

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

MÅRDEN 3

Värdetidpunkt

2026-01-16



Värderingsobjektets framsida. Huvudbyggnad och garage ses i bild.
Snötäckta markytor.

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	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2026-01-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS MÅRDEN 3
Adress	Alftavägen 70 82130 Bollnäs
Område	Bollnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2318-25-21
Nybyggnadsår	1969
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BOLLNÄS MÅRDEN 3 i Bollnäs kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel och träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 125 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 125 m².

Det finns även ett garage och enklare cykelförråd.

Markarealen uppgår till 1 478 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård och garageuppfart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

875 000 KRONOR

Åttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 788 tkr - 963 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

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 2026-01-12 av Amanda Karlborg. 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1959-02-06	2183-170
-	Laga kraft: -	
SÄVSBERG		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan	Datum	Akt
TOMTINDELNING	1953-12-10	2183-432/1953
-	Laga kraft: -	
MÅRDEN		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 478 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård och garageuppfart.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	2 km till kommunens centralort 1,3 km till förskola och skola. 3,2 km till hälsocentral.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Kommunalt Avstängt *
Avlopp	Kommunalt Avstängt *
Bredband via fiber	Nej

*) 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 1969	Källa: Metria
Boarea	125 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	125 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Allrum, arbetsrum, tvättstuga, pannrum och hygienrum	
Entréväning	Hall, vardagsrum med utgång till uteplats, kök med matplats, 2st. hygienrum och 4st. sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat, furu och betong	
Vägg	Tapet, tegel och målade skivor	
Tak	Målat och innertaksplattor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Atmos).	
	Avstängd.	
	Äldre panna som synes ej vara i funktion.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), kyl/frys (Cylinda)	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar tapet	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, äldre skick	
Hygienrum 2		

	WC/bad på entré våning, golv plastmatta, väggar tapet
	WC, tvättställ, badkar
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum 3	WC på källarvåning, golv plastmatta, väggar målade WC
	Normal standard, äldre skick
Hygienrum 4	Dusch/ bastu på källarvåning, golv plastmatta, väggar tapet, bastupanel
	Dusch, bastu
	Normal standard, äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin
	Golv plastmatta, väggar målade
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal till låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Garage	Äldre byggnad uppförd på betongplatta under yttertak av papp och fasad av tegel/träpanel, ansluten till el.
	Dubbelgarage
	Normal standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 52 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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 2025-09-26, 978 474 sek, beslutsnummer 12254843753: 2025-09-30, D-2025-00349174:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 750 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	393 000 kr	1986-10-24	86/16493	
2	132 000 kr	1986-10-24	86/16495	
3	225 000 kr	2008-09-09	08/21314	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 748 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 360 000 kr

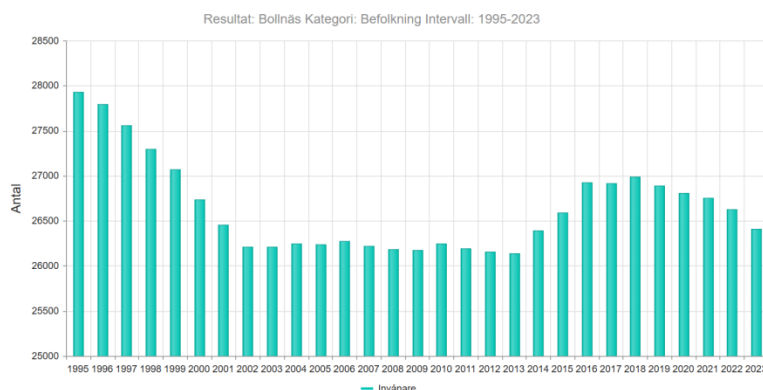
varav mark 388 000 kr

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

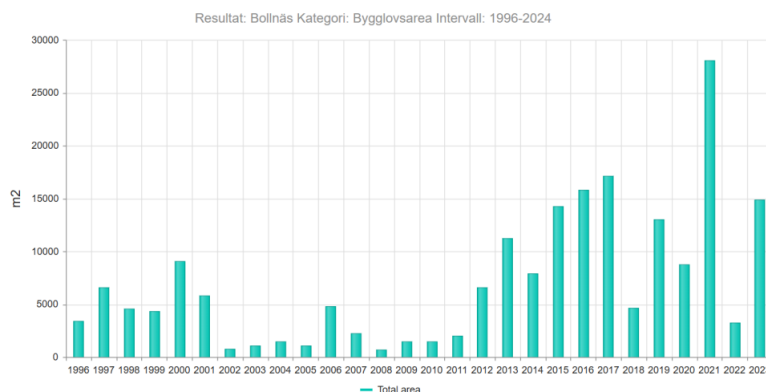
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland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

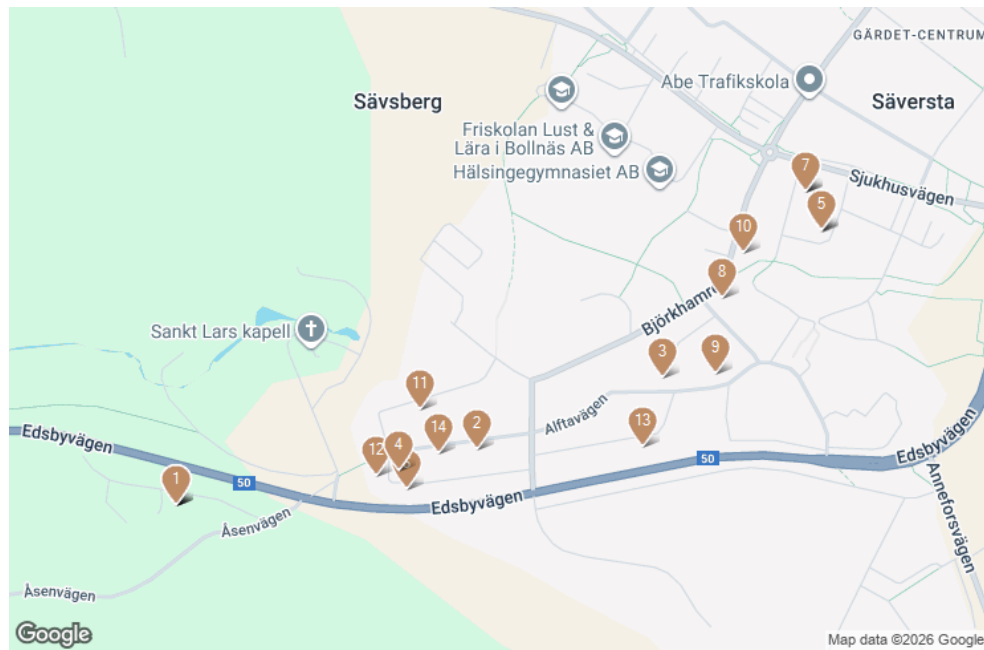
Byggnade i kommunen

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

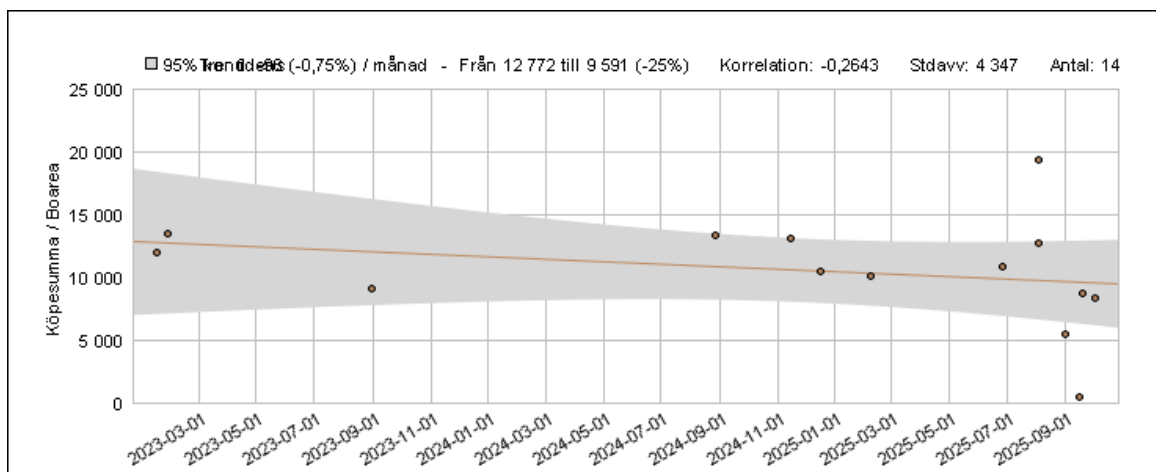


8.2 Ortsprisanalys

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 80 - 320 m², standardpoäng 23 - 40, byggår 1914 - 1966, areal tomt 508 - 1 761 m² under perioden 2023-01-16 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 - 3 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 555 - 19 333 kr/m² med medel 11 344 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,0 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bollnäs	Säversta 4:99	2025-10-02	121	84	37	1962	1 761	E	L	0,7	8 429	1 020 000
Bollnäs	Hunden 5	2025-09-19	100	65	26	1954	588	E	L	0,9	8 750	875 000
Bollnäs	Hunden 18	2025-09-01	81	51	23	1960	620	E	L	0,5	5 555	450 000
Bollnäs	Nyhed 5	2025-08-04	150	88	31	1936	860	E	L	2,0	19 333	2 900 000
Bollnäs	Katten 9	2025-08-04	121	141	29	1964	586	E	L	1,1	12 809	1 550 000
Bollnäs	Nyhed 11	2025-06-27	320		25	1929	1 418	E	L	1,8	10 937	3 500 000
Bollnäs	Vreten 8	2025-02-07	93	93	31	1955	1 101	E	L	0,8	10 107	940 000
Bollnäs	Korpralen 11	2024-12-16	185	25	40	1914	508	E	L	1,1	10 540	1 950 000
Bollnäs	Solhem 2	2024-11-15	111	139	32	1966	1 006	E	L	1,0	13 063	1 450 000
Bollnäs	Mården 7	2024-08-27	101	90	32	1964	830	E	L	1,0	13 366	1 350 000
Bollnäs	Katten 12	2023-08-31	80	80	24	1961	712	E	L	0,9	9 125	730 000
Bollnäs	Kontoristen 10	2023-01-27	100	94	30	1954	886	E	L	1,3	13 500	1 350 000
Bollnäs	Hunden 2	2023-01-16	143	14	34	1955	588	E	L	1,3	11 958	1 710 000
Medel										1,1	11 344	

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

Värderingsobjektets läge bedöms som bra. Framförallt värderingsobjektets sämre skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 875 000 kr, motsvarande 7 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

875 000 KRONOR

Åttahundrasjuttiofemtusen kronor

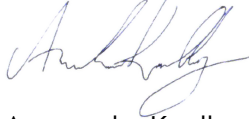
Bedömt värdeintervall 788 tkr - 963 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

Gävle 2026-01-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Cykelförråd

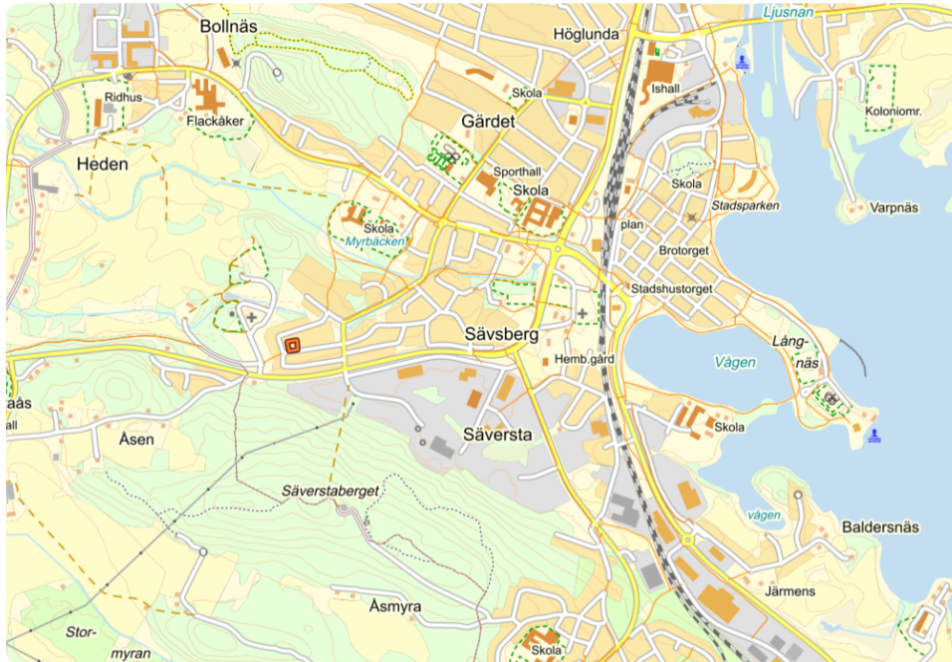


Huvudbyggnaden. Tegelfasad med vita trädetaljer.

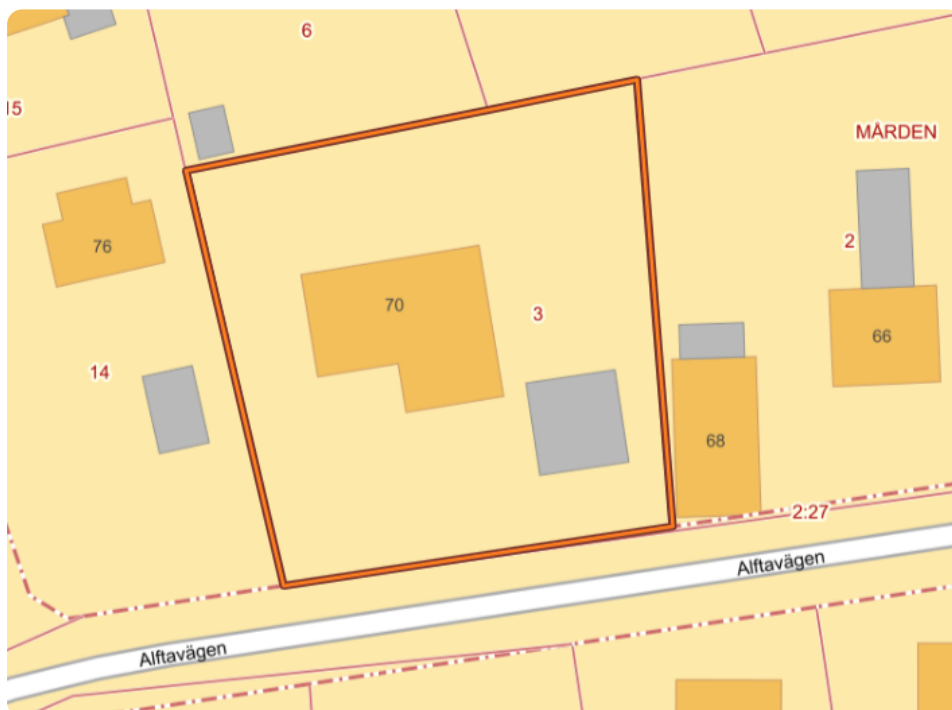


Garagebyggnad. Tegelfasad med slitna trädetaljer i vitt.

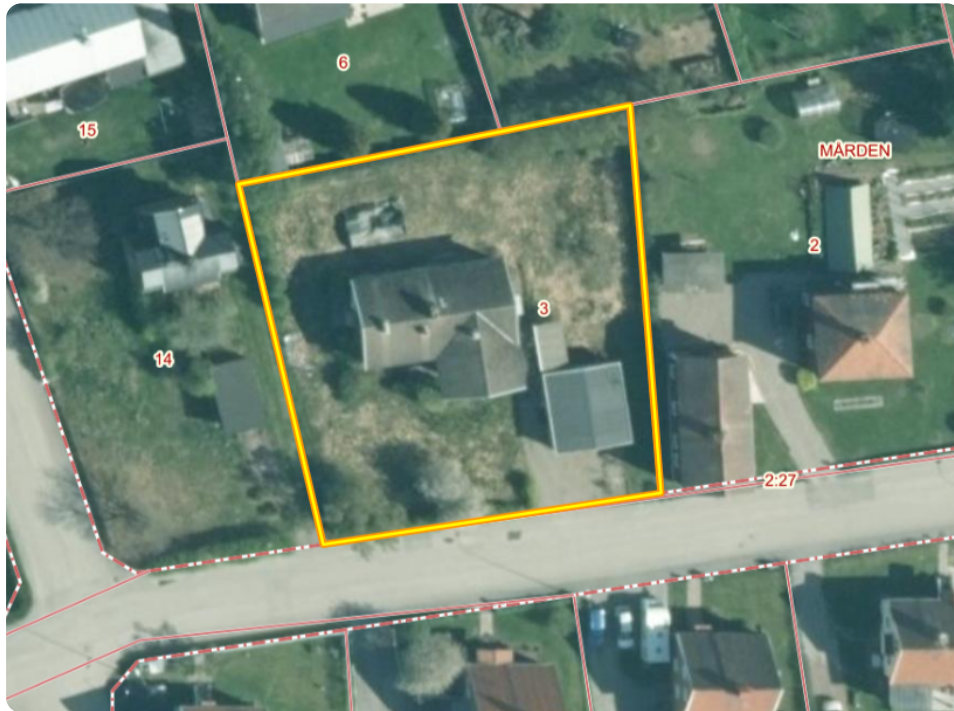
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

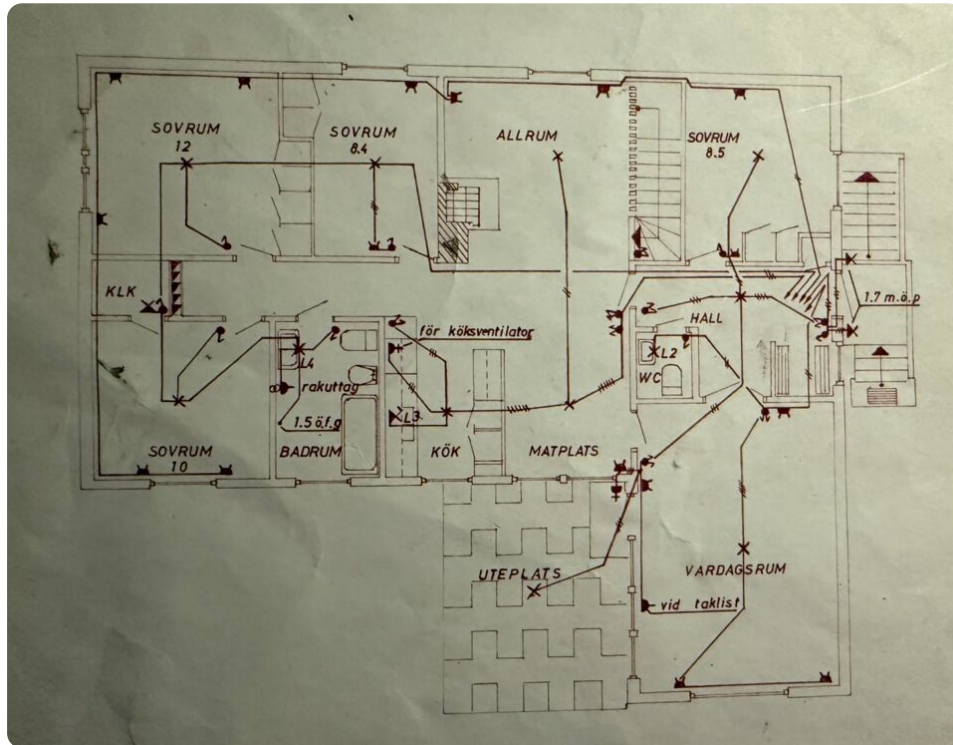


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.