

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kramfors

Fastighetsbeteckning

Bollsta 84:3

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul tegelfasad samt vita trädetaljer. Tomt med snötäcke.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Kramfors Bollsta 84:3	Lagfaren ägare	F-252-25-22
Objektets adress	Högvägen 9 873 40 Bollstabruk	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1969, tillbyggd. Uppförd i en våning samt del med källare
Boarea	155 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	23 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	960 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd, snötäckt
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bollstabruk ca 1 mil norr om Kramfors, se även karta i bilaga. Viss utsikt. Omgivningen utgörs av villor och kedjehus mm. Förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik mm finns i Bollstabruk. Ytterligare utbud med service och hälsocentral mm finns i Kramfors
Övrigt	Det finns även ett garage

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 935 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,6
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-03-14

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av fastighetsägaren och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät *
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen) *
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen) *
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat. Vidare undersökning rekommenderas
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1969. Enligt taxeringen tillbyggd 2021, men enligt ägaren gjordes tillbyggnaden 1996/97
Byggteknik	Grund	Betongplatta. Del med källare, fukt/mikrobiell påväxt, vidare undersökning rekommenderas
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Tegel/träpanel, delvis ommålad (olika färger), visst målningsbehov
	Fönster	3-glas. Färg: vita
	Yttertak	Betongpannor
	Värme	Direktverkande el och luft/luftvärmepump (Mitsubishi, ca 2013). Vid besiktningstillfället stod byggnaden kallställd, vilket medför risk för skador, vidare undersökning rekommenderas. Pelletskamin, godkänd funktion av rökanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med tvättstuga och förråd
	Våning 2	Entréplan med hall, wc, wc/dusch, 3 sovrum, vardagsrum, kök, rum, fd tvättstuga/bad och frd
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard. Huvudsakligen äldre/slitet skick.
	Utrustning	Ljusa/blå skåpluckor. Spis (Gorenje), fläkt, diskmaskin (Electrolux), kylskåp (Electrolux) och frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch från ca 2016/2017. Vägg och golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch med glasväggar. Golvvärme
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg och golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Badrum (fd tvättstuga)		Plastmatta på golv och väggar. Härbubbelbadkar. Enligt uppgift från ägaren har vattenrör frusit sönder och orsakat vattenskada. Fuktfläckar/mikrobiell påväxt noterades. Omfattning av skadan ej fastställd. Vidare undersökning rekommenderas.
Tvättstuga (kv)	Utrustning	Tvättho, tvättmaskin och torktumlare. Extra maskin finns (funktion okänd).
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/målade skivor
		Huvudsakligen slitna/skadade ytskikt. Lister, trösklar och foder mm saknas delvis
Övrigt		2 st uteplatser, varav med tak på framsidan
Standard/skick		Byggnad med normal standard och huvudsakligen slitna/skadade ytskikt och inredning, renoveringsbehov. Fuktskada med åtgärdsbehov. Renoverat badrum.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage	Byggnad betongplatta, träpanel och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage och förråd. Byggnadsarea ca 55 kvm (uppskattat)
--------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	543 000 kr, varav byggnad 496 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 47 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 440 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Kramfors Bollsta GA:3. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis möblerade. På tomten finns det byggmaterial 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80-180 m² samt K/T 0,5-5,0. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 140 000 – 930 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 200 – 6 800 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 3,9, avser huvudsakligen taxering 2021.

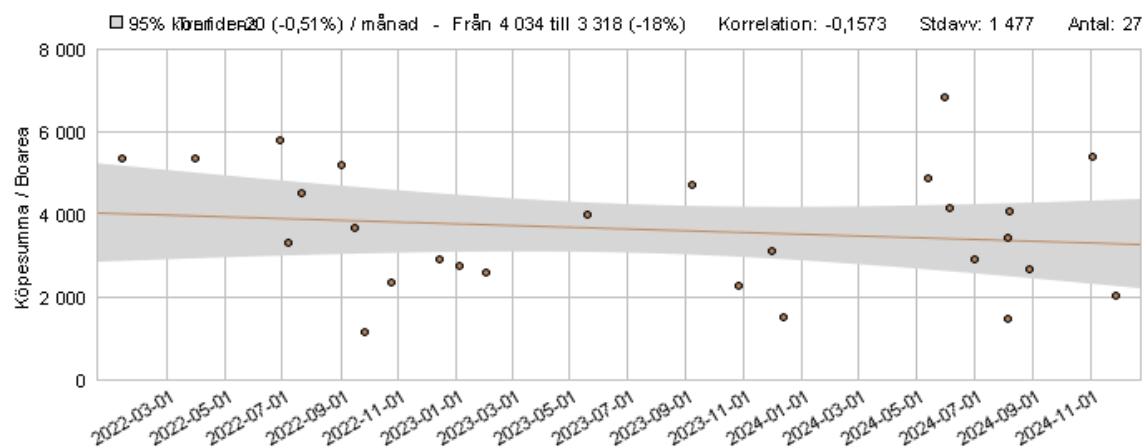


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav försäljningar av friliggande småhus återfinns i nedanstående tabell.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
BOLLSTA 48:1	2024-11-28	180	90	28	1927	1 380	1,2	2 027	365 000
BOLLSTA 84:18	2024-11-04	112	108	33	1973	1 351	1,7	5 392	604 000
BOLLSTA 21:12	2024-08-08	114		33	1970	980	1,9	4 078	465 000
BOLLSTA 67:1	2024-05-14	123	50	30	1986	1 118	1,9	4 878	600 000
BOLLSTA 33:1	2023-05-19	94	94	28	1963	997	2,0	3 989	375 000
BOLLSTA 16:6	2023-01-04	105	7	31	1972	819	1,3	2 761	290 000
BOLLSTA 21:12	2022-12-15	114		33	1970	980	1,4	2 938	335 000
BOLLSTA 26:4	2022-09-15	109	72	34	1958	1 080	1,8	3 669	400 000
BOLLSTA 99:1	2022-09-01	179	39	35	1926	900	3,2	5 195	930 000
BOLLSTA 44:1	2022-07-08	176	138	28	1928	1 070	2,5	3 323	585 000
BOLLSTA 82:6	2022-06-29	86	86	23	1934	1 200	3,9	5 813	500 000
BOLLSTA 53:2	2022-01-13	125	47	27	1952	1 370	3,5	5 360	670 000
Medel							2,2	4 119	

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden har normal standard och huvudsakligen slitna/skadade ytskikt och inredning, renoveringsbehov. Fuktskada med åtgärdsbehov. Renoverat badrum. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, fasad mot gatan. Bostadshus med gul/vit trä- och tegelfasad. Garage med fasad av träpanel. Tomt med snötäcke.



Foto, fasad mot baksidan. Bostadshus med gul/vit trä- och tegelfasad. Uteplats med trädäck. Tomt med snötäcke.



Foto, garage. Fasad med gul/vit träpanel.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

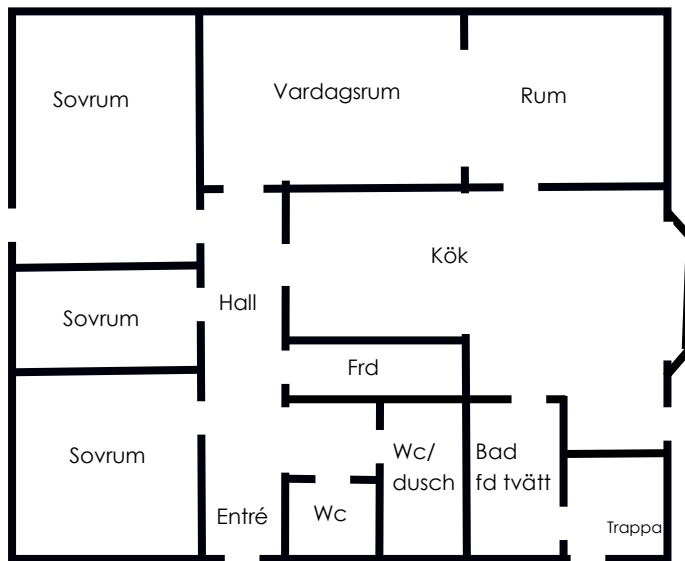


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fasthetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning/skiss. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid beiktningstillfället

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-12

Fastighet

Beteckning Kramfors Bollsta 84:3	UUID: 909a6a80-0aa5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-10
Nyckel: 220018915	Län- och kommunkod 2282	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-30
Distrikt Ytterlännäs Socken: Ytterlännäs	Distriktskod 321011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-11

Adress

Adress Högvägen 9 873 40 Bollstabruk	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6988383.3	635130.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	960 kvm	960 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2004-12-02	04/22361
Köp (även transportköp): 2004-11-19 Köpeskilling: 250.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-20, 313 008, sek jämte ränta och kostnader 01-708251-24	2024-12-27	D-2024-00441488:1
Anmärkningar: Avser inteckning 04/22362 Avser inteckning 05/10868 Avser inteckning 72/953 Avser inteckning 72/954 Avser inteckning 73/403 Avser inteckning 73/404 Avser inteckning 79/263 Avser inteckning 80/8943 Avser inteckning 81/3083 Avser inteckning d-2017-00078230:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 440.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		81.600 SEK	1972-04-26	72/953
Innehavare: 76/54 Västernorrlands Läns Stadshyp För Box 444 85106 Sundsvall				
2		21.000 SEK	1972-04-26	72/954
3		12.300 SEK	1973-02-14	73/403
4		10.500 SEK	1973-02-14	73/404
5		20.000 SEK	1979-01-10	79/263
Innehavare: 82/1865 Föreningsbanken Region Södra Norrland Box 50 83121 Östersund				
Anmärkning: Cfd 94/36				
6		30.000 SEK	1980-12-17	80/8943
Innehavare: 82/1866 Föreningsbanken Region Södra Norrland Box 50 83121 Östersund				
Anmärkning: Cfd 94/36				
7		25.000 SEK	1981-05-27	81/3083
Innehavare: 82/1867 Föreningsbanken Region Södra Norrland Box 50 83121 Östersund				
Anmärkning: Cfd 94/36				
8		99.600 SEK	2004-12-02	04/22362
9		50.000 SEK	2005-06-17	05/10868
10		90.000 SEK	2017-02-21	D-2017- 00078230:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Bollsta 84:3	1995-10-05 Laga kraft: 1995-10-30 Genomf. start: 1996-10-31 Genomf. slut: 2006-10-30	2282-P95/1005/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
343588-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
			därav markvärde
2024	543.000 SEK	496.000 SEK	47.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
Värderingsenhet småhusmark 008736495.			
Taxeringsvärde 47.000 SEK	Riktvärdeområde 2282005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 960 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 008737495.			
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 496.000 SEK	Total standardpoäng 38	
Bostadsyta 155 kvm	Biutrymmesyta 23 kvm	Värdeyta 160 kvm	
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1988	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar
Kramfors Bollsta GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-10-25	22-YTT-1598 Akt
Anläggningsåtgärd	2019-01-10	2282-2018/57 Akt

Ursprung

Kramfors Bollsta 84:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Ytterlännäs Bollsta 84:3	1988-06-08	2280-88/15	Akt

Ajourföra innskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbetäckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet