

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bollnäs

Fastighetsbeteckning

Säversta 4:99

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödbrun tegelfasad, altan och snötäckt mark.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Bollnäs Säversta 4:99	Lagfaren ägare	F-198-25-21
Objektets adress	Sävåsvägen 9 821 30 Bollnäs	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1962 och tillbyggnadsår 2011. Uppförd i 1,5 våningar samt källare.
Boarea	121 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	84 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 761 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av snötäckt infart och trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Säversta, ca 2,5 km från Bollnäs centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse och skog. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Bollnäs.
Övrigt	Det finns även friggebod, förråd och lekstuga på tomten.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 650 000 – 1 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 289 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,30
---------------	---------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-02-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peder Lindblom i närvaro av personal från kronofogden och utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1962/2011
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä/betong/tegel Tegel 3-glas, 2-glas. Betongpannor Vattenburen via radiatorer, värmepump (Nibe), bergvärme (enl SGUs kartvisare, borrdatum 20170314). Självdraagsventilation Vedspis i vardagsrum. Balkong på våning 1 tr mot väster. Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med hall, relax (dusch & bastu), pannrum, tvättstuga, matkällare, förråd och garage (takskjutport). Entréplan med farstu (modern tillbyggnad, golvvärme), hall, kök och vardagsrum i öppen planlösning, dusch/wc och 2 sovrum. Våning 1 trappa med hall, wc och 2 sovrum varav ett med balkong.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Modern standard. Ljusa skåpluckor. Bänkskivor i natursten/komposit. Spishäll (integrerad, okänt märke), fläkt (okänt märke), ugn & mikro (midjehöd, Husqvarna), kyl/frys (okänt märke) samt diskmaskin (Logik).
Hygienrum - bv	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker (golvvärme). Tvättställ, toalett, duschhörna (glasdörrar) och handuksstork (vattenburen).
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt Utrustning	WC. Målade väggar. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Hygienrum - kv	Ytskikt Utrustning	Dusch/bad/bastu. Kaklade/målade väggar. Golv med klinker. Duschalkov (kaklad), bubbelbadkar (hörn) och bastu (glasade väggar).
Tvättstuga - kv	Utrustning	Tvättbänk, tvättmaskin (Bosch), torktumlare (ElektroHelios) och torkskåp.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta/klinker Tapet/målade Vit panel/vita takskivor/vitmålat
Övrigt		
Standard/skick		Moderniserad äldre byggnad med normal till god standard, Relativt nyligen renoverad farstu, kök, dusch/wc (bv) m.m. Dock visst bruks slitage. Fönster huvudsakligen bytta till 3-glas. Viss mosspåväxt på yttertak mot söder m.m.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 2	Förrådsbyggnad med trä fasad och plåttak, ej besiktigad invändigt. I för ändamålet normalt skick utvändigt. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Byggnad 3	Friggebod med trä fasad och plåttak. Ej besiktigad invändigt. Till synes ansluten till el. Nyttjas som gästrum. Normalt skick utvändigt. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Byggnad 4	Lekstuga med trä fasad och tak med betongpannor. Ej besiktigad invändigt. Normalt skick utvändigt. Byggnadsarea ca 8 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	1 423 000 kr, varav byggnad 1 084 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 339 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 581 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 21-IM2-54/1139.5, Ändamål: Kraftledning expr fullbordad, last.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2015-08-21. Källa: Boverket.
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 och 191 kvm samt tomtareal mellan 712 och 1 895 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 730 000 – 4 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 783 – 23 888 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,22 den senaste tiden.

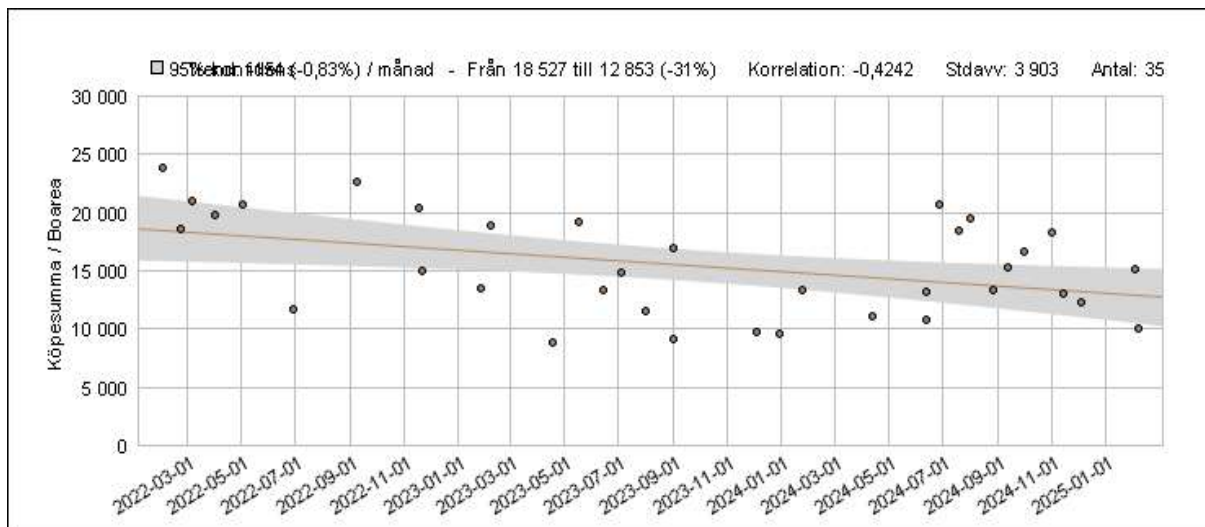


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. 1960-talshus som moderniserats med normal till god standard. Relativt nyligen renoverat kök samt tillbyggd farstu med golvvärme. bergvärme (2017). Modern bastu/dusch i källare. Stor tomt.

Sammantaget, inklusive den allmänna prisutvecklingen av småhus i området, bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, framsida, röd tegelfasad med vita detaljer, entré via farstu.



Foto, huvudbyggnad, baksida, altan, garageport och snötäckt mark.



Foto, huvudbyggnad, framsida, röd tegelfasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Foto, byggnad 2, förråd vi fastighetens infart, rödmålad träfasad.

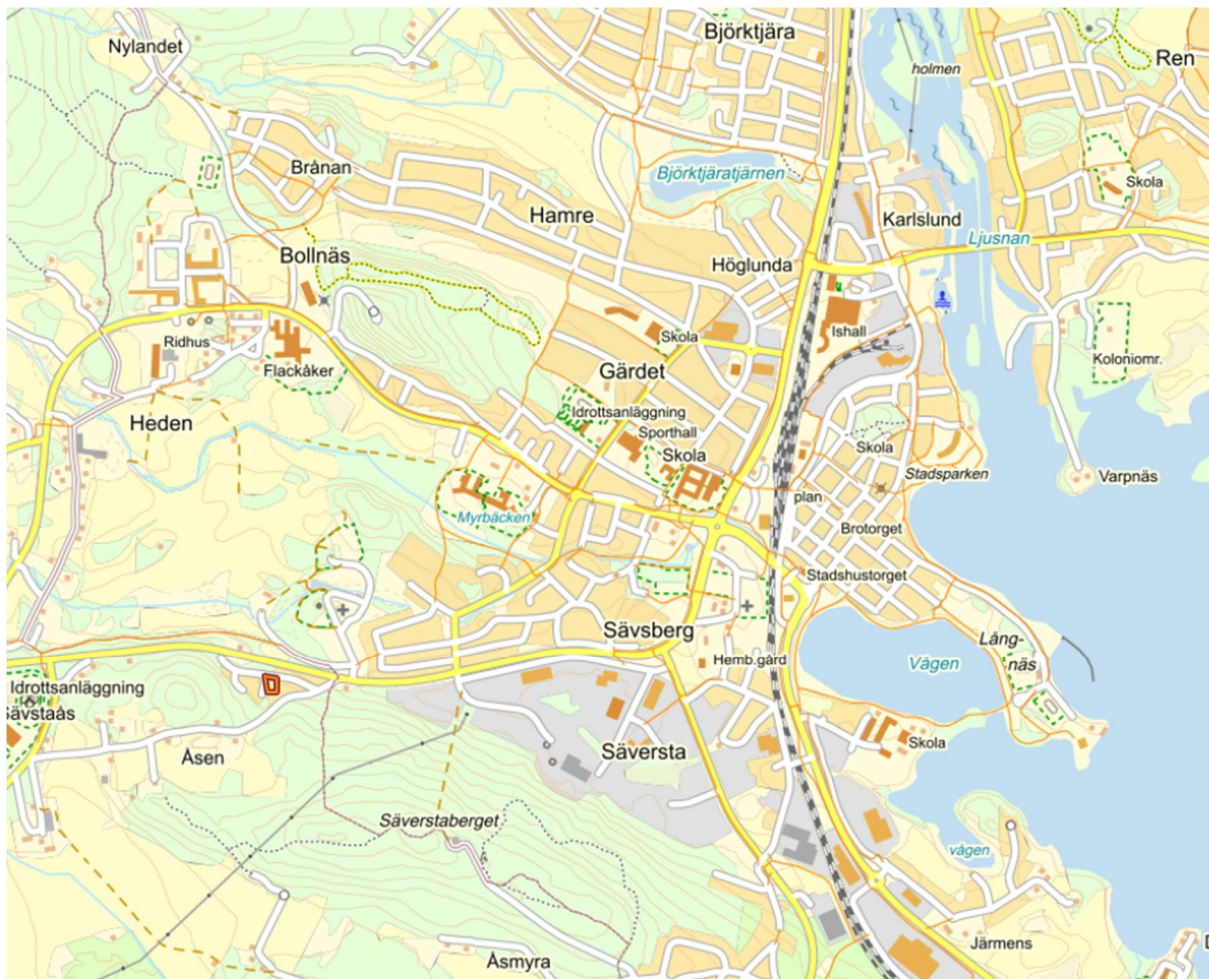


Foto, byggnad 3, friggebod/stuga, rödmålad träfasad med vita detaljer.



Foto, byggnad, lekstuga, rödmålad träfasad med vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

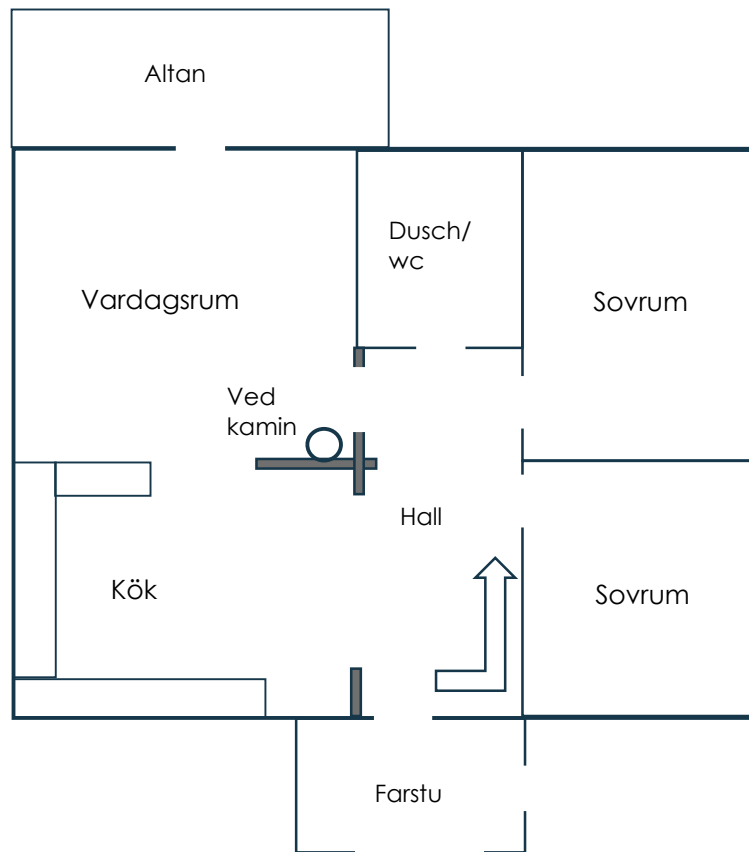


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

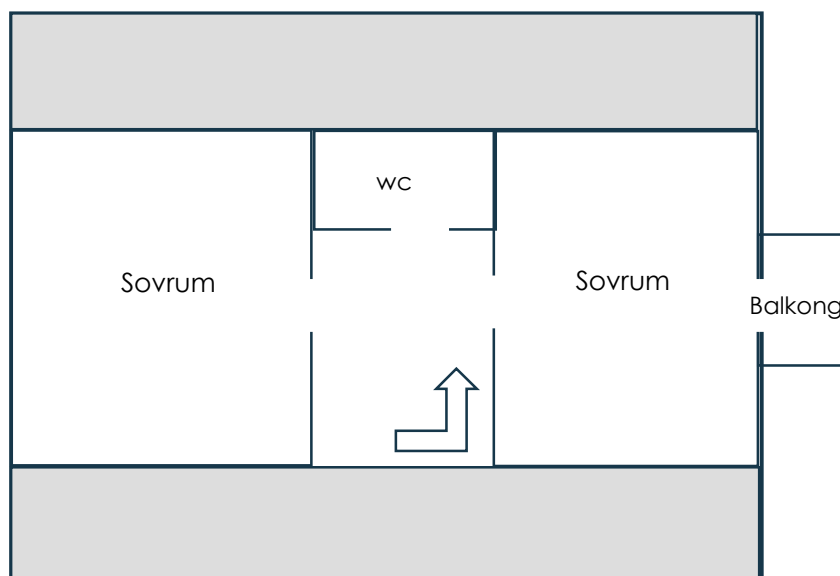


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-10

Fastighet

Beteckning Bollnäs Säversta 4:99	UUID: 909a6a7d-74db-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-06-05
Nyckel: 210045758	Län- och kommunkod 2183	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-09
Distrikt Bollnäs Socken: Bollnäs	Distriktskod 318003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-07

Adress

Adress Sävåsvägen 9 821 30 Bollnäs	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6801829.8	572726.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 761 kvm	1 761 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-06, 497 999 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-680873-24)	2024-12-09	D-2024-00416627:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 04/26585
Avser inteckning 04/26586
Avser inteckning 08/6878
Avser inteckning 10/21409
Avser inteckning 62/1682
Avser inteckning 88/978
Avser inteckning d-2018-00739274:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.581.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	31.600 SEK	1962-09-12	62/1682
2	285.000 SEK	1988-01-27	88/978
3	223.400 SEK	2004-11-25	04/26585
4	160.000 SEK	2004-11-25	04/26586
5	123.000 SEK	2008-03-26	08/6878
6	287.000 SEK	2010-09-27	10/21409
7	471.000 SEK	2018-12-19	D-2018-00739274:3

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning expr fullbordad	Last	Officialservitut	21-IM2-54/1139.5

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
354769-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	1.423.000 SEK	1.084.000 SEK	339.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 007055446.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
339.000 SEK	2183909	Självständig		

Tomtareal 1 761 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007056446.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.084.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 121 kvm	Biutrymmesyta 84 kvm	Värdeyta 138 kvm
Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår 2011	Värdeår 1962
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1962-05-11	21-BOJ-3549 Akt

Ursprung

Bollnäs Säversta 4:97

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Bollnäs Säversta 4:99	1980-06-01	21-80:510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet