

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

HÄNSÄTTER 4:19

Värdetidpunkt

2026-05-17



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träfasad med vita detaljer, altan med tak.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	23

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 2026-05-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS HÄNSÄTTER 4:19
Adress	Roren 2376 821 68 Vallsta
Område	Arbrå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-350-26-21
Nybyggnadsår	1920
Värdeår	1936
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄNSÄTTER 4:19 i Bollnäs kommun ligger 28 km från centralorten och med 10 km till annan service i Arbrå. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan och råvind. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 98 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 2 m².

Det finns även övriga byggnader såsom carport, verkstad/förråd, hönshus, stuga och jordkällare.

Markarealen uppgår till 2 873 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
485 000 KRONOR
Fyrahundraåttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 461 tkr - 509 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 949
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,31

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 2026-05-13 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman och 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 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	2 873 m ²
Obebyggda delar	Trädgård och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	28 km till kommunens centralort 10 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Sommarvatten Avstängt * Borrad brunn	Källa: Taxeringen Källa: Fastighetsägaren
	Taxeringen anger sommarvatten, på tomten finns en gammal brunn samt en relativt nyligen djuppborrade brunn, enligt fastighetsägaren.	
Avlopp	Avlopp saknas Avstängt * Äldre avloppsbrunn	Källa: Taxeringen Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

*) 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 1920, om/tillbyggt 1981	Källa: Metria
Boarea	98 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	

<i>Biarea</i>	2 m ²
<i>Våningar</i>	Två plan och råvind
<i>Entréväning</i>	Hall, vardagsrum, kök, 2 sovrum och dusch/wc.
<i>Våning 1 tr</i>	Allrum och ingång till råvind.
<i>Grund</i>	Krypgrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat och plastmatta
<i>Vägg</i>	Tapet, målade och träpanel
<i>Tak</i>	Vitmålade och träpanel
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el + luftvärmepump. Avstängd. Pannrum med äldre vattenburet värmesystem (ved/pelletspanna) i anslutning till entrén, delvis demonterat system.
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Lokaliserad i vardagsrum. Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Lokaliserad i sovrum på bottenvåning.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (okänt märke), ugn inbyggd (okänt märke), micro inbyggd (Hitachi), köksfläkt (Husqvarna), kyl (Electrolux), frys (Elektro Helios), vedspis Vinkelkök med matplats. Ljus skåpinredning. Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar målade väv WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Toppmatad, Whirlpool), paxfläkt

	Relativt nyligen renoverade ytskikt och inredning. Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Äldre byggnad med normal till låg standard. Kallställd vid besiktningstillfället med avstängd el, värme och vatten, risk för frysskador. Spår av fuktskador i bl a vardagsrum där innertak möter yttervägg, sannolikt otätt yttertak, samt buktande laminatgolv i bl a vardagsrum m.m. Byggnad med synliga underhålls- & moderniseringsbehov främst med avseende på värmesystem, yttertak, golvytskikt och äldre avloppsbrunn. Enligt fastighetsägaren saknas tätskikt under plåttaket, dock ej möjligt att verifiera.

5.5 Övriga byggnader

Carport, verkstad/förråd Byggnad med trä fasad och plåttak, ansluten till el.

Nyttjas som carport, verkstad och förråd. Carport delen har en nyare träkonstruktion. Del av byggnaden ligger utanför fastighetsgräns, enligt fastighetskartan, se bilaga.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 100 m² (uppskattad yta)

Hönshus

Byggnad med trä fasad och plåttak

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 50 m² (uppskattad yta)

Stuga

Byggnad med fasad träskiva och plåttak

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 8 m² (uppskattad yta)

Jordkällare

Utgrävd, betong/sten konstruktion, träfasad och plåttak.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 8 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas.

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 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 2026-01-07, 335.608 SEK jämte ränta och kostnader målnummer 01-927280-25; 2026-01-12, D-2026-00009958:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 391 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	135 000 kr	1996-07-12	96/7423	
2	22 500 kr	2003-05-16	03/9411	
3	233 500 kr	2017-04-11	D-2017-00146847:3	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
BOLLNÄS HÄNSÄTTER GA:2
Ändamål: Rorvägen

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 369 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 240 000 kr

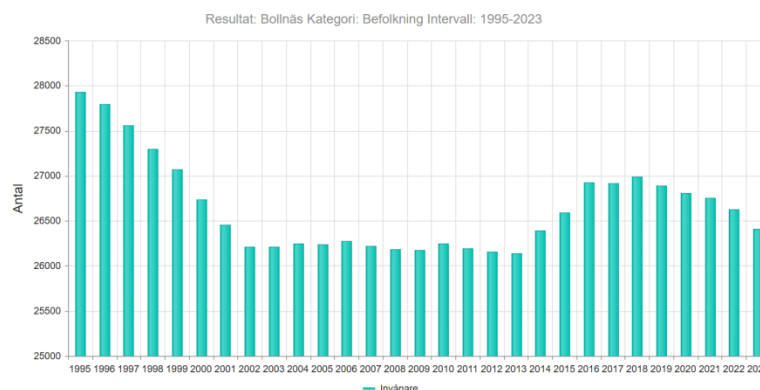
varav mark 129 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Bollnäs kommun ligger i södra Hälsingland i Gävleborgs län och är känd för sitt vackra landskap med sjöar, skogar och älvar. Ljusnan flyter genom kommunen och bidrar till dess natursköna miljö. Centralorten Bollnäs är den största tätorten och kommunens administrativa centrum. Andra viktiga orter är Arbrå, Kilafors och Rengsjö. Kommunen har en befolkning på cirka 26 400 personer (2023, MSCI), där merparten bor i centralorten, medan resten är utspridda i mindre orter och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

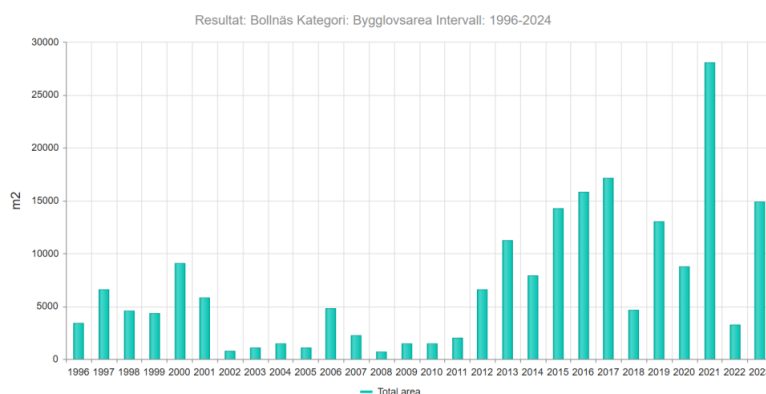
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland annat Stockholm, Sundsvall och Östersund. Busstrafiken i kommunen hanteras av X-trafik, med linjer både inom kommunen och till närliggande städer och orter. Närmaste flygplats är Söderhamn Airport (ca 45 km) och Gävle-Sandviken Airport (ca 100 km), där inrikesflyg och vissa charteravgångar erbjuds.

Näringsliv

Bollnäs kommun har en näringslivsstruktur med inslag av industri, handel och tjänstesektor. Tillverkningsindustrin och träförädling är viktiga sektorer, och flera företag inom skogsbruk och sågverksindustri är verksamma i kommunen. Kilafors Industriområde är ett betydande centrum för produktion och logistik. PASS-Team AB är kommunens största arbetsgivare och det finns ungefär 1 800 registrerade företag. Besöksnäringen är också viktig, och kommunen är känd för sina kulturhistoriska hälsingegårdar, Bollnäs Travbana och vackra naturupplevelser. Bollnäs har även en stark idrottskultur, där bandylaget Bollnäs GIF är ett av de mest framstående sportlagen.

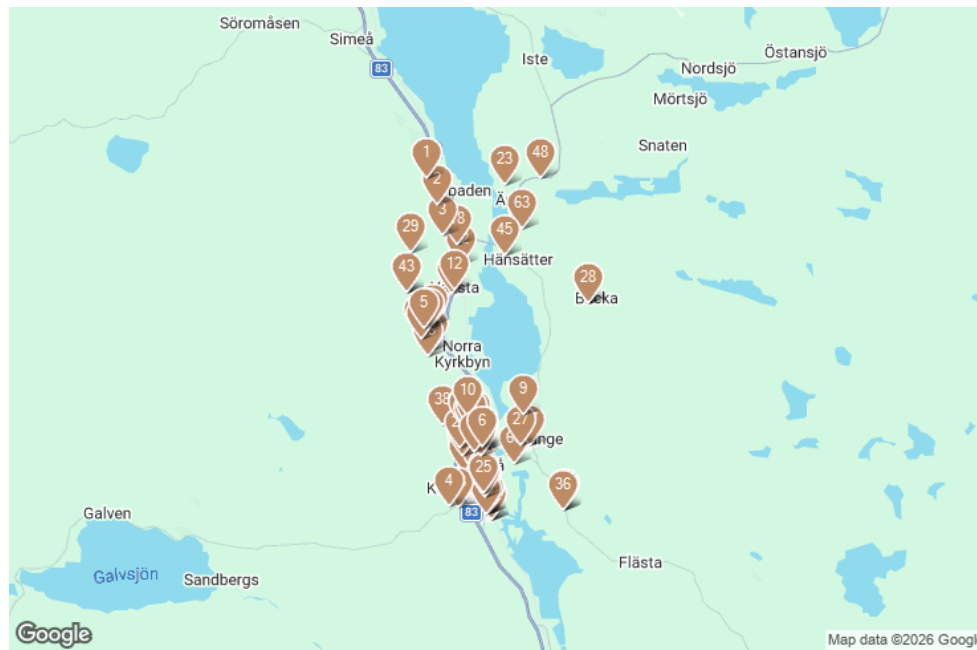
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (12 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m² (2022) och närmare 30 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

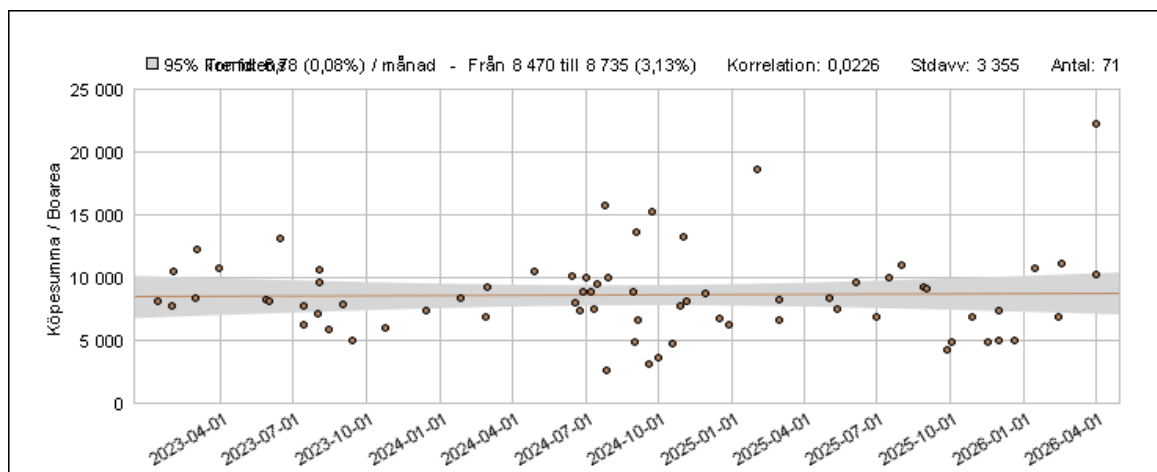


8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 130 m², standardpoäng 21 - 30, byggår 1900 - 1974, areal tomt 814 - 6 144 m² under perioden 2023-01-13 och framåt.

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 400 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 076 - 8 928 kr/m² med medel 6 997 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,2 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bollnäs	Koldemo 12:98	2026-02-13	80		22	1952	1 540	E	L	1,2	6 937	555 000
Bollnäs	Säter 10	2025-12-01	109	83	28	1948	908	E	L	1,1	5 045	550 000
Bollnäs	Arbrå Kyrkby 7:17	2025-10-27	120	45	26	1926	2 207	E	L	1,6	6 875	825 000
Bollnäs	Violen 16	2025-10-02	99	14	28	1910	1 231	E	L	1,0	4 848	480 000
Bollnäs	Arbrå-Åkre 1:38	2025-09-26	125	82	27	1960	1 128	E	L	0,9	4 240	530 000
Bollnäs	Hyacinten 13 M.f.	2025-02-28	92	9	24	1909	1 394	E	L	1,6	6 630	610 000
Bollnäs	Arbrå Kyrkby 2:81	2024-12-28	105	60	25	1956	1 400	E	L	1,4	6 190	650 000
Bollnäs	Gjutaren 1	2024-12-16	100	50	30	1936	966	E	L	1,4	6 750	675 000
Bollnäs	Biet 4	2024-11-29	103	103	28	1972	940	E	L	1,5	8 737	900 000
Bollnäs	Norränge 3:51	2024-11-04	83	83	25	1963	835	E	L	1,5	8 132	675 000
Bollnäs	Koldemo 12:89	2024-09-18	130	15	26	1943	1 430	E	L	0,5	3 076	400 000
Bollnäs	Vallsta 8:8	2024-08-30	102		30	1935	3 580	E	L	1,4	8 823	900 000
Bollnäs	Arbrå-Åkre 2:45	2024-07-12	94	54	27	1936	1 235	E	L	2,2	7 446	700 000
Bollnäs	Hov 5:24	2024-07-08	102		23	1909	6 144	E	L	2,2	8 823	900 000
Bollnäs	Hänsätter 6:4	2024-06-28	70		27	1900	2 160	E	L	1,9	8 928	625 000
Bollnäs	Fiskaren 4	2024-06-19	75	75	25	1958	1 606	E	L	1,8	8 000	600 000
Bollnäs	Eken 25	2024-02-28	80	70	26	1965	859	E	L	1,5	6 875	550 000
Bollnäs	Sågaren 8	2023-07-14	120	72	21	1956	1 096	E	L	2,2	6 250	750 000
Bollnäs	Arbrå Kyrkby 2:110	2023-07-14	93		30	1974	1 000	E	L	1,6	7 795	725 000
Bollnäs	Sågaren 4	2023-03-01	101	81	27	1955	1 139	E	L	2,1	8 415	850 000
Bollnäs	Eken 26	2023-01-13	80	70	26	1965	814	E	L	1,7	8 125	650 000
Medel											1,5	6 997

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

Framförallt värderingsobjektets läge samt standard och skick, kallställd byggnad, äldre enskilt avlopp, fuktskada i vardagsrum m.m., medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 485 000 kr, motsvarande 4 949 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

485 000 KRONOR

Fyrahundraåttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 461 tkr - 509 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 949
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,31

Söderhamn 2026-05-18

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto, huvudbyggnad, entrésida, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, huvudbyggnad, baksida, rödmålad träpanel med vita detaljer, altan med tak.



Foto, carport/verkstad/förråd, rödmålad träfasad och plåttak.



Foto, carport/verkstad/förråd, rödmålad träfasad och plåttak.



Foto, höns hus, rödmålad träfasad och plåttak.



Foto, stuga, rödmålad fasad och plåttak.

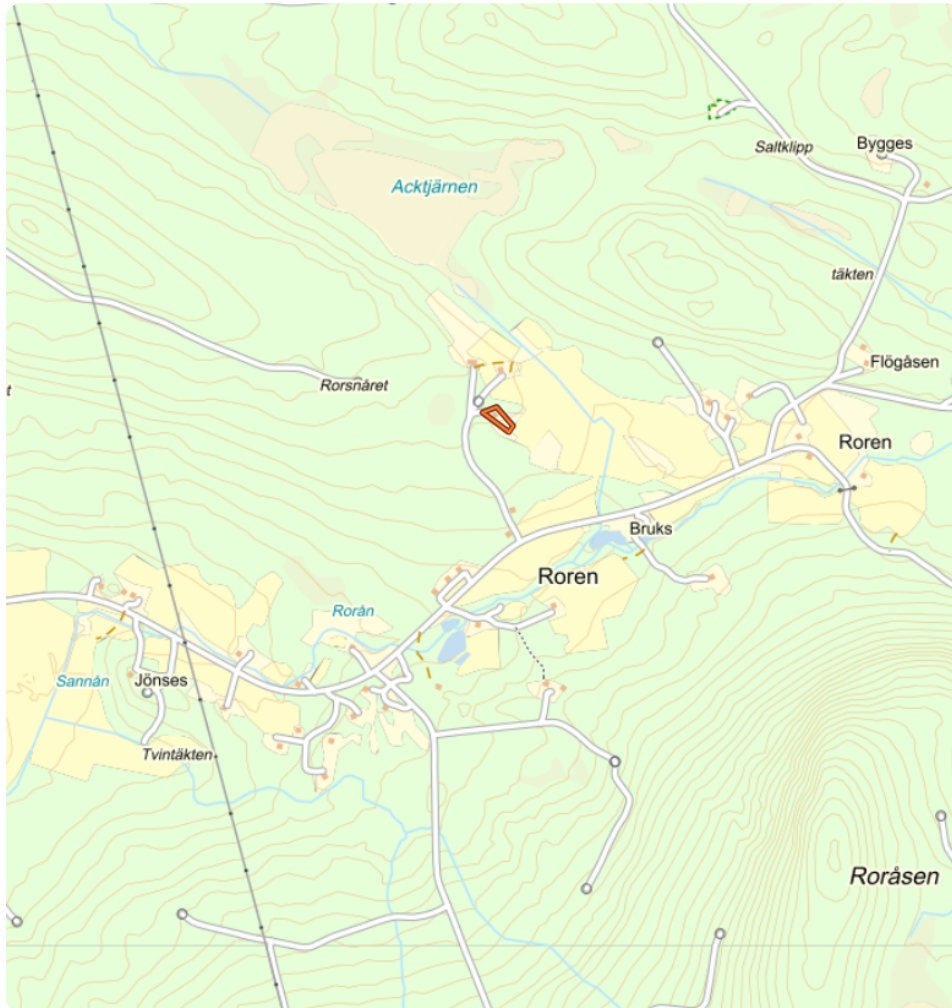


Foto, jordkällare, plåttak.

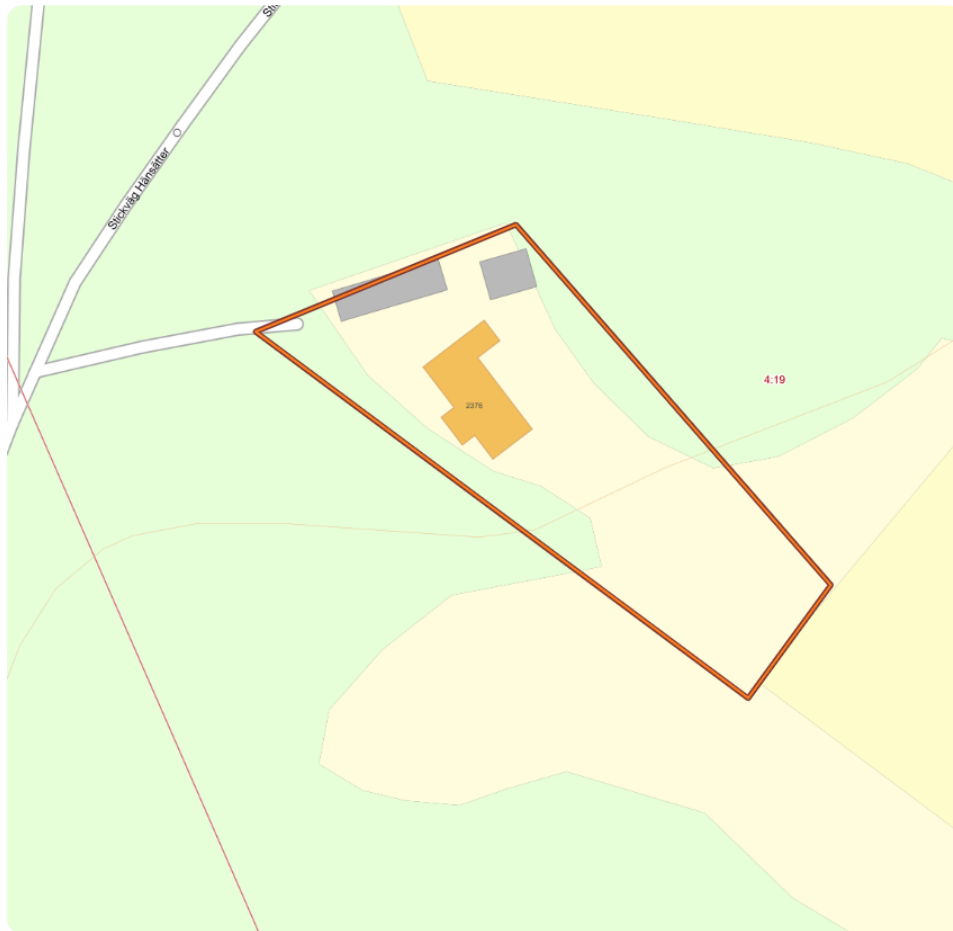


Foto, tomtmark mot sydöst och angränsande åkermark i bakgrunden.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

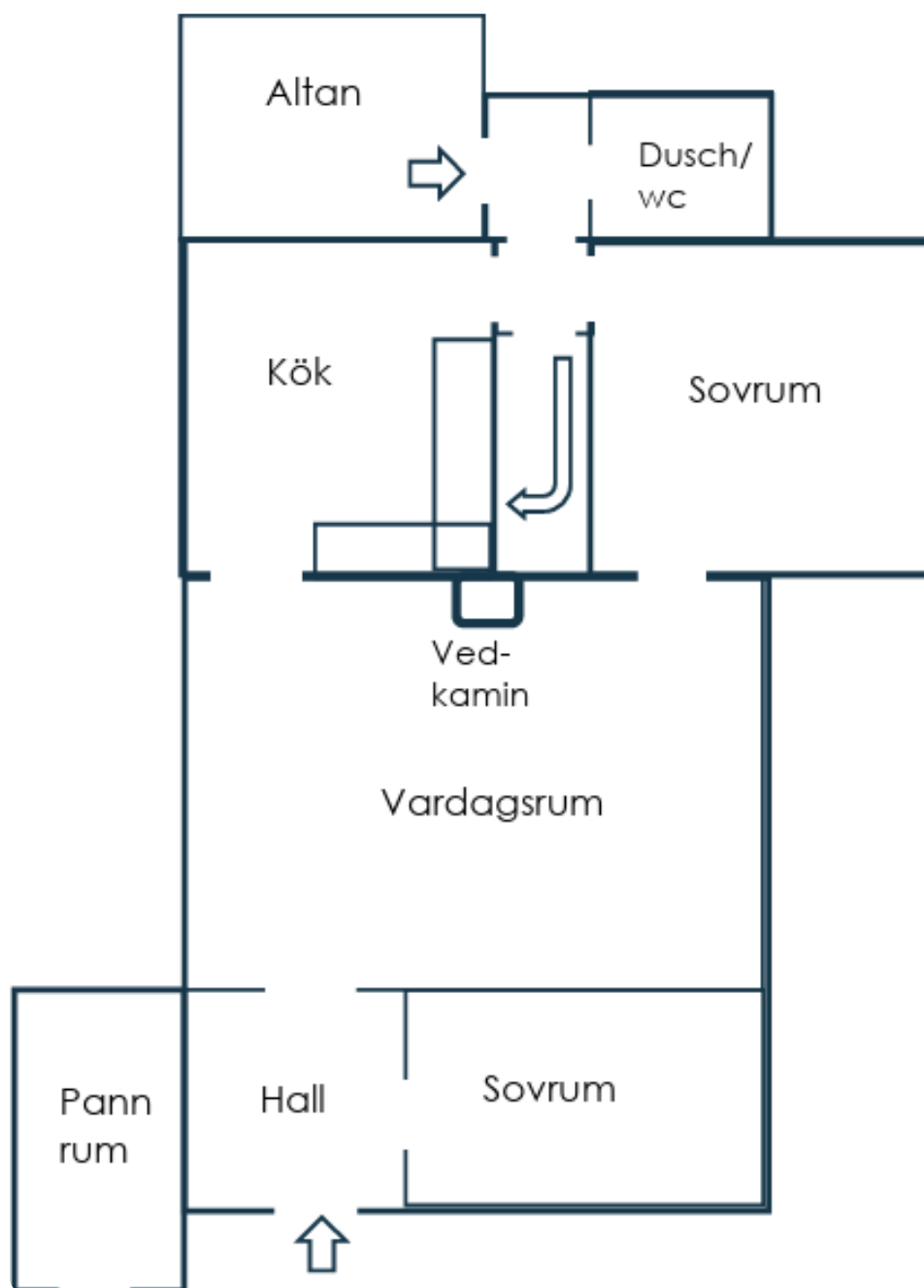


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

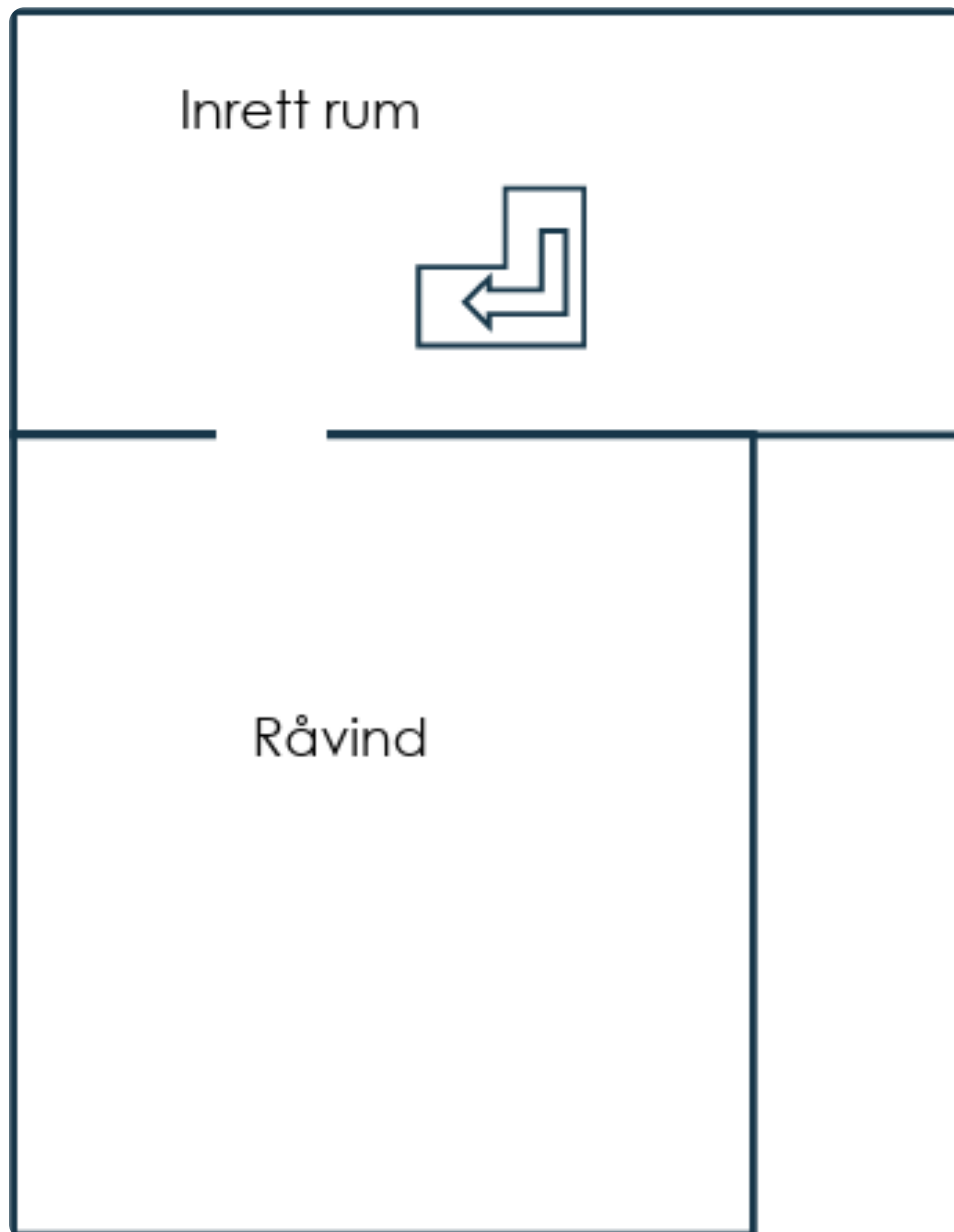


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.