

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BODEN

Fastighetsbeteckning

SKAGUL 6

Värdetidpunkt

2026-02-19



Foto huvudbyggnad, ljusblå eternitpanel, vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BODEN SKAGUL 6
Adress	Kommendörsgatan 20 96131 Boden
Område	Överluleå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2209-25-25
Nybyggnadsår	1932
Värdeår	1939
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKAGUL 6 i Boden kommun ligger 0 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan källare och inredd vind. Uppförd med källargrund, fasad eternit, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 248 m², fördelat på 2 st lgh på 3 rum & kök, 1 st på 2 rum & kök. Biarean uppgår till 95 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 698 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

2 700 000 KRONOR

Tvåmiljonersjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 565 tkr - 2 835 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 887
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,60

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 2026-02-19 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-01-11, energiklass E.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1947-12-12	25-B0D-1577
-	Laga kraft: -	
BODENS STAD, DEL AV		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
VATTENOMRÅDE I SVARTBYTRÄSKET, BODÅN OCH BODTRÄSKET INGÅR		

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 698 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort
 Förskola/skola finns i närområdet

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår 1932, om/tillbyggt 1939 *Källa: Metria*
Boarea 248 m² *Källa: Metria*

	Fördelat på 2 st lght på 3 rum & kök, 1 st på 2 rum & kök
Biarea	95 m ²
Våningar	Två plan källare och inredd vind
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum, förråd.
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum, två sovrum
Våning 1 tr	Hall, sovrum, badrum, kök, sovrum.
Vindsvåning	Hall två sovrum, kök, vardagsrum, kök, badrum.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Eternit
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Balkong och uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv, plastmatta och parkett
Vägg	Tapet, målade och panel
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Atlas), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Cylinda) Vinkelkök i vindsvåning. Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.
Kök 2	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Siemens), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Vinkelkök lght 1 trp Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.
Kök 3	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Cylinda) Vinkelkök entrevåning.

	Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.
Hygienrum	WC/dusch på vindsvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Låg standard, normalt skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Träpanel WC, tvättställ, dusch Låg standard, normalt skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 3	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Låg standard, normalt skick. Äldre badrum med lägre standard
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), tvättbänk Golv betong, väggar målade Låg standard, sämre skick. Äldre tvättstuga
Helhetsintryck	Normal/lägre standard, normalt skick. Genomgående äldre ytlager.

5.5 Övrig byggnad

Garage med förråd	Betongplatta, trästomme, träpanel, plåttak., el, värme, avloppsbrunn. Dubbelgarage med förrådsdel. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)
-------------------	---

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	Källa: Fastighetsägaren
------------	----------------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns normalt med 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.

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. 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 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 2025-09-15, 1 435 500 SEK jämte ränta och kostnader (Målnummer: T 1950-25): 2025-10-21, D-2025-00380041:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 1 650 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1981-10-07	81/4391	
2	110 000 kr	1988-07-06	88/4369	
3	62 000 kr	1988-07-06	88/4370	
4	378 000 kr	2007-12-05	07/27204	
5	300 000 kr	2011-02-22	11/3266	
6	700 000 kr	2017-05-23	D-2017-00208734:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 692 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 367 000 kr

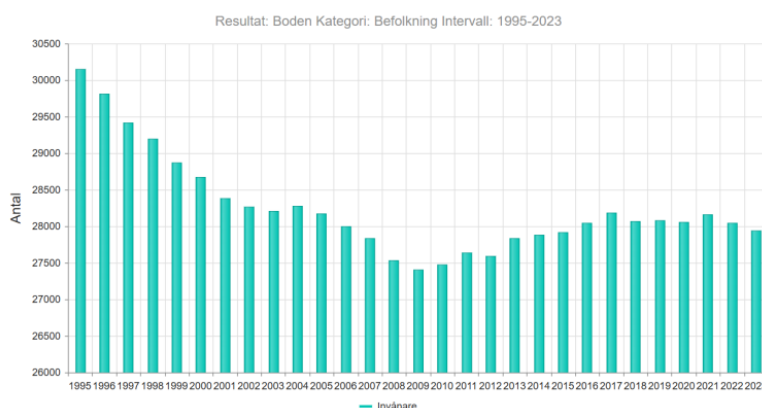
varav mark 325 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

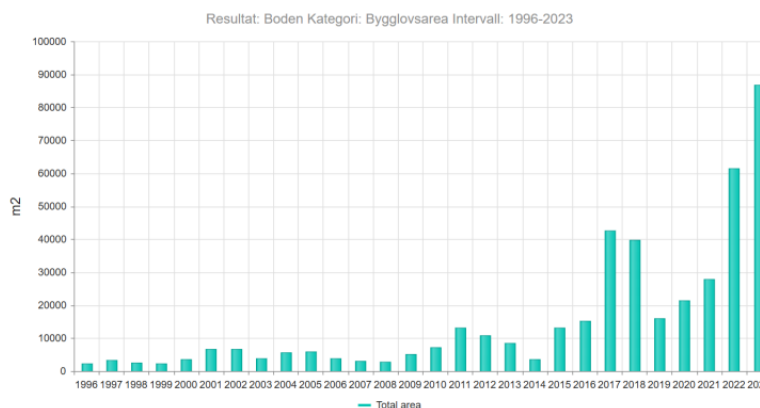
Bodens kommun har en yta på cirka 4 291 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Boden till omkringsliggande områden. Bodens kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller 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.

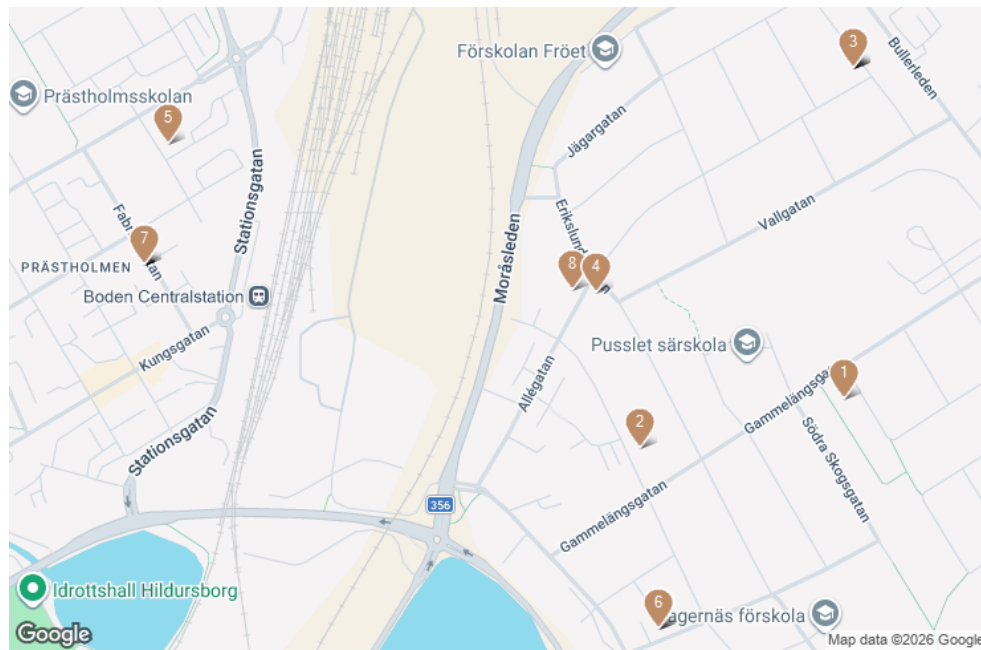
Byggnande i kommunen

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:

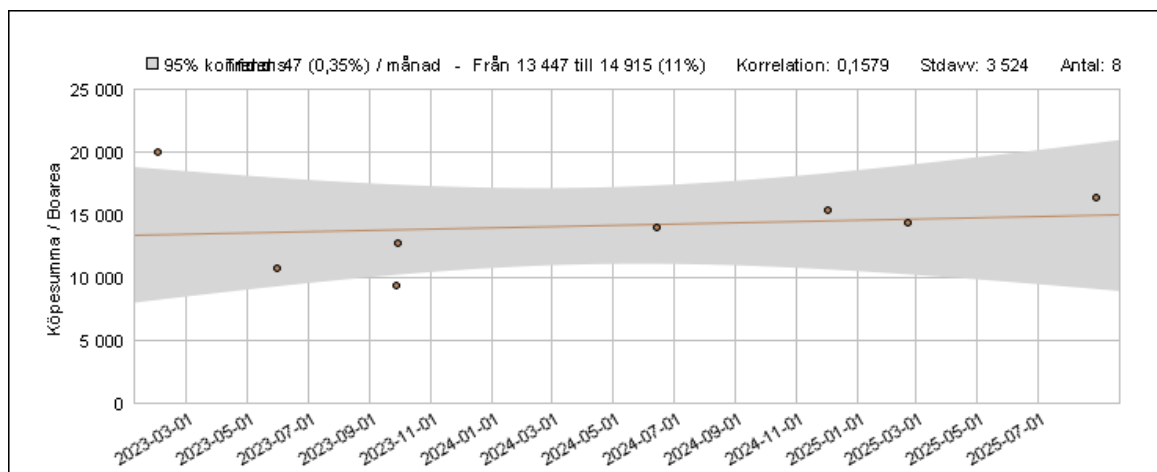


8.2 Ortsprisanalys

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 130 - 162 m², standardpoäng 22 - 36, byggår 1932 - 1975, areal tomt 850 - 1 385 m² under perioden 2023-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 3 195 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 375 - 19 968 kr/m² med medel 14 123 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,5 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Boden	Pandan 2	2025-08-28	156	25	33	1975	850	E	T	1,4	16 346	2 550 000
Boden	Sorken 15	2025-02-21	130	130	31	1945	1 141	E	L	1,3	14 423	1 875 000
Boden	Hyenan 6	2024-12-03	130	41	36	1968	932	E	L	1,2	15 384	2 000 000
Boden	Sorken 3	2024-06-14	134	57	22	1940	1 079	E	L	2,5	13 992	1 875 000
Boden	Sigun 7	2023-09-29	130	65	33	1942	861	E	L	1,5	12 692	1 650 000
Boden	Lon 9	2023-09-28	160	80	29	1946	1 064	E	L	1,4	9 375	1 500 000
Boden	Oden 11	2023-06-01	162	71	23	1932	966	E	L	2,0	10 802	1 750 000
Boden	Älgen 13	2023-02-01	160	80	36	1942	1 385	E	L	2,4	19 968	3 195 000
Medel											1,7	14 123

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal/lägre standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 700 000 kr, motsvarande 10 887 kr/m². Äldre fastighet med tre lägenheter, genomgående äldre ytskick och delvis eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

2 700 000 KRONOR

Tvåmiljonersjuhundratusen kronor

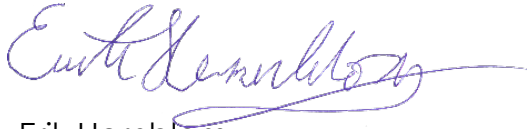
Bedömt värdeintervall 2 565 tkr - 2 835 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	10 887
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,60

Norrbotten 2026-02-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, ljusblå eternitpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, ljusblå eternitpanel, vita detaljer. Dubbel garage.



Foto huvudbyggnad, ljusblå eternitpanel, vita detaljer. Dubbel garage.

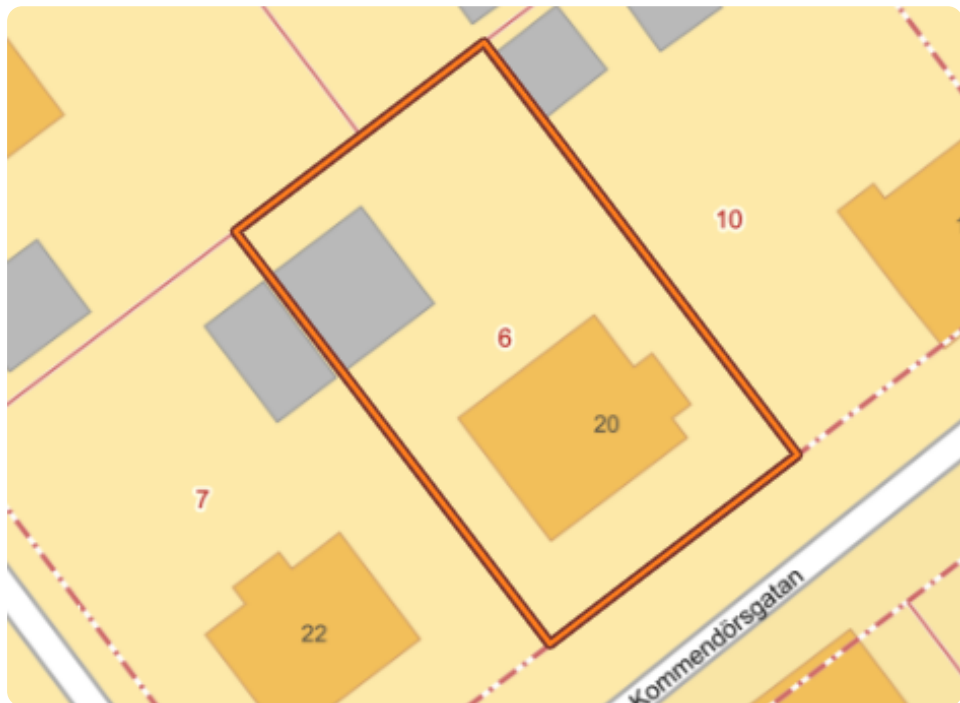


Foto, dubbelgarage med förråd, rödträpanel, svarta dörrar.

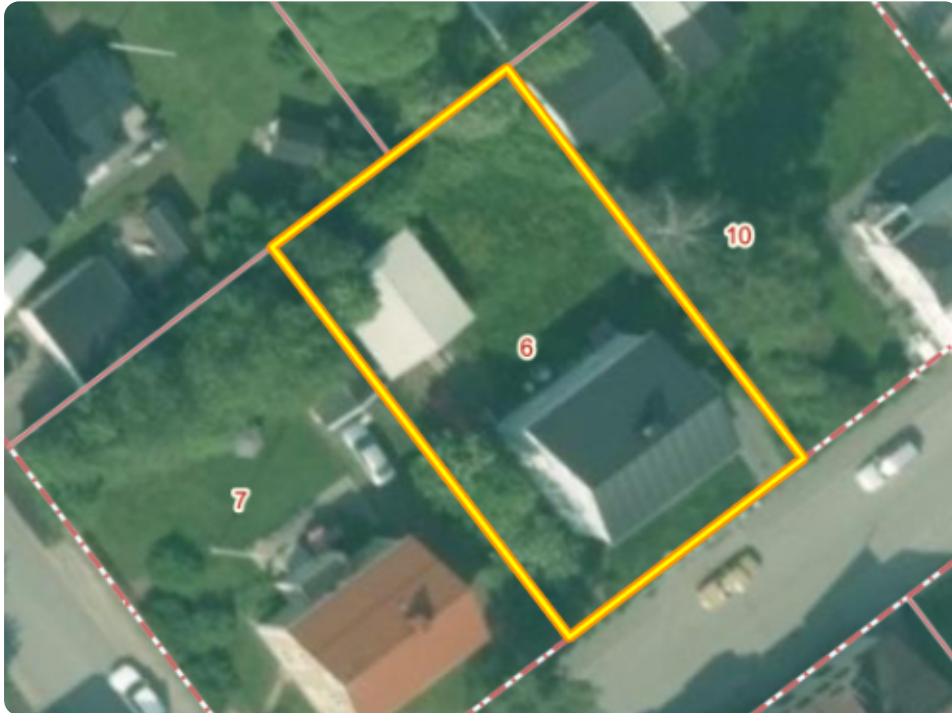
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

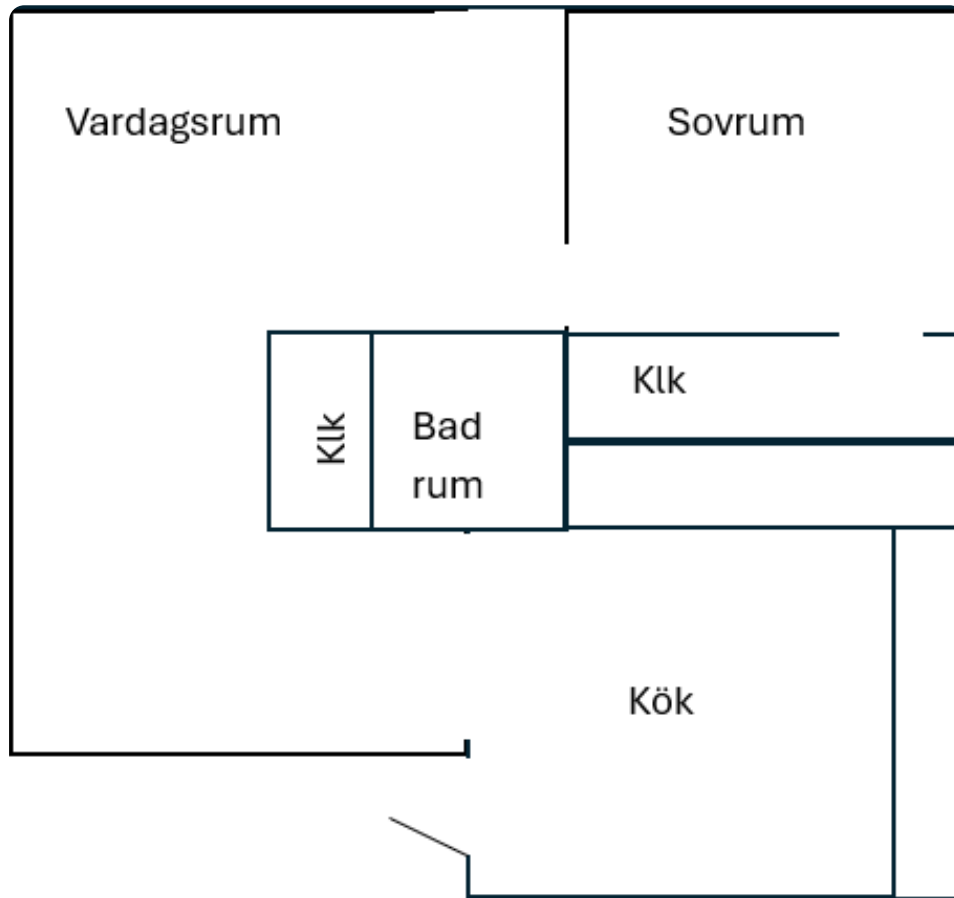


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

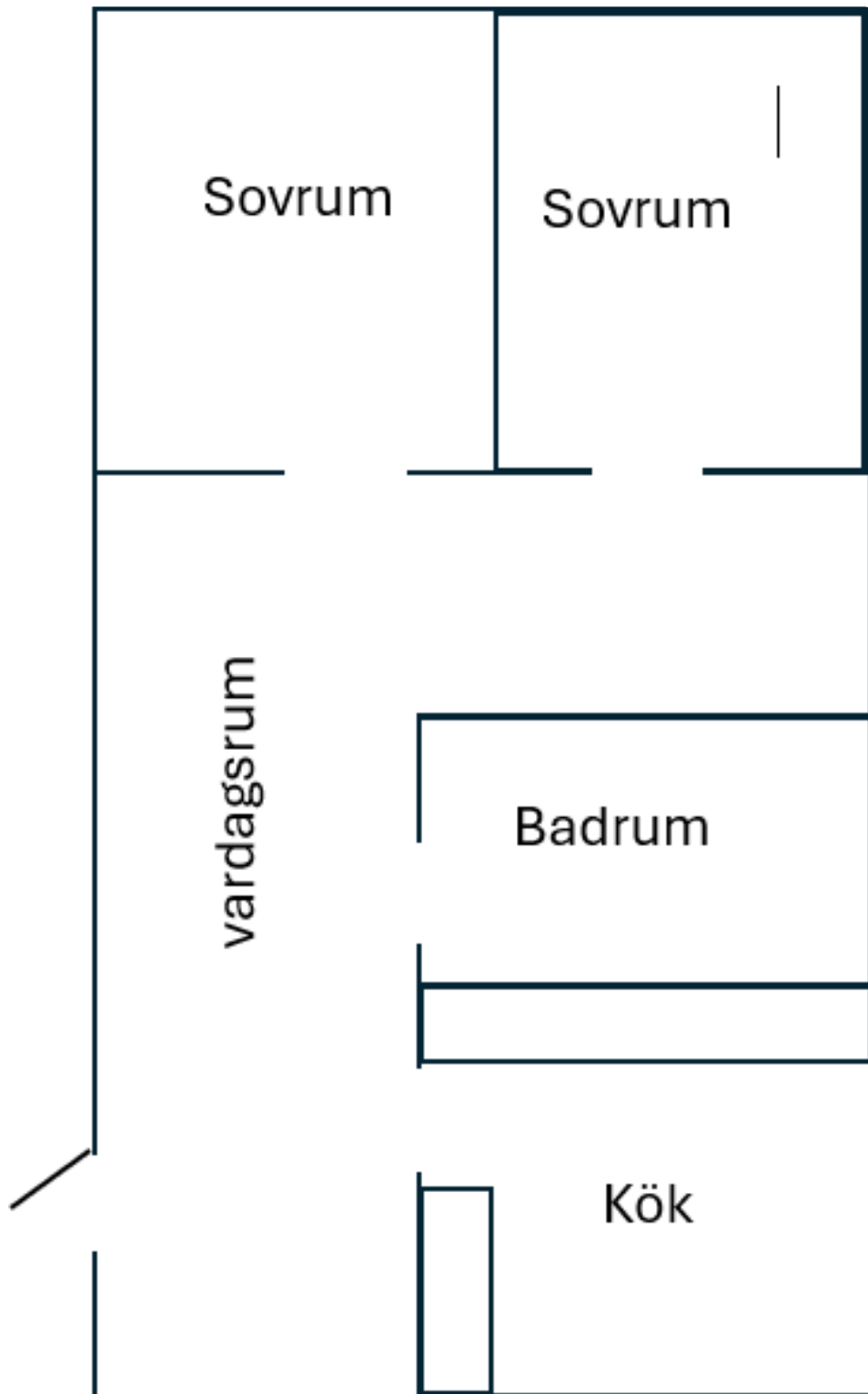


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

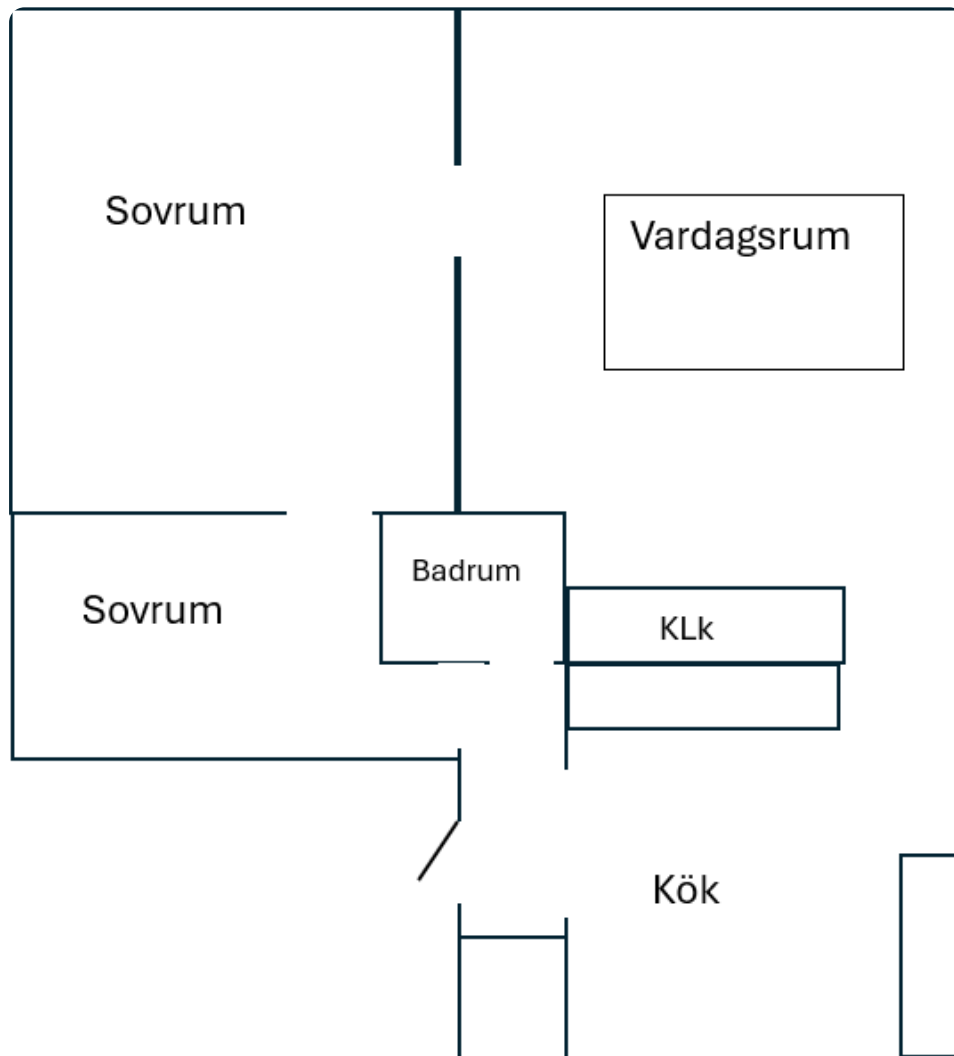
Bilaga III Planritningar



Planritning. I ght 1 trp, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Vindsvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.