

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bollnäs

Fastighetsbeteckning

Markmyra 3:5

Värdetidpunkt

December 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Huvudbyggnaden nedbrunnen. 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 Markmyra 3:5	Lagfaren ägare	F-2293-25-21
Objektets adress	Markmyra 8320, 8322 821 91 Bollnäs	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-03

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 2016 kvm areal varav 2016 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av snötäckt naturmark.
Övrig byggnad	Två övriga byggnader totalt 60 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,1 mil från Bollnäs och 1,2 mil från Kilafors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och viss småhusbebyggelse. Skola, hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Bollnäs ca 11 km bort.
Övrigt	Det finns även en vattenbrunn samt rester från nedbrunnen huvudbyggnad.

Marknadsvärde

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

225 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 250 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	112 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,13
------------------	------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-12-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**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	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. 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

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 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El troligen anslutet till allmänt nät. Vidare undersökning rekommenderas.
Vatten	Enskilt vatten. Grävd brunn. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Avlopp påfanns ej vid besiktningen. Enligt fastighetsregistret finns servitut gällande avloppsanläggning. Kontakt med kommun/lantmäteriet samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage	byggnadsår okänt med en total BYA på 40 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd/garage. Byggnadens skick är äldre. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 10 kvm. Uppförd i plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är äldre. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210, Småhusenhet, tomtmark 200 000 kr, varav mark 200 000 kr som beaktats i värderingen.	Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 738 000 kr.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut, akt: 21-81:360.1, ändamål: avloppsanläggning, förmån Officialservitut, akt: 21-81:360.3, ändamål: väg, förmån	
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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden utan belamrade 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i Bollnäs kommun (ej centrala delar) från 2021-01-01 och framåt med en tomtareal 1000 och 5000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 51 000 – 550 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan 42 - 428 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 191 kr den senaste tiden, se nedanstående tabell. De högsta priserna har erhållits kring Orbaden.

Kommun	Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BOLLNÄS	BÄCKÄNGE 2:15	2024-12-18	Ej strand, mer än 150 m	1 045	350 000	335	4,1
BOLLNÄS	ARBRA-ÄNGA 2:54	2024-03-10	Ej strand, mer än 150 m	1 554	450 000	290	2,9
BOLLNÄS	SJÖRGRÅ 1:100	2023-09-04	Ej strand, mer än 150 m	1 498	125 000	83	0,9
BOLLNÄS	SJÖRGRÅ 1:99	2023-09-04	Ej strand, mer än 150 m	1 620	125 000	77	0,9
BOLLNÄS	ORBADEN 9:3	2022-11-30	Ej strand, mer än 150 m	1 284	550 000	428	7,1
BOLLNÄS	ORBADEN 9:2	2022-11-30	Ej strand, mer än 150 m	1 361	550 000	404	6,8
BOLLNÄS	VÄXSJÖ 9:70	2022-11-17	Ej strand, mer än 150 m	1 018	51 000	50	0,8
BOLLNÄS	HERTE 7:38	2022-03-15	Ej strand, mer än 150 m	1 386	250 000	180	5,3
BOLLNÄS	VALLSÄNGE 2:67	2022-02-24	Ej strand, mer än 150 m	1 564	150 000	96	3,0
BOLLNÄS	VALLSÄNGE 2:65	2022-01-31	Ej strand, mer än 150 m	1 532	130 000	85	2,7
BOLLNÄS	BJÖRKTJÄRA 2:232	2021-10-23	Ej strand, mer än 150 m	1 277	375 000	294	1,5
BOLLNÄS	VALLSÄNGE 2:66	2021-08-20	Ej strand, mer än 150 m	1 476	180 000	122	3,5
BOLLNÄS	ÖSTERBÖLE 4:10	2021-06-09	Ej strand, mer än 150 m	1 495	290 000	194	6,3
BOLLNÄS	ISTE 1:44	2021-04-12	Ej strand, mer än 150 m	1 781	75 000	42	1,2
BOLLNÄS	BJÖRKTJÄRA 2:259	2021-03-23	Ej strand, mer än 150 m	2 994	550 000	184	4,6
Medel				1 526	280 067	191	3,4

Tabell över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre/lantligt läge. Äldre garage/förrådsbyggnad på tomten samt rester från brand kvar. En tomtstorlek något över medel och anslutningar finns. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas något under medel för jämförelseobjekten.

Bilaga 1

Foton



Foto, tomtmark. Snötäckt och rester från nedbrunnen huvudbyggnad.



Foto, gammal garage- och förrådsbyggnad.

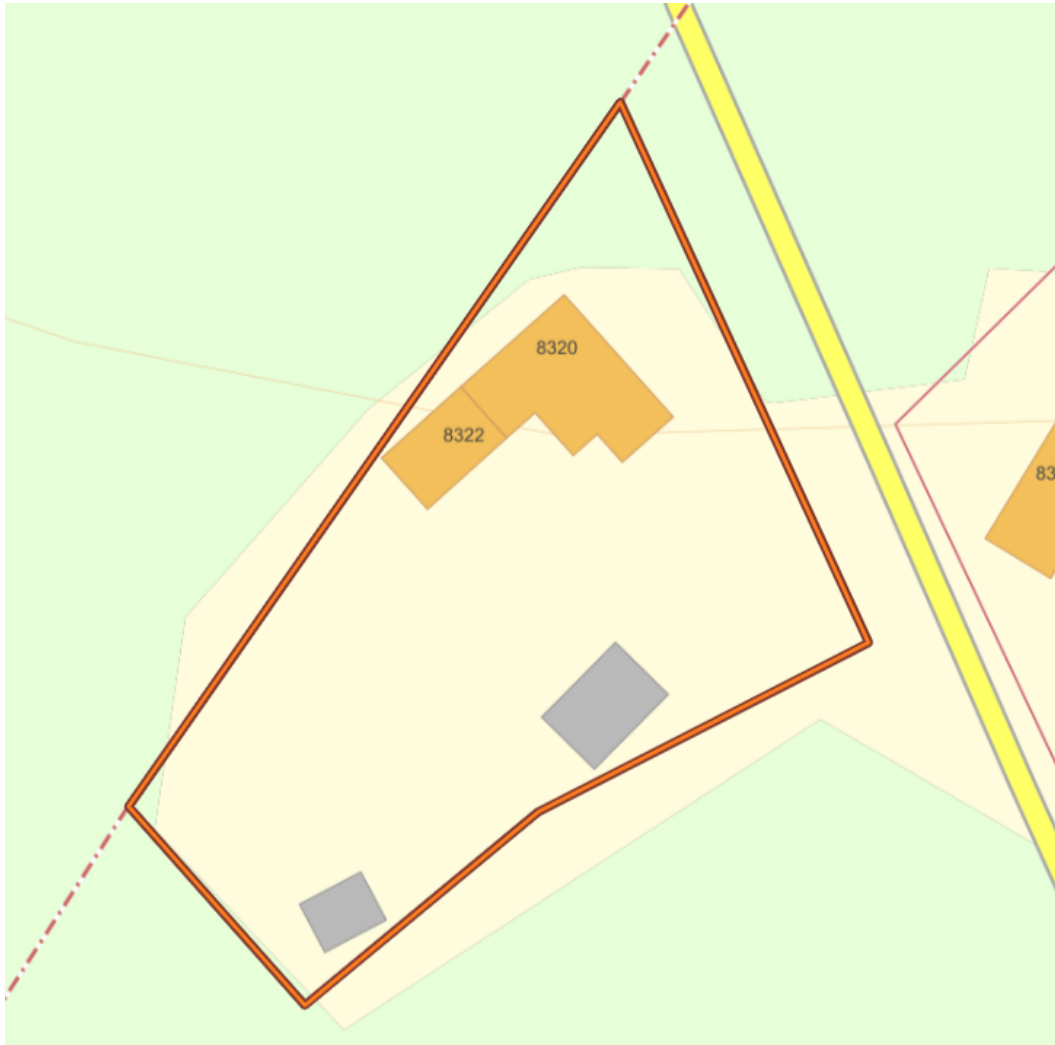


Foto, brunn.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Bollnäs Markmyra 3:5	UUID 909a6a7e-627e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210106992	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-09-20
Län- och kommunkod 2183	Distrikt Bollnäs Socken: bollnäs	Distriktskod 318003	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress

Markmyra 8320, 8322
821 91 Bollnäs

Inskrivningsinformation

Region

Region

19060007-7532

Antal

111

Inskrivningsdag

2025-09-24

Akt

D-2025

Senast uppdaterad

2025-09-23

Information saknas eller redigeras

0

Antal räng

19060007-7532, antal 111

Antal räng 0

Antal räng 0

2025-09-23

Antal räng 0

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-09-17 727 763 sek jämte ränta och kostnader 01-835454-25

Inskrivningsdag

2025-09-22

Akt

D-2025-00338109:1

Anmärkningar

Avser inteckning 84/6783

Avser inteckning 11/27368

Avser inteckning 13/13668

Avser inteckning D-2019-00429018:1

Avser inteckning D-2023-00094245:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 738 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25 000 SEK	1984-06-06	84/6783
2	519 000 SEK	2011-10-21	11/27368
3	82 500 SEK	2013-07-29	13/13668
4	96 500 SEK	2019-10-03	D-2019-00429018:1
5	15 000 SEK	2023-03-24	D-2023-00094245:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsanläggning	Förmån	Officialservitut	21-81:360.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Bollnäs Markmyra 3:5			
Last			
Bollnäs Markmyra 3:1			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	21-81:360.3
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Bollnäs Markmyra 3:5			
Last			
Bollnäs Markmyra 3:1			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	368863-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	200 000 SEK		200 000 SEK
Taxeringsvärdet är ett skattemässigt värde som inte nödvändigtvis överensstämmer med fastighetsvärdet enligt värderingslagen (2010:219).			

Värderingsenhet småhus tomtmark 44028446 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvrårdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
200 000 SEK	2183906	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2016 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1
---	----------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1981-04-24	21-81:360
Fastighetsreglering	2011-09-20	2183-11/41

Ursprung

Bollnäs Markmyra 3:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6793214.2 577751.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

2 016 m²

Därav landareal

2 016 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige