PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**BODEN**
Bostadsrättsförening	**BRF SANDIDAN**
Lägenhet nr	**52-2839-1-47**
Värdetidpunkt	**2026-03-11**



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1 Uppdraget 3
2 Värdebedömning sammanfattning 4
3 Värderingsunderlag 5
4 Hållbarhet 5
5 Beskrivning värderingsobjekt 6
6 Värderingsteorier och -metoder 9
7 Marknadsvärdebedömning 10
Bilaga I Foton utvändigt 14
Bilaga II Kartor 15
Bilaga III Planritningar 17
Bilaga IV Fastighetsutdrag 19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	BODEN
Bostadsrättförening	BRF SANDIDAN
Lägenhet nr	52-2839-1-47
Adress	Dammgränd 47 96144 Boden
Område	Överluleå
D-nr	F-2864-25-25

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-2839-1-47 i BRF SANDIDAN i Boden kommun ligger 3 km från centralorten och med 3 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 109,5 m² fördelat på 4 rum och kök, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 6 596 kr/mån. I avgiften ingår garageplats, kabel-tv och bredband. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, värme & VA enligt förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**9 132**

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-03 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-04-26, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2839-1-47
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	entréplan hall, badrum, kök, vardagsrum, tvättstuga, övreplan hall, tre sovrum, badrum, bastu,
Boarea	109,5 m² *Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 4 rum och kök
Balkong & uteplats	Uteplats och balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Fläktwoods), diskmaskin (Elvita), kyl (Cylinda), frys (Cylinda)
	Vinkelkök
	Normal standard, Något sämre skick än normalt
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch
	Lägre standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC/badkar/bastu på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel
	WC, tvättställ, badkar, bastu
	Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, Något sämre skick än normalt

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 596 kr. I avgiften ingår garageplats, kabel-tv och bredband. *Källa: Bostadsrättshavaren*
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, värme & VA på enl förbrukning.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SANDIDAN I BODEN, orgnr 716415-8250
Fastighetsbeteckning		Bodforsen 2:27
Ålder		Byggår 2013
Byggnader		Radhus
		Totalt 74 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	7 799 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		Kvartersgård ,tvättstuga och bastu.
	Garage	74 st
	P-platser	24 st
Omgivning		Rad/par/kedjehus
Avstånd		3 km till kommunens centralort
		Förskola/skola, vårdcentral etc finns ca 3 km bort.
Kommentar föreningen		https://sandidan.se/

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	45 790 000 kr, taxeringsår 2022
Skulder till kreditinstitut	31 341 400 kr, motsvarande ca 4 019 kr/m² totalyta
Yttre fond	2 627 692 kr

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 del-marknad, 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

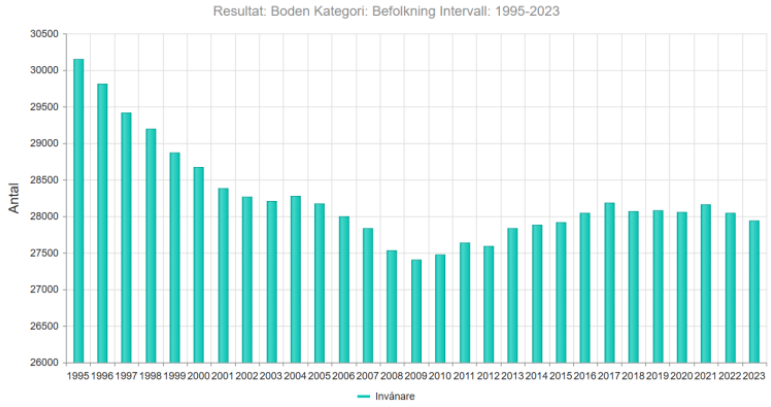
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Bodens kommun ligger i den nordöstra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både skogs- och vattenområden, där Boden är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 27 943 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i centralorten Boden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

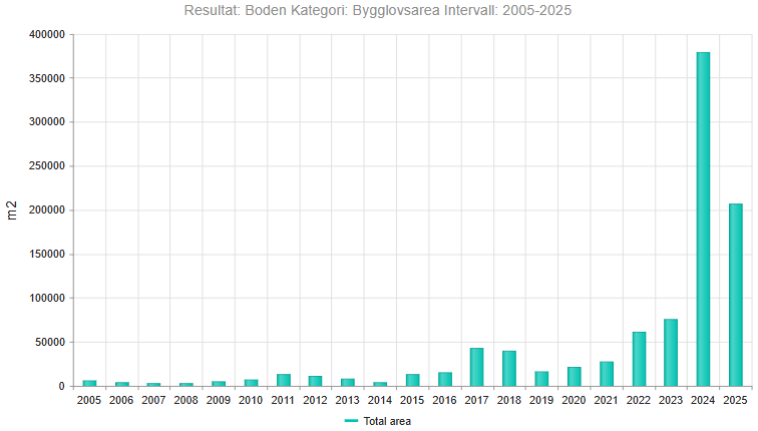
Bodens kommun har en yta på cirka 4 291 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Boden till omkringliggande områden. Bodens kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Boden centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Luleå (cirka 30 minuter), Kiruna och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, belägen cirka 40 minuter med bil från Boden centrum. De största närliggande städerna är Luleå, Piteå och Kiruna, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Boden är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom försvar, skogsnäringen, offentlig verksamhet och turism. Kommunen har över 4 100 registrerade företag. Bodens kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna finns inom offentlig sektor och är Bodens kommun, Försvarsmakten och Region Norrbotten. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Inre Kraft i Norr AB. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som H2 Green Steel som planerar att etablera en stor, industriell anläggning i kommunen och som kommer erbjuda många arbetstillfällen. Utöver detta spelar besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som Bodens Fästning, Western Farm och äventyrsbadet Nordpoolen. Bodens kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Boden Alive och olika sportturneringar, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som vandring, fiske och skidåkning i de omgivande naturområdena, är också viktiga delar av turismen i Bodens kommun.

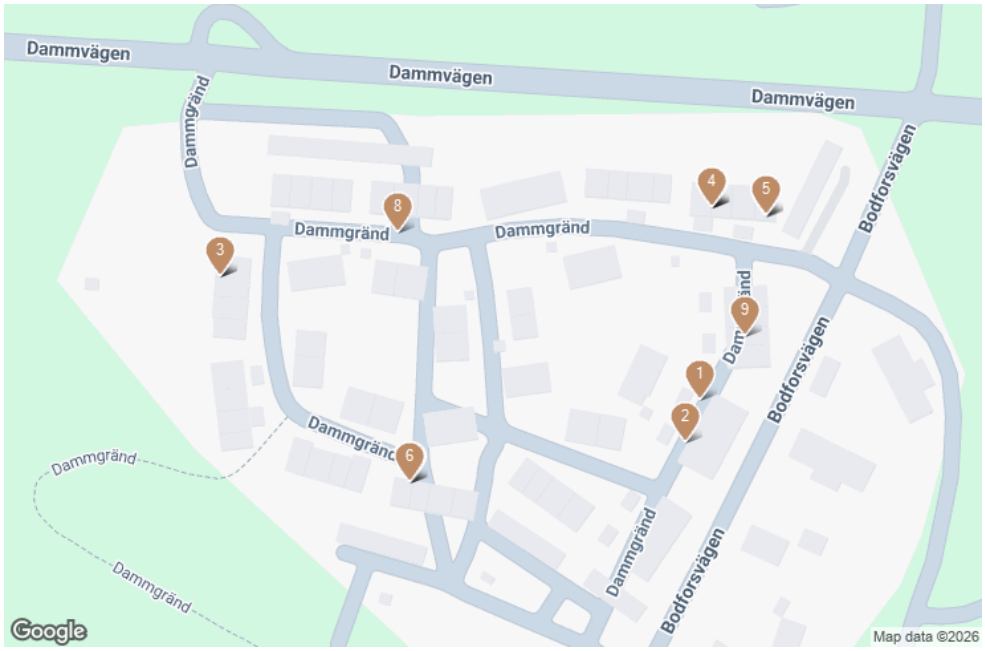
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m² (år 2014) till närmare 90 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:



7.2 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.



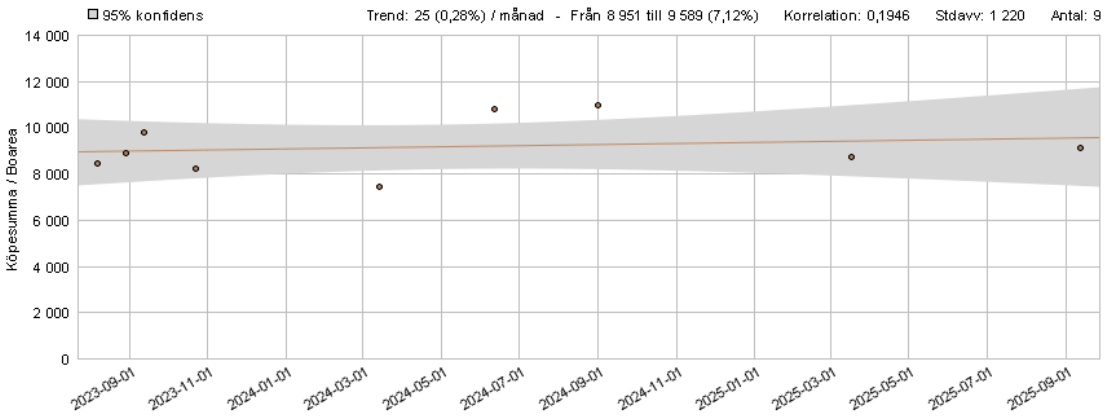


Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 4 rum och kök och boyta 109 - 120 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 895 000 - 1 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 458 - 10 958 kr/m² med medel 9 174 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Sandidan	2025-09-12	120	4		1986	6 682	9 125	1 095 000
HSB BRF Sandidan	2025-03-17	120	4		1986	6 669	8 750	1 050 000
Brf Sandidan	2024-09-01	109,5	4		2013	6 003	10 958	1 200 000
Brf Sandidan i Boden	2024-06-12	120	4	1	1986	6 506	10 833	1 300 000
Brf Sandidan	2024-03-14	120	4	1	1986	6 655	7 458	895 000

Brf Sandidan i Boden	2023-10-23	109	4	1	1986	5 786	8 256	900 000
Brf Sandidan i Boden	2023-09-12	120	4	1	1986	6 273	9 791	1 175 000
Brf Sandidan i Boden	2023-08-29	120	4	1	1986	6 285	8 916	1 070 000
HSB BRF Sandidan i Boden	2023-08-07	108,5	4		1986	5 739	8 479	920 000
Medel							9 174	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets hörnläge samt normal standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 9 132 kr/m².
Hörnläge, bastu, visst eftersatt underhåll.

7.3 Marknadsvärde ortsprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**9 132**

Norrbotten 2026-11-12

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö.

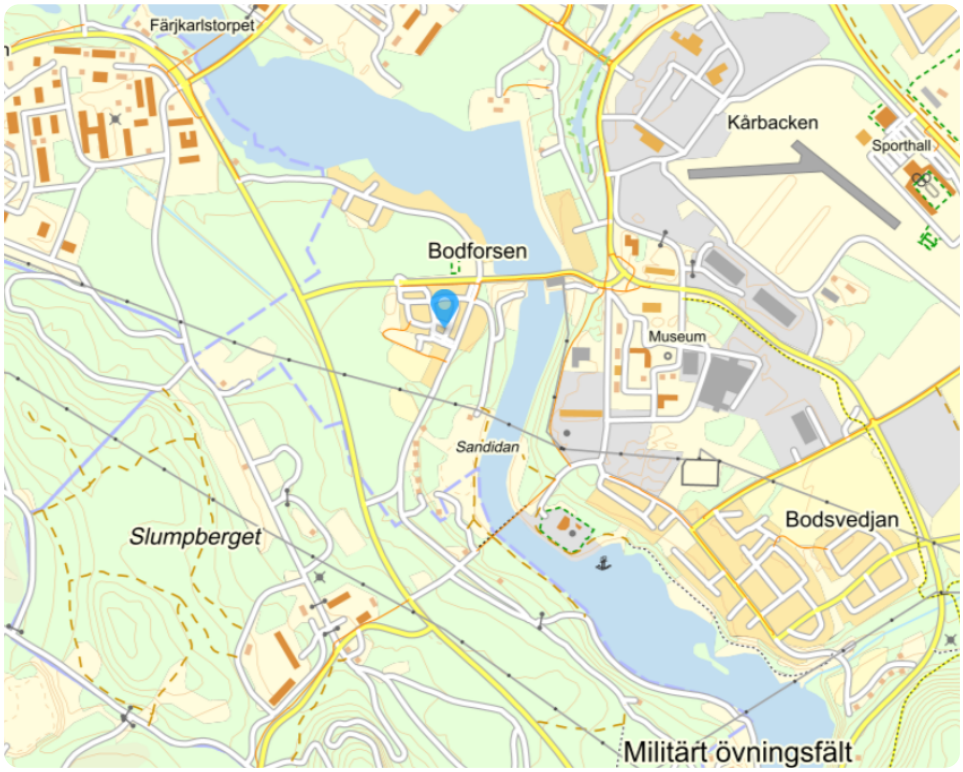


Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö.



Foto garage, rödmålad träpanel, vita detaljer, mörka portar, snö.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

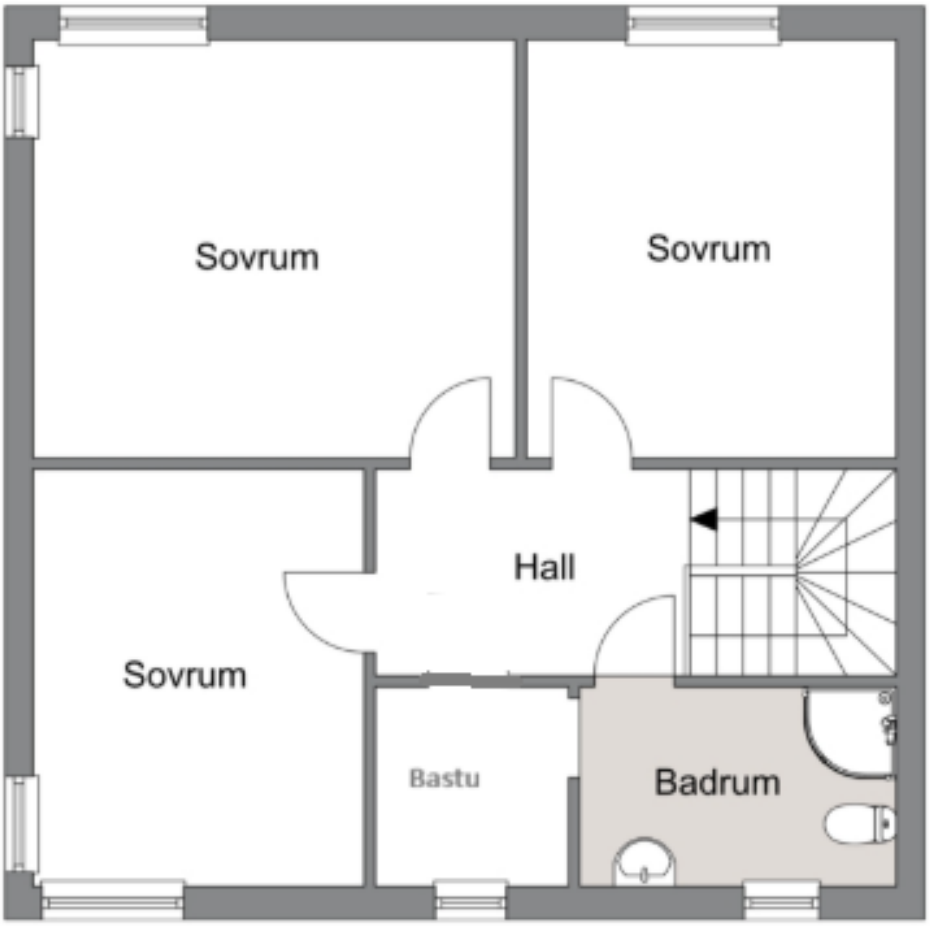


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

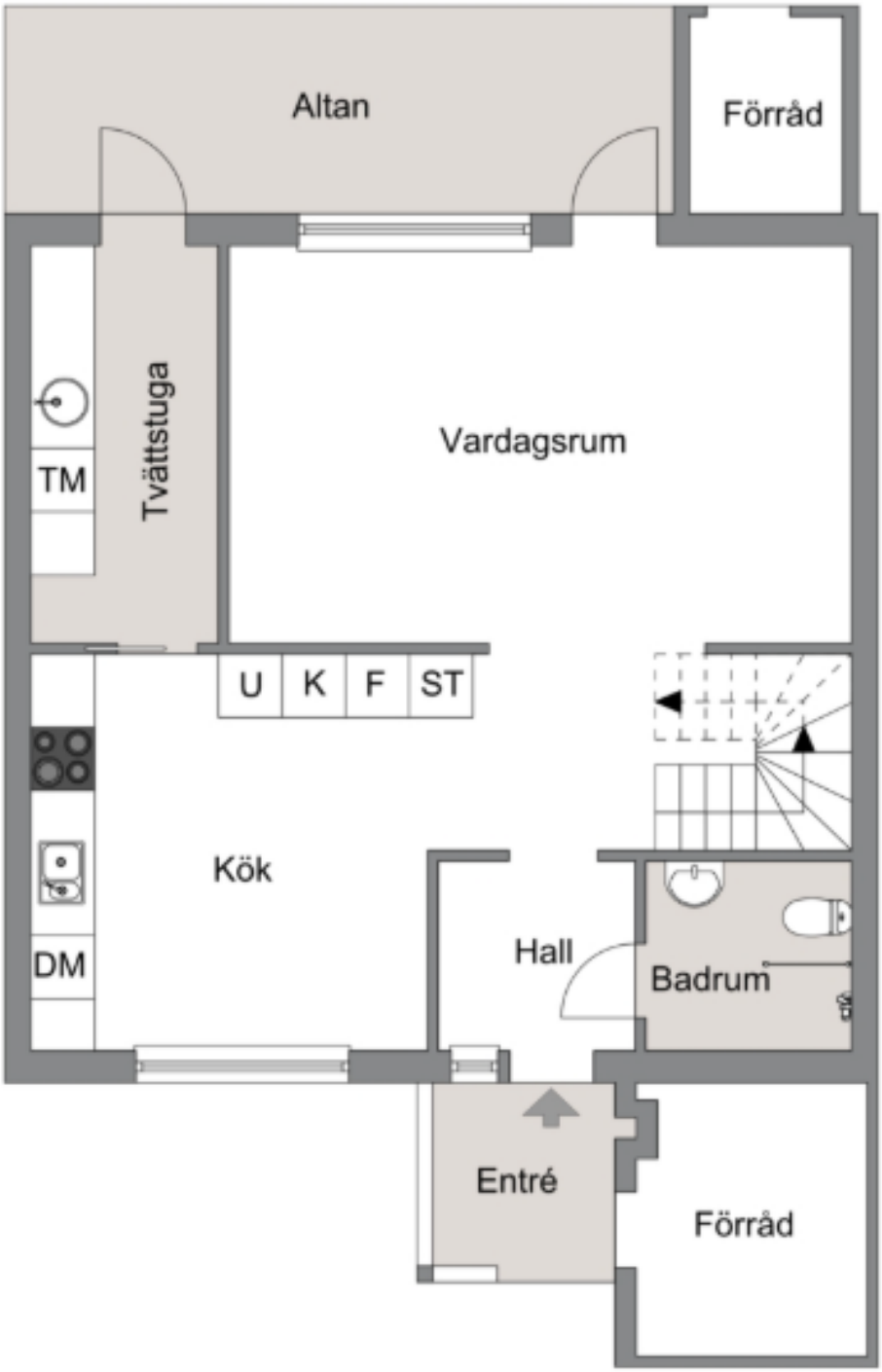


Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Övreplan, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Entreplan, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Boden Bodforsen 2:27

UUID
909a6a89-b4ab-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
250115984

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
2582

Distrikt
Överluleå
Socken: överluleå

Distriktskod
325010

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2020-10-06

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-02-26

Adress

Adress

Dammgränd 1-74
961 44 Boden

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
716415-8250
Hsb Bostadsrättsförening Sandidan I Boden
C/O Hsb Norr
Drottninggatan 21 K
961 35 Boden
Inskrivet ägarnamn: Hsb Bostadsrättsförening Sandidan I Boden

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2019-05-10

Akt
D-2019-00221153:1

Berört fång
D-2019-00221153:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2019-03-29
Köpeskilling: 5 400 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 46 951 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9 670 000 SEK	2020-06-17	D-2020-00246616:2A
Anmärkningar Rättat D-2020-00285387:1 Utbyte D-2020-00397752:1			
2	2 715 000 SEK	2020-06-17	D-2020-00246616:2B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Rättat D-2020-00285387:1 Utbyte D-2020-00397752:1			
3	3 480 000 SEK	2020-06-17	D-2020-00246616:3
Anmärkningar Rättat D-2020-00285387:2 Utbyte D-2020-00246616:3			
4	21 416 000 SEK	2019-05-10	D-2019-00221153:4
5	9 670 000 SEK	2019-05-10	D-2019-00221153:5

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Skellefteå

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Stadsplan
Heden 9:48 m.fl(bodforsen,etapp 1)

Datum
1984-06-18
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt
25-P84/39

Anmärkningar
Förslag till kvartersnamn i akten

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

Taxeringsenhetsnummer
134461-8

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
45 790 000 SEK

därav byggnadsvärde
34 850 000 SEK

därav markvärde
10 940 000 SEK

Taxerade ägare
716415-8250
Hsb Bostadsrättsförening Sandidan I Boden
C/O Hsb Norr
Drottninggatan 21 K
96135 Boden

Andel
1 / 1

Juridisk form
Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 55330526 (2024)

Taxeringsvärde
4 116 000 SEK

Riktvärdeområde
2582006

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
135 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
28

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 55332526 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 100 000 SEK	2582006	Kan bilda självständig fastighet	150 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	14	

Värderingsenhet småhus tomtmark 55334526 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 940 000 SEK	2582006	Kan bilda självständig fastighet	135 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	20	

Värderingsenhet småhus tomtmark 55336526 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
608 000 SEK	2582006	Kan bilda självständig fastighet	160 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	4	

Värderingsenhet småhus tomtmark 55338526 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
592 000 SEK	2582006	Kan bilda självständig fastighet	140 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	4	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301425921 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
584 000 SEK	2582006	Kan bilda självständig fastighet	120 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	4	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55331526 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
14 084 000 SEK	Radhus	27	120 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	120 kvm	1986	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1986	Nej	28	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55333526 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
5 194 000 SEK	Radhus	27	82 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	82 kvm	1986	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1986	Nej	14	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55335526 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
9 340 000 SEK	Radhus	27	109 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

	109 kvm	1986	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1986	Nej	20	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55337526 (2024)

Taxeringsvärde	**Bebyggelsetyp**	**Total standardpoäng**	**Bostadsyta**
1 696 000 SEK	Radhus	27	97 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	97 kvm	1986	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1986	Nej	4	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55339526 (2024)

Taxeringsvärde	**Bebyggelsetyp**	**Total standardpoäng**	**Bostadsyta**
1 220 000 SEK	Radhus	26	68 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	68 kvm	1986	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1986	Nej	4	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301425922 (2024)

Taxeringsvärde	**Bebyggelsetyp**	**Total standardpoäng**	**Bostadsyta**
3 316 000 SEK	Radhus	28	109 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	109 kvm	2013	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
2013	Nej	4	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
Avstyckning	1985-08-16	25-F1985-787

Ursprung

Boden Bodforsen 2:25

Läge, Karta

Område	**Typ**	**N (SWEREF99 TM)**	**E (SWEREF99 TM)**
1	Markområde	7314555.5	804272.2

Areal

Område	**Totalareal**	**Därav landareal**	**Därav vattenareal**
Total	42 036 m^2	42 036 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	**Omregistreringsdatum**	**Akt**
Bd-Överluleå Heden 9:116	1993-09-22	25-F1992-938

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige