Viss störning från närliggande vägar
Avstånd	23 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Dödsbodelägaren
	Avstängt *	
Vatten	Enskilt	Källa: Dödsbodelägaren
	Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Dödsbodelägaren
	Avstängt *	
	Uppgift om avloppets typ/status samt om det är godkänt eller ej saknas. Troligen är det ett äldre enklare avlopp med åtgärdsbehov. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Okulärbesiktning

*) 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 Okänt, äldre	
Boarea	100 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad boarea vid besiktning (ej uppmätt)	
	Fördelat på 3-4 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	hall, wc, kök, allrum och förråd (framtida wc/dusch?)	
Våning 1 tr	hall, och 2-3 rum samt förråd (delvis lågt i tak)	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Eternit	
Fönster	2-glas/1-glas, vita	
Yttertak	Plåt. Renoverat	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, trä, skivor. Äldre skick, viss renovering påbörjad, men ej färdigställt	
Vägg	Målade, tapet, panel. Äldre skick, viss renovering påbörjad, men ej färdigställt	
Tak	Målat, målade skivor och panel. Äldre skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer (endast i några rum). Det finns även en luft/luftvärmepump (Zibro). Avstängd.	
Eldstad	Vedspis, kakelugn och kamin. Godkänd funktion och status eldstäder ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Köksfläkt, diskmaskin (Matsui, sockel trasig), kyl (Whirlpool), vedspis Ljusa luckor. Delvis renoverat Låg standard, normalt skick	
Hygienrum	WC på entréväning, under trappan, golv plastmatta, väggar Målade WC, tvättställ, varmvattenberedare Låg standard, Äldre skick	
Helhetsintryck	Låg standard, äldre skick. Renovering delvis påbörjad, men ej färdigställd.	

5.5 Övrig byggnad

Uthus/garage

Äldre uthus med träfasad och plåttak. nyttjas som förråd, verkstad och dars mm. vidbyggt finns garage i plåt, ansluten till el. funktion/status okänt

Byggnadsarea: 50+20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgifter saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet huvudsakligen utan möbler, i uthus/garage fanns det 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. 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 2026-03-17, 206 868 SEK, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-145284-26: 2026-03-19, D-2026-00097366:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 251 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	251 000 kr	2014-10-06	D-2014-00403201:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 77 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

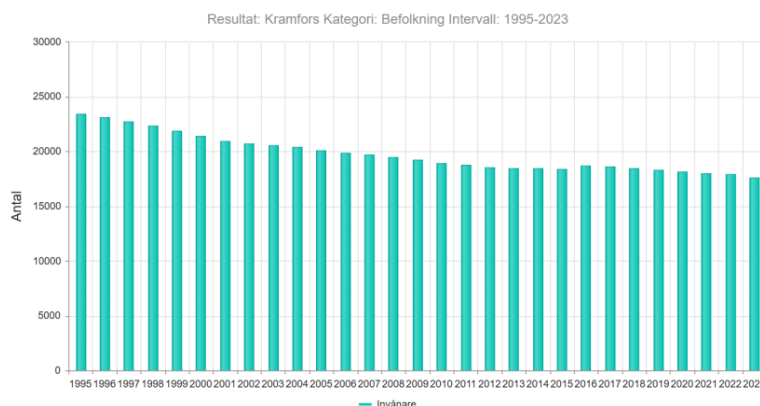
varav mark 77 000 kr

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

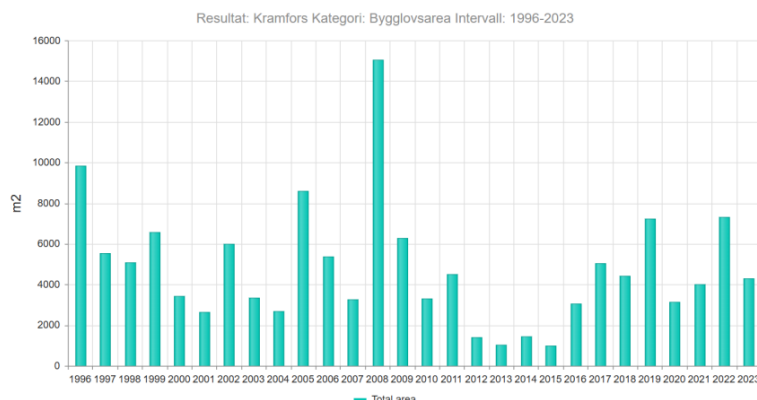
Kramfors kommun har en yta på cirka 2 891 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och riksväg 90 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Kramfors till omkringliggande områden. Kramfors kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

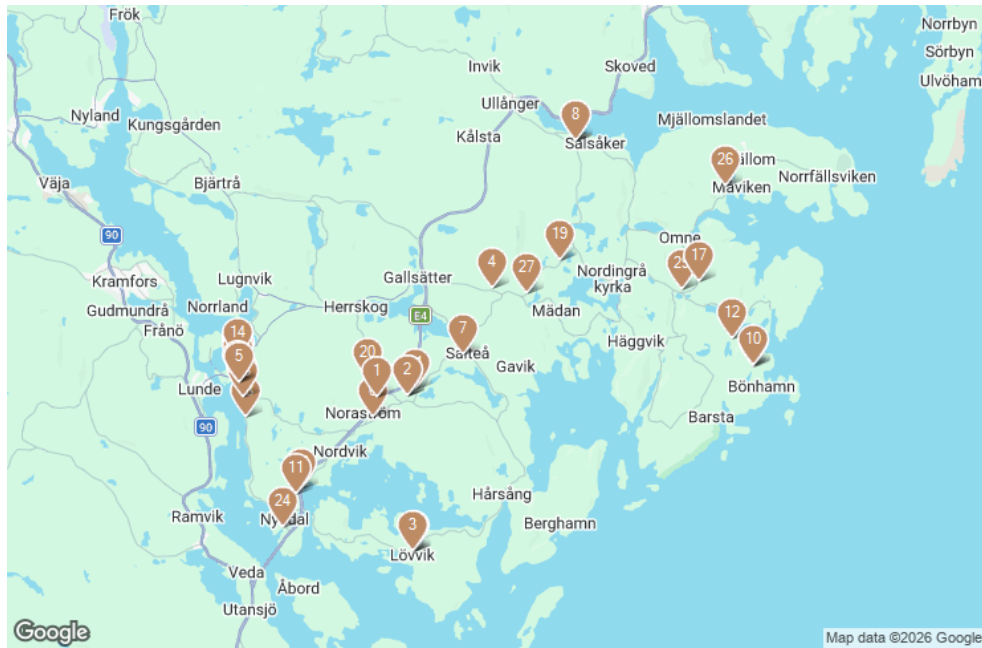
Byggnade i kommunen

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:

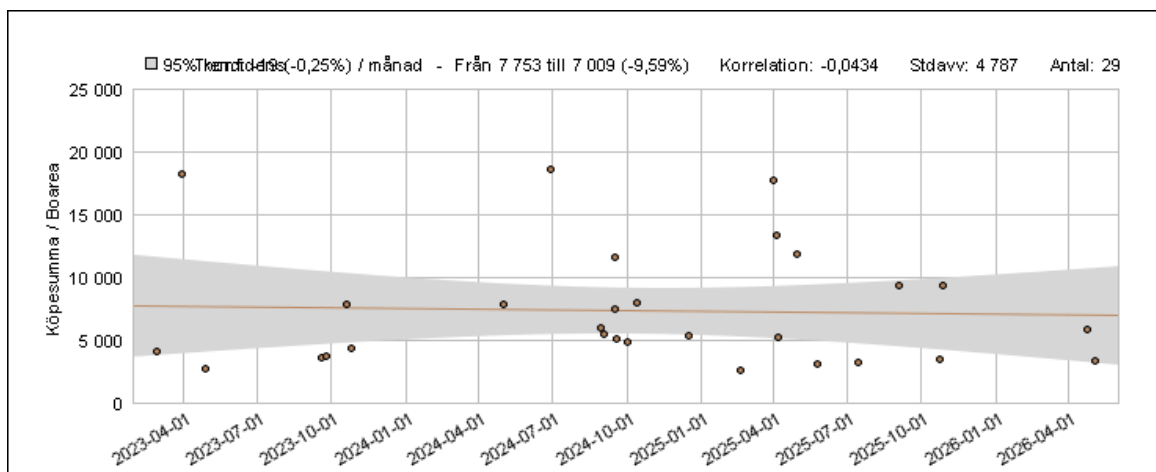


8.2 Ortsprisanalys

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 58 - 125 m², standardpoäng 20 - 30, byggår 1909 - 1986, areal tomt 1 085 - 4 600 m² under perioden 2023-10-20 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 1 275 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 157 - 17 708 kr/m² med medel 7 134 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 3,4 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Kramfors	Hol 12:3	2026-05-04	74	102	27	1909	2 290	E	L	0,6	3 378	250 000
Kramfors	Nora Prästbord 1:7	2026-04-24	100	30	27	1959	1 144	E	L	1,4	5 900	590 000
Kramfors	Lövvik 4:10	2025-10-28	58	8	20	1920	1 085	E	L	3,4	9 396	545 000
Kramfors	Folkja 5:13	2025-07-14	125		26	1946	1 592	E	L	1,0	3 200	400 000
Kramfors	Salteå 20:2	2025-05-26	95	10	30	1909	3 127	E	L	0,7	3 157	300 000
Kramfors	Nora-Ry 12:2	2025-03-31	72		30	1975	3 200	E	L	2,9	17 708	1 275 000
Kramfors	Nora-Ry 7:1	2024-12-16	111	107	24	1950	1 853	N	L	1,1	5 405	600 000
Kramfors	Nora Prästbord 1:8	2024-10-01	83	30	30	1963	1 170	E	L	0,9	4 819	400 000
Kramfors	Nora-Nyland 2:24	2024-09-17	58		23	1986	4 321	N	L	1,6	11 637	675 000
Kramfors	Gräta 5:7	2024-08-29	84	17	24	1936	4 600	E	L	1,9	5 952	500 000
Kramfors	Hornön 1:62	2023-10-20	82	17	27	1946	1 420	N	L	1,9	7 926	650 000
Medel											1,6	7 134

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har taxering, typkod 213 (Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 tkr). En jämförelse gör därav även med sålda fastigheter med typkod 213, vilka har sålts i intervallet ca 113 000 – 600 000 kr, motsvarande K/T med ett genomsnitt på 4,4.

Värderingsobjektet har ett fint läge, dock förekommer störning från närliggande vägar. Byggnaden har låg standard. Äldre skick där renovering påbörjats men ej färdigställt samt äldre avlopp vilket sammantaget medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 3 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	3,90

Sundsvall 2026-06-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad, uteplats med tak



Fasad med ljusa eternitplattor samt rött plåttak. Tomt med buskar och träd



Fasad med ljusa eternitplattor samt rött plåttak



Vy



Uthus med röd träpanel samt ljusa detaljer

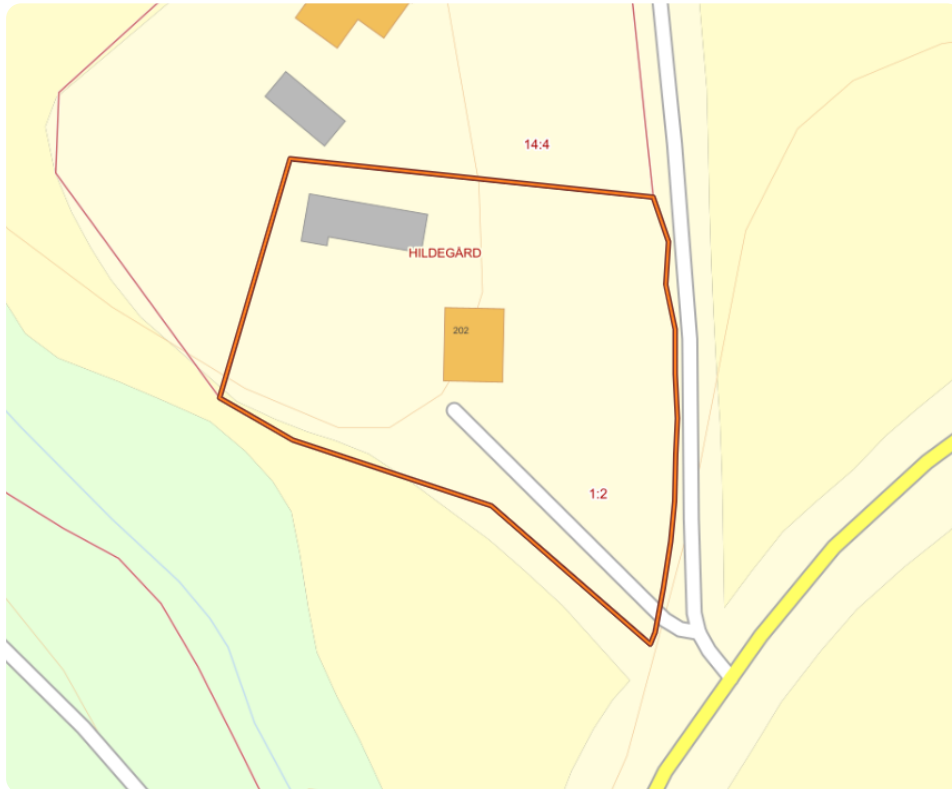


Brunt garage

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