



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

VÄXSJÖ 7:130

Värdetidpunkt

2026-04-23



Småhusbyggnad, entré via mindre altan, gråmålad träpanel med vita detaljer.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-23.

1.4 Särskilda förutsättningar

Värderingsobjektet är samintecknat med grannfastigheten Växsjö 7:118 (taxerad som 498 Industrienhet, övrig mark (gatu och parkmark)), vilket innebär att fastigheterna tidigare har förvärvats som en sammanhängande enhet. Vid en försäljning av enbart värderingsobjektet, Växsjö 7:130 (taxerad som 220 småhusenhet, bebyggd), behöver frågan om befintliga saminteckningar hanteras och lösas upp samt övriga konsekvenser hanteras. T ex är värderingsobjektets bostadsbyggnad och dess entré delvis placerad på grannfastigheten samt infart och parkering sker för närvarande på grannfastigheten, bl a med hänsyn till kuperad tomtmark med höjdskillnader, se bilaga 2 Kartor. Om de två fastigheterna får olika ägare begränsas således användningen för småhusenheten Växsjö 7:130. En mer detaljerad undersökning rekommenderas för att säkerställa konsekvensernas omfattning.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS VÄXSJÖ 7:130
Adress	Källmyrvägen 47, Storsvedvägen 28 821 94 Bollnäs
Område	Bollnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-48-26-21
Nybyggnadsår	1959
Värdeår	1959
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

VÄXSJÖ 7:130 i Bollnäs kommun ligger i Lottefors, ca 9,6 km från centralorten och med ca 6,5 km till annan service i Arbrå. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 89 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 89 m².

Markarealen uppgår till 1 035 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd. Notera att infart, parkering och norra delen av bostadsbyggnaden ligger utanför tomtgräns, se under p 1.4.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
675 000 KRONOR
Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 584
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,94

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 2026-04-13 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1956-07-19	21-B0J-3269
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 035 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	9 km till kommunens centralort 6,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Kommunalt Avstängt *
Avlopp	Kommunalt Avstängt *
Bredband via fiber	Nej Fiberanslutning finns i området.

*) 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 1959	Källa: Metria
Boarea	89 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	

<i>Biarea</i>	89 m ²
<i>Våningar</i>	1 plan med källare
<i>Källarvåning</i>	Hall, tvättstuga, dusch/wc, gillestuga med vedkamin, gästrum, förråd samt matkällare.
<i>Entréväning</i>	Hall, kök, dusch/wc, 3 sovrum, vardagsrum samt inbyggd altan med utgång till utvändig altan.
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas, vita 2-glas, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan, söderläge, trädäck med vitt träräcke.
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett, plastmatta, laminat, klinker och textil
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Vitmålade släta, vita takskivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer och golvvärme till frånluftsvärmepump (Nibe). Avstängd. Luftvärmepump i den inbyggda altanen.
<i>Eldstad</i>	Kamin, typ täljsten, lokaliserad i källaren. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (okänt märke, induction), ugn inbyggd (ElektroHelios), micro inbyggd (okänt märke), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Whirlpool), kyl (Husqvarna) Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, glasbetong som duschavskiljare, golvvärme God standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	

	WC/dusch på källarvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda), torkskåp (okänt märke)
	Golv Målad betong, väggar Målade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Kallställd byggnad vid besiktningstillfället, enligt ägaren stängdes elen och värmen av i början av april, därmed lägre risk för frysskador i värmeledningar. I övriga delar normal standard i normalt skick. Stora utrymmen i källaren med bl a gillestuga och hygienrum. Fastigheten saknar idag egen infart och byggnadens norra del där huvudentrén är belägen ligger på grannfastigheten. Vidbyggd carport.

5.5 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet huvudsakligen tomställd, diverse flyttlådor och saker finns kvar.

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 tomt. 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 2025-12-08 928 190 SEK jämte ränta och kostnader 01-647833-25: 2025-12-11, D-2025-00458530:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 977 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	977 500 kr	2021-07-20	D-2021-00320818:2	
Belastar även BOLLNÄS VÄXSJÖ 7:118				

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1928-10-22 28/194 Övrigt ändamål: ELLEDNING
2 Avtalsservitut 2009-05-12 09/9250 Övrigt ändamål: VA-LEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	2183IM-09/9250.1
Beskrivning VA-LEDNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: BOLLNÄS FRAMNÄS 1:15 Last: Bollnäs VÄXSJÖ 7:130			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	21-IM2-28/194.1
Beskrivning ELLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Last: Bollnäs VÄXSJÖ 7:130			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
BOLLNÄS VÄXSJÖ GA:7
Ändamål: Vägar och vägbelysning

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024

<i>Taxeringsvärde</i>	717 000 kr
<i>varav byggnad</i>	563 000 kr
<i>varav mark</i>	154 000 kr

Källa: Metria

7.7 Övrigt

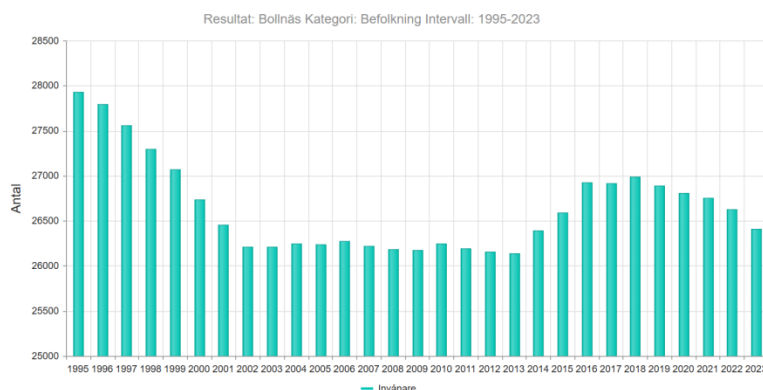
Värderingsobjektet är samintecknat med grannfastigheten Bollnäs Växsjö 7:118.

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

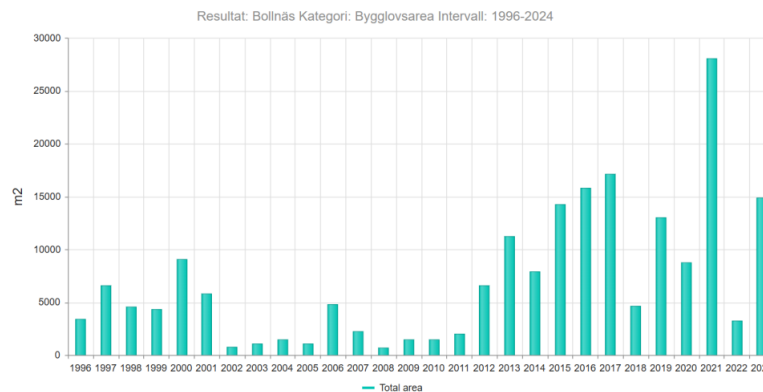
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland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

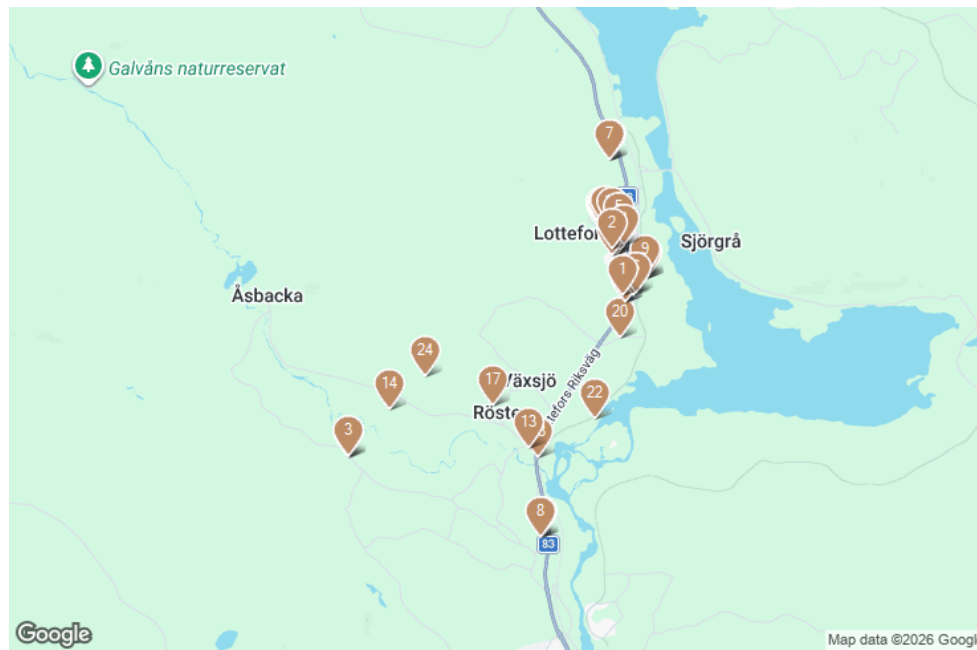
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 3 000 m² (2022) och närmare 30 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

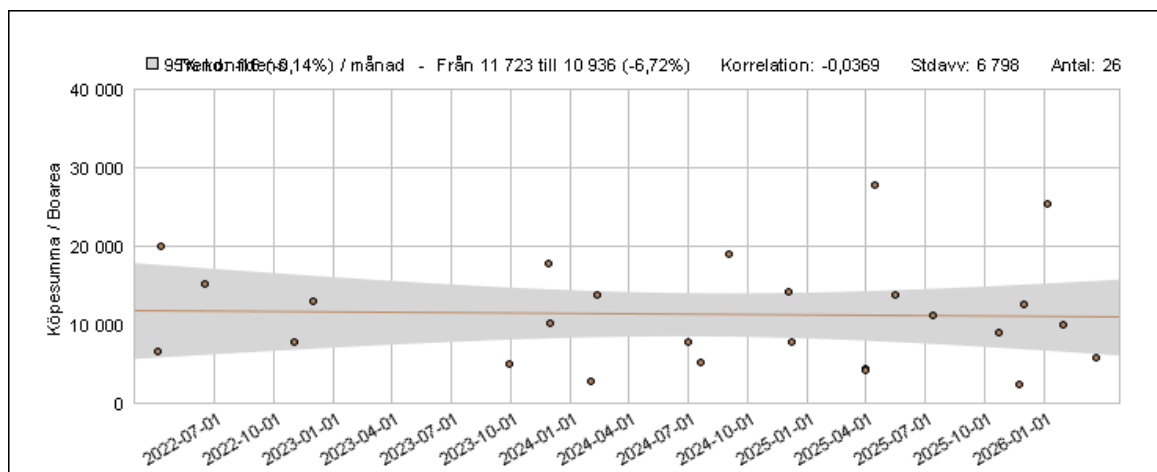


8.2 Ortsprisanalys

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 75 - 154 m², standardpoäng 26 - 35, byggår 1909 - 1973, areal tomt 1 078 - 8 734 m² under perioden 2022-04-05 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 300 000 - 1 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 727 - 19 933 kr/m² med medel 9 310 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 3,1 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bollnäs	Växsjö 9:19	2026-01-30	144		35	1936	1 986	E	L	1,7	10 069	1 450 000
Bollnäs	Växsjö 9:51	2025-12-01	111	18	30	1957	1 101	E	L	1,6	12 567	1 395 000
Bollnäs	Växsjö 5:7	2025-10-24	77	50	32	1945	8 734	E	L	1,2	9 090	700 000
Bollnäs	Växsjö 2:40	2025-07-14	143	83	31	1909	4 424	E	L	1,3	11 188	1 600 000
Bollnäs	Växsjö 7:148	2025-04-01	110	5	27	1909	1 651	E	L	0,8	4 181	460 000
Bollnäs	Växsjö 7:23 M.f.	2024-12-09	95		26	1909	1 665	E	L	1,5	7 894	750 000
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	Växsjö 7:148	2024-02-02	110	5	27	1909	1 651	E	L	0,6	2 727	300 000
Bollnäs	Växsjö 9:55	2023-12-01	107	107	31	1973	1 081	E	L	1,5	10 280	1 100 000
Bollnäs	Växsjö 2:43	2023-11-30	98	39	35	1909	1 217	E	L	2,0	17 857	1 750 000
Bollnäs	Växsjö 9:57	2023-09-29	154		33	1973	1 078	E	L	0,9	5 032	775 000
Bollnäs	Växsjö 9:53	2022-04-11	75	64	29	1959	1 113	E	L	3,1	19 933	1 495 000
Bollnäs	Växsjö 7:31	2022-04-05	80		28	1910	1 531	E	L	1,2	6 562	525 000
Medel										1,4	9 310	

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

Framförallt värderingsobjektets läge, avsaknad av egen infart m.m. samt dess övergripande standard och skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 7 584 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 584
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,94

Söderhamn 2026-04-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Småhusbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, altan med trädäck.



Småhusbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, altan med trädäck.

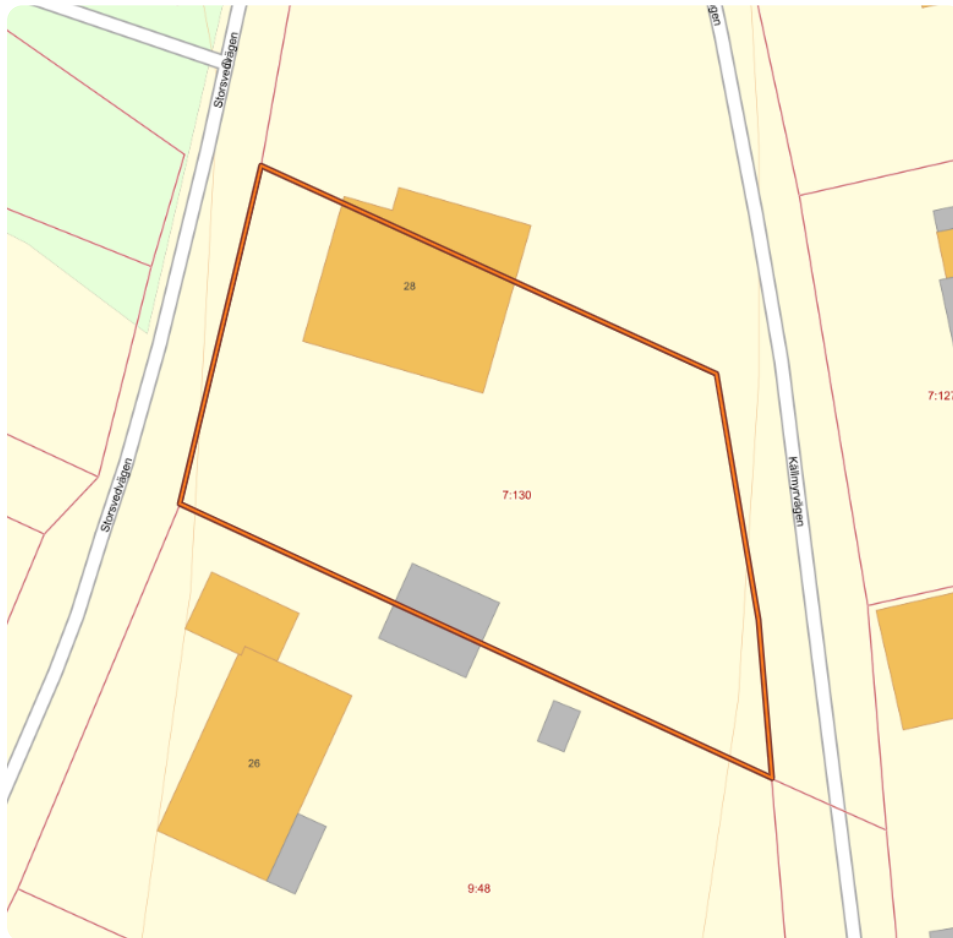


Småhusbyggnad, entréside, gråmålad träpanel med vita detaljer, carport till vänster.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

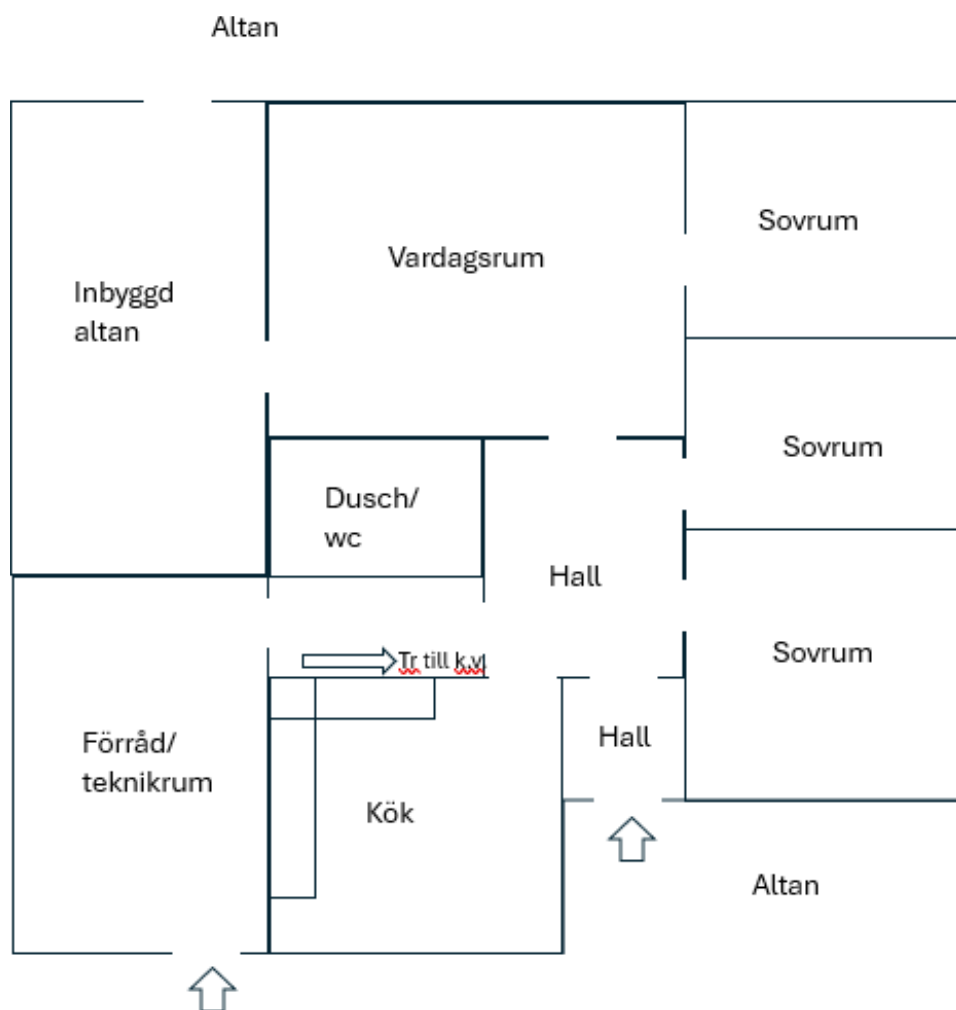


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entréväning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.