



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BOLLNÄS

Fastighetsbeteckning

HÄGGESTA 1:32

Värdetidpunkt

2025-10-08



Enplansvilla med vit träfasad, vitt staket mot anslutande väg.

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	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	23

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BOLLNÄS HÄGGESTA 1:32
Adress	Renserivägen 14 82140 Bollnäs
Område	Bollnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1427-25-21
Nybyggnadsår	1991
Värdeår	1991
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄGGESTA 1:32 i Bollnäs kommun ligger ca 3,5 km söder om Bollnäs centrum med förskola, skolor samt hälsocentral inom räckhåll. Omgivningen utgörs av enstaka villor, skog och åkermark.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1-plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 89 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m². Det finns även övriga byggnader såsom ett garage och lekstuga samt några mindre byggnader av temporär karaktär.

Markarealen uppgår till 1 425 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad infart, trädgård med högbevuxen gräsmatta, buskar och träd. Mot vägen inramad tomt med vitt staket.

Bostaden har stått kallställd under en tid med spår av frysskador i bl a vatten- och värmeledningar, vilket också bekräftas av fastighetsägaren.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

400 000 KRONOR

Fyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 494
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,37

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 2025-09-25 av Peder Lindblom. 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 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 425 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart, trädgård med högbevuxen gräsmatta, buskar och träd. Mot vägen inramad tomt med vitt staket
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Enstaka villor, skog och åkermark
Avstånd	I kommunens centralort ca 3,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt *	
	Egen vattenbrunn	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt *	
	Uppgift om typ av anläggning saknas	
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Uppgift saknas	

*) 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 1991	Källa: Metria

Boarea	89 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	1-plan	
Entréväning	Hall, kök, dusch/wc, tvätttrum samt 3 sovrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, plastmatta och parkett	
Vägg	Målade, tapet och panel	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	Avstängd.	
	Sönderfrusna värmeledningar enligt ägaren. Pelletspanna lokaliserad i intilliggande garagebyggnad.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (ElektroHelios), köksfläkt (Minimaster), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys	
	Normal standard, sämre skick. Vatten och avlopp har varit avstängt en längre tid.	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, dusch	
	Badkar borttaget.	
	Normal standard, sämre skick. Vatten och avlopp har varit avstängt en längre tid.	
Tvättstuga	Golv plastmatta, väggar Panel och tapet	

	Normal standard, sämre skick. Vatten och avlopp har varit avstängt en längre tid.
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Tydliga spår av att bostaden stått outnyttjad och kallställd en längre tid med frusna vatten och värmeledningar, vilket också bekräftas av ägaren. Därav anses standarden som låg. Byggnaden ger ett ovårdat intryck, bl a mosspåväxt på yttertak och mikrobiell påväxt på träfsad m.m.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Träkonstruktion på betonggrund med träfasad och yttertak med betongpannor, el Normal standard, sämre skick Byggnadsarea: 70 m ² (uppskattad yta)
Lekstuga	Träkonstruktion, träfasad och plåttak. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Fastighetsägaren
------------	--------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet till större del avflyttad och tomställd byggnad, diverse saker i garagebyggnaden. På tomten fanns diverse bråte och äldre byggmaterial m.m..

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 2025-04-15, 288.750 sek jämte ränta och kostnader T 3191-24: 2025-06-05, D-2025-00198041:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 774 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	571 000 kr	1991-07-03	91/9835	
2	203 000 kr	1991-07-03	91/9837	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPP	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	21-91:139.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Bollnäs HÄGGESTA 1:32			
Last: BOLLNÄS HÄGGESTA 1:22, BOLLNÄS HÄGGESTA 3:34, BOLLNÄS BRO 2:1, BOLLNÄS BRO 2:2			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 084 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 805 000 kr

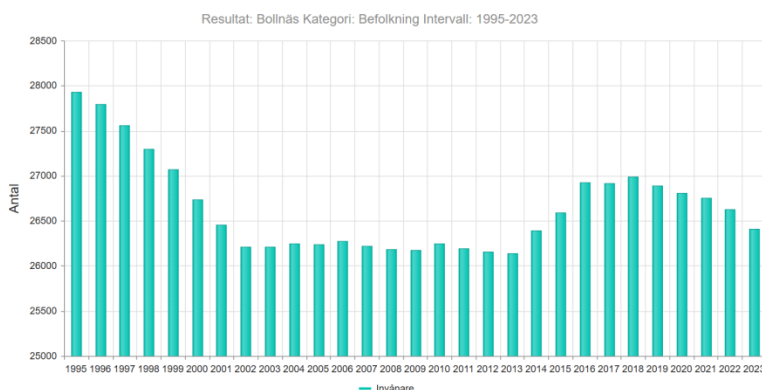
varav mark 279 000 kr

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

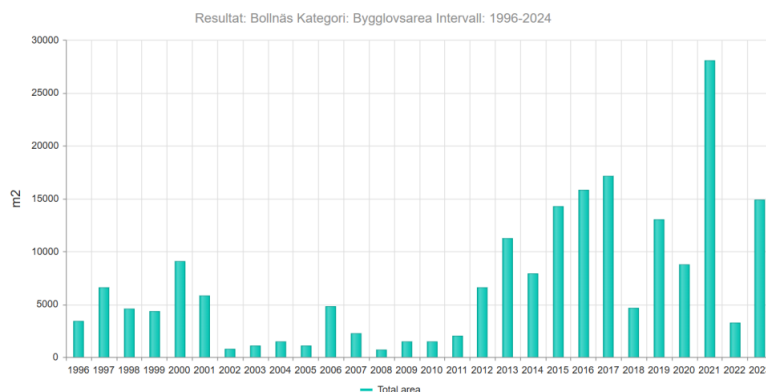
Bollnäs har goda kommunikationer genom E4:an som går nära kommunen samt Riksväg 50 och Riksväg 83, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle, Söderhamn, Ljusdal och Falun. Järnvägsförbindelser finns via Bollnäs station, som ligger längs Norra Stambanan och erbjuder tågstrafik till bland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

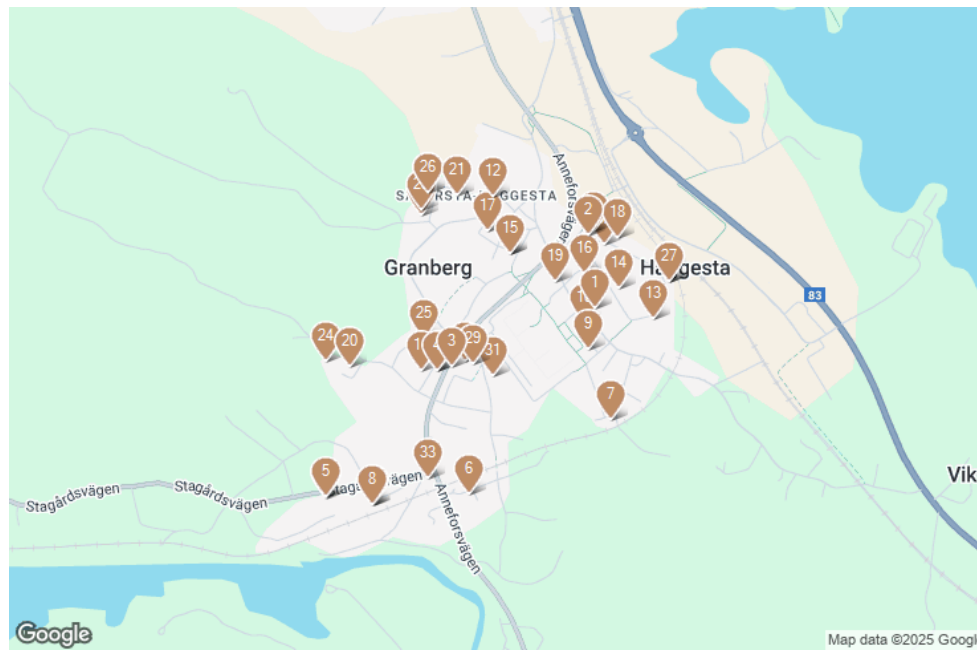
Byggnade i kommunen

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

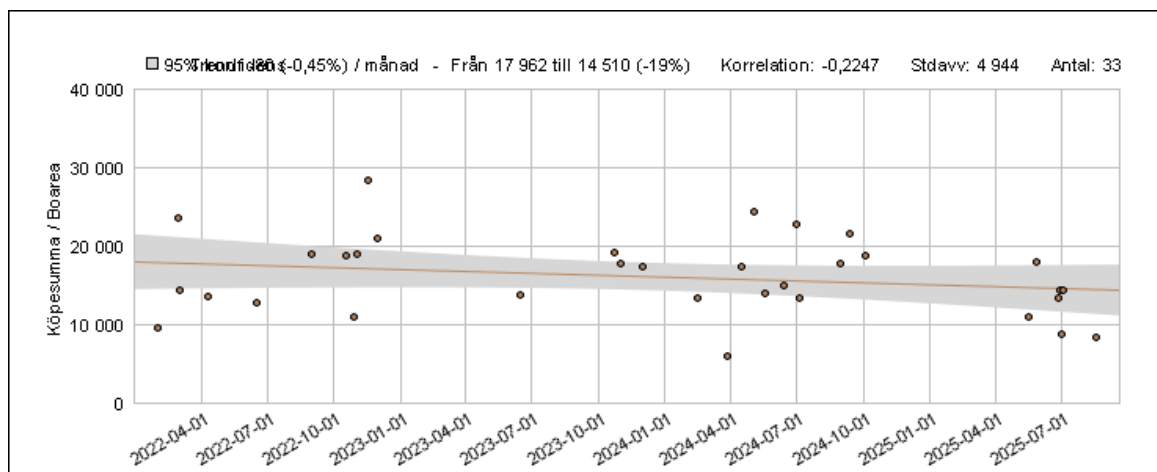


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 64 - 125 m², standardpoäng 25 - 42, byggår 1924 - 1973, areal tomt 956 - 2 246 m² under perioden 2022-02-28 och framåt.

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 750 000 - 2 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 000 - 23 593 kr/m² med medel 15 526 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,9 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Bollnäs	Häggesta 8:66	2022-02-28	64	57	33	1958	1 065	E	L	1,9	23 593	1 510 000
Bollnäs	Häggesta 7:72	2024-10-04	80	2	25	1944	1 329	E	L	1,8	18 750	1 500 000
Bollnäs	Häggesta 18:7	2024-06-13	81	77	28	1958	1 071	E	L	1,5	14 938	1 210 000
Bollnäs	Häggesta 8:99	2024-09-12	90	45	30	1955	2 246	E	L	1,7	21 666	1 950 000
Bollnäs	Häggesta 7:17	2024-08-29	90		39	1930	1 597	E	L	1,3	17 777	1 600 000
Bollnäs	Häggesta 8:58	2025-07-03	90	80	26	1956	1 016	E	L	1,3	14 444	1 300 000
Bollnäs	Häggesta 8:62	2024-02-15	90	50	33	1957	1 043	E	L	1,3	13 333	1 200 000
Bollnäs	Säversta 7:98	2023-10-23	91	96	38	1968	1 083	E	L	1,5	19 230	1 750 000
Bollnäs	Häggesta 7:98	2023-12-01	92	97	42	1956	1 195	E	L	1,4	17 336	1 595 000
Bollnäs	Säversta 7:76 M.f.	2022-09-01	93	93	33	1959	1 189	E	L	1,7	19 032	1 770 000
Bollnäs	Häggesta 6:45	2025-05-16	100	63	29	1925	1 028	E	L	1,0	10 950	1 095 000
Bollnäs	Säversta 7:21	2024-07-01	103	119	41	1968	956	E	L	1,8	22 815	2 350 000
Bollnäs	Häggesta 8:78	2024-05-17	103	108	27	1958	1 285	E	L	1,6	14 077	1 450 000
Bollnäs	Häggesta 24:14	2024-07-05	104	28	26	1958	1 132	E	L	1,8	13 461	1 400 000
Bollnäs	Häggesta 7:114	2022-03-02	108	131	34	1967	960	E	L	1,3	14 351	1 550 000
Bollnäs	Häggesta 8:59	2023-06-16	108	65	25	1956	1 069	E	L	1,8	13 888	1 500 000
Bollnäs	Häggesta 3:47	2025-06-26	108	174	31	1973	1 726	E	L	0,9	13 425	1 450 000
Bollnäs	Häggesta 7:75	2025-06-30	117		29	1938	1 349	E	L	1,5	14 444	1 690 000
Bollnäs	Häggesta 7:75	2022-04-11	117		29	1938	1 349	E	L	1,8	13 675	1 600 000
Bollnäs	Häggesta 7:73	2025-07-01	124	60	31	1938	1 007	E	L	0,8	8 870	1 100 000
Bollnäs	Säversta 7:52	2024-03-27	125		28	1924	1 170	E	L	0,8	6 000	750 000
Medel										1,4	15 526	

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge strax utanför Bollnäs tätort. Byggnaden har stått oanvänd och kallställd en längre tid med spår av frysskador i vattenledningar m.m. och kräver omfattande åtgärder för att återställa en normal funktion. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga väsentligt under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 4 494 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

400 000 KRONOR

Fyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 494
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,37

Katrineholm 2025-10-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Framsida, entré via trädäck.



Baksida, altan i trä vid byggnadens södra kortsida.



Framsida, entré och altan, högbevuxen trädgård.



Baksida, diverse bråte på tomten.



Garage och förråd.

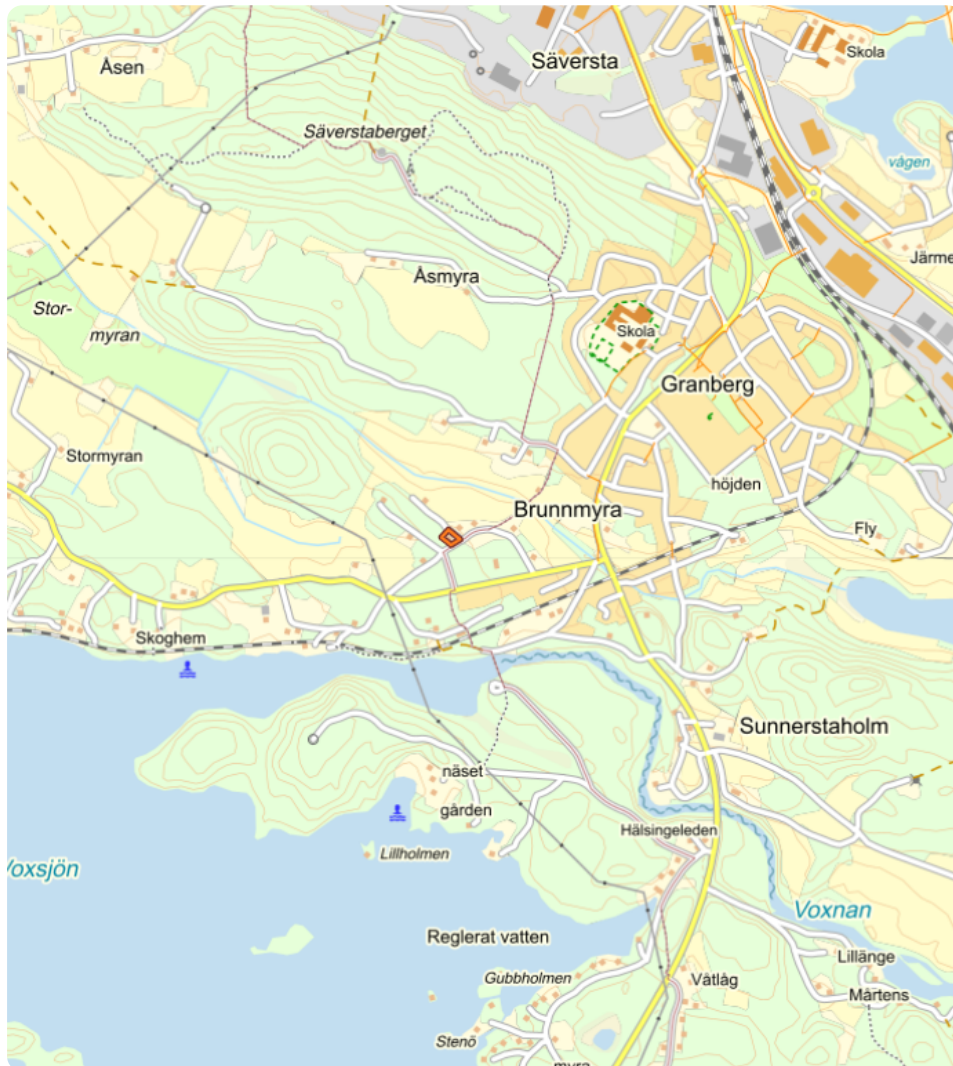


Förmodad avloppsbrunn.

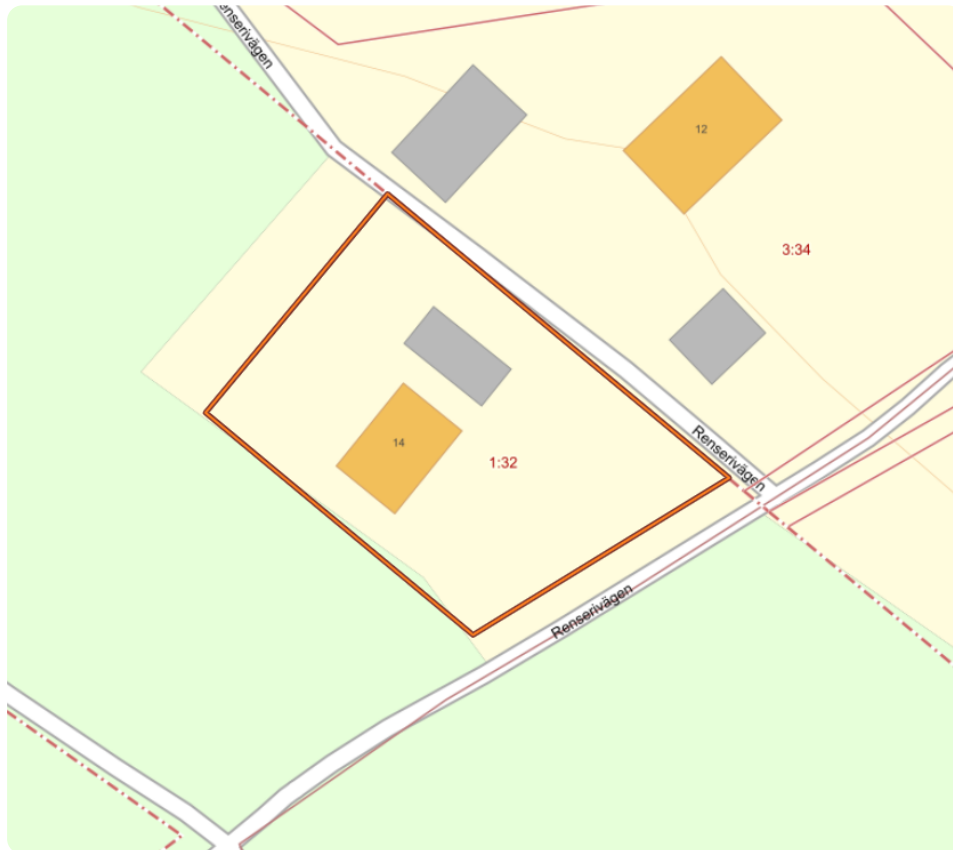


Lekstuga och vattenbrunn.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

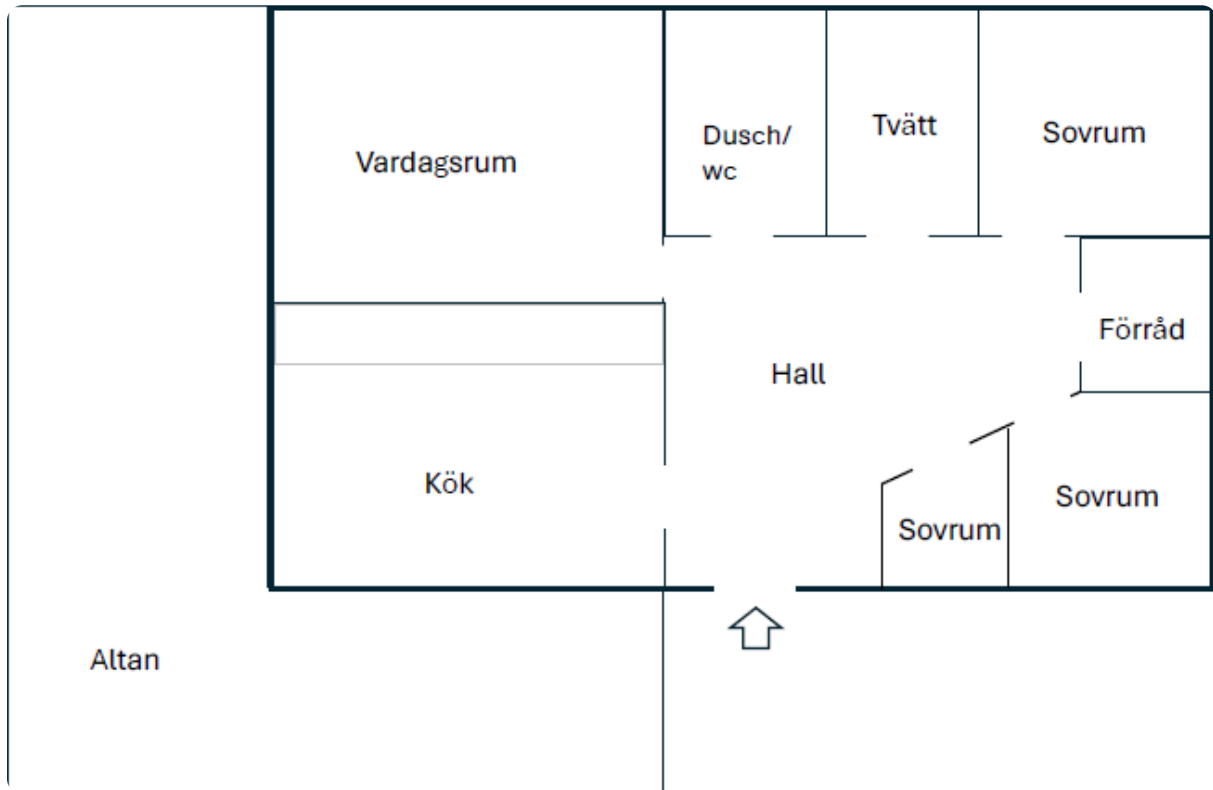


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.