PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**BODEN**
Fastighetsbeteckning	**BUDDBYN 7:23**
Värdetidpunkt	**2026-06-15**



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer.

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 6
4 Hållbarhet 7
5 Beskrivning värderingsobjekt 8
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

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 2026-06-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BODEN BUDDBYN 7:23
Adress	Buddbyvägen 80 961 42 Boden
Område	Överluleå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1422-25-25
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BUDDBYN 7:23 i Boden kommun ligger 5 km från centralorten och med 3 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 93 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 45 m².

Källaren drabbades under våren av en vattenskada men syntes inga spåra av vid besiktningstillfället. Vidare teknisk undersökning rekommnedreas.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 161 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**21 505**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**2,53**

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 2026-06-09 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej 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

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	1 161 m²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	5 km till kommunens centralort
	3 km till förskola/skola

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	*Källa: Metria*
Boarea	93 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 3 rum och kök	

Biarea	45 m²
Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	Tvättstuga/pannrum/förråd
Entrévåning	Hall, wc, kök allrum
Våning 1 tr	Sovrum, blivande badrum, blivande allrum
Grund	Källargrund. Dränerad källare
Stomme	Timmer. Äldre hus som är tillbyggt.
Fasad	Träpanel. Endast grundmålad.
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta, trä, golvspånskiva. ej färdigställd renovering
Vägg	Tapet, timmer, trä, gips. ej färdigställd renovering
Tak	Målat. Renovering pågår
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till elpanna (Nibe). *Källa: Okulärbesiktning*
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. *Källa: Okulärbesiktning*
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Spishäll (IKEA), ugn inbyggd (IKEA), köksfläkt (IKEA), diskmaskin (IKEA), kyl/frys (Samsung)
	IKEA kök i vinkel med köksö
	God standard, gott skick
Hygienrum	WC på entrévåning, golv plastmatta, väggar Träpanel
	WC, tvättställ
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv Golvspånskiva, väggar Gips
	Badrum under uppförande
Tvättstuga	Tvättmaskin (Evita), torktumlare (Cylinda)

	Källaren drabbades av vattenskada under våren, men syntes inga spår av den vid besiktningstillfället. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Golv Betong, väggar Putsade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Köket håller god standard i övrigt normalt skick. Omdömet gäller de färdigställda delarna av huset. Renovering pågår.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 25 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 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 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 2025-05-05, 1 321 634 SEK jämte ränta och kostnader (01-250711-25): 2025-05-07, D-2025-00158608:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 1 360 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	120 000 kr	1985-01-09	85/300	
2	50 000 kr	1987-04-29	87/2945	
3	80 000 kr	1990-07-25	90/4258	
4	170 750 kr	2020-02-06	D-2020-00046975:3	
5	679 250 kr	2020-02-06	D-2020-00046975:4	
6	260 000 kr	2022-09-19	D-2022-00380509:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VÄG                  FÖRMÅN                OFFICIALSERVITUT      25-F1988-416.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Boden BUDDBYN 7:23
Last:   BODEN BUDDBYN 8:1, BODEN BUDDBYN 7:27
Ändamål              Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP    LAST                  LEDNINGSRÄTT          25-F1982-255.1

Bildningsåtgärd
LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån:
Last:   Boden BUDDBYN 7:23
```

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	792 000 kr
varav byggnad	504 000 kr
varav mark	288 000 kr

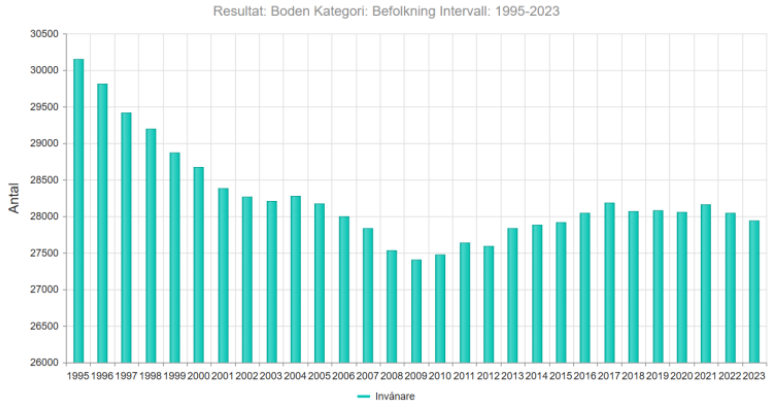
Källa: Metria

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

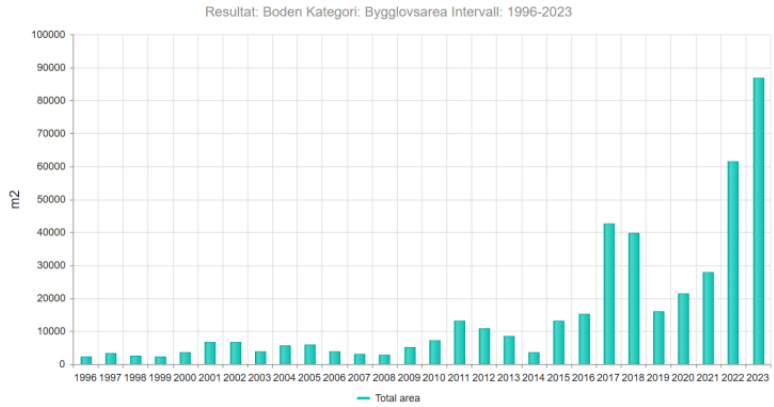
Bodens kommun har en yta på cirka 4 291 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Boden till omkringliggande områden. Bodens kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller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

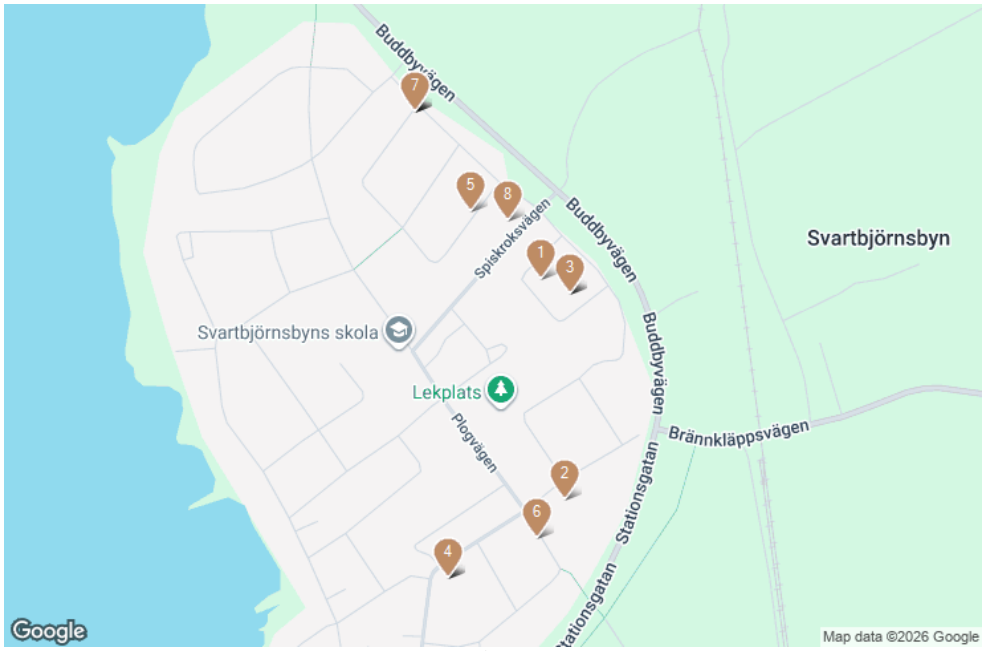
Byggande i kommunen

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:

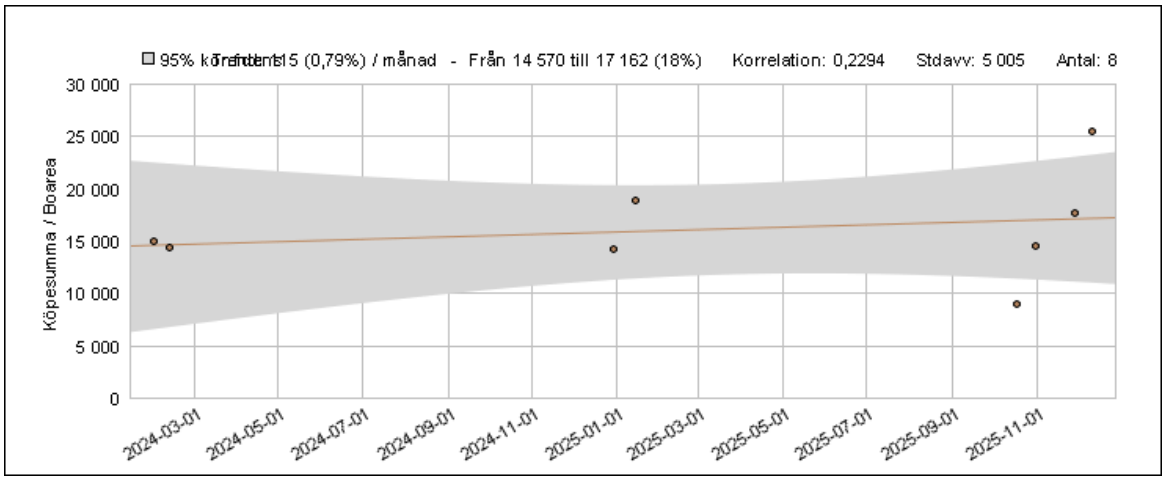


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 117 m², standardpoäng 26 - 39, byggår 1928 - 1977, areal tomt 817 - 1 089 m² under perioden 2024-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 2 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 009 - 25 438 kr/m² med medel 16 145 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,7 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Boden	Svartbjörsbyn 5:68	2025-12-11	114	157	36	1975	1 077	E	T	1,7	25 438	2 900 000
Boden	Svartbjörsbyn 2:28	2025-11-28	90		27	1939	861	E	L	1,7	17 722	1 595 000
Boden	Svartbjörsbyn 5:73	2025-10-31	113	143	31	1975	1 089	E	L	1,0	14 513	1 640 000
Boden	Svartbjörsbyn 2:23	2025-10-17	111		26	1928	969	E	L	1,0	9 009	1 000 000
Boden	Svartbjörsbyn 10:56	2025-01-15	95	43	36	1972	875	E	L	1,2	18 947	1 800 000
Boden	Svartbjörsbyn 5:64	2024-12-30	116	52	30	1974	817	E	L	1,2	14 224	1 650 000
Boden	Svartbjörsbyn 6:47	2024-02-12	115	115	35	1977	1 073	E	L	1,4	14 347	1 650 000
Boden	Svartbjörsbyn 10:68	2024-02-01	117	65	39	1973	910	E	L	1,5	14 957	1 750 000
Medel										1,3	16 145	

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 och att huset genomgår en helrenovering där vissa delr ej är färdigaställda. Live fastighet-standard: normal standard]. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 000 000 kr, motsvarande 21 505 kr/m².
Renoverat kök nytt värmesystem och nya fönster. Källaren drabbades under våren av en vattenskada men syntes inga spår av den vid besiktningstillfället. Vidare teknisk undersökning rekommnedreas.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**21 505**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**2,53**

Västerbotten 2026-06-17

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer. Förråd rödmålad panel.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer. Förråd rödmålad panel. Gräsmatta.

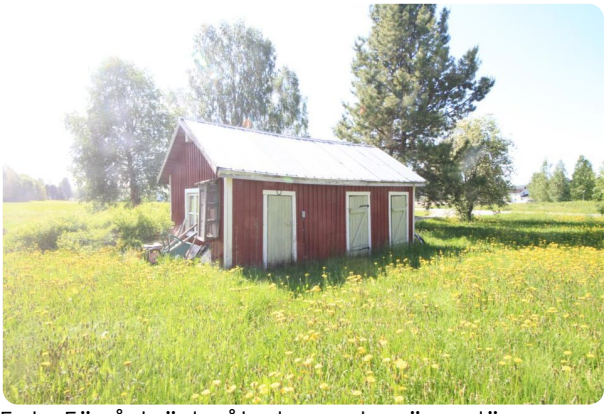


Foto Förråd rödmålad panel, gröna dörrar.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

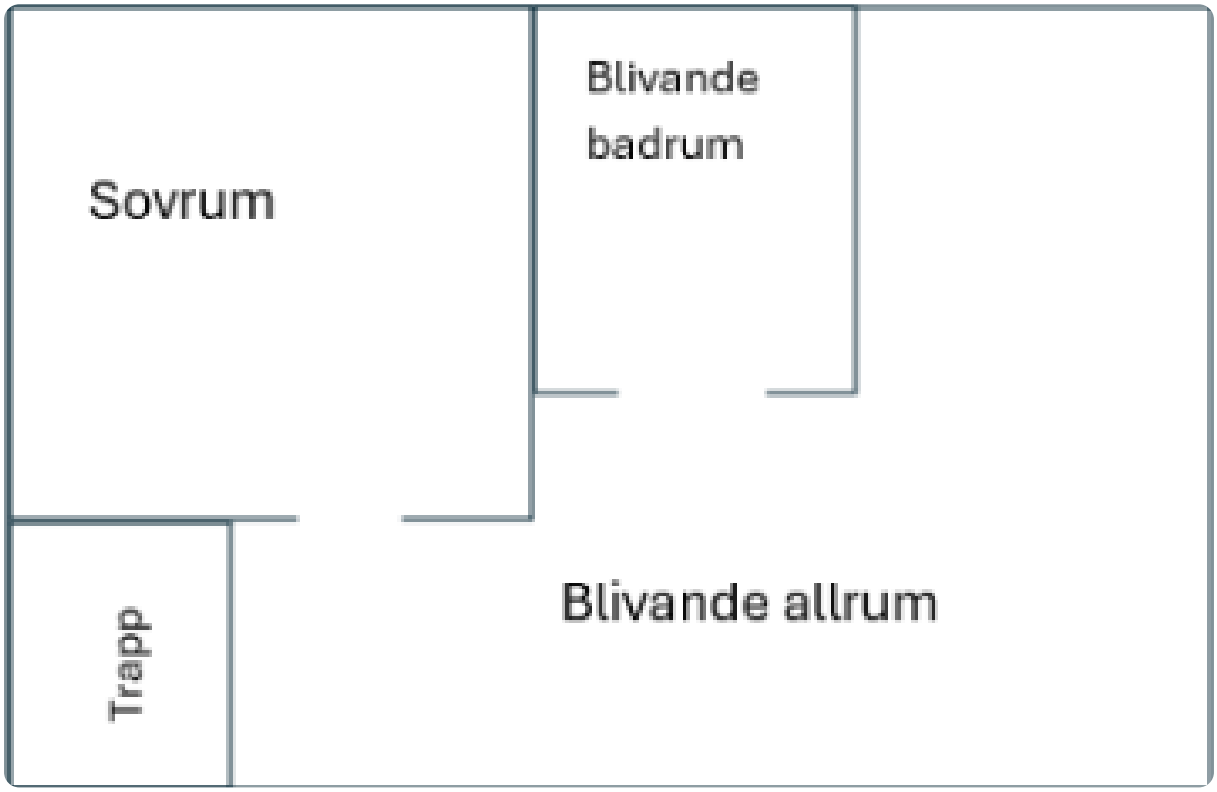


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

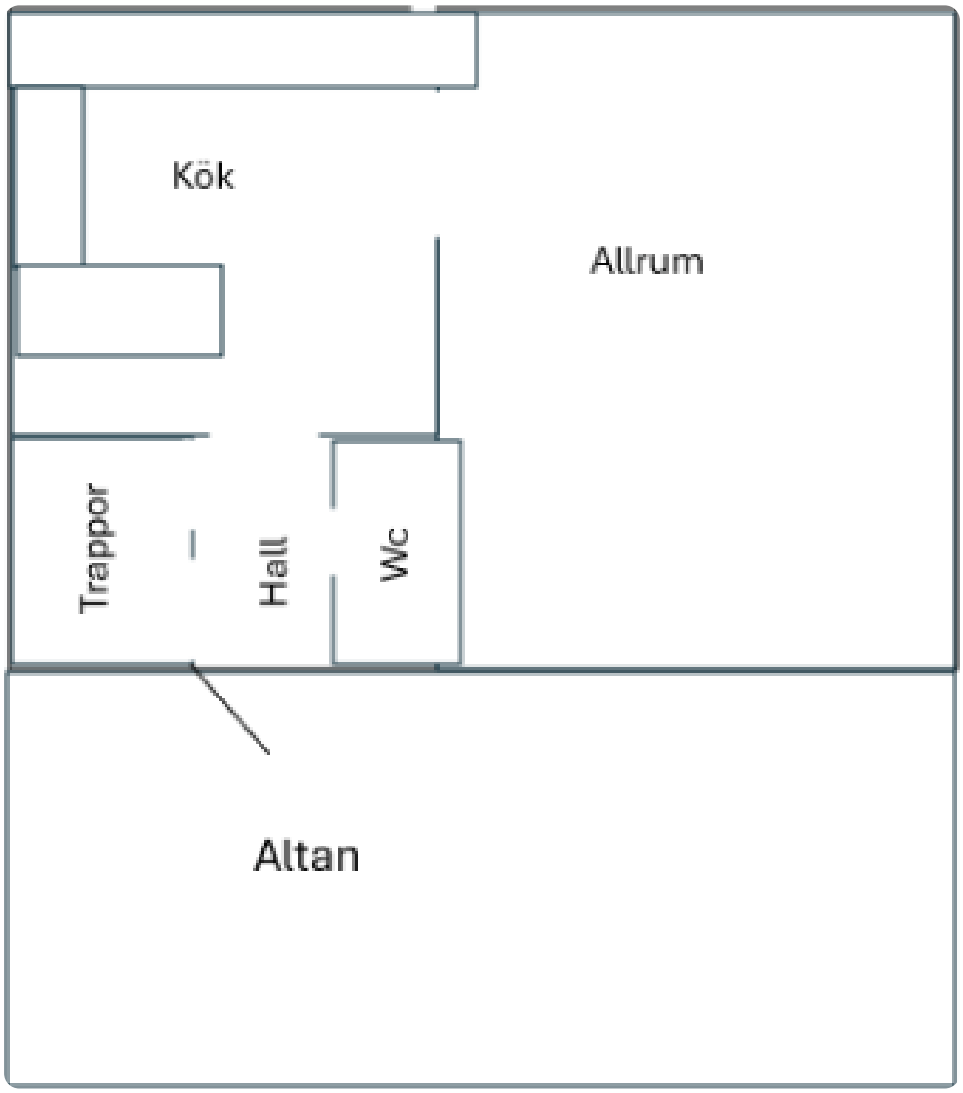


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma..