

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Fastighetsbeteckning	MYRE 3:4
Värdetidpunkt	2026-04-23



Småhus med grå fasad samt vita detaljer

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	22

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL MYRE 3:4
Adress	Vikarbodarna 195 862 96 Njurunda
Område	Njurunda, Vikarbodarna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-163-26-22
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MYRE 3:4 i Sundsvall kommun ligger 28 km från centralorten och med 600 m till Skatan. Omgivningen utgörs av småhus som dels nyttjas för fritidsboende och dels för året-runt-boende samt av havet, skog och natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Fasad med träpanel, 2/3-glasfönster samt plåttak. Boarean uppgår till 60 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom garage, friggebod och några uthus.

Markarealen uppgår till 2 300 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 167
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

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 2026-04-23 av Malin von Sicard. 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 utom planlagt område.

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 2 300 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd

Läge Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

Omgivning Fritidshus och skog/natur

Avstånd 28 km till kommunens centralort

Sommarrestaurang mm finns i Skatan ca 600 m söderut. I Njurundabommen ca 11 km norrut finns livsmedelsbutik, förskola och skola mm. Ytterligare utbud och hälsocentral finns i Kvissleby samt vidare i centrala Sundsvall.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Enskilt (status/funktion okänt)

Avstängt *

Enligt MittSverige Vatten och Avfall finns det en anslutning till kommunalt vatten och spillvatten vid tomtgräns och anslutningsavgifter är betalda. Dock är förbrukningen noll då ledningsdragningen inom värderingsobjektet ej är klart. För ytterligare information rekommenderas kontakt med MittSverige Vatten och Avfall.

Avlopp Enskilt (status/funktion okänt)

Avstängt *

Se kommentar ovan gällande vatten.

Bredband via fiber Nej

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. 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 1975	Källa: Metria
Boarea	60 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, matplats, hygienrum, vardagsrum och 2 rum	
Grund	Troligen betongplatta. Alternativt träbjälklag	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas och 3-glas, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och textil	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Panel och målat	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd. Det finns även en luft/luftvärmepump (IVT).	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Electrolux), kyl (Siemens), frys (Siemens) U-format kök med intilliggande matplats. Ljusa skåpluckor. Låg till normal standard, sämre skick. Enligt uppgift finns vattenskada i kök, vidare undersökning rekommenderas	
Hygienrum	WC/dusch/tvätt, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Indesit) Låg till normal standard, sämre skick	

Helhetsintryck Låg till normal standard, normalt till sämre skick. Enligt uppgift finns vattenskada i kök. I övrigt föreligger visst renoveringsbehov.

5.5 Övriga byggnader

Garage Garagebyggnad med träfasad, plåttak och betongplatta, garageport och förrådsdörr, ansluten till el (status/funktion okänt), synes nyttjas som förråd och garage.

Byggnadsarea: 25 m² (uppskattad yta)

Friggebod Byggnad med träfasad och plåttak på plintar. synes nyttjas som gäststuga

Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta)

Uthus mm 3 st mindre uthusbyggnader med träpanel och plåt- respektive papptak. byggnaderna synes nyttjas som förråd och lekstuga mm och är i äldre/sämre skick

5.6 Övrigt

Försäkring Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och delvis belamrat. På tomten fanns en del saker och en bil.

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 2025-12-09 1 510 012 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T 889-25: 2026-01-28, D-2026-00029132:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 1 615 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	150 000 kr	1986-05-07	86/5079	
3	30 000 kr	1986-07-02	86/7282	
4	95 000 kr	1986-12-10	86/17542	
5	50 000 kr	1988-12-08	88/21866	
6	19 000 kr	1989-03-20	89/6592	
7	50 000 kr	1989-03-20	89/6593	
8	75 000 kr	1990-12-05	90/28151	
9	112 250 kr	2006-10-03	06/19869	
10	60 000 kr	2007-07-24	07/14530	
11	117 000 kr	2008-06-16	08/11587	
12	200 000 kr	2009-08-10	09/14354	
13	656 750 kr	2020-02-27	D-2020-00079072:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1952-06-11 52/892 Övrigt ändamål: VÄG

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM1-52/892.1
Beskrivning			
VÄG			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: SUNDSVALL ARMPLÅGAN 1:1			
Last: Sundsvall Myre 3:4 mfl			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SUNDSVALL ARMPLÅGAN GA:1

Ändamål: vägar

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 716 000 kr
varav byggnad	568 000 kr
varav mark	1 148 000 kr

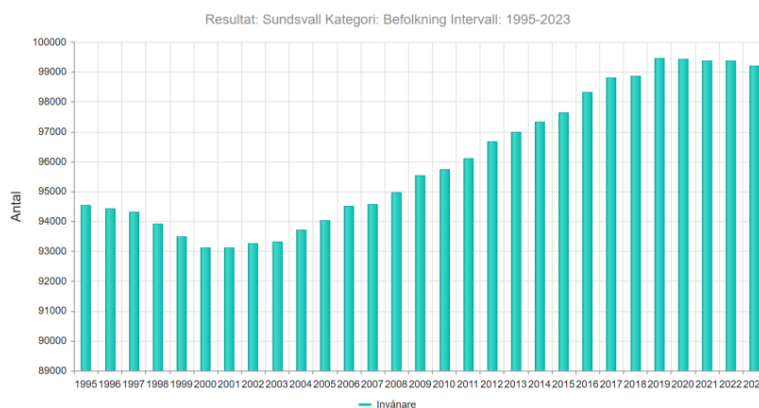
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sundsvalls kommun ligger vid Bottenhavet i den södra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Sundsvall är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 99 213 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

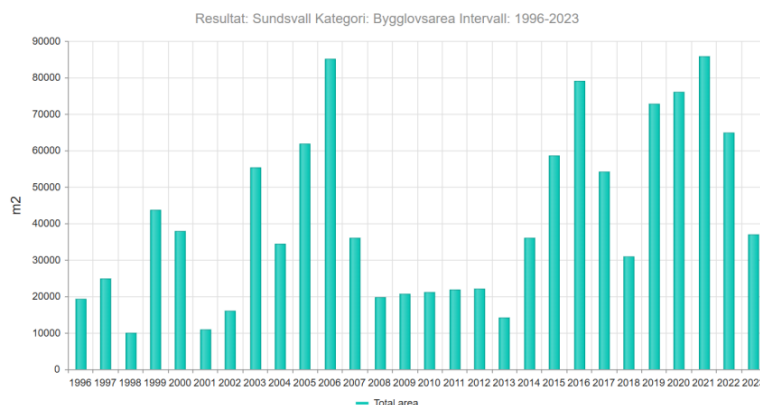
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Sundsvalls centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 3,5 timmar), Östersund och Umeå. Kommunen har även en betydande hamnverksamhet vid Sundsvalls hamn, som är en av de största i Norrland och hanterar både gods- och containertrafik. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 20 minuter med bil från Sundsvall centrum. De största närliggande städerna är Härnösand, Hudiksvall och Östersund, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har drygt 15 500 registrerade företag där lejonparten utgörs av aktiebolag och enskilda firmor. Sundsvalls kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Den största arbetsgivaren är Sundsvalls kommun följt av Region Västernorrland. Den största privata arbetsgivaren är skogsbolaget SCA där bolagets huvudkontor också finns. En annan stor arbetsgivare är också Telia Company. I Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil Software och AkzoNobel. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta City som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Sundsvall Open Trot och Stenstansdagarna, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Besöksnäringen är också betydande för näringslivet med sevärdheter som Norra Berget, Kulturmagasinet och det natursköna området runt Södra Stadsberget.

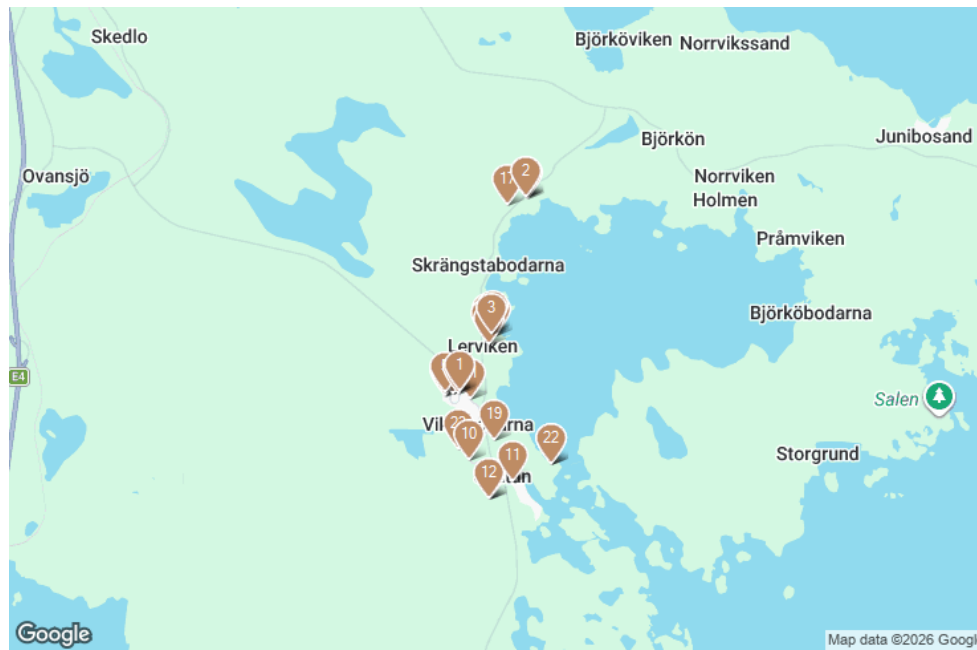
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 30 000 m² (år 2018) till nästan 90 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

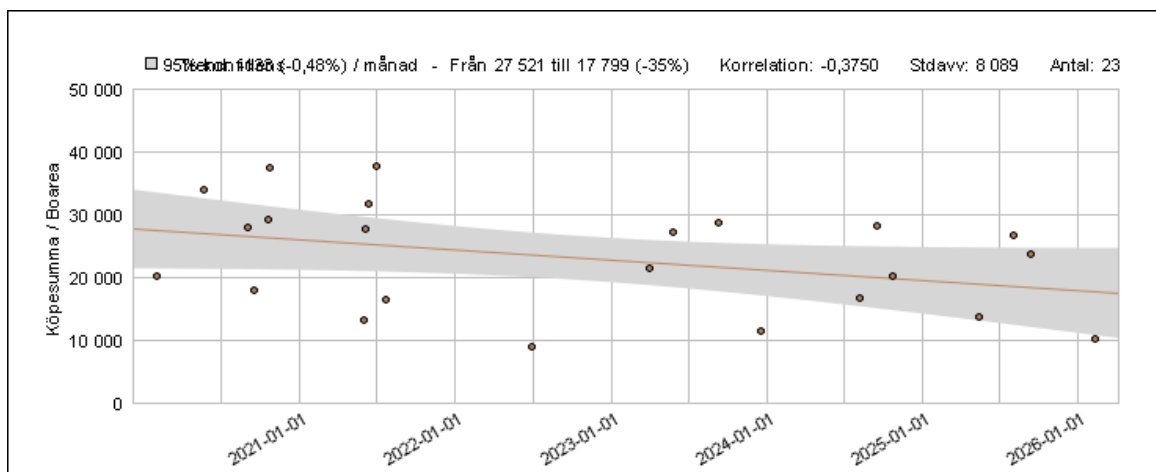


8.2 Ortsprisanalys

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 51 - 95 m², standardpoäng 25 - 35, byggår 1924 - 1990, areal tomt 1 178 - 2 836 m² under perioden 2023-03-30 och framåt. Objekt med bästa strand/strandnära lägen har gallrats bort.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 600 000 - 2 075 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 169 - 28 679 kr/m² med medel 20 801 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 1,9 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Sundsvall	Solberg 4:70	2026-02-09	59		25	1980	1 362	E	L	0,5	10 169	600 000
Sundsvall	Skrängsta 1:14	2025-09-12	82		25	1968	2 173	E	L	1,5	23 780	1 950 000
Sundsvall	Myre 2:28	2025-08-01	67		25	1976	1 262	N	L	1,1	26 865	1 800 000
Sundsvall	Solberg 4:69	2025-05-12	69		30	1990	1 178	E	L	0,7	13 768	950 000
Sundsvall	Solberg 4:49	2024-10-23	57		28	1984	1 403	E	L	1,0	20 175	1 150 000
Sundsvall	Solberg 4:57	2024-09-16	58		26	1987	1 199	E	L	1,4	28 275	1 640 000
Sundsvall	Myre 2:21	2024-08-07	51		25	1975	1 184	E	L	1,1	16 666	850 000
Sundsvall	Solberg 4:57	2023-12-19	58		26	1987	1 199	E	L	0,8	11 551	670 000
Sundsvall	Myre 2:24	2023-09-11	53		27	1975	1 183	E	L	1,9	28 679	1 520 000
Sundsvall	Ulvberg 3:19	2023-05-25	76		35	1924	2 836	E	L	1,8	27 302	2 075 000
Sundsvall	Ulvberg 3:30	2023-03-30	95		25	1932	2 024	N	L	1,5	21 578	2 050 000
Medel											1,2	20 801

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 har ett normalt läge i området samt låg till normal standard och normalt till sämre skick. Visst renoveringsbehov. Vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 850 000 kr, motsvarande 14 167 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 167
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

Sundsvall 2026-04-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Infart till värderingsobjektet. Trädgård med gräsmatta buskar och träd.



Småhus med grå fasad samt vita detaljer. Uteplats med trädäck.



Gavelfasad mot gården



Gavelfasad mot vägen



Garage



Friggebod, gäststuga



Uthus



Uthus

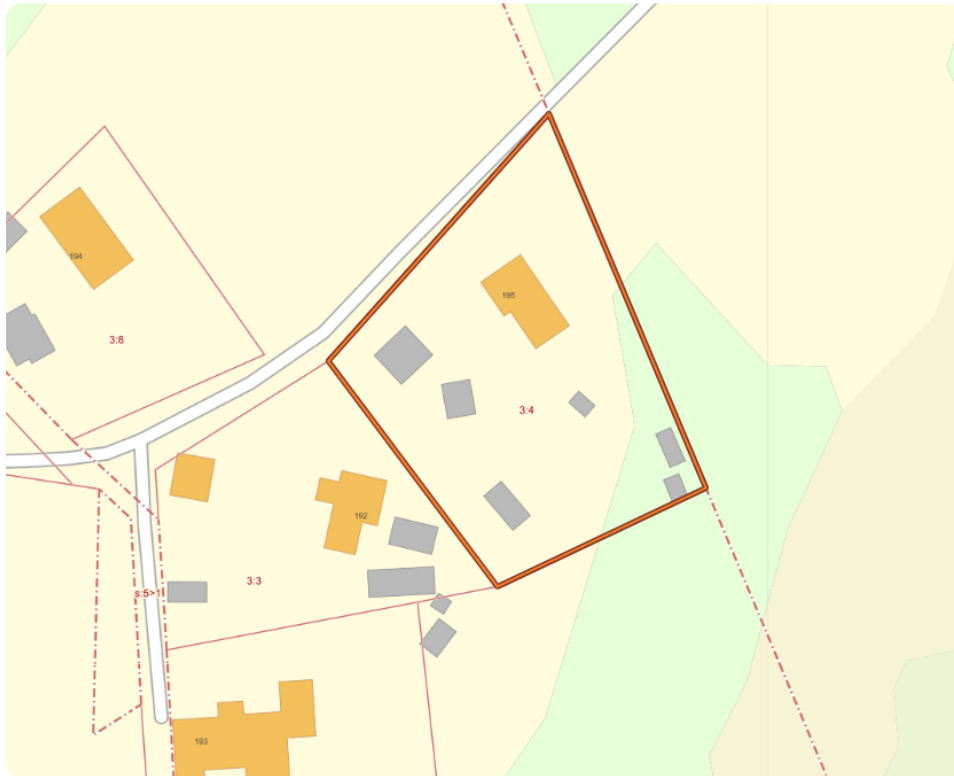


Uthus

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

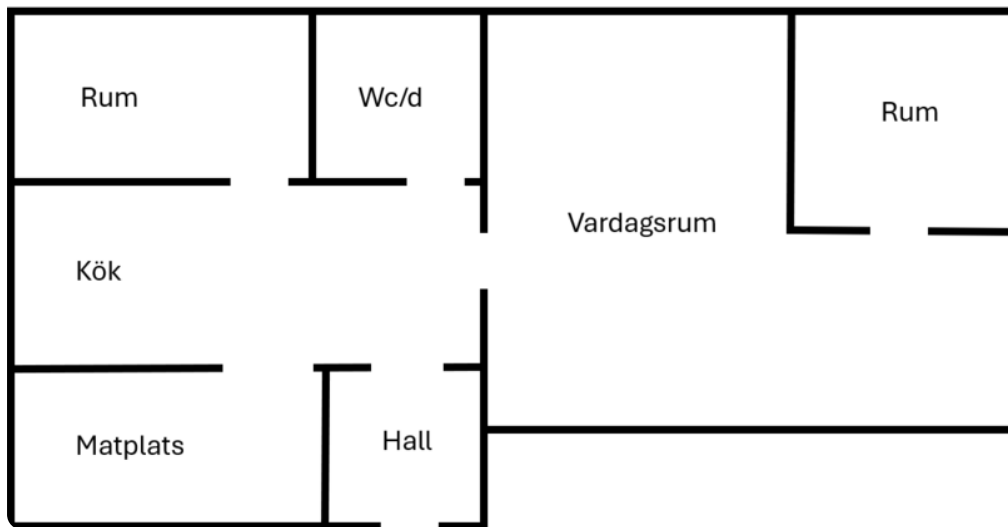


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.