

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

CENTRALSKOLAN 2

Värdetidpunkt

2025-12-20



Huvudbyggnadens entréside. Vitmålad träpanel, mörkt plåttak och entré via fartsu.

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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2025-12-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS CENTRALSKOLAN 2
Adress	Skolgränd 6 821 61 Arbrå
Område	Arbrå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2335-25-21
Nybyggnadsår	1962
Värdeår	1962
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

CENTRALSKOLAN 2 i Bollnäs kommun ligger 18 km från centralorten och med 1,2 – 1,4 km till hälsocentral och ytterligare service i Arbrå. Arbråskolan ligger 200 m bort. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt och tegelpannor. Boarean uppgår till 89 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 85 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd, gäststuga, mindre lekstuga och förråd.

Markarealen uppgår till 1 004 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart med parkeringsplats och trädgård med gräsmatta, träd (flera fruktträd) och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

630 000 KRONOR

Sexhundra-trettio-tusen kronor

Bedömt värdeintervall 599 tkr - 662 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 079
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

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 2025-12-15 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1961-01-17	21-ARS-214/1961
-	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1962-03-31	21-ARS-223/1962
CENTRALSKOLAN	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 004 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart med parkeringsplats och trädgård med gräsmatta, träd och buskar.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	18 km till kommunens centralort 1,4 km till hälsocentral och 200 m till Arbråskolan

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

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

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1962	Källa: Metria
Boarea	89 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	85 m ²	

Våningar	Ett plan med källare
Entréväning	Kök, hall, vardagsrum, hygienrum och 2st sovrum
Källarväning	Teknikrum,, tvättstuga och förråd med matkällare
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt och tegelpannor. Halva yttertaket bytt till plåt för några år sedan.
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, parkett, plastmatta och belagd betong
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Electrolux), kyl (Siemens), frys (Siemens) Renoverat köket ca 2022, enligt fastighetsägaren Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin Ny WC och tvättställ Normal standard, Äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Hisense) Golv Belagd betong, väggar målade Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Modernt ytskikt och kök. Äldre badrum.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage med förråd</i>	Byggnad uppförd i trästomme med träpanel under tak av plåt. grusat golv., ansluten till el. Mindre garage med förråd Låg standard, Äldre skick Byggnadsarea: 35 m ² (uppskattad yta)
<i>Gäststuga</i>	Byggnad uppförd i trästomme med träpanel. yttertak av papp. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
<i>Mindre lekstuga och förråd</i>	Uppförda i trä under yttertak av papp och plåt, anslutningar saknas 2st. mindre byggnader som ej brukas. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 1+5 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Dina Försäkringar	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	--------------------------	--------------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat i källarplan.

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, 448 729 SEK (Beslutsnummer 12254849362): 2025-09-30, D-2025-00349189:1
Utmätning 2025-09-26, 448 729 SEK (Beslutsnummer 12254849610): 2025-09-30, D-2025-00349190:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 352 300 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	179 000 kr	1986-09-26	86/14756	
2	18 300 kr	1986-09-26	86/14758	
3	100 000 kr	1990-08-08	90/11166	
4	55 000 kr	1991-08-19	91/12388	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 582 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 447 000 kr

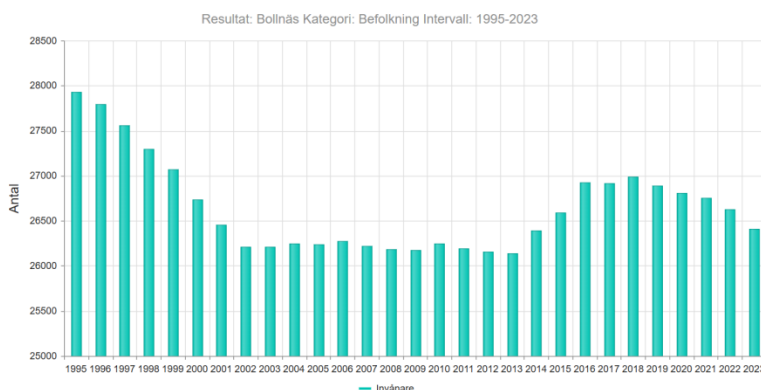
varav mark 135 000 kr

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

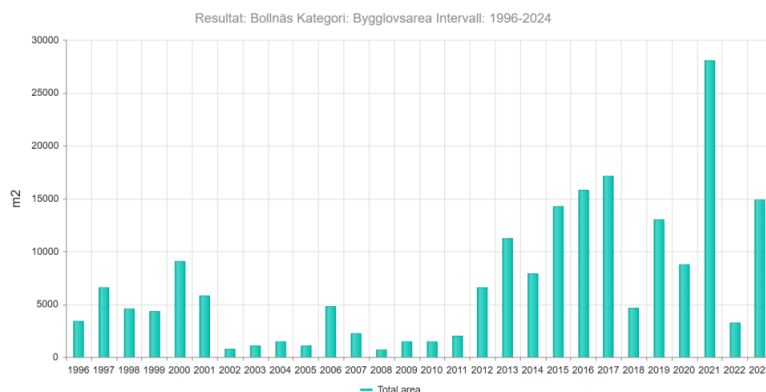
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland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

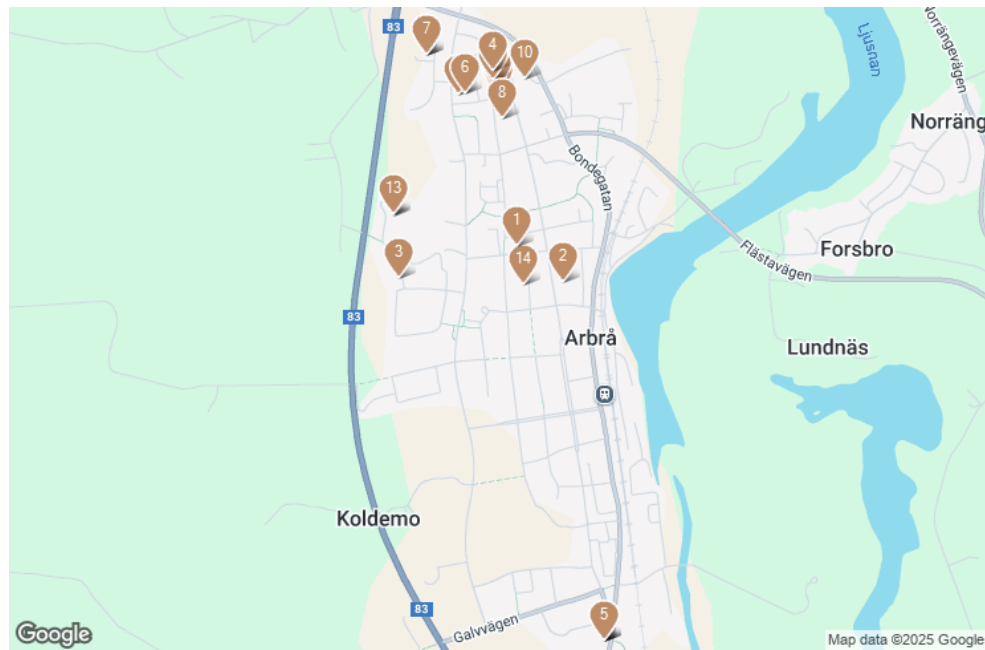
Byggnade i kommunen

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

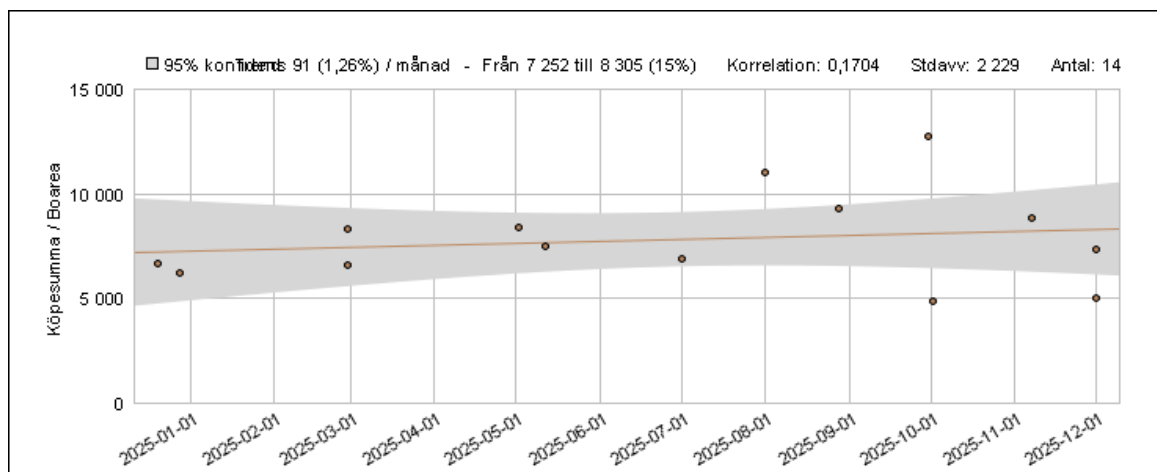


8.2 Ortsprisanalys

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 68 - 109 m², standardpoäng 22 - 34, byggår 1909 - 1973, areal tomt 461 - 1 400 m² under perioden 2024-12-20 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 480 000 - 965 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 848 - 9 278 kr/m² med medel 7 158 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Bollnäs	Humlan 8	2025-12-01	99	99	33	1973	820	E	L	1,0	7 373	730 000
Bollnäs	Säter 10	2025-12-01	109	83	28	1948	908	E	L	1,1	5 045	550 000
Bollnäs	Arbrå Kyrkby 2:74	2025-11-07	68	61	22	1947	1 269	E	L	1,8	8 823	600 000
Bollnäs	Violen 16	2025-10-02	99	14	28	1910	1 231	E	L	1,0	4 848	480 000
Bollnäs	Gullvivan 4	2025-08-28	104	104	34	1966	1 130	E	L	1,4	9 278	965 000
Bollnäs	Konvaljen 4	2025-05-02	95	60	34	1952	1 119	E	L	1,4	8 421	800 000
Bollnäs	Violen 6	2025-02-28	106	106	31	1971	981	E	L	1,3	8 301	880 000
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	Häggen 21	2024-12-20	72	72	27	1958	461	E	L	1,3	6 666	480 000
Medel											1,3	7 158

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 medelbra läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 630 000 kr, motsvarande 7 079 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

630 000 KRONOR

Sexhundra-trettio-tusen kronor

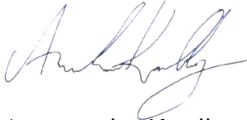
Bedömt värdeintervall 599 tkr - 662 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 079
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

Gävle 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets baksida med altan



Värderingsobjektet. Vitmålad träpanel

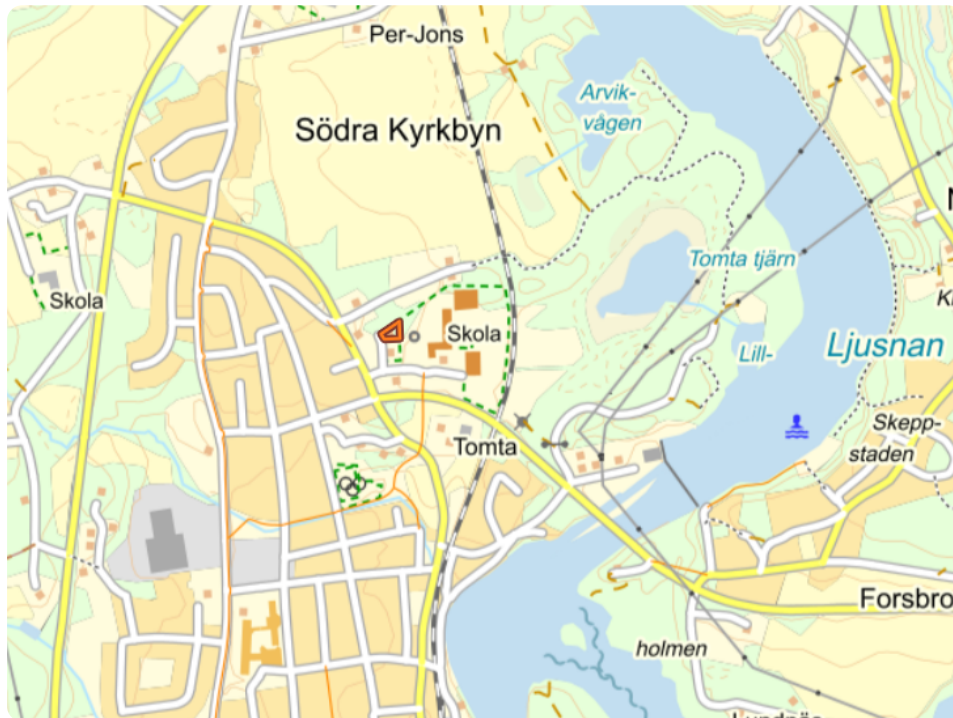


Övriga byggnader; gäststuga, lekstuga och förråd

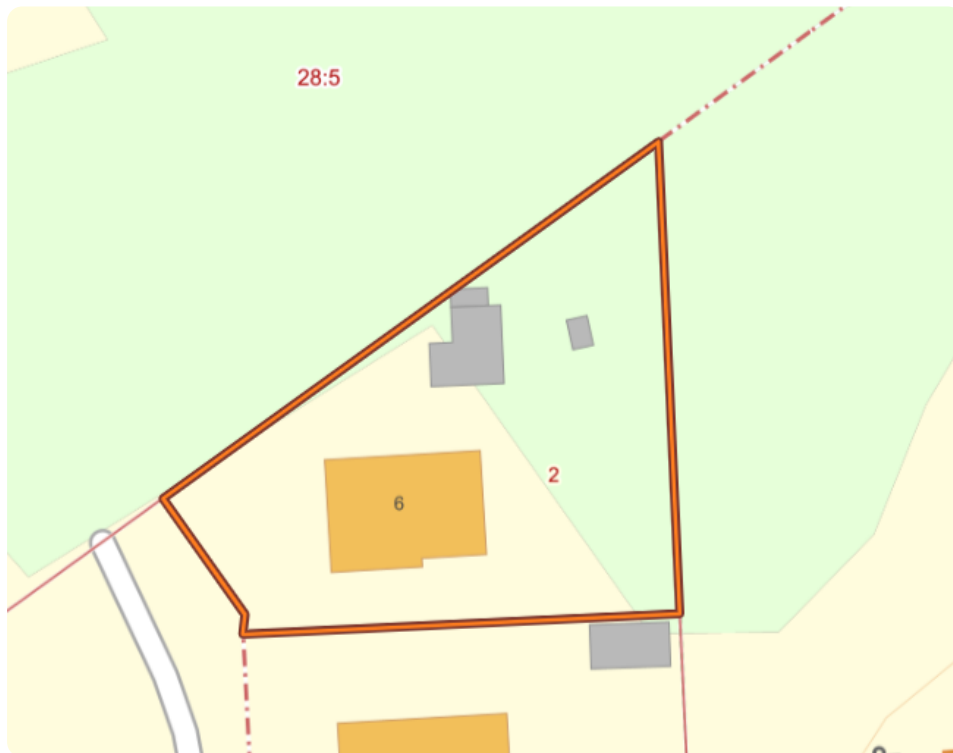


Garage med förrådsdel

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

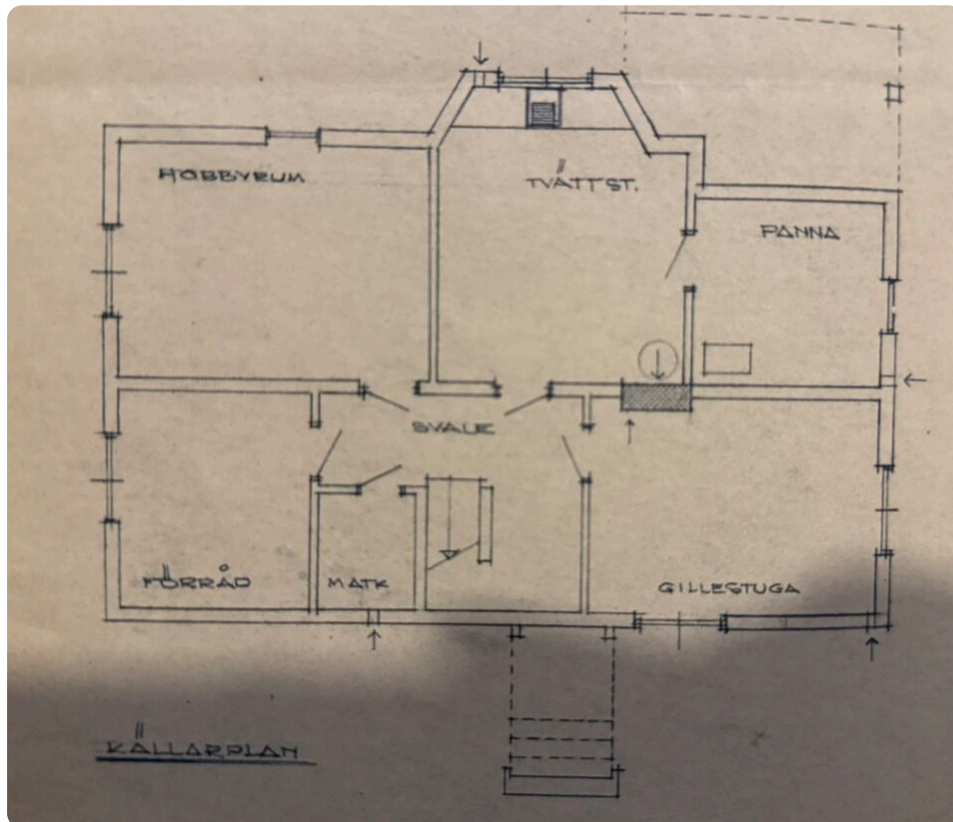


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

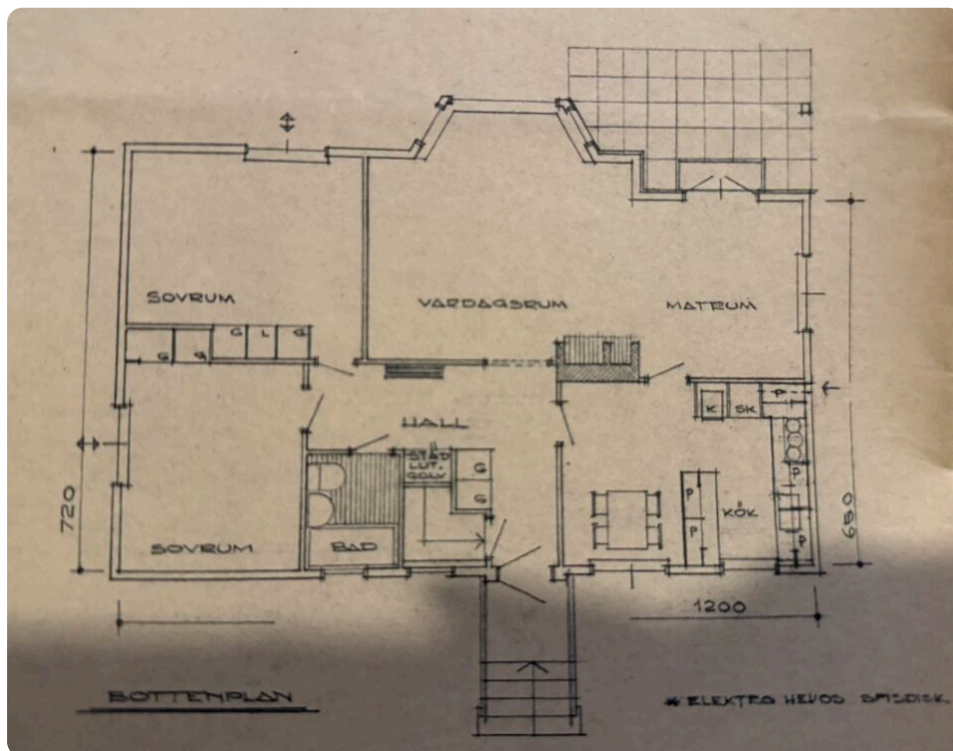


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.