

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BODEN

Fastighetsbeteckning

SVARTLÅ 3:39

Värdetidpunkt

2026-06-04



Foto huvudbyggnad, vit träpanel med vita detaljer.

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	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 2026-06-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BODEN SVARTLÅ 3:39
Adress	Övre Svartlå 41 961 98 Boden
Område	Edefors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-400-26-25
Nybyggnadsår	1936
Värdeår	1936
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SVARTLÅ 3:39 i Boden kommun ligger 35 km från centralorten och med 13 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 7 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 2 022 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

500 000 KRONOR

Femhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 348
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,41

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-21 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog 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

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		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1983-11-22	25-P83/67
SVARTLÅ 3:31 M FL(SÅGVÅGEN)	Laga kraft: -	
Anmärkninrar		
SAMF VÅGMARK INGÅR		
Genomf. slut: 1992-06-30		
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1962-09-13	25-EDE-997
ÖVRE SVARTLÅ	Laga kraft: -	
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
SAMFÄLLD MARK 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 2 022 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Gles bebyggelse
Avstånd 35 km till kommunens centralort
 13 km till Harads.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
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 1936	Källa: Metria
Boarea	115 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	7 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, tvättsuga, badrum	
Våning 1 tr	Hall, två sovrum, förråd, wc.	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Balkong och altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, trägolv och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Träpanel och målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till el-panna.	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl/frys	
	Vinkel kök	
	Lägre standard, normalt skick. Äldre kök med lägre standard	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Lägre standard, normalt skick. Äldre badrum	
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Våtrumstapet	
	WC, tvättställ	

	Lägre standard, Äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Whirlpool), torktumlare (Elektro Helios), tvättbänk
	Golv plastmatta, väggar Tapet
	Lägre standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre fastighet med äldre ytlager.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage med förråd</i>	Trästomme, träpanel, plåttak
	Lägre standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Upppgift saknas
-------------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler. 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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 253 600 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt Källa: Metria
2	103 200 kr	1979-11-14	79/5218
3	50 400 kr	1981-10-07	81/4346
4	100 000 kr	1989-03-08	89/1607

7.2 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1959-09-02 59/2441 Övrigt ändamål: LEDNING

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	25-IM5-59/2441.1
Beskrivning			
LEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: BODEN SVARTLÅ 3:56			
Last: Boden SVARTLÅ 3:39			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
STARKSTRÖM	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1982-821.1
Bildningsåtgärd			
LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: ,			
Last: Boden SVARTLÅ 3:39			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1983-1015.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: -			
Last: Boden SVARTLÅ 3:39			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 355 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 280 000 kr

varav mark

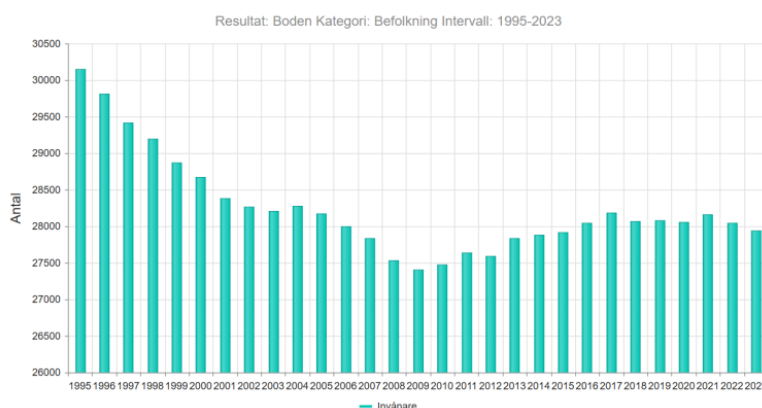
75 000 kr

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

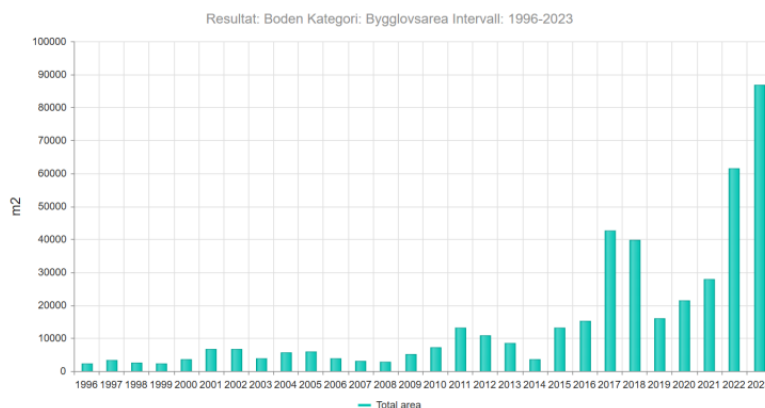
Bodens kommun har en yta på cirka 4 291 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Boden till omkringsliggande områden. Bodens kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller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

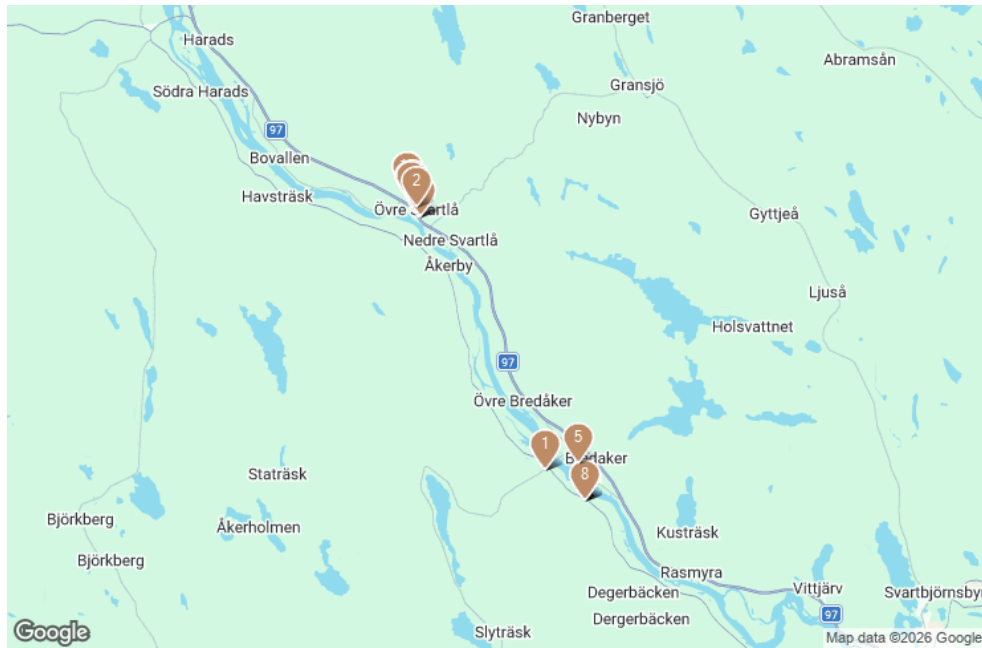
Byggnande i kommunen

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:

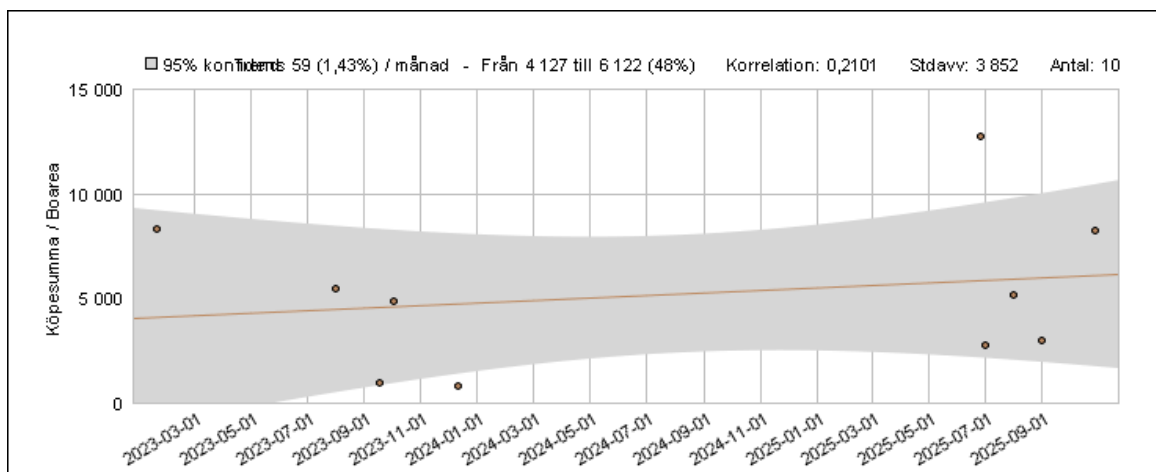


8.2 Ortsprisanalys

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 100 - 120 m², standardpoäng 25 - 34, byggår 1932 - 1993, areal tomt 871 - 2 588 m² under perioden 2023-01-20 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 85 000 - 1 275 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 833 - 12 750 kr/m² med medel 5 248 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 2,2 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Boden	Bredåker 12:46	2025-10-28	119	61	31	1984	1 696	E	L	0,9	8 277	985 000
Boden	Svartlå 1:117	2025-09-01	100	60	29	1975	1 221	E	L	0,7	3 000	300 000
Boden	Svartlå 1:90	2025-08-01	106	4	25	1966	999	E	L	1,4	5 141	545 000
Boden	Svartlå 3:84	2025-07-01	108	90	32	1979	1 100	E	L	0,6	2 777	300 000
Boden	Bredåker 8:20	2025-06-27	100		29	1993	1 002	E	L	1,3	12 750	1 275 000
Boden	Svartlå 1:78	2023-12-11	102	52	28	1946	998	E	L	0,4	833	85 000
Boden	Svartlå 3:86	2023-10-02	112	68	34	1976	871	E	L	1,5	4 910	550 000
Boden	Bredåker 9:124	2023-09-17	104		28	1932	1 560	E	L	0,2	961	100 000
Boden	Svartlå 3:58	2023-08-01	100	100	31	1964	2 588	E	L	1,8	5 500	550 000
Boden	Svartlå 3:93 M.f.	2023-01-20	120	65	31	1990	1 995	E	L	2,2	8 333	1 000 000
Medel											1,1	5 248

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge beskriv läget bra/dåligt*** samt lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 4 348 kr/m². Äldre fastighet med garagebyggnad på en stor hörntomt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

500 000 KRONOR

Femhundratusen kronor

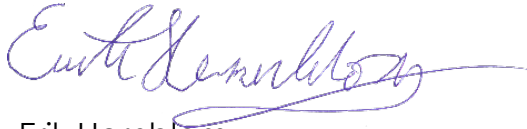
Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 348
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,41

Norrbotten 2026-06-05

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vit träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, vit träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, vit träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, vit träpanel med vita detaljer.

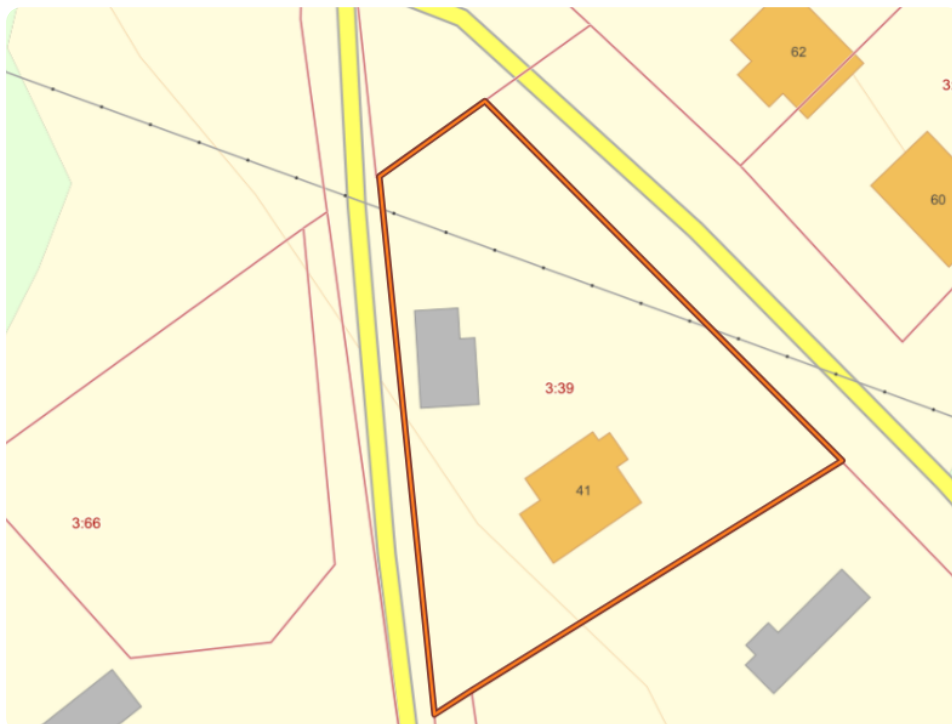


Foto garagebyggnad, röd träpanel med vita detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

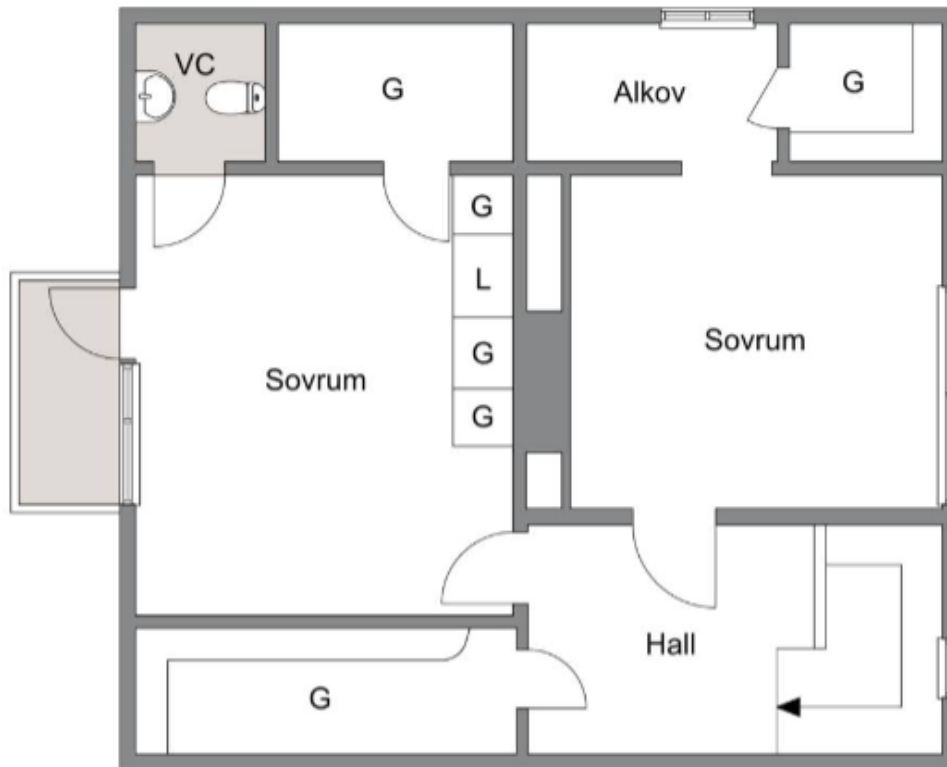


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övreplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.