



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BODEN

Fastighetsbeteckning

HUNDEN 6

Värdetidpunkt

2025-11-02



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, grön gräsmatta.

Företag

VärderingsInstitutet 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	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2025-11-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BODEN HUNDEN 6
Adress	Allégatan 10 96167 Boden
Område	Erikslund/Fagernäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1597-25-25
Nybyggnadsår	1967
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HUNDEN 6 i Boden kommun ligger 2 km från centralorten och med , m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med delvis källare. Uppförd med plintar och källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 152 m², fördelat på 8 rum och kök. Biarean uppgår till 105 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och garage.

Markarealen uppgår till 1 004 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

2 500 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 375 tkr - 2 625 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	16 447
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,36

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 2025-10-27 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

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 inom planlagt område.

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

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2013-12-10	2582-P14/6
FÖR KV.HAMSTERN M.FL.I ERIKSLUND	Laga kraft: 2014-01-07	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2014-01-08, Genomf. slut: 2019-01-07		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 004 m²
Obebyggda delar Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 2 km till kommunens centralort
Förskola/skola, matbutik 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

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår 1967, om/tillbyggt 1969 *Källa: Metria*
Boarea 152 m² *Källa: Metria*
Fördelat på 8 rum och kök
Biarea 105 m²
Våningar Ett plan med delvis källare

Källarvåning	Gillestuga, tvättstuga, bastu/dusch, förråd
Entréväning	Hall, två badrum, 5 sovrum, kök, vardagsrum
Grund	Plintar och källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats och altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Daikin/Toshiba). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Två luft/luft värmepumpar.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl (Bosch) Vinkel kök Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Golvvärme Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, dusch, bubbelbad

	God standard, gott skick
Hygienrum 3	Bastu med dusch på källarvåning, golv klinker, väggar kakel
	Dusch, bastu
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Ariston)
	Golv betong, väggar Betong
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak. Vidbyggt förråd Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
Garage	Trästomme, träpanel, plåttak, dubbla portar med elöppning., värme, el och avlopp Vidbyggt dubbelgarage Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	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

Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-05-07, D-2025-00158621:1
Utmätning 2024-11-11, 1.077.713 sek Beslutsnummer 12245598078: 2024-11-12, D-2024-00379920:1
Utmätning 2024-11-11, 1.077.713 sek Beslutsnummer 12245595520: 2024-11-12, D-2024-00379934:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 1 296 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	79 900 kr	1970-01-07	70/13	
2	150 000 kr	1984-08-22	84/4249	
3	35 000 kr	1987-09-02	87/5823	
4	53 500 kr	1988-03-23	88/1740	
5	184 000 kr	1991-02-13	91/958	
6	194 000 kr	1991-02-13	91/959	
7	200 500 kr	2010-04-26	10/7399	
8	289 000 kr	2014-07-03	14/14993	
9	110 100 kr	2017-05-19	D-2017-00206106:3	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 840 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 490 000 kr

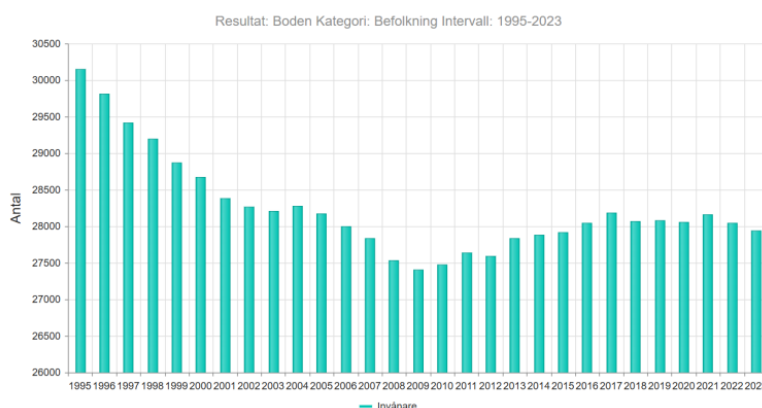
varav mark 350 000 kr

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

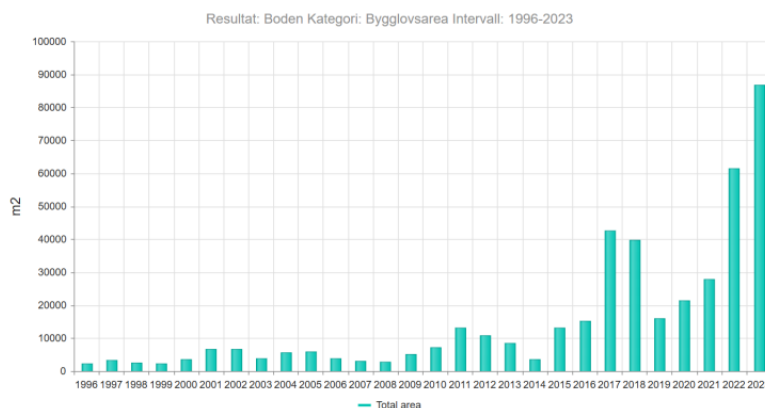
Bodens kommun har en yta på cirka 4 291 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Boden till omkringliggande områden. Bodens kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller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

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:

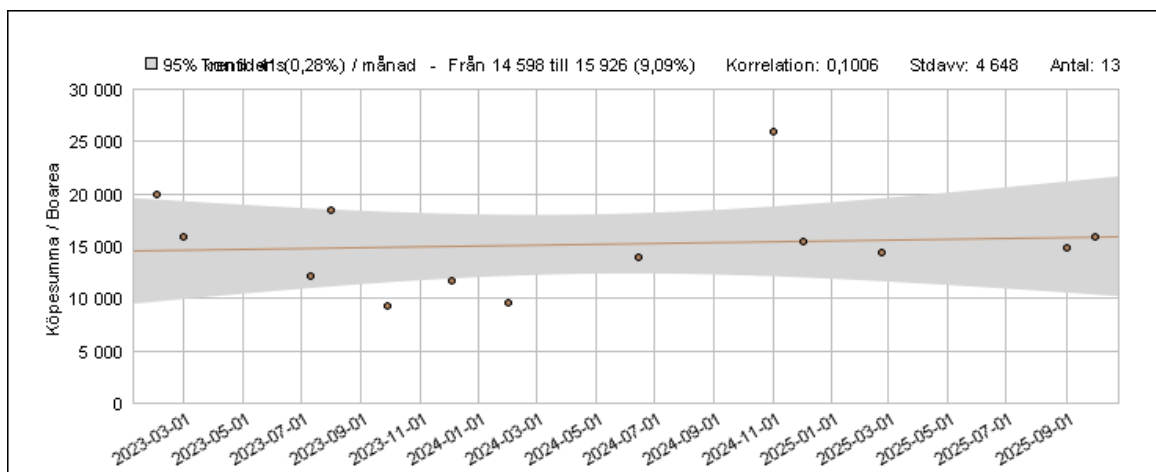


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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 125 - 160 m², standardpoäng 22 - 46, byggår 1940 - 1977, areal tomt 919 - 1 385 m² under perioden 2023-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 220 000 - 3 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 375 - 25 984 kr/m² med medel 15 202 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,5 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Boden	Fagnäs 3:1	2025-10-01	149	61	34	1945	919	E	L	1,4	15 939	2 375 000
Boden	Hunden 8	2025-09-02	125	125	31	1966	1 010	E	L	1,2	14 800	1 850 000
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	Fagnäs 17:1	2024-11-01	127	119	46	1977	1 333	E	L	1,7	25 984	3 300 000
Boden	Sorken 3	2024-06-14	134	57	22	1940	1 079	E	L	2,5	13 992	1 875 000
Boden	Lon 8	2024-01-31	127	127	30	1945	1 091	E	L	1,2	9 606	1 220 000
Boden	Snoken 7	2023-12-04	156	13	30	1974	1 120	E	T	1,4	11 666	1 820 000
Boden	Lon 9	2023-09-28	160	80	29	1946	1 064	E	L	1,4	9 375	1 500 000
Boden	Huggormen 5	2023-08-01	150	43	32	1974	1 118	E	L	2,1	18 500	2 775 000
Boden	Fagnäs 1:118	2023-07-10	148		31	1975	955	E	T	1,4	12 162	1 800 000
Boden	Fagnäs 1:121	2023-03-01	145	72	30	1975	1 088	E	T	1,8	15 827	2 295 000
Boden	Älgen 13	2023-02-01	160	80	36	1942	1 385	E	L	2,4	19 968	3 195 000
Medel										1,6	15 202	

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 standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 500 000 kr, motsvarande 16 447 kr/m². Dubbelgarage och inglasat uterum.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

2 500 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 375 tkr - 2 625 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	16 447
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,36

Norrbottn 2025-11-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel grön gräsmatta.

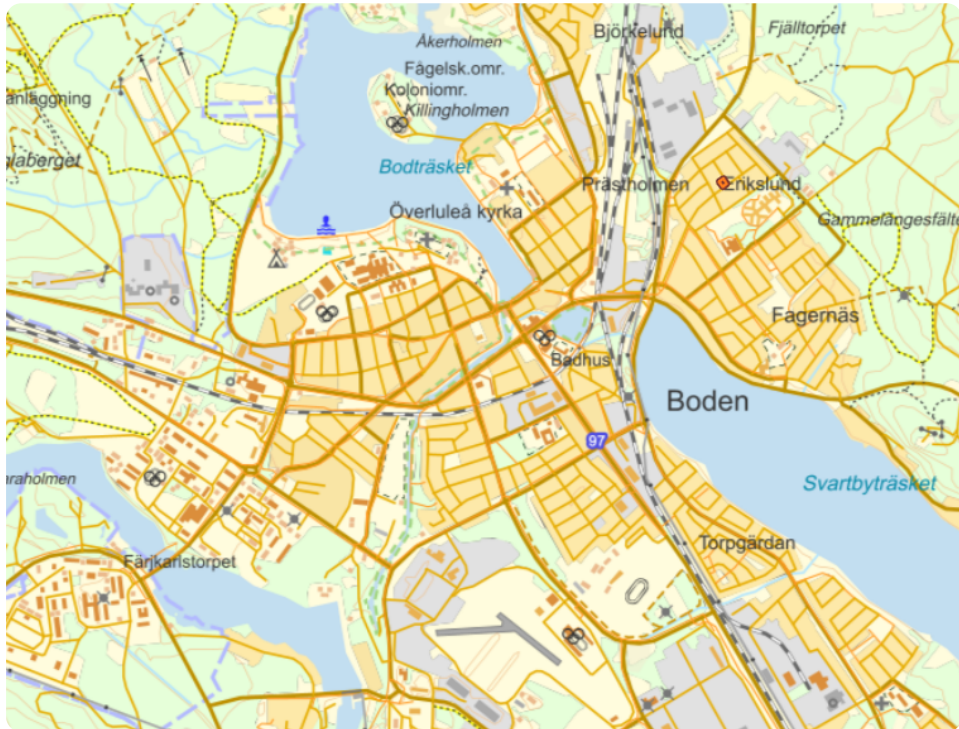


Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, uteplats.

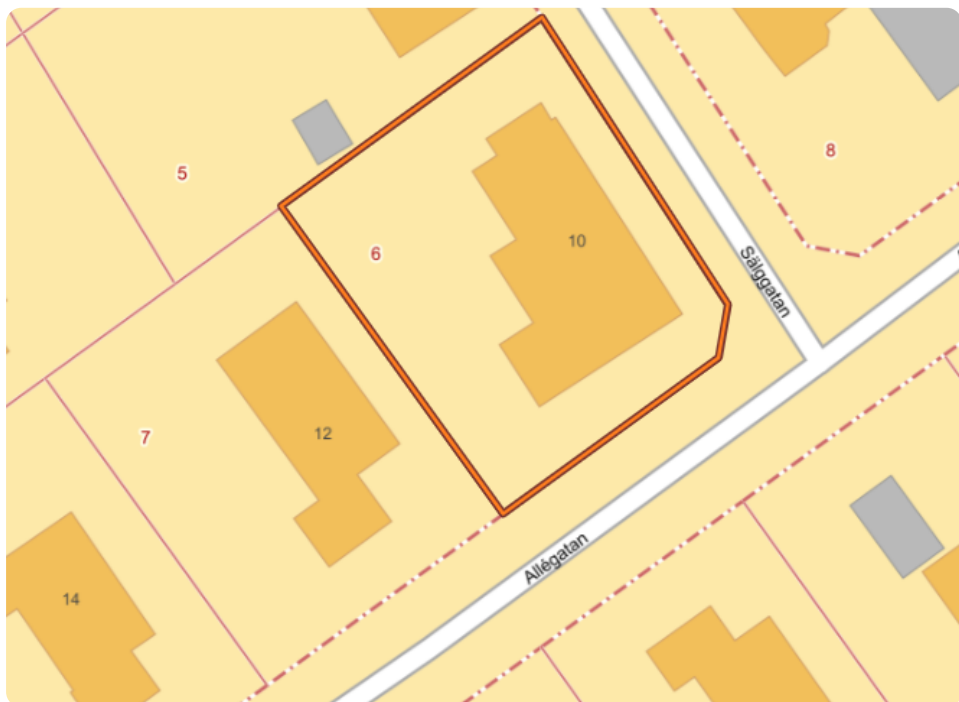


Foto huvudbyggnad med dubbelgarage, vitmålad träpanel, vita garageportar.

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. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.