



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

RÖSTE 12:36

Värdetidpunkt

2026-05-15



Huvudbyggnad, grusad infart, gråmålad träfasad med vita detaljer, garage till vänster i bild.

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	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 2026-05-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS RÖSTE 12:36
Adress	Röste 2004 A, 2004 B 821 94 Bollnäs
Område	Bollnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-499-26-21
Nybyggnadsår	1949
Värdeår	1949
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RÖSTE 12:36 i Bollnäs kommun ligger 6 km från centralorten och med 10 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor, spårområde samt riksväg 83.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett 2-familjshus i två plan. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 160 m², fördelat på 6 rum och två kök, bestående av 2 st lägenheter om 3 rok vardera. Biarean uppgår till 76 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage, redskapsbod och friggebod.

Markarealen uppgår till 1 497 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
1 450 000 KRONOR
Enmiljonfyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 378 tkr - 1 523 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 063
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

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 2026-05-08 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog värderingsman samt fastighetsägarens representant. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2034-03-15, energiklass C.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

OvrigBestammelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
-	2022-02-01	2183-P2022/8
Vägplan för anläggande av gång-och cykelväg samt ombyggnad av väg 83 Bollnäs-Röste, i Bollnäs kommunLaga kraft: 2022-11-24		
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: Trafikverket		
OvrigBestammelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
-	1987-10-22	21-P87:73
ARBETSPÅN FÖR ALLMÄN VÄG, RV 83, DELEN BRO ÖVER GALVÅN VID RÖSTELaga kraft: -		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 497 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart, gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor, spårområde samt riksväg 83
Avstånd	6 km till kommunens centralort 10 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Avlopp	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Bredband via fiber	Ja	Källa: Okulärbesiktning

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1949	Källa: Metria
Boarea	160 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och två kök, bestående av 2 st lägenheter om 3 rok vardera.	
Biarea	76 m ²	

Våningar	2 familjshus i två plan med källare
Bv. - lgh 1	Hall, kök och vardagsrum med utgång till altan.
Bv. - lgh 2	Hall, kök och vardagsrum med utgång till altan.
Vån. 1 tr - lgh 1	Hall med utgång till balkong, dusch/wc och 2 sovrum.
Vån. 1 tr - lgh 2	Hall med utgång till balkong, dusch/wc och 2 sovrum.
Källarvåning	2 st hallar, 2 st matkällare, 2 st förråd, 2 st tvättstugor och 1 pannrum.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas 2-glas
Yttertak	Tegelpannor. Realtivt nyligen omlagt, enl representant på plats.
Balkong & uteplats	Balkonger, öst- och västläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Vita takskivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (IVT).
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion enl representant på plats. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> 2 st, en i varje lägenhet.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Elektro Helios), ugn inbyggd (Samsung), köksfläkt (okänt märke), kyl/frys (LG) Vinkelkök med matplats. Normal standard, normalt skick
Kök 2	Spishäll (Cylinda), ugn inbyggd (Cylinda), micro inbyggd, köksfläkt (Cylinda), kyl/frys (Elektro Helios) Vinkelkök med matplats.
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta

	WC, tvättställ, dusch, handdukstork
	Modern inredning och ytskikt. Dock saknas foder kring fönster.
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork
	Modern inredning och ytskikt. Dock saknas foder kring fönster.
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), tvättbänk
	2 tvättstugor i källaren, en per lägenhet.
	Golv målad betong, väggar målad puts
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Tvåfamiljshus med spegelvända treor i två plan, källaren nås från båda lägenheterna. Yttertaget har relativt nyligen lags om, enligt representant på plats. Uteplatsernas plast(glasfiber)tak är trasigt. I övriga delar uppmärksammades inget uppenbart eftersatt underhållsbehov. Uppvärmning via bergvärme och 2-bilsgarage med carport.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Träkonstruktion på betonggrund med träfasad, plåttak samt fönster, ansluten till el.
	2 st garageportar (slagport), garaget har delats av invändigt, entré till det ena garaget via sidodörr.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 100 m ² (uppskattad yta)
Redskapsbod	Träkonstruktion med träfasad och pulpettak i plåt.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)
Friggebod	Timrad stuga på plintgrund med plåttak.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 12 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Information saknas.

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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

Konkurs: 2026-02-10, D-2026-00044910:1
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren: 2026-03-27, D-2026-00112242:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 933 995 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	270 000 kr	1979-06-06	79/5510	
3	22 000 kr	2006-05-18	06/11012	
4	15 125 kr	2013-08-01	13/13968	
5	9 870 kr	2020-05-14	D-2020-00192706:1	
6	617 000 kr	2022-11-02	D-2022-00448074:2	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

2 Avtalsservitut 1980-06-26 80/5873 Övrigt ändamål: VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR MM

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	21-IM2-80/5873.1
Beskrivning			
VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNINGAR MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: BOLLNÄS FRAMNÄS 1:15			
Last: Bollnäs RÖSTE 12:36			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 320 000 kr
varav byggnad	990 000 kr
varav mark	330 000 kr

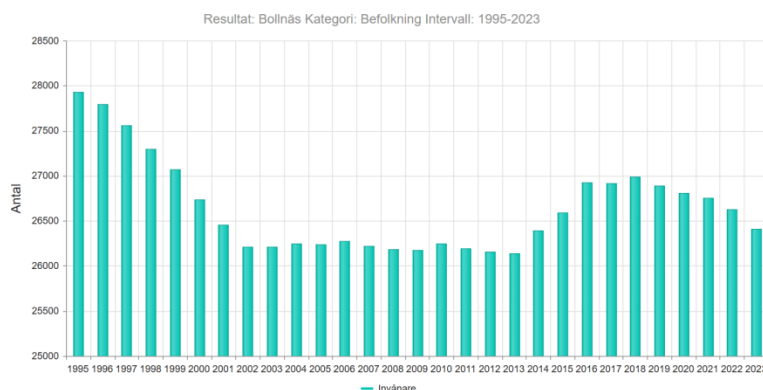
Källa: Metria

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

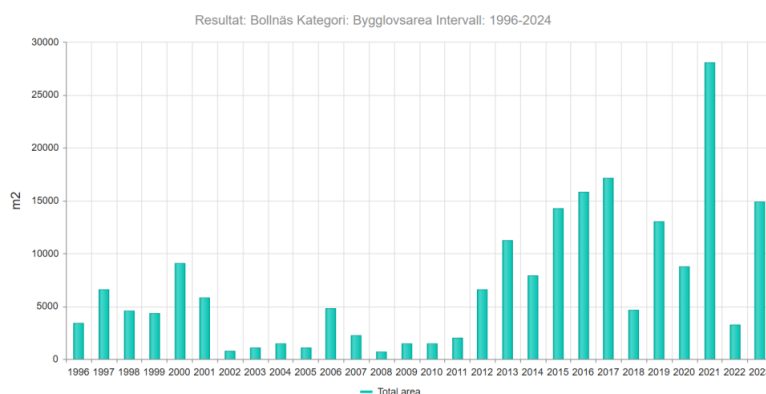
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland 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.

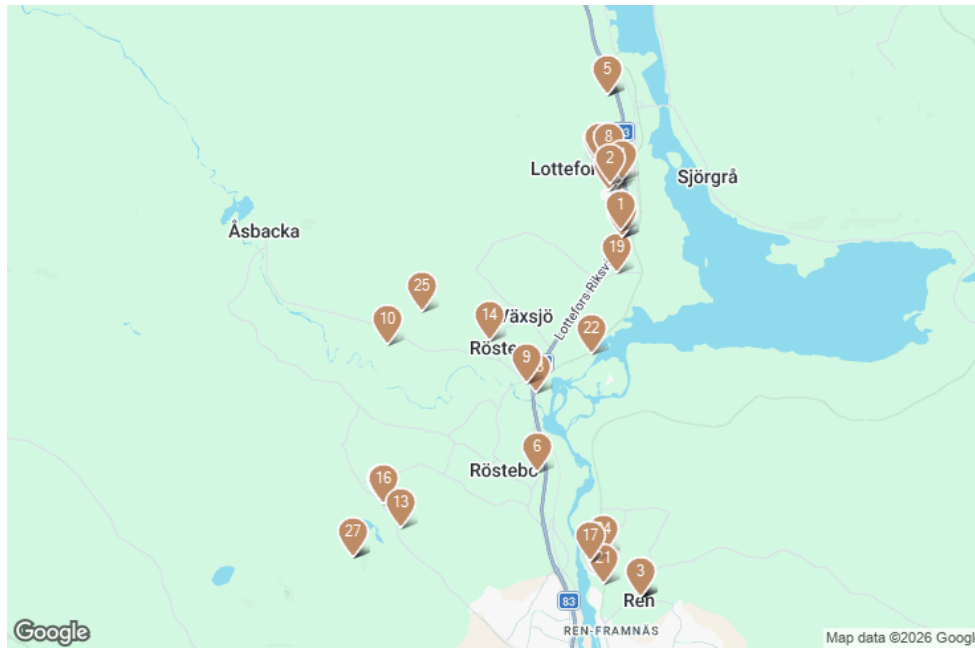
Byggnade i kommunen

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:

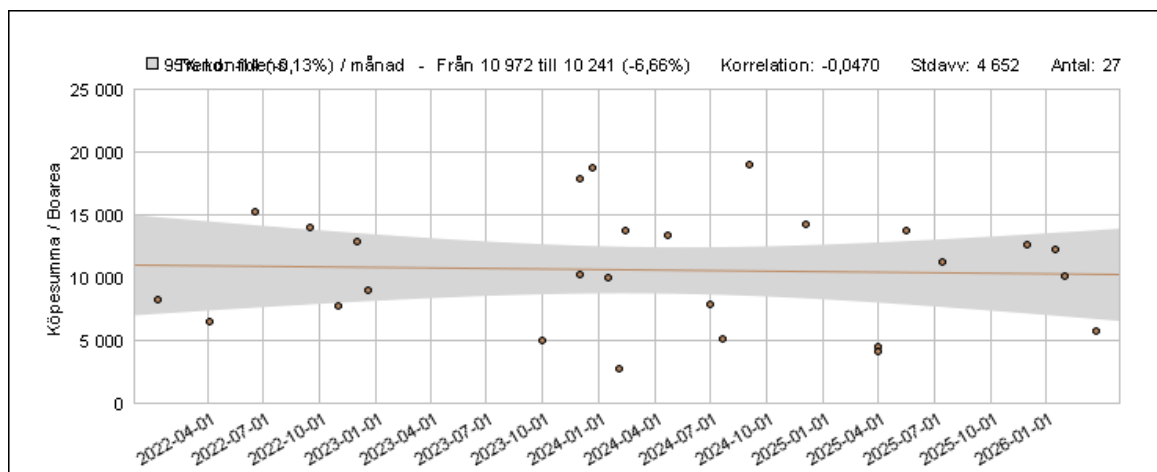


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 160 m², standardpoäng 18 - 40, byggår 1857 - 1974, areal tomt 1 020 - 4 424 m² under perioden 2022-11-01 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 525 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 032 - 13 785 kr/m² med medel 10 040 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,9 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bollnäs	Växsjö 10:74	2026-03-23	92		18	1935	1 020	E	L	1,4	5 706	525 000
Bollnäs	Växsjö 9:19	2026-01-30	144		35	1936	1 986	E	L	1,7	10 069	1 450 000
Bollnäs	Ren 4:21	2026-01-16	108	48	28	1935	1 050	E	L	1,3	12 268	1 325 000
Bollnäs	Växsjö 9:51	2025-12-01	111	18	30	1957	1 101	E	L	1,6	12 567	1 395 000
Bollnäs	Växsjö 2:40	2025-07-14	143	83	31	1909	4 424	E	L	1,3	11 188	1 600 000
Bollnäs	Röste 12:44	2025-05-16	109	154	34	1974	1 226	E	L	1,1	13 761	1 500 000
Bollnäs	Växsjö 9:66	2024-07-22	147	80	32	1972	1 511	E	L	0,9	5 102	750 000
Bollnäs	Växsjö 7:38	2024-07-01	140	8	29	1909	2 400	E	L	1,7	7 857	1 100 000
Bollnäs	Björktjärä 4:71	2024-04-23	90		28	1924	1 360	E	L	1,9	13 333	1 200 000
Bollnäs	Röste 5:9	2024-02-12	107	36	30	1909	1 953	E	L	1,8	13 785	1 475 000
Bollnäs	Björktjärä 4:87	2024-01-16	90	60	26	1857	2 426	E	L	1,4	10 000	900 000
Bollnäs	Växsjö 9:55	2023-12-01	107	107	31	1973	1 081	E	L	1,5	10 280	1 100 000
Bollnäs	Växsjö 9:57	2023-09-29	154		33	1973	1 078	E	L	0,9	5 032	775 000
Bollnäs	Ren 5:117	2022-12-19	153	74	27	1900	2 189	E	L	1,3	8 986	1 375 000
Bollnäs	Röste 17:40	2022-12-01	116	86	40	1949	1 134	E	L	1,4	12 931	1 500 000
Bollnäs	Röste 12:36	2022-11-01	160	76	32	1949	1 497	E	L	1,2	7 781	1 245 000
Medel											1,4	10 040

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

Noteras bör att större småhus generellt genererar ett lägre pris per kvm. Framförallt värderingsobjektets läge norr om Bollnäs tätort, något inklämd mellan riksvägen och spårområdet samt dess normala standard och skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 450 000 kr, motsvarande 9 063 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 450 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundrafemtiosusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 378 tkr - 1 523 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 063
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

Söderhamn 2026-05-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad, entré lägenhet 1, gråmålad träfasad med vita detaljer, balkong.



Huvudbyggnad, uteplatser, gråmålad träfasad med vita detaljer.



Huvudbyggnad, entré lägenhet 2, gråmålad träfasad med vita detaljer, balkong.



Dubbelgarage med carport, brun träfasad och plåttak.



Dubbelgarage med carport, brun träfasad och plåttak.



Redskapsbod, träfasad med pulpettak.



Friggebod, timrad med plåttak.



Riksväg 83 i anslutning till fastigheten,
bullerplank.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

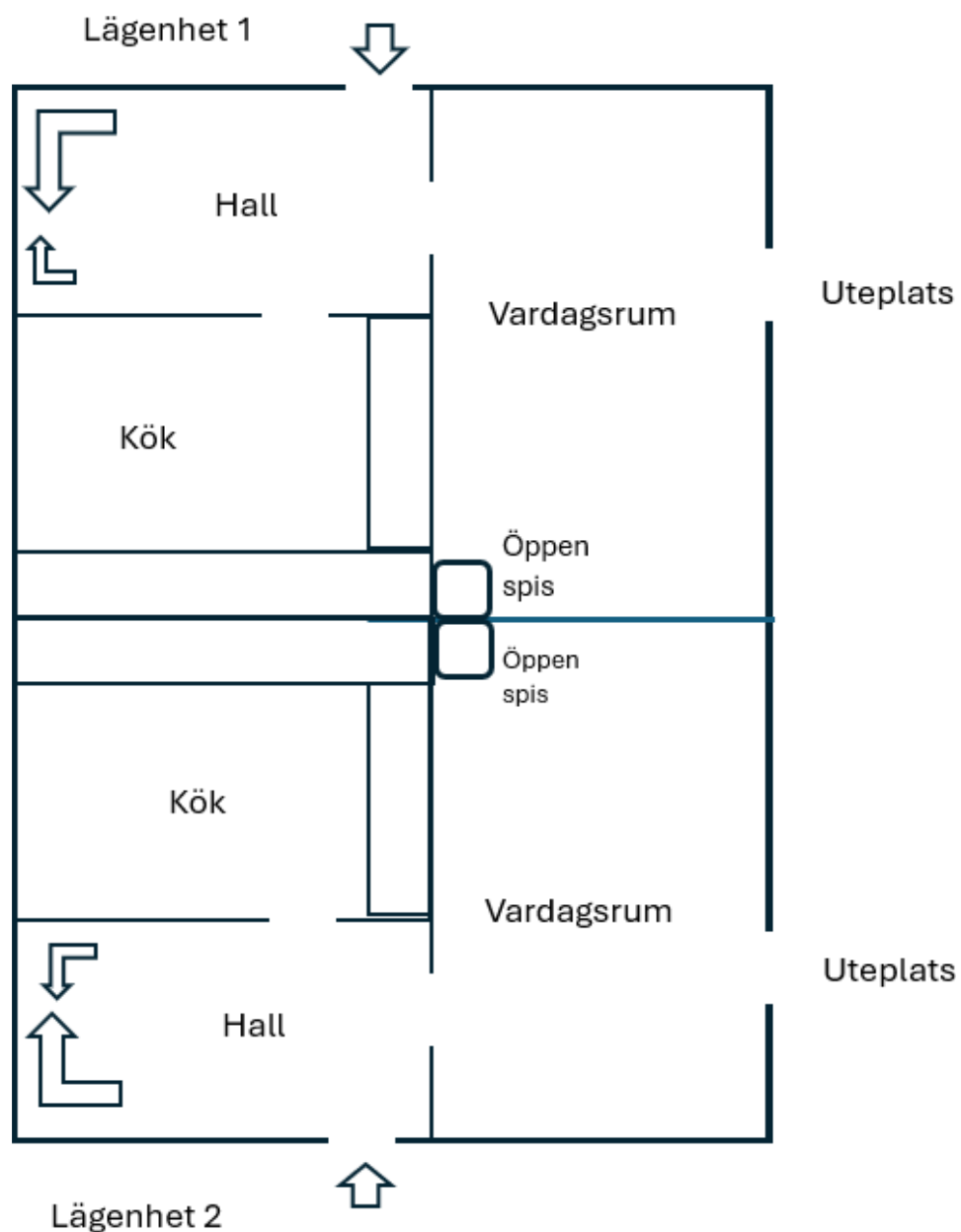


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

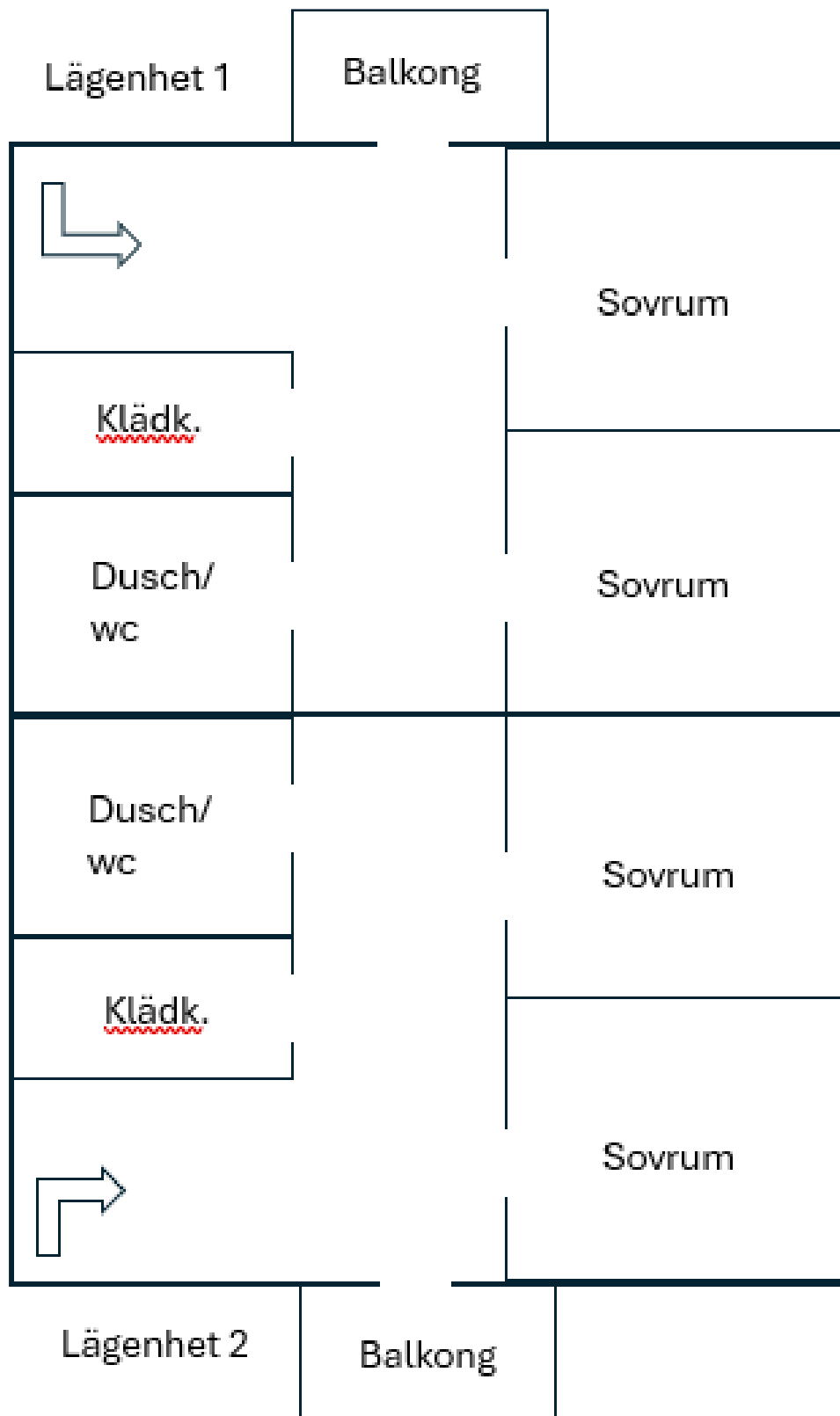


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



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