

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRAMFORS
Fastighetsbeteckning	BLÄSTA 6:8
Värdetidpunkt	2026-07-07



Bostadshus med röd fasad samt vita 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 Planritning	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 2026-07-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRAMFORS BLÄSTA 6:8
Adress	Blästavägen 13 873 40 Bollstabruk
Område	Bollstabruk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-719-26-22
Nybyggnadsår	1948
Värdeår	1948
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BLÄSTA 6:8 i Kramfors kommun ligger i Bollstabruk, ca 10 km från centralorten Kramfors. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur samt av idrottsplats.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, målade fasadskivor, 2-glasfönster och plåttak. Boarean uppgår till 69 m², fördelat på 3 rum och Kök. Biarean uppgår till 109 m².

Det finns även övriga byggnader såsom ett vidbyggt garage.

Markarealen uppgår till 1 527 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta (högt gräs), buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026
175 000 KRONOR
Etthundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 536
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,96

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 2026-07-07 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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	1 527 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, buskar och träd. Högt gräs
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur samt av idrottsplats
Avstånd	10 km till kommunens centralort I Bollstabruk finns förskola, förskola och livsmedelsbutik mm

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt Avstängt *	Källa: Kommunen
Avlopp	Kommunalt Avstängt *	Källa: Kommunen
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 1948	Källa: Metria
Boarea	69 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och Kök	
Biarea	109 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	

<i>Källarvåning</i>	Hall, pannrum, tvättstuga, dusch och förrådsutrymmen
<i>Entréväning</i>	Hall, hygienrum, 2 sovrum, vardagsrum och kök
<i>Grund</i>	Källargrund. Fuktluft samt fuktfläckar noterades. Vidare undersökning rekommenderas
<i>Stomme</i>	Trä och betong
<i>Fasad</i>	Fasadskivor. Äldre, målade. Troligen eternit
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita. Äldre. Några fönster med sprucken glastruta
<i>Yttertak</i>	Plåt, äldre, missfärgat
<i>Balkong & uteplats</i>	Brokvist
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta, laminat och parkett
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målat. Delvis i sämre skick med sprickor mm
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till äldre panna (CTC). Synes fränkopplad/ej i bruk. Status/funktion okänd. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Avstängd. Det finns även en luft/luftvärmepump (Panasonic). Varmvattenberedare (Tesy).
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Status okänd. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Logik), kyl/frys (Whirlpool) Kök i vinkel med äldre grönmålade skåpuckor Låg till normal standard, äldre skick
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv Laminat, väggar Målad väv WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	Duschrum på källarvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta Duschkabin

	Låg till normal standard, äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Bosch)
	Enkel tvättstuga i källaren med låg standard och sämre skick
	Golv Betong, väggar Betong
<i>Helhetsintryck</i>	Huvudsakligen låg till normal standard, äldre skick. Vid besiktningstillfället var el, värme och vatten mm avstängt.

5.5 Övriga byggnader

<i>Vidbyggt garage</i>	Betongplatta, fasad med träpanel, yttertak med plåt. tillgängligt från utsidan samt via trappa från källaren. klotter
	Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
<i>Raserad byggnad</i>	Byggnadsrester efter raserad byggnad

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och delvis belamrat.
På tomten 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. 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 2026-04-22, 196 041 SEK jämte ränta och kostnader, 01-219310-26: 2026-04-27, D-2026-00154509:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 200 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	120 000 kr	1985-03-06	85/1637	
2	30 000 kr	2006-04-04	06/5978	
3	50 000 kr	2023-07-18	D-2023-00226936:2	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
KRAMFORS BOLLSTA GA:3

Ändamål: vägar

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 183 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 127 000 kr

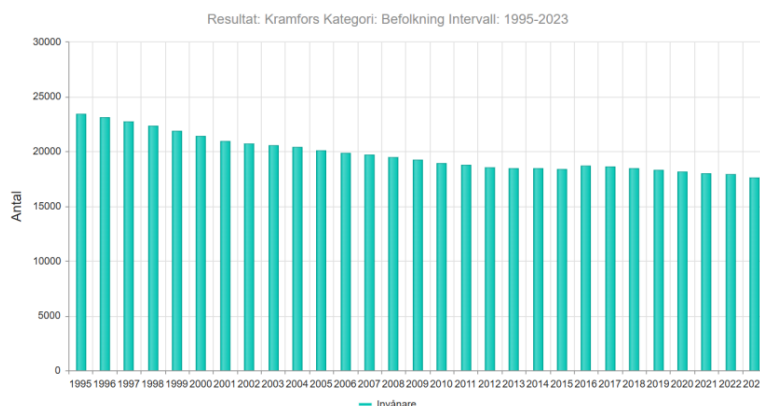
varav mark 56 000 kr

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

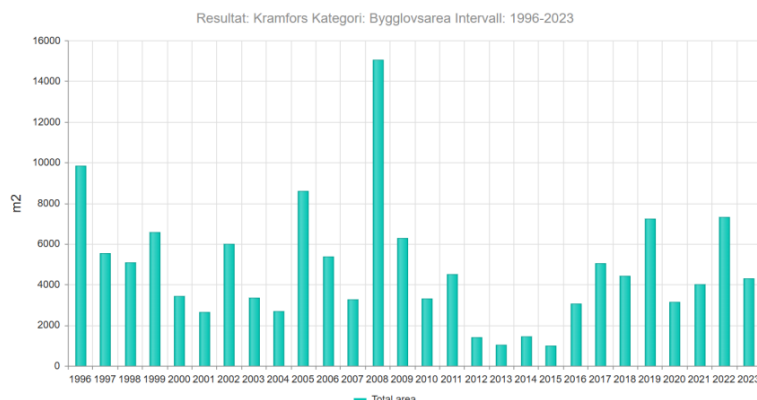
Kramfors kommun har en yta på cirka 2 891 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och riksväg 90 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Kramfors till omkringliggande områden. Kramfors kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

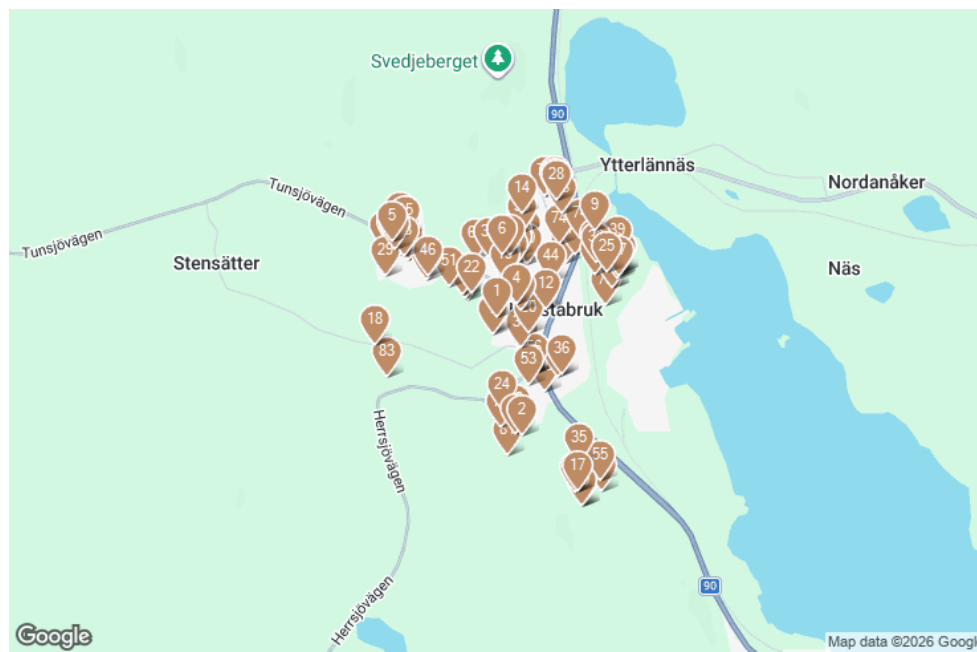
Byggnade i kommunen

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:

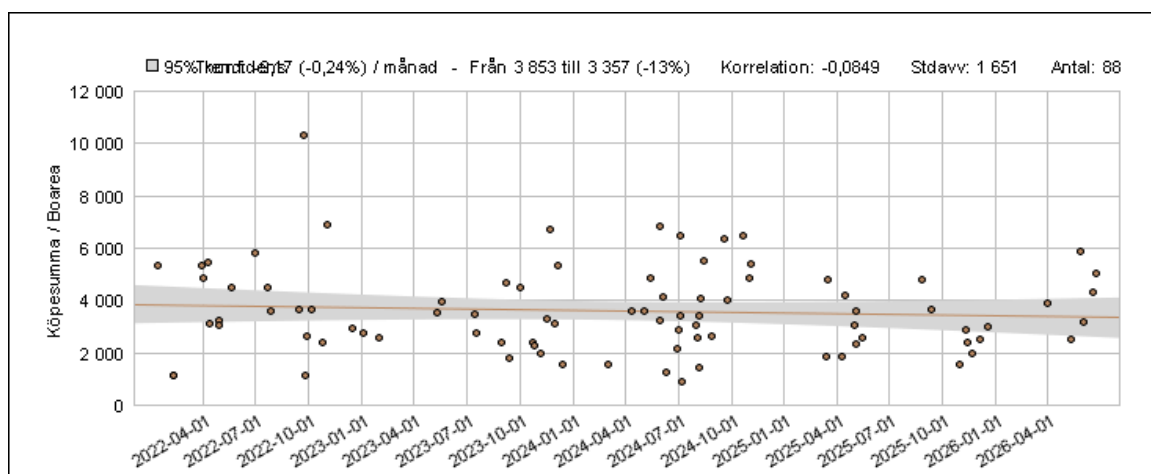


8.2 Ortsprisanalys

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 72 - 140 m², standardpoäng 23 - 30, byggår 1900 - 1970, areal tomt 598 - 1 837 m² under perioden 2024-05-31 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 95 000 - 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 913 - 6 363 kr/m² med medel 3 436 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,2 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Kramfors	Bollsta 27:10	2026-06-24	84			1970	598		L	1,7	5 059	425 000
Kramfors	Bollsta 33:1	2026-05-29	94	94	28	1963	997	E	L	2,2	5 851	550 000
Kramfors	Bollsta 18:4	2025-11-21	140	80	26	1950	1 410	E	L	1,1	1 964	275 000
Kramfors	Bollsta 35:1	2025-11-11	88	105	30	1963	906	E	L	1,0	2 897	255 000
Kramfors	Bollsta 21:21	2025-08-28	104		23	1900	1 837	E	L	2,8	4 807	500 000
Kramfors	Bollsta 5:9	2025-05-16	115	66	27	1933	994	E	L	1,3	2 565	295 000
Kramfors	Bollstamo 1:59	2025-05-01	72	56	25	1935	1 030	E	L	1,3	3 055	220 000
Kramfors	Bollsta 33:1	2025-03-18	94	94	28	1963	997	E	L	1,8	4 787	450 000
Kramfors	Bollsta 34:1	2024-09-24	100	100	25	1964	1 033	E	L	1,7	4 000	400 000
Kramfors	Bollsta 3:9	2024-09-19	110		29	1909	864	E	L	3,2	6 363	700 000
Kramfors	Bollsta 19:18	2024-08-03	104	54	30	1953	1 161	E	L	1,4	2 596	270 000
Kramfors	Lästa 4:47	2024-07-08	104	58	26	1939	1 290	E	L	0,7	913	95 000
Kramfors	Bollsta 19:7	2024-06-28	76	76	27	1951	1 247	E	L	1,1	2 171	165 000
Kramfors	Bollsta 19:26	2024-06-11	97	68	26	1953	1 185	E	L	0,8	1 288	125 000
Kramfors	Bollsta 19:19	2024-05-31	82	50	25	1951	699	E	L	2,0	3 231	265 000
Medel										1,6	3 436	

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 ett normalt läge för området. Byggnaden är äldre med huvudsakligen låg standard och äldre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 175 000 kr, motsvarande 2 536 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

175 000 KRONOR

Etthundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 536
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,96

Sundsvall 2026-07-08

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entré



Entréfasad samt vidbyggt garage



Fasad mot gavel och baksidan



Vidbyggt garage



Baksida garage

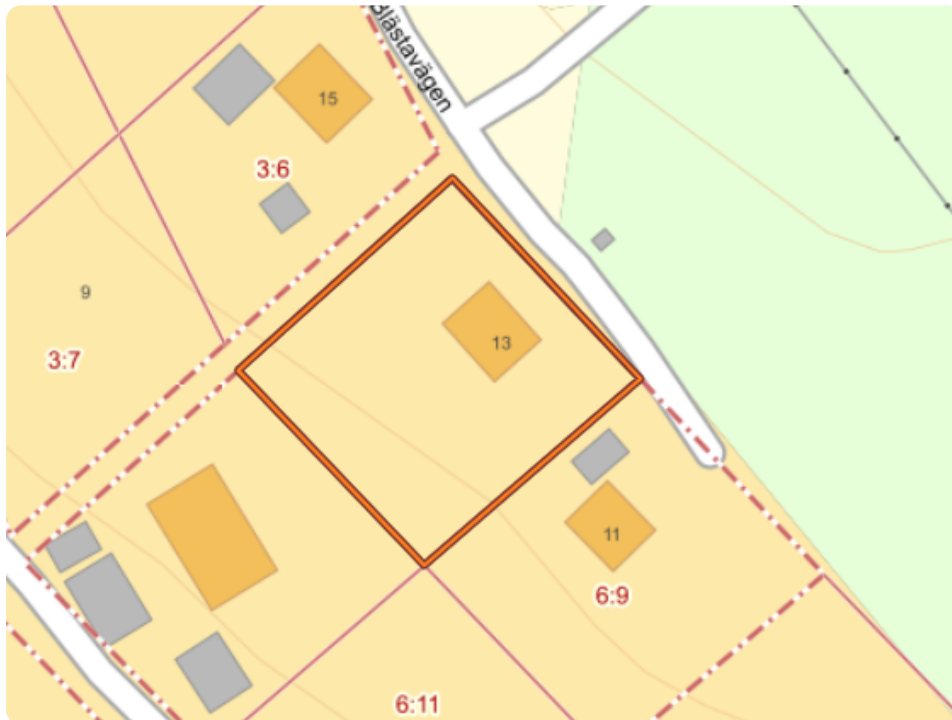


Rester efter raserad byggnad

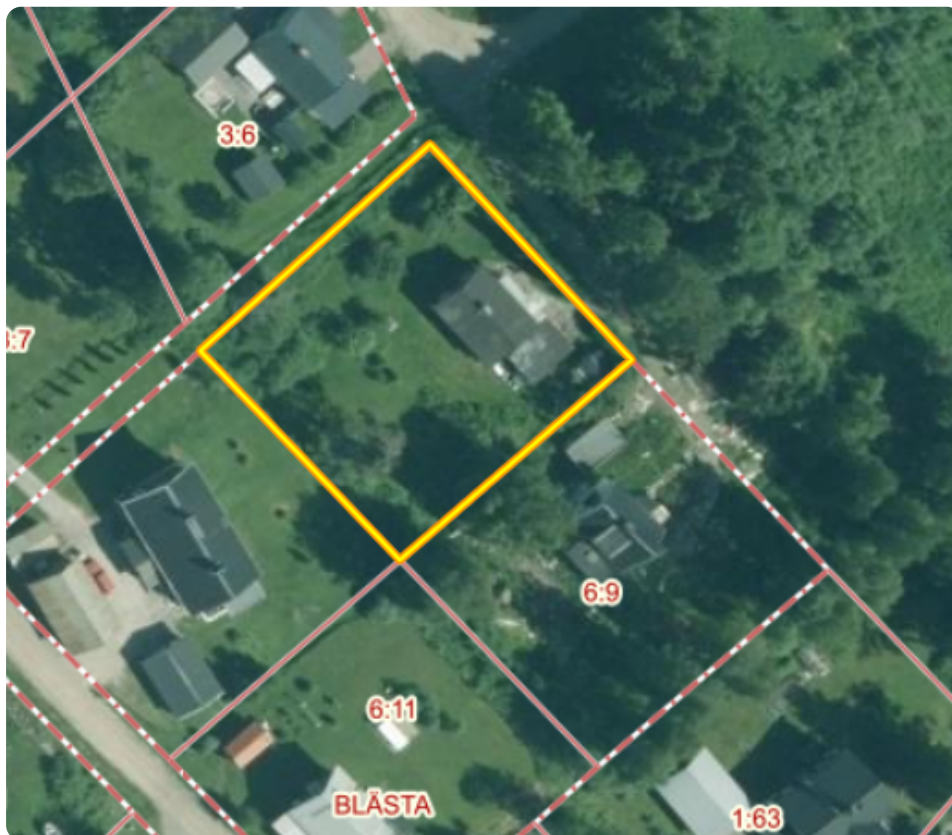
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

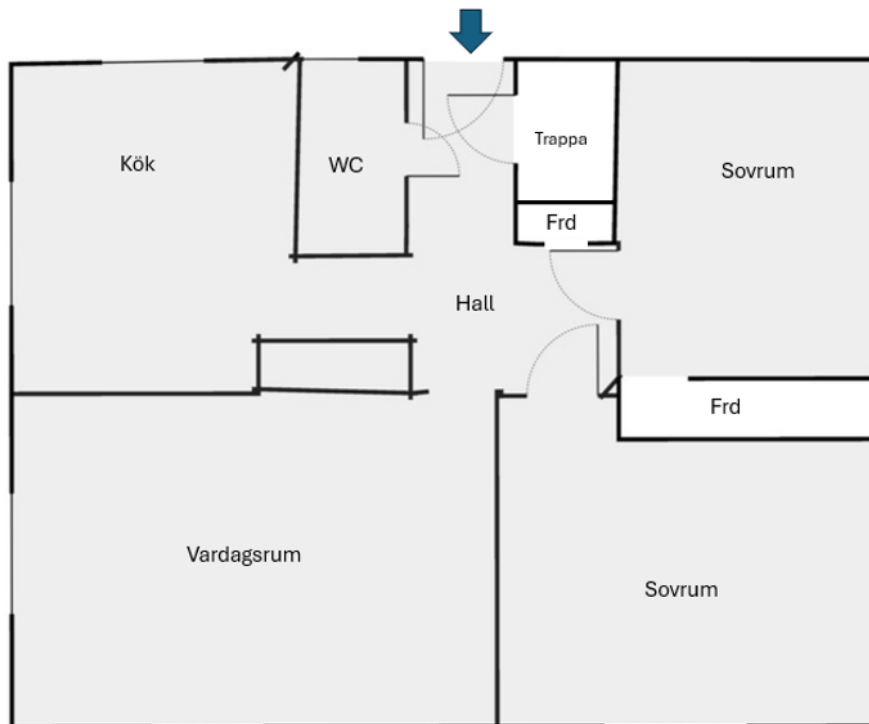


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.