

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bollnäs

Fastighetsbeteckning

Bofara 7:25

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, altan samt 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 Bofara 7:25	Lagfaren ägare	F-504-25-21
Objektets adress	Mormorsänge Lotan Sörflyvägen 2681 823 91 Kilafors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1930. Uppförd i 1,5 våningar samt källare.
Boarea	160 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	76 kvm (enligt taxeringen).
Tomtmark	1 964 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av snötäckt mark, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil söder om Bollnäs och ca 7 km väster om Kilafors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av enstaka villor och gårdar. Förskola, skola och hälsocentral finns i Kilafors. Ytterligare utbud med service finns i Bollnäs.
Övrigt	Det finns även förråd, carport och gäststuga på tomten.

Marknadsvärde

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

875 000 kronor

Bedömt värdeintervall 800 000 – 925 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 469 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,99
---------------	--------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-03-18

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 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	Enskilt vatten. Grävd brunn enligt ägaren. Teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avloppsbrunn med infiltration, enligt ägaren, utfört ca 2018. Teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja, enligt ägaren.
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		1930
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2- & 3-glas fönster Plåt Vattenburen via radiatorer/ Vedpanna med ackumulatortankar. Självdraagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1	Källare med rum med öppen spis, matkällare, tvättstuga och pannrum.
	Våning 2	Entréplan med hall, dusch/wc, kök, vardagsrum och 1 sovrum.
	Våning 3	Våning 1 trappa med wc och 2 sovrum.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats.
	Utrustning	Gråmålade skåpluckor. Spis/ugn (Bosch), fläkt (Bosch), vedspis, kylskåp (okänt märke) samt diskmaskin (Candy).
Hygienrum - bv	Ytskikt	Äldre wc/dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschhörna (draperi).
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt	Modernt wc. Målade väggar. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ (kommod) och toalett.
Tvättstuga - kv	Utrustning	Tvättvask (rostfri på ben), tvättmaskin (Whirlpool)
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/panel
	Tak	Träpanel/slåta vita
Övrigt		Två kakelugnar på bottenvåningen.
Standard/skick		Äldre byggnad med delvis slitna ytskikt invändigt och spår av ofärdiga projekt m.m. Behov av översyn/åtgärd målning fasad, fönster och fönsterfoder m.m.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Förråd och carport trä/plåt fasad och plåttak. Nyttjas som förråd, ej besiktigad invändigt. Sämre skick. Byggnadsarea ca 160 kvm.
Byggnad 3	Timrad gäststuga med snötäckt tak, sannolikt plåttak.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 881 000 kr, varav byggnad 682 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 199 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 450 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Bollnäs Sörfly GA:1. Ändamål: Utfartsvägar.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 21-93:105.1, Ändamål: Avlopp, förmån. Officialservitut. Akt: 21-93:105.2, Ändamål: Väg, förmån.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	För närvarande ej försäkrad, enligt ägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var huvudbyggnaden normalt möblerad samt delvis belamrad med diverse saker. 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 70 och 200 kvm samt tomtareal mellan 896 och 17 038 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 520 000 – 2 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 975 – 22 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 3,8, med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

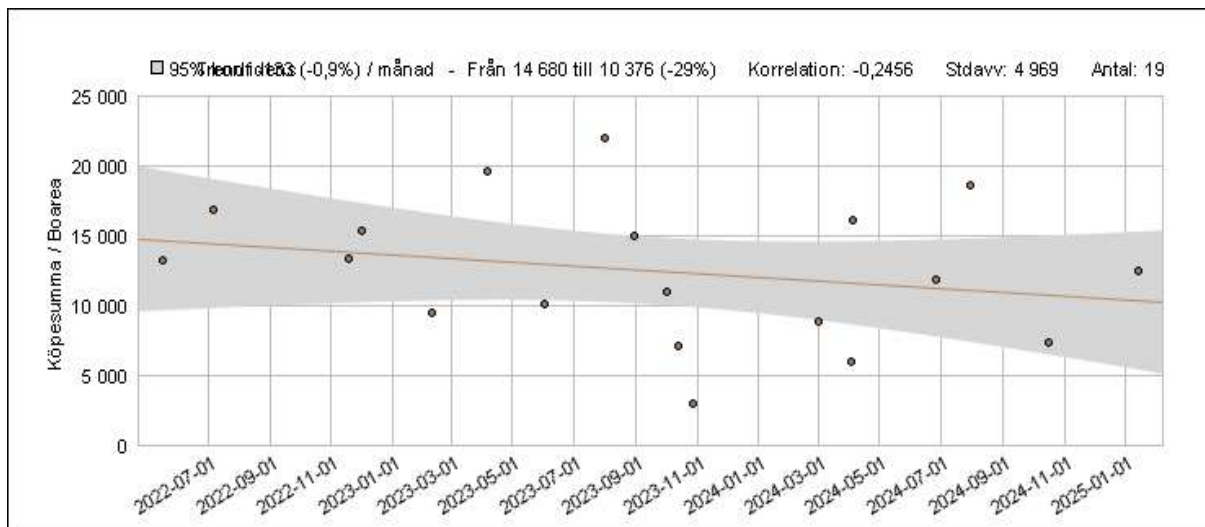


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Ortsprismaterialet är spretigt, bl a eftersom småhus i landsbygd ofta har kraftigt varierande standard och skick.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge med närhet till Kilafors och Bollnäs. Byggnaden är äldre med delvis slitna ytskikt och spår av ofärdiga projekt invändigt. Visst eftersatt underhåll utvändigt. Till synes en relativt nyligen anlagd avloppsbrunn med infiltrationsanläggning. Vattenburet värmesystem med äldre vedpanna.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer, snötäckt mark.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer, snötäckt mark.



Foto, byggnad 2, framsida, förråd och carport, snötäckt mark.



Foto, byggnad 2, baksida, förråd och carport, snötäckt mark.

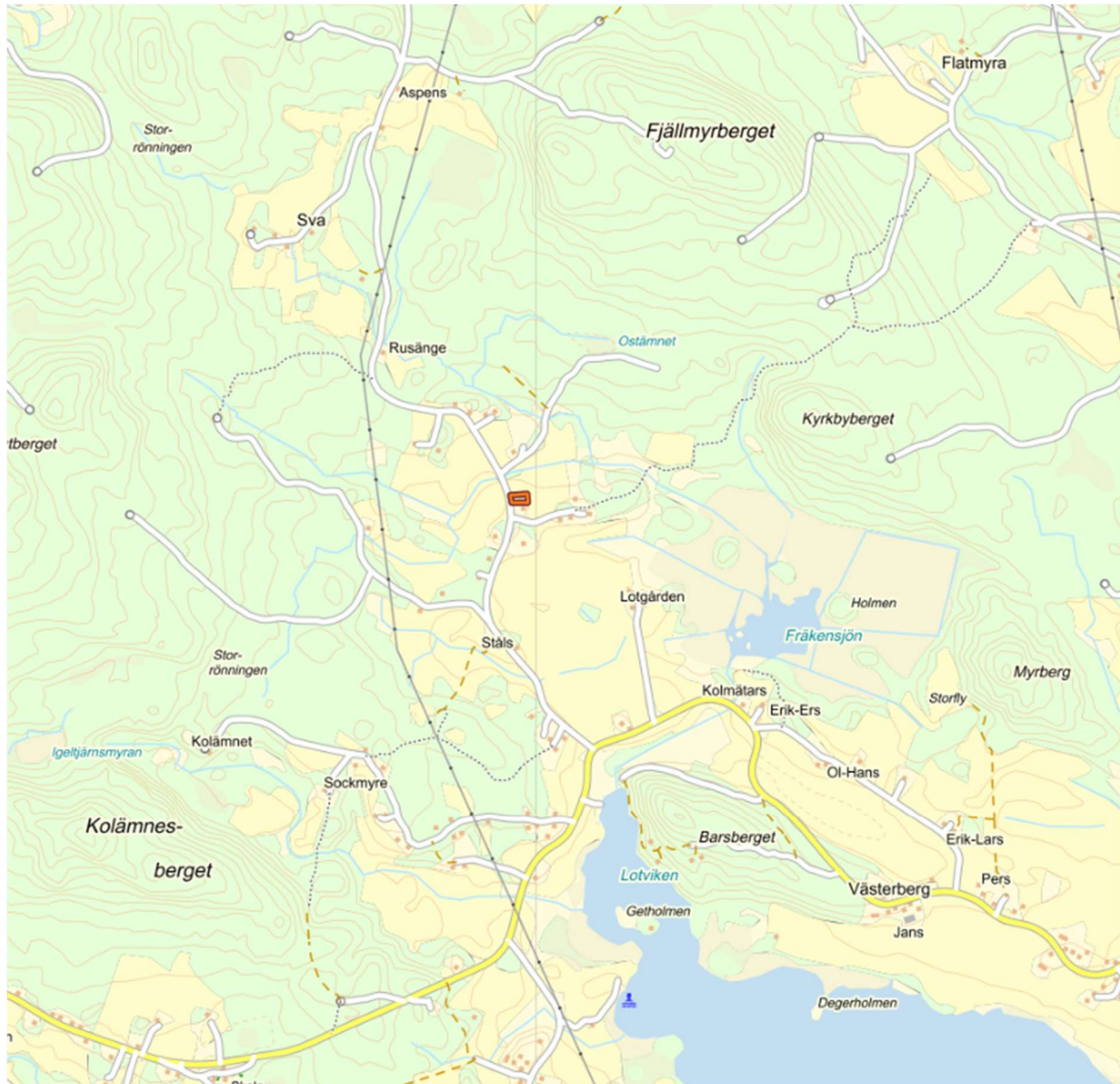


Foto, byggnad 3, timrad gäststuga, snötäckt mark.

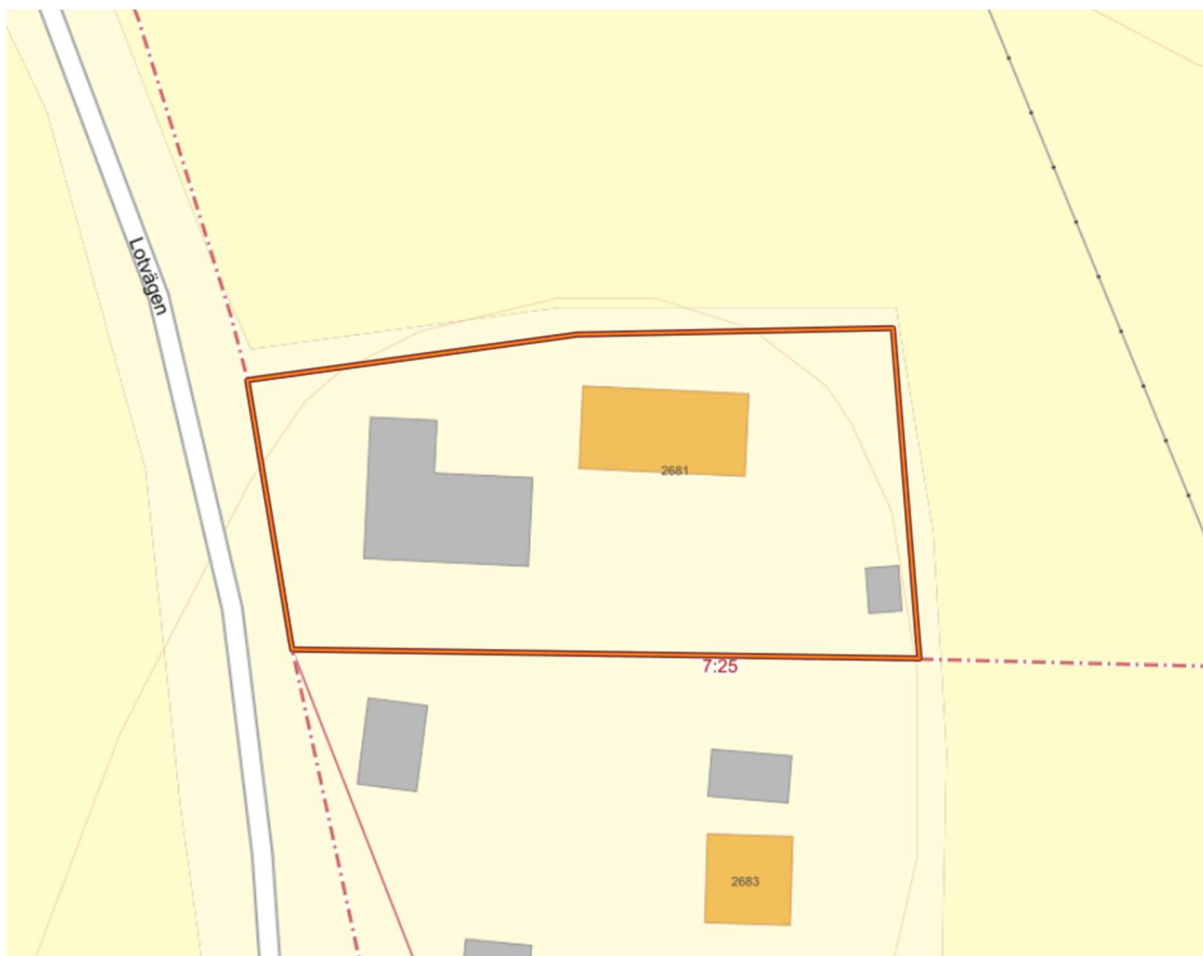


Foto, Enskilt avlopp.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

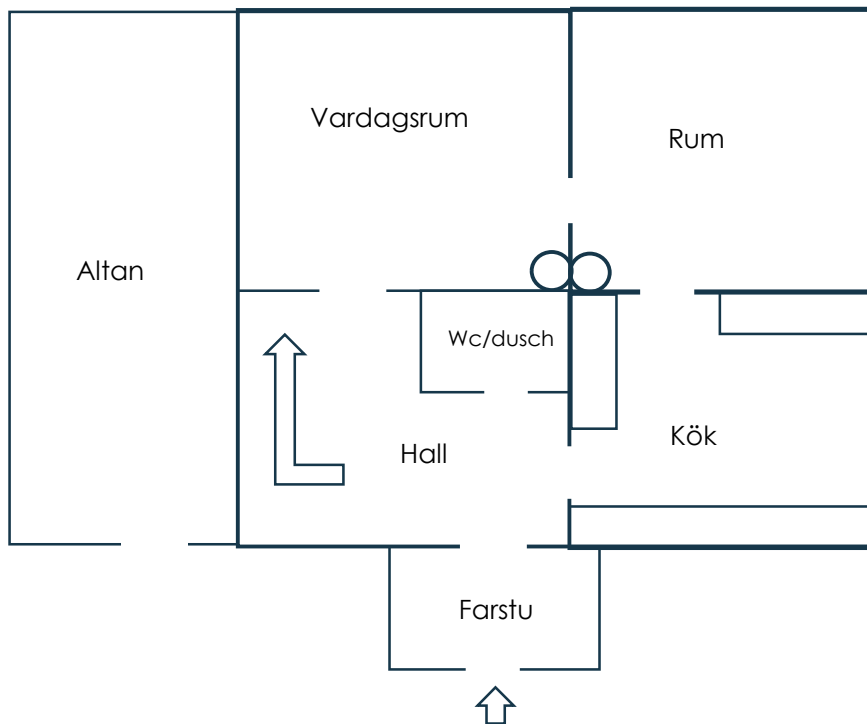


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

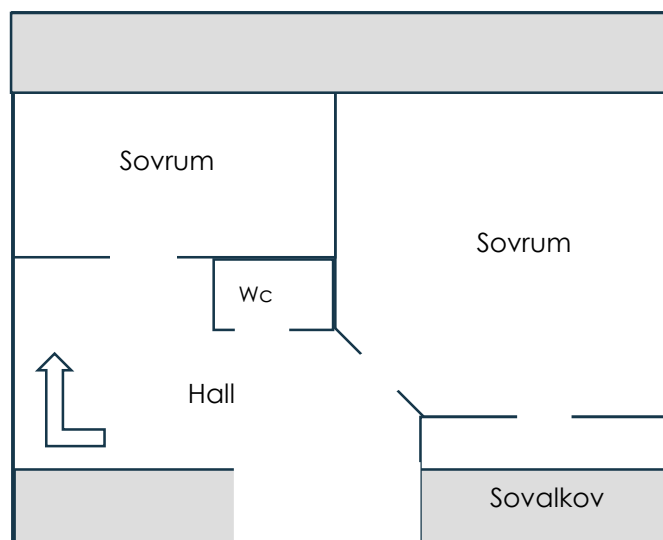


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-09

Fastighet

Beteckning Bollnäs Bofara 7:25	UUID: 909a6a7f-92d0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-04-02
Nyckel: 210185155	Län- och kommunkod 2183	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-20
Distrikt Hanebo Socken: Hanebo	Distriktskod 318004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress Mormorsänge Lotan Sörflyvägen 2681 823 91 Kilafors	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWREF 99 TM)	E (SWREF 99 TM)	
1	6788747.3	579936.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 964 kvm	1 964 kvm		

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15 258 484 sek jämte ränta och kostnader 01-29274-25	2025-01-17	D-2025-00019548:1
Anmärkningar: Avser inteckning 93/4279 Avser inteckning 93/4281		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 450.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	210.000 SEK	1993-04-26	93/4279
2	170.000 SEK	1993-04-26	93/4281

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	70.000 SEK	2003-08-12	03/16025

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	21-93:105.1 Akt
Väg	Förmån	Officialservitut	21-93:105.2 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
361581-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	881.000 SEK	682.000 SEK	199.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 050915446.		
Taxeringsvärde 199.000 SEK	Riktvärdeområde 2183906	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 964 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 050916446.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 682.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 160 kvm	Biutrymmesyta 76 kvm	Värdeyta 175 kvm

Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår	Värdeår 1930
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar Bollnäs Sörfly GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1993-03-11	21-93:105 Akt
Anläggningsåtgärd	2003-04-02	2183-02/99 Akt

Ursprung

Bollnäs Bofara 7:4

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet