

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**BODEN**

**Fastighetsbeteckning**

**SANDTRÄSK 1:21**

**Värdetidpunkt**

**2025-10-31**



Foto huvudbyggnad i två plan målad träpanel. Kortsidan målad i mörkgrått

## Innehållsförteckning

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Uppdraget</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Värdebedömning sammanfattning</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Värderingsunderlag</b>             | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Hållbarhet</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>5</b> | <b>Beskrivning värderingsobjekt</b>   | <b>7</b>  |
| <b>6</b> | <b>Värderingsteorier och -metoder</b> | <b>10</b> |
| <b>7</b> | <b>Ekonomiska data</b>                | <b>11</b> |
| <b>8</b> | <b>Marknadsvärdebedömning</b>         | <b>12</b> |
|          | <b>Bilaga I Foton utvändigt</b>       | <b>17</b> |
|          | <b>Bilaga II Kartor</b>               | <b>18</b> |
|          | <b>Bilaga III Planritningar</b>       | <b>20</b> |

## **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 2025-10-31.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Registerbeteckning | BODEN SANDTRÄSK 1:21         |
| Adress             | Sandträsk 119<br>96192 Boden |
| Område             | Sandträsk                    |
| Upplåtelseform     | Äganderätt                   |
| D-nr               | F-1635-25-25                 |
| Nybyggnadsår       | 1991                         |
| Värdeår            | 1991                         |
| Typkod             | 220: Småhusenhet, bebyggd    |

### 2.2 Allmän beskrivning

BODEN SANDTRÄSK 1:21 i Boden kommun ligger 40 km från centralorten och med 29 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med platta och källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 180 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 250 m<sup>2</sup>.

Markarealen uppgår till 2 111 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per oktober 2025**

**600 000 KRONOR**  
**Sexhundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr**

#### Nyckeltal

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea) | <b>3 333</b> |
| <b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)      | <b>1,70</b>  |

### **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 2025-10-24 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 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        |
| BYGGNADSPÅN                  | 1959-02-27    | 25-EDE-913 |
| -                            | Laga kraft: - |            |
| SANDTRÄSK                    |               |            |
| Anmärkninrar                 |               |            |
| GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT |               |            |

*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* 2 111 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Gräsmatta och buskar

*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära

*Omgivning* Gles bebyggelse

*Avstånd* 40 km till kommunens centralort  
f-6 skola och matbutik finns i Harads ca 29 km bort.  
Ytterligare service finns i Boden.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*  
Avstängt \*

*Vatten* Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*  
Avstängt \*

*Avlopp* Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*  
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

*Bredband via fiber* Nej

\*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

## 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

|                    |                                                                                                |               |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Byggnadstyp        | Friliggande                                                                                    |               |
| Ålder              | Byggår 1991                                                                                    | Källa: Metria |
| Boarea             | 180 m <sup>2</sup>                                                                             | Källa: Metria |
|                    | Fördelat på 5 rum och kök                                                                      |               |
| Biarea             | 250 m <sup>2</sup>                                                                             |               |
| Våningar           | Två plan med källare                                                                           |               |
| Källarvåning       | Garage, fd pannrum, förråd                                                                     |               |
| Entréväning        | Kök, allrum, sovrum, badrum.                                                                   |               |
| Våning 1 tr        | Två sovrum, allrum                                                                             |               |
| Grund              | Platta och källargrund. Ett äldre bostadshus har rivits och endast källaren finns numera kvar. |               |
| Stomme             | Timmer                                                                                         |               |
| Fasad              | Träpanel. Fasaden är delvis bytt, större delen kräver dock underhåll                           |               |
| Fönster            | 3-glas. Äldre                                                                                  |               |
| Yttertak           | Plåt                                                                                           |               |
| Balkong & uteplats | Saknas                                                                                         |               |
| Invändiga ytskikt  |                                                                                                |               |
| Golv               | Laminat                                                                                        |               |
| Vägg               | Tapet och panel. Ett sovrum har bara gips på vägg.                                             |               |
| Tak                | Panel och målat                                                                                |               |
| Uppvärmning        | Direktverkande el via radiatorer.                                                              |               |
|                    | Avstängd.                                                                                      |               |
|                    | Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Daikin).                            |               |
| Ventilation        | Självdraagsventilation                                                                         |               |
| Kök                | Spishäll (IKEA), köksfläkt (Cylinda), kyl/frys (Gorenje)                                       |               |
|                    | Normal standard, normalt skick                                                                 |               |
| Hygienrum          | WC/dusch/bastu på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta                          |               |

Tvättställ, dusch, bubbelbad, bastu, tvättmaskin  
(Finlux)

God standard, normalt skick

*Helhetsintryck*

Normal standard, normalt skick

## 5.5 Övrigt

*Försäkring*

Finns, Folksam

*Källa: Fastighetsägaren*

## 5.6 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 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 2025-06-23, 738 112 sek, 12253796093.: 2025-06-26, D-2025-00226584:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 1 129 500 kr:

| Nr | Belopp     | Inskrivningsdag | Akt               | Källa: Metria |
|----|------------|-----------------|-------------------|---------------|
| 1  | 112 500 kr | 1986-01-22      | 86/257            |               |
| 2  | 158 500 kr | 1990-07-04      | 90/3729           |               |
| 3  | 158 500 kr | 1990-07-04      | 90/3730           |               |
| 4  | 700 000 kr | 2020-04-20      | D-2020-00153473:2 |               |

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 353 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 334 000 kr

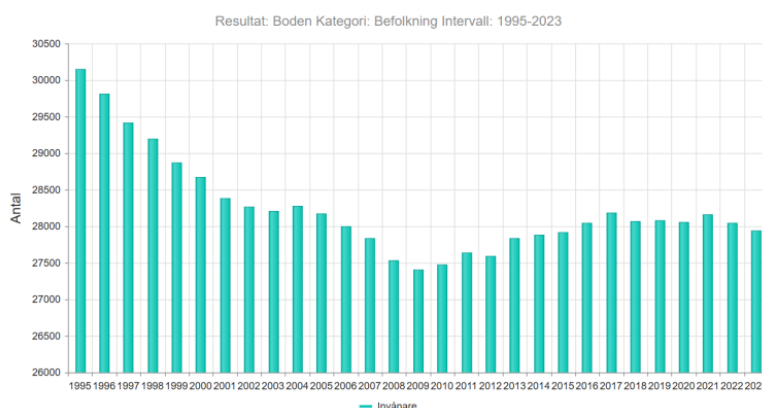
varav mark 19 000 kr

## 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

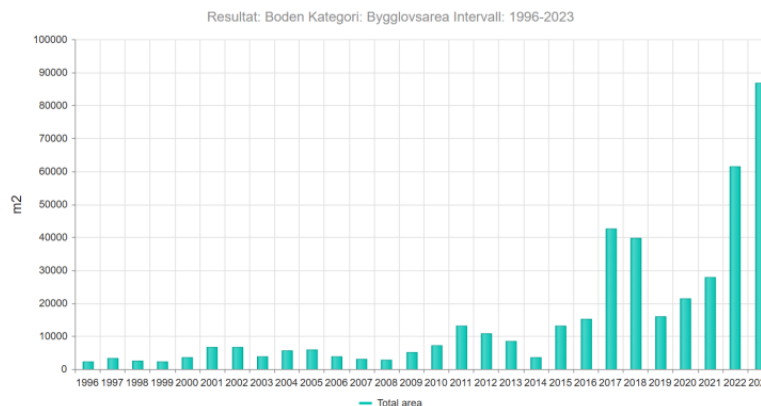
Bodens kommun har en yta på cirka 4 291 km<sup>2</sup>. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Boden till omkringsliggande områden. Bodens kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och 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.

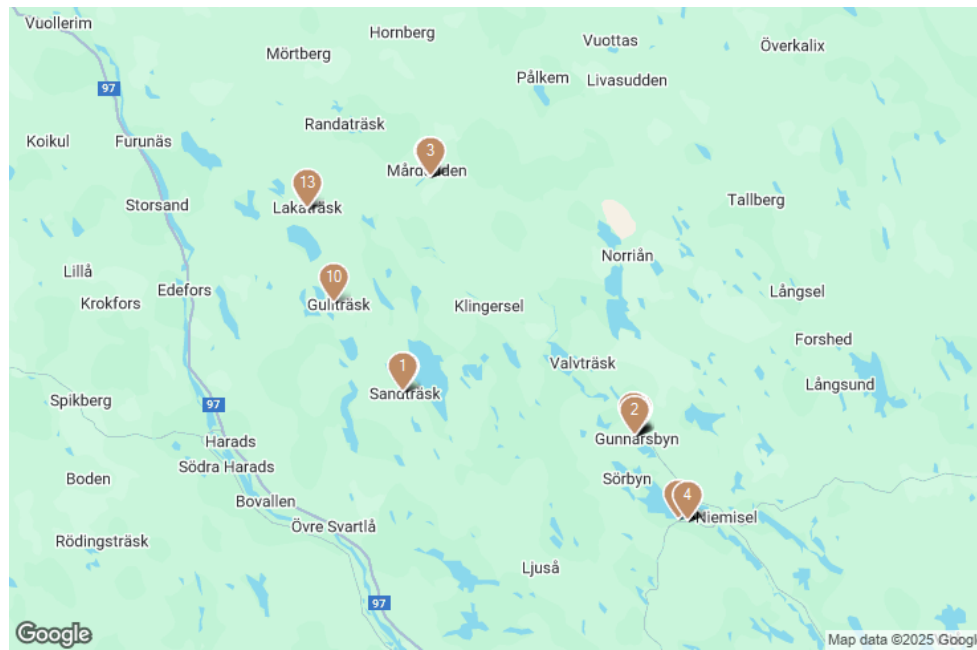
### Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m<sup>2</sup> (år 2014) till närmare 90 000 m<sup>2</sup> (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

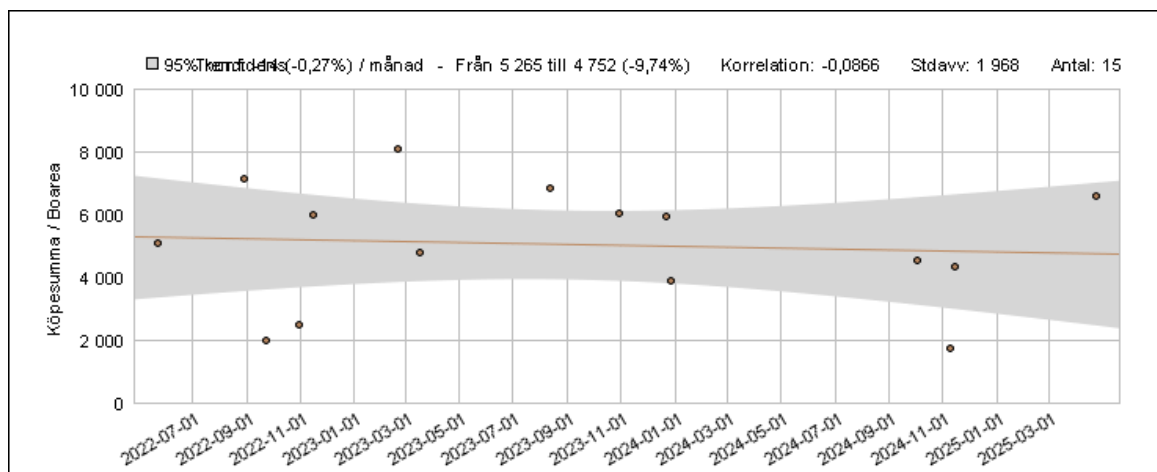


## 8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 156 m<sup>2</sup>, standardpoäng 24 - 39, byggår 1920 - 1979, areal tomt 1 008 - 2 174 m<sup>2</sup> under perioden 2022-05-23 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 744 - 8 080 kr/m<sup>2</sup> med medel 5 041 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 7,1 med medel 2,8, se nedanstående tabell.

| Kommun    | Beteckning          | Datum      | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt  | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskilling |
|-----------|---------------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|----|-----|---------|--------------|
| Boden     | Sandträsk 1:33      | 2025-04-24 | 95    | 95    | 29  | 1963   | 2 014 | E   | L  | 3,9 | 6 578   | 625 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:138    | 2024-11-15 | 156   | 37    | 38  | 1979   | 1 146 | E   | L  | 1,3 | 4 358   | 680 000      |
| Gällivare | Mårdsel 2:26        | 2024-11-09 | 86    |       | 31  | 1930   | 2 174 | E   | L  | 1,0 | 1 744   | 150 000      |
| Boden     | Vedafället 1:10     | 2024-10-03 | 70    |       | 24  | 1930   | 1 524 | E   | L  | 1,6 | 4 571   | 320 000      |
| Boden     | Sandträsk 1:31      | 2023-12-28 | 102   | 80    | 32  | 1959   | 1 008 | E   | L  | 2,7 | 3 911   | 399 000      |
| Boden     | Råneå-Sundsnäs 1:24 | 2023-12-22 | 120   | 60    | 27  | 1920   | 1 888 | E   | L  | 2,2 | 5 958   | 715 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:97     | 2023-10-30 | 98    |       | 29  | 1951   | 1 703 | E   | L  | 3,6 | 6 071   | 595 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:59     | 2023-08-12 | 70    |       | 39  | 1937   | 1 228 | E   | L  | 3,1 | 6 857   | 480 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:54     | 2023-03-17 | 76    | 12    | 33  | 1934   | 1 289 | E   | L  | 2,3 | 4 802   | 365 000      |
| Boden     | Gullträsk 1:18      | 2023-02-20 | 99    | 67    | 32  | 1934   | 1 878 | E   | L  | 7,1 | 8 080   | 800 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:126    | 2022-11-15 | 107   | 107   | 36  | 1977   | 1 918 | E   | L  | 2,0 | 5 981   | 640 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:129    | 2022-10-31 | 113   | 70    | 28  | 1949   | 1 486 | E   | L  | 1,6 | 2 477   | 280 000      |
| Boden     | Lakaträsk 2:52      | 2022-09-23 | 100   | 60    | 26  | 1961   | 1 600 | E   | L  | 1,9 | 2 000   | 200 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:175    | 2022-08-29 | 87    | 5     | 26  | 1929   | 2 026 | E   | L  | 4,0 | 7 126   | 620 000      |
| Boden     | Gunnarsbyn 8:56     | 2022-05-23 | 104   |       | 29  | 1931   | 1 127 | E   | L  | 3,3 | 5 096   | 530 000      |
| Medel     |                     |            |       |       |     |        |       |     |    | 2,8 | 5 041   |              |

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 något sämre läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 3 333 kr/m<sup>2</sup>. Fastigheten är i behov av yttre underhåll.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per oktober 2025**

**600 000 KRONOR**  
**Sexhundrausen kronor**

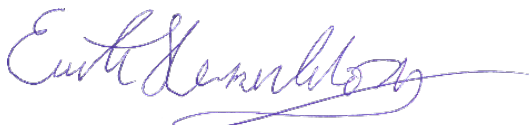
**Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr**

**Nyckeltal**

|                         |                                  |              |
|-------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> | (marknadsvärde / boarea)         | <b>3 333</b> |
| <b>K/T</b>              | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | <b>1,70</b>  |

Umeå 2025-10-30

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad i två plan, målad träpanel.



Foto huvudbyggnad i två plan, målad träpanel.



Foto huvudbyggnad i två plan, målad träpanel.

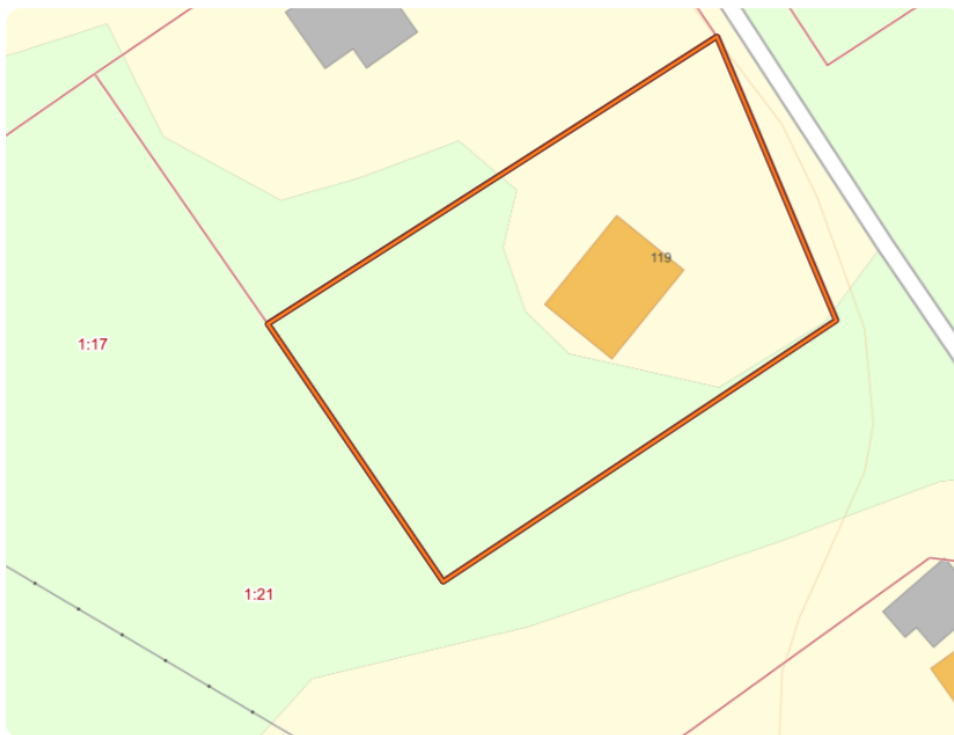


Foto huvudbyggnad i två plan, målad träpanel.

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

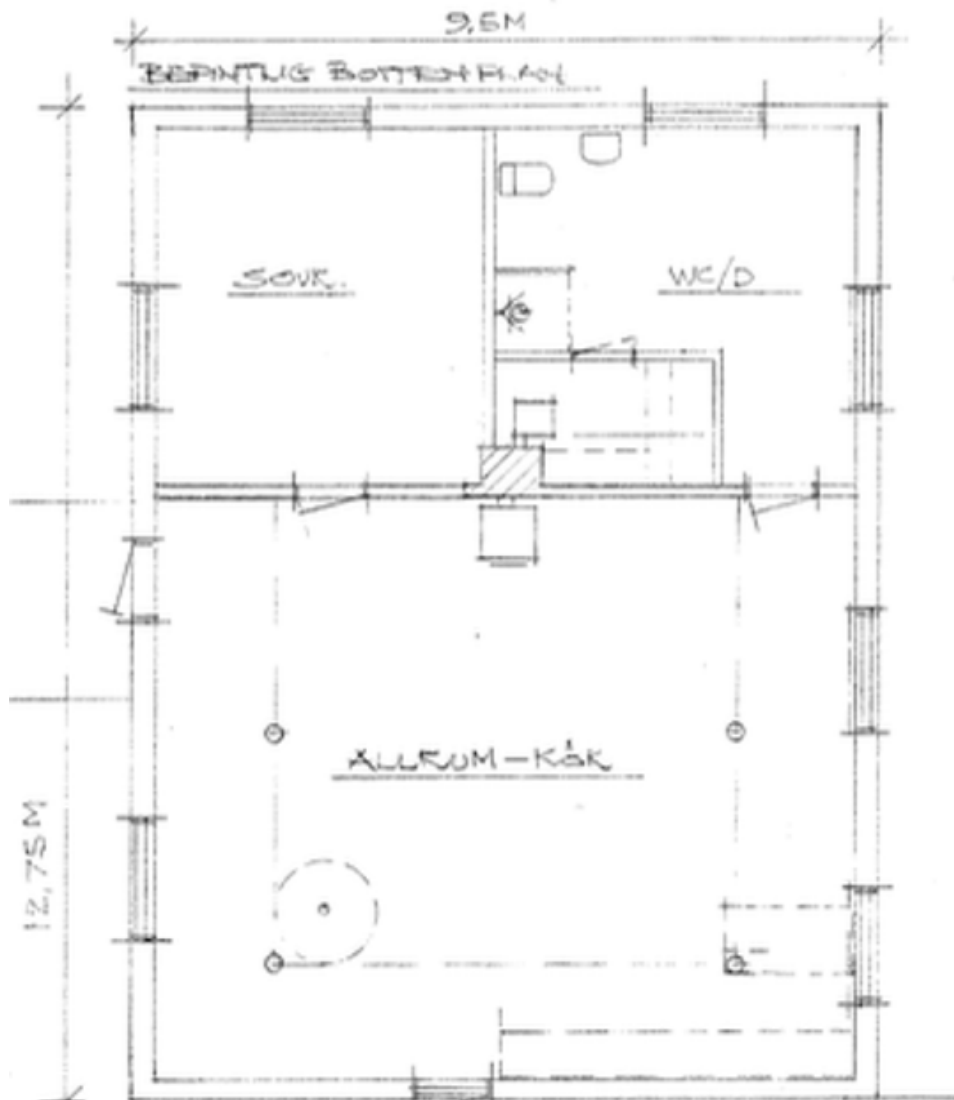


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

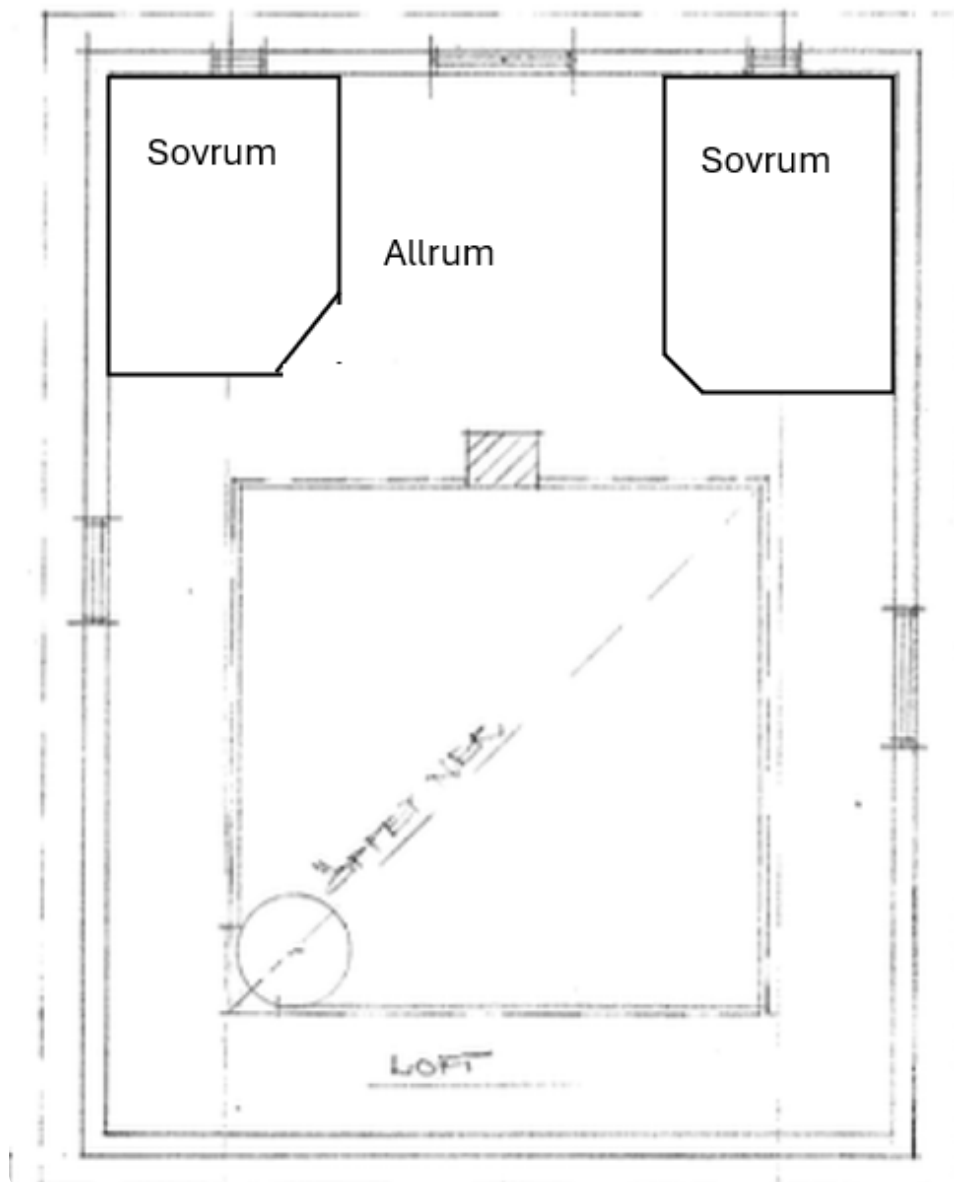


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.