

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

GÄDDAN 8

Värdetidpunkt

2026-01-28



Värderingsobjektets framsida med ljus mexitegel och brun träpanel.
Garage sammanbyggd med bostaden.

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 Planritning	20

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 2026-01-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS GÄDDAN 8
Adress	Skogsvägen 74 82135 Bollnäs
Område	Bollnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2468-25-21
Nybyggnadsår	1967
Värdeår	1967
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GÄDDAN 8 i Bollnäs kommun ligger i Björktjärä, strax norr om centrum. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedjehus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad mexitegel och träpanel, fönster 2-glas och yttertak troligen papp (snötäckt). Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 100 m².

Markarealen uppgår till 566 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 630 tkr - 770 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,52

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 2026-01-22 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		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1967-11-22	2183-1108/1967
GÄDDAN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1966-02-02	2183-209
BJÖRKTJÄRAOMR., STG 777, 774A MM	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	566 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsregistret
	Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsregistret
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
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	Kedjehus	
Ålder	Byggår 1967	Källa: Metria
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	100 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Förråd och tvättstuga	
Entréväning	Hall, 2st. hygienrum, kök med matplats och utgång till uteplats, vardagsrum och 3 st sovrum. Garage.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Mexitegel	
	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Troligen papp. Snötäckt vid besiktningen. Mycket flackt tak.	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och utrivet ytskikt	
Vägg	Väv, bröstpanel och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux)	
	Låg standard, sämre skick. Mycket eftersatt underhåll	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum 2	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet	

	WC, tvättställ, badkar
	Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Miele)
	Golv betong, väggar målade
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Genomgående mycket eftersatt underhåll. Saneringsbehov föreligger. Tecken på mikrobakteriell påväxt noterades i källare. Fukt mot yttervägg i garaget. Belamrat med lösöre på båda våningsplanen. Grenar på trädet på byggnadens framsida har vuxit in till fasad/yttertak.

5.5 Övrigt

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

5.6 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. VärderingsInstituttet 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 2025-10-14, 96 838 SEK, beslutsnummer 12255056843: 2025-10-16, D-2025-00374809:1
Utmätning 2025-12-19, 16 957 SEK, beslutsnummer 12256053492: 2025-12-23, D-2025-00477454:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 241 900 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	71 500 kr	1968-09-04	68/2088	
2	20 400 kr	1968-09-04	68/2090	
3	11 500 kr	1969-03-05	69/480	
4	28 500 kr	1975-07-09	75/5640	
5	110 000 kr	1982-11-16	82/16400	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 355 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 060 000 kr

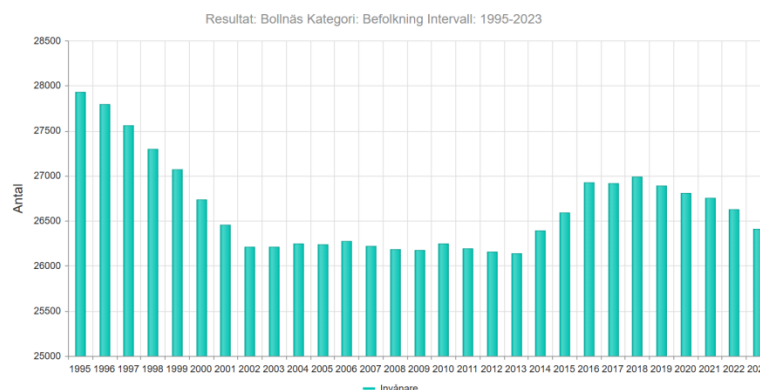
varav mark 295 000 kr

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

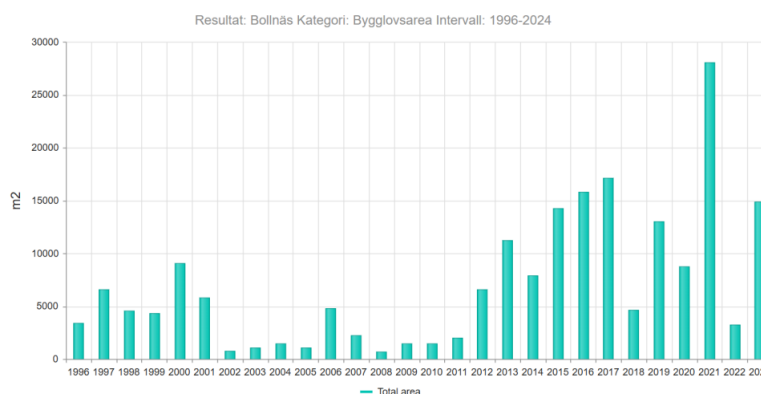
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland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

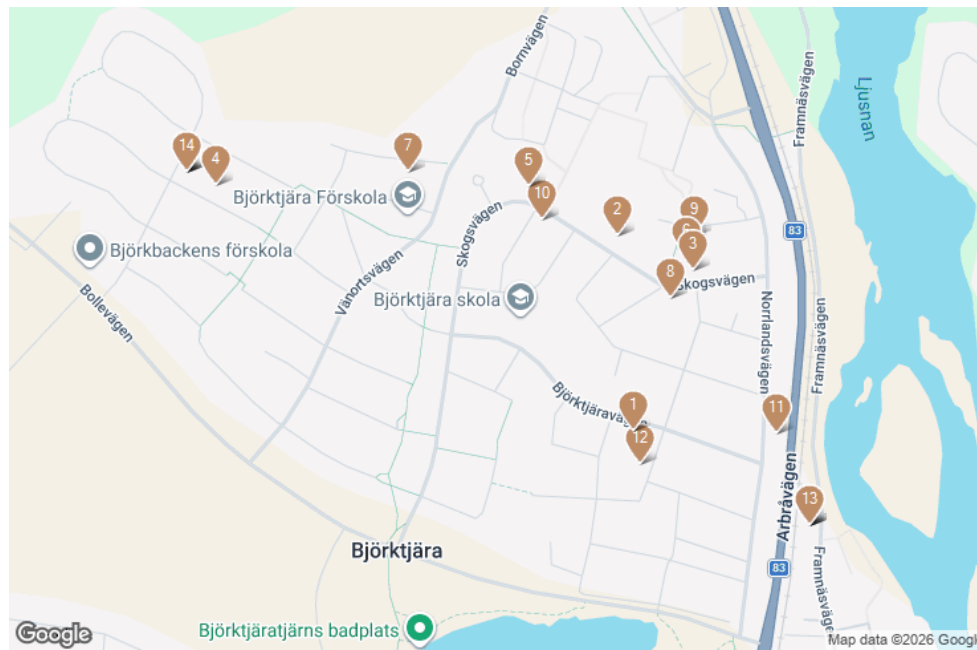
Byggnade i kommunen

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

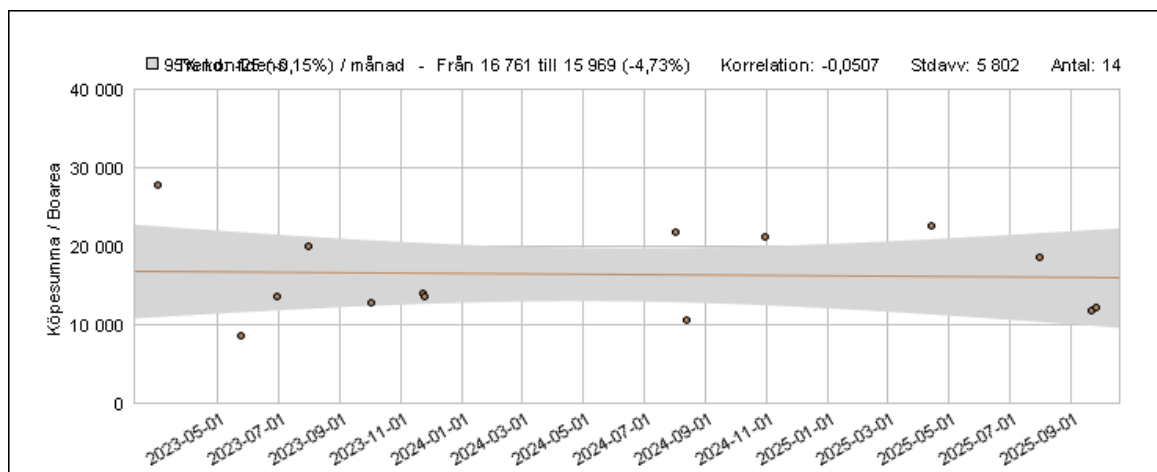


8.2 Ortsprisanalys

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 63 - 163 m², standardpoäng 24 - 30, byggår 1909 - 1979, areal tomt 335 - 1 331 m² under perioden 2023-03-03 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 860 000 - 3 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 648 - 27 777 kr/m² med medel 16 980 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,9 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Bollnäs	Pilen 3	2025-09-26	163	84	26	1909	1 074	E	L	1,4	12 269	2 000 000
Bollnäs	Guldregnet 6	2025-09-22	117	76	27	1961	943	E	L	1,0	11 752	1 375 000
Bollnäs	Apeln 4	2025-08-01	150		30	1979	637	E	L	1,6	18 666	2 800 000
Bollnäs	Björktjärna 2:144	2025-04-15	144	20	29	1978	1 036	E	L	1,9	22 569	3 250 000
Bollnäs	Almen 2	2024-10-30	85	85	26	1962	1 130	E	L	1,5	21 176	1 800 000
Bollnäs	Framnäs 1:26	2024-08-12	108		28	1979	335	E	L	1,0	10 648	1 150 000
Bollnäs	Björktjärna 2:170	2024-08-01	144		28	1978	566	E	L	2,9	21 875	3 150 000
Bollnäs	Björken 13	2023-11-24	81	81	30	1958	917	E	L	1,1	13 580	1 100 000
Bollnäs	Framnäs 1:24	2023-11-23	111		28	1979	339	E	L	1,3	13 963	1 550 000
Bollnäs	Poppeln 10	2023-10-02	78	78	30	1962	878	E	L	1,0	12 820	1 000 000
Bollnäs	Björktjärna 13:1	2023-07-31	95		24	1930	1 331	E	L	2,2	20 000	1 900 000
Bollnäs	Pilen 6	2023-06-30	63	63	25	1939	764	E	L	1,2	13 650	860 000
Bollnäs	Björktjärna 2:142	2023-03-03	126		30	1976	1 236	E	L	2,6	27 777	3 500 000
Medel										1,6	16 980	

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. Det är framförallt objektets låga standard och mycket eftersatta underhåll som medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under nivån för sålda referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 7 000 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

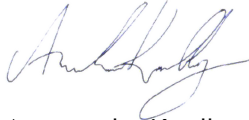
Bedömt värdeintervall 630 tkr - 770 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,52

Gävle 2026-01-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Brun garageport.



Översiktsbild på värderingsobjektets taget från vägen.



Tomtmark, snötäckt.



Uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

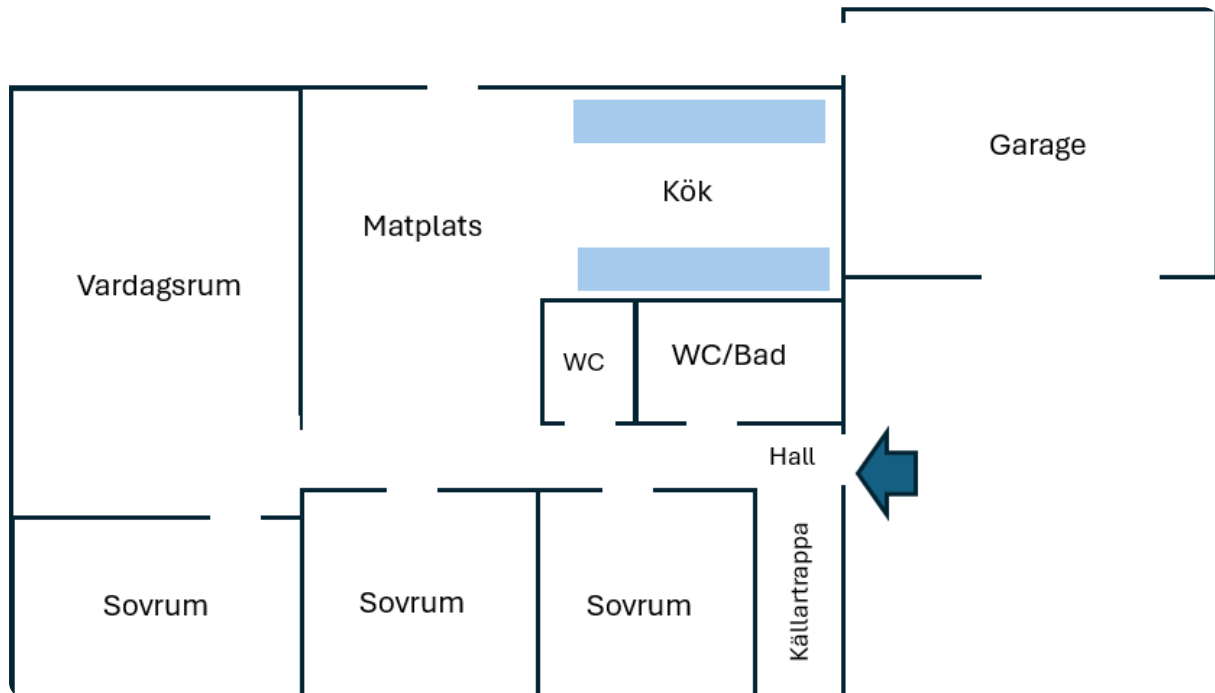


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.