

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Bollnäs**

**Bostadsrättsförening**

**HSB Brf Hjorten i Bollnäs**

**Lägenhet nr**

**Lgh nr 30-2136-1-7023**

**Värdetidpunkt**

**December 2023**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fyra våningar med beigeputsad fasad och vita detaljer. Rödmarkerat område visar lokalens exponering mot Odengatan.

---

**Företag**

Värderingsinstitutet Norra AB

**Telefon**

026-10 29 04

**Adress**

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

**Hemsida**

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

**E-post**

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Kommun	Bollnäs	Bostadsrättshavare	F-1414-23-21
Bostadsrättsförening	HSB Brf Hjorten i Bollnäs	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lgh nr 30-2136-1-7023	Värdetidpunkt	December 2023
Objektets adress	Odengatan 12 E 821 43 Bollnäs	Besiktningstidpunkt	2023-11-27

### Allmän Beskrivning

Förutsättningar	<p>Enligt erhållna uppgifter kan värderingsobjektet, efter föreningens prövning och medgivande, hyras ut i andrahand, vilket förutsätts i värderingen. Värdebedömningen har utförts utifrån ortsprismetoden och avkastningsbaserad värderingsmetod varvid en bedömd marknadsmässig hyra och driftkostnad har beaktats.</p> <p>Lokalens taxeringsvärde är beräknat som lokalens andel av föreningens taxeringsvärde för lokaler (251,5 kvm / 3 559 kvm LOA (årsredov. 2022) = 7,1 %). Endast ett fåtal sålda BRF-lokaler har hittats, värderingsobjektet jämförs därför även med närmast jämförbara fastighetstyp, hyreshusenhet med typkod 325.</p>
Lokal	<p>Bostadsrättslokal på bottenvåning och källarvåning omfattande</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bv: 2 st större rum med separat entréer samt exponering mot Odengatan varav det ena med mötesrum och kontor. Hall med ingång från gården, korridor, 3 st mindre arbetsrum, 2 st pentry samt 2 st wc. Flera mindre förrådsutrymmen.</li> <li>- Kv: L-formad korridor, större rum, serverrum samt flera mindre förrådsutrymmen.</li> </ul>
Lokalarea	251,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Bollnäs, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Lokalen ligger ett kvarter från butiksstråket på Långgatan.
Månadsavgift	16 052 kr/mån. I avgiften ingår vatten och uppvärmning (enligt HSB:s förvaltare). Individuell mätning och debitering av kontorsel, vilket faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Bedömda ekonomiska förhållanden	<p>Bedömda hyresintäkter uppgår till 252 Tkr/år, motsvarande 1 000 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Bedömda Drift- och underhållskostnader uppskattas till ca 181 Tkr/år, motsvarande ca 720 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Lokalens andel av fastighetsskatten bedöms uppgå till 9 Tkr/år. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0 vilket beaktas i driftnettoprognosen. Direktavkastningen bedöms till 9,5%.</p>

Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2023  
650 000 KRONOR  
Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall  
585 tkr - 715 tkr

Nyckeltal

Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:	2 584
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,73
<u>Direktavkastning 2023 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	0,2%
Mot bedömt driftnetto:	9,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2023</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	2,58

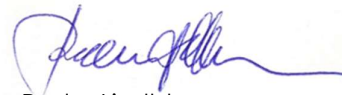
Söderhamn 2023-12-04  
**Värderingsinstitutet Norra AB**



Ludvig Bennetoff  
Master i Ekonomi/Agronom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peder Lindblom  
Fastighetsvärderare/Civilingenjör

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	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrättslokalen sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Jämförelseobjekten är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, skick, föreningens ekonomi samt dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns ofta nettokapitaliseringsmetod.</p> <p>Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p> <p>Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortsprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>

Besiktning	<p>Okulärbesiktning av objektet har skett av Peder Lindblom i närvaro av förvaltare från bostadsrättsföreningen och personal från kronofogden.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.</p>
------------	--

Bostadsrättslokal		
Objekt		Lägenhet nr 30-2136-1-7023
Läge i byggnaden		Våning 1 av 4.
Byggår		1957
Planlösning		- Bv: 2 st större rum med separat entréer samt exponering mot Odengatan varav det ena med mötesrum och kontor. Hall med ingång från gården, korridor, 3 st mindre arbetsrum, 2 st pentry samt 2 st wc. Flera mindre förrådsutrymmen. - Kv: L-formad korridor, större rum, serverrum samt flera mindre förrådsutrymmen.
Pentry	Utformning	2 st pentryn. För kontorsändamål i normal standard och i bruksskick.
	Utrustning	Diskbänk, kylskåp, ett pentry har diskmaskin. Inga spisar.
Wc	Ytskikt	2 st wc. Målade väggar med. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett. För kontorsändamål i normal standard och i bruksskick.
Invändiga ytskikt	Golv	plastmatta/laminat/klinker
	Vägg	Målade/målad väv
	Tak	Ljudabsorbenter/vitmålade
Övrigt		Inbrottslarm. Till synes ngn form av mekanisk ventilation.
Standard/skick		Lokal med normal standard i normalt bruksskick.

Inre underhållsfond	0 kr (Saldo 2022)
Pantsättning	Ja

<b>Bostadsrättsförening</b>	
Bostadsrättsförening	HSB Brf Hjorten i Bollnäs
Fastighetsbeteckning	Hjorten 10
Byggnader	Flerbostadshus i 1-4 våningar
	Totalt 64 st lägenheter - varav 63 st upplåten med bostadsrätt - varav 1 st upplåten med hyresrätt Totalt 41 st lokaler - varav 23 st upplåtna med bostadsrätt - varav 18 st upplåtna med hyresrätt
Ytor	Bostäder Lokaler
	3 730 kvm 3 559 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd
	Garage
	32 st
	P-platser
	30 st

Taxeringsvärde	39 974 000 kr (taxeringsår 2022)
Räntebärande skulder	10 511 627 kr, motsvarande ca 1 442 kr/kvm totalyta
Yttre fond	584 847 kr (enl årsredov. 2022)
Underhåll	2018-2022 -Ny takbeläggning på låghus. - Målning i trapphusen. - Installation bredband i samtliga lägenheter. - Skalskydd för entrédörrar.  Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2023 - Handikappanpassa butikernas entrédörrar. - Säkerhetsdörrar till lägenheterna.
Höjning av avgift	En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad (enl årsredov. 2022). Uppgifter om avgiftshöjning för år 2024 saknas.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd 2018-12-20. Källa: Boverket.
Handräckning	<p>Vid besiktningen var lokalen delvis avflyttad och delvis belamrad med diverse saker.</p> <p>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.</p>

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade lokaler, så kallade jämförelseobjekt. Bostadsrättslokaler är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

#### Fastighets- och hyresmarknad

Hyresmarknaden för lokaler i Bollnäs kommun, A-läge bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud. Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 800 till 1 300 kr per kvm, medel på 1 000 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetskatt. Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 7,0 till 8,0 % och medel på 7,5 % med en långsiktig vakansnivå på 5 %.

#### Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande bostadsrättslokaler eller mest jämförbara fastigheter som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal.

I den aktuella föreningen har, enligt uppgifter från HSB:s förvaltare, 2 st lokaler sålts de senaste åren. En butikslokal på ca 133 kvm såldes under 2022 för ca 4 900 kr/kvm och en på ca 128 kvm såldes under 2021 för ca 5 470 kr/kvm. Båda dessa lokaler var belägna på butiksstråket längs gågatan (Långgatan) och är inte direkt jämförbara med värderingsobjektet som har adressen Odengatan 12E.

I övrigt har inga försålda bostadsrättslokaler funnits efter sökningar i Bollnäs kommun. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar därför gjorts på jämförbara fastigheter avseende typkod 325 i de centrala delarna av Bollnäs kommun. Materialet omfattar försålda fastigheter med en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet och en LOA överstigande 100 kvm under perioden 2019-01-01 och framåt. Sökningen genererade 5st försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 8 886 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,2.

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Typ		Bygg		Kvm		Värde	
				kod	LOA	år	pris	K/T	Areal	år	
BOLLNÄS	SOLHEM 7	Björkhamregatan 26 m.f.	2021-08-19	325	286	1985	9 790	1,9	1 698	2001	
BOLLNÄS	FREJ 6	Nygatan 29	2021-08-02	325	147	1928	15 136	2,7	706	1929	
BOLLNÄS	OMBUDSMANNEN 2	Björkhamregatan 32 m.f.	2020-05-29	325	252	1954	6 349	2,5	1 393	1954	
BOLLNÄS	SÄVERSTA 5:26	Södra Kyrkvägen 3	2020-04-20	325	1 285	1954	7 003	2,1	6 021	1954	
BOLLNÄS	SKIDAN 9	Fabriksgatan 10A m.f.	2019-12-30	325	7 686	1950	6 153	1,8	14 804	1950	
<b>Medel:</b>							<b>8 886</b>	<b>2,2</b>			

Noteras bör att lokalerna i tabellen ovan utgörs av fastigheter med lagfart som inte delar drifts- och underhållskostnader med andra lokalslag såsom bostäder, vilket bidrar till lägre kostnader och högre värdenivåer.

#### Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor



Areatyp	Area[m <sup>2</sup> ]	Delvärde	
		[kr/m <sup>2</sup> ]	[tkr]
Lokal	252	2 500	629
<b>Summa/snitt</b>	<b>252</b>	<b>2 500</b>	<b>629</b>
	<b>Areametoden</b>		<b>629</b>

#### Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärd e [tkr]
	[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]			[tkr]	[tkr]		
Lokal	252	1000	181	9	61	245	7,5	820
<b>Summa/snitt</b>	<b>252</b>	<b>1 000</b>	<b>181</b>	<b>9</b>	<b>61</b>	<b>245</b>	<b>7,5</b>	<b>820</b>
						<b>Nettokapitaliseringsmetoder</b>		<b>820</b>

#### Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets bedömda driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, driftskostnader (månadsavgift till föreningen, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 2 880 kr/kvm LOA och 0,81 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning.

<b>Värderingsmodell</b>	<b>[tkr]</b>
Areametod	629
Nettokapitaliseringsmetod	820
<b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>	<b>724</b>

### Marknadsvärdebedömning - Avkastningsmetoden

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

#### Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt inflationen. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Vakansgraden bedöms till 20% år 1, 10% år 2 och 5% år 3-5.

#### Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
<b>Utveckling [%]</b>	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	5,5	3,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	3,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	20,0	10,0	5,0	5,0	5,0
<b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>					
Hyra	252	259	264	270	275
Vakans- och hyresförlust	50	26	13	13	14
Drift och underhåll	191	187	190	194	198
Fastighetsskatt	9	9	9	9	9
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>1</b>	<b>38</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>54</b>

#### Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 13,0 %, år 5 till 9,5 % och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,5 %.

#### Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	5,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	13,0	9,5	9,5	9,5	9,5
Nettokapitalisering för restvärdeberäkning [%]					7,5
<b>Driftnetto [tkr]</b>	<b>1</b>	<b>38</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>54</b>
<b>Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning</b>					
Nuvärde av driftnetton					139
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut					453
<b>Avkastningsbaserat marknadsvärde</b>					<b>592</b>

### Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	629
Nettokapitaliseringsmetod	820
<b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>	<b>724</b>
<u>Justeringar</u>	
Avdrag medelvakans: 23,3 tkr * BKF 2,58	-60
Renovering	0
Övrigt	0
<b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b>	<b>664</b>
<b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>	<b>592</b>

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till be-dömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, driftskostnader, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 650 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 585 000 Kr och 715 000 Kr.

#### SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

<b>Marknadsvärde per december 2023</b>
<b>650 000 KRONOR</b>
<b>Sexhundrafemtiotusen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall</b>
<b>585 tkr - 715 tkr</b>

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal	
Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:	2 584
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,73
<u>Direktavkastning 2023 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	0,2%
Mot bedömt driftnetto:	9,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2023</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	2,58

## Bilaga 1

Foton



Foto, föreningens byggnader, rödmarkerat område visar lokalens läge.

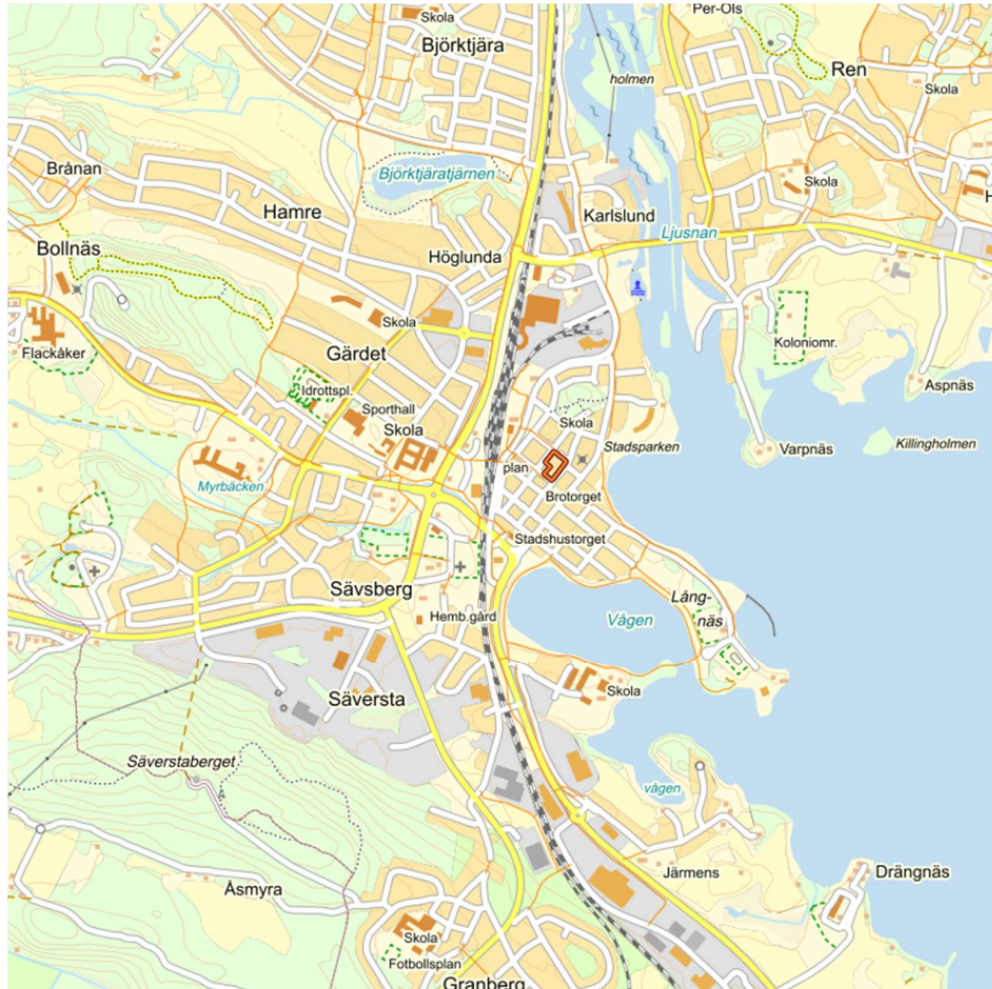


Foto, rödmarkerat område visar lokalens läge mot Odengatan.

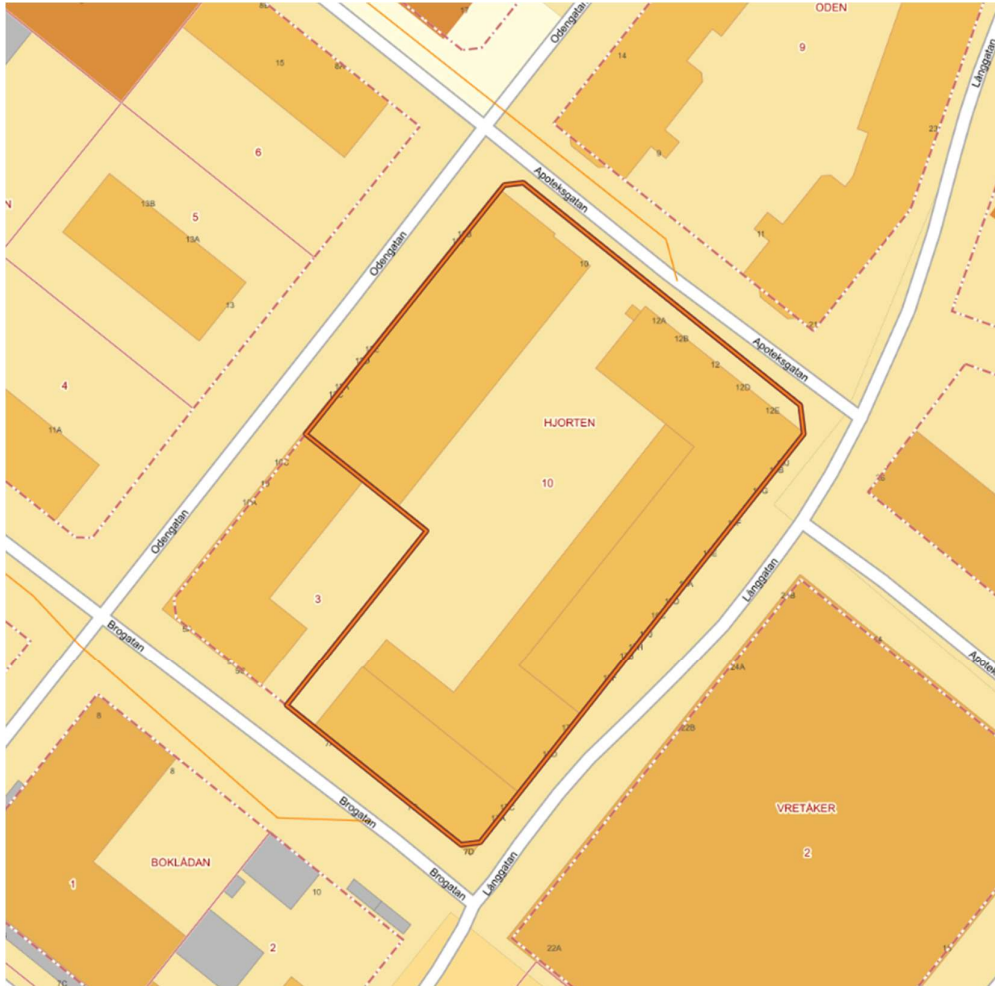


Foto, lokalens entré från baksidan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



## Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2023-10-30

### Fastighet

<b>Beteckning</b> Bollnäs Hjorten 10	<b>UUID:</b> 909a6a7d-520f-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-02-20
<b>Nyckel:</b> 210036850	<b>Län- och kommunkod</b> 2183	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2019-02-19
<b>Distrikt</b> Bollnäs	<b>Distriktskod</b> 318003	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2023-10-26

### Adress

<b>Adress</b>
Apoteksgatan (12D), (12E)
Brogatan (7C)
Långgatan (17D), (19D)
Odengatan (12C)
Apoteksgatan 10-12, 12A-B 821 43 Bollnäs
Brogatan 7, 7A, 7D 821 43 Bollnäs
Långgatan 17, 17A-C, 17F, 17H, 17J, 19A-C, 19E-G, 19J 821 43 Bollnäs
Odengatan 12A-B, 12D-F, 12H 821 43 Bollnäs

### Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6802465.6	574653.4	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofotograf

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	4 368 kvm	4 368 kvm	

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
786500-0587	1/1	1953-11-18	53/592

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Hsb Bostadsrättsförening Hjorten I Bollnäs			
C/O Hsb Södra Norrland Box 269 851 04 Sundsvall			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s i Bollnäs Brf Hjorten			
Köp (även transportköp): 1953-11-06 Ingen köpeskilling redovisad.			
<b>Anmärkning:</b> Id-nummer kompletterat 07/1077			
<b>Anmärkning:</b> Övriga fång 55/150			

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 19

Totalt belopp: 13.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1949-06-08	49/375
Anmärkning: Relax 72/596			
2	20.000 SEK	1955-06-08	55/663
Anmärkning: Relax 72/597			
3	260.000 SEK	1955-06-08	55/664
4	740.000 SEK	1956-07-25	56/1160
5	300.000 SEK	1956-07-25	56/1161
6	200.000 SEK	1956-07-25	56/1162
7	700.000 SEK	1956-12-12	56/1921
Anmärkning: Relax 72/598			
8	410.000 SEK	1956-12-12	56/1922A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Relax 72/599 Utbyte 59/1342			
9	90.000 SEK	1956-12-12	56/1922B
Anmärkning: Utbyte 59/1342 Relax 72/600			
10	160.000 SEK	1956-12-12	56/1923
Anmärkning: Relax 72/600			
11	440.000 SEK	1957-06-26	57/922A
Anmärkning: Rättat 81/3426 Utbyte 59/1343			
12	560.000 SEK	1957-06-26	57/922B
Anmärkning: Rättat 81/3427 Utbyte 59/1343			
13	320.000 SEK	1958-02-12	58/349D
Anmärkning: Utbyte 87/4065 Sammanföring 87/4064			
14	569.800 SEK	1958-02-12	58/349E
Anmärkning: Utbyte 87/4065 Sammanföring 87/4064			
15	85.100 SEK	1958-02-12	58/349C
Anmärkning: Utbyte 59/1344			
16	47.000 SEK	1959-08-12	59/1345
17	7.253.000 SEK	2005-07-28	05/16846
18	315.100 SEK	2007-03-23	07/6853
19	1.000.000 SEK	2007-11-02	07/26815

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Hjorten	1955-07-06	2183-148 <a href="#">Akt</a>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Hjorten	1957-05-08	2183-583/1957 <a href="#">Akt</a>

**Taxeringsuppgifter**

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
358633-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2022	39.974.000 SEK	32.000.000 SEK	7.974.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper	
786500-0587 Hsb Bostadsrättsförening Hjorten I C/O Hsb Södra Norrländ Box 269 851 04 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 017227446.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde			
5.200.000 SEK	2183002			
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt			
3 772 kvm	1.400 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 017228446.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde			
2.774.000 SEK	2183002			

Byggrätt ovan mark 2 312 kvm	Riktvärde byggrätt 1.200 SEK/kvm	
<b>Värderingsenhet bostäder 017225446.</b>		
Taxeringsvärde 22.200.000 SEK	Bostadsyta 3 744 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.947.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1957
<b>Värderingsenhet lokaler 017226446.</b>		
Taxeringsvärde 9.800.000 SEK	Lokalyta 4 304 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.270.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1957

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning	1920-01-13	21-BOJ-1090 <a href="#">Akt</a>
Tomtmätning	1957-09-06	2183-601/1957 <a href="#">Akt</a>
Sammanläggning	1958-01-29	2183-607/1958 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Bollnäs Bro 3:74
Bollnäs Hjorten 7

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Bollnäs Hjorten 10	1980-06-01	21-80:510 <a href="#">Akt</a>

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

---

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

Copyright © 2023 Metria    Källa: Lantmäteriet