

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Boden

Boden 1:94

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vit tegelfasad/ rödmålad träpanel vidbyggt garage, snöbeklädd tomt.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Boden Boden 1:94	Lagfaren ägare	F-2574-24-25
Objektets adress	Kuskvägen 18 961 74 Boden	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2024-12-30

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1954. Uppförd i 2 våningar samt källare.
Boarea	108 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	65 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 302 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och gårdsplan
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget knappt 2 km från centrala Boden, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och travbanan. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i centrala Boden.
Övrigt	Det finns även vidbyggt garage och två förrådsbyggnader.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 1 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	16 667 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,41
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-01-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqwist

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen sådan Information om avvikelser har erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1954
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä/timmer Träpanel/tegel 2-glas Plåt. Fjärrvärme vattenburen via radiatorer, kamin, Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med sovrum, tvättstuga, pannrum, bastu och dusch samt wc. Entréplan med vardagsrum, wc och kök Våning 1 trappa med tre sovrum, kontor och badrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. IKEA-kök, modernt med normal standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Hällspis (Bosch), fläkt (Fläkt), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna), Diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad. Vägg med kakel/målad väv, Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med målad väv. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Bosch), rostfri ho
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/trägol.
	Vägg	Tapet/målade/träpanel/målad väv.
	Tak	Träpanel/målade skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoverat kök 2008 i övrigt delvis eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Kallgarage	Byggnad med trä/tegel fasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Förråd	Byggnad med vitmålad träpanel och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Förråd	Byggnad med rödmålad träpanel och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 274 000 kr, varav byggnad 900 000 kr, varav mark 374 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 592 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i samfälligheten Boden Boden S:18. Ändamål:
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

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).
Försäkring	Försäkringbolag Folksam enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 150 kvm, tomtareal 800 -2 000 kvm samt byggår 1930-1960.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 730 000 – 2 100 000 k med ett snitt på ca 1 580 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 000 – 23 277 kr/kvm med ett snitt på 16 021 kr/kvm. se punkter i nedanstående diagram.

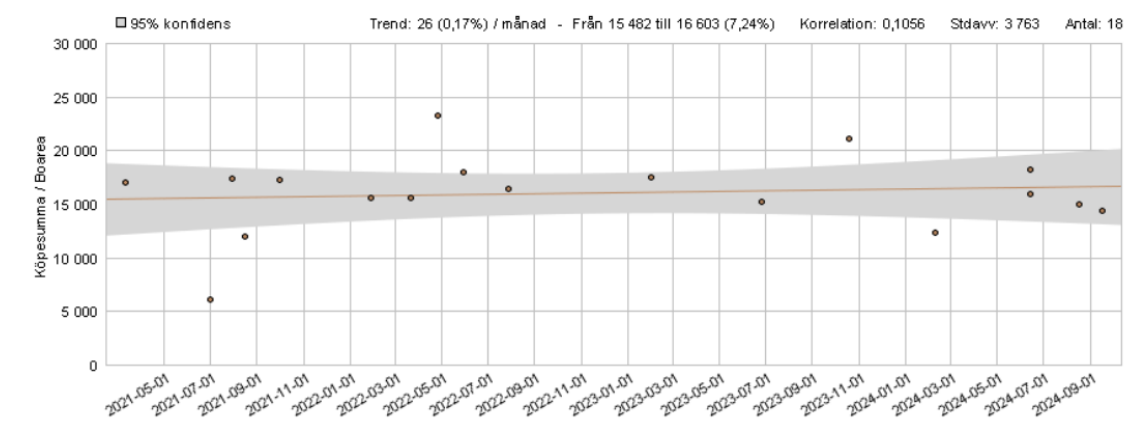


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,5 det senaste året. se punkter i nedanstående diagram

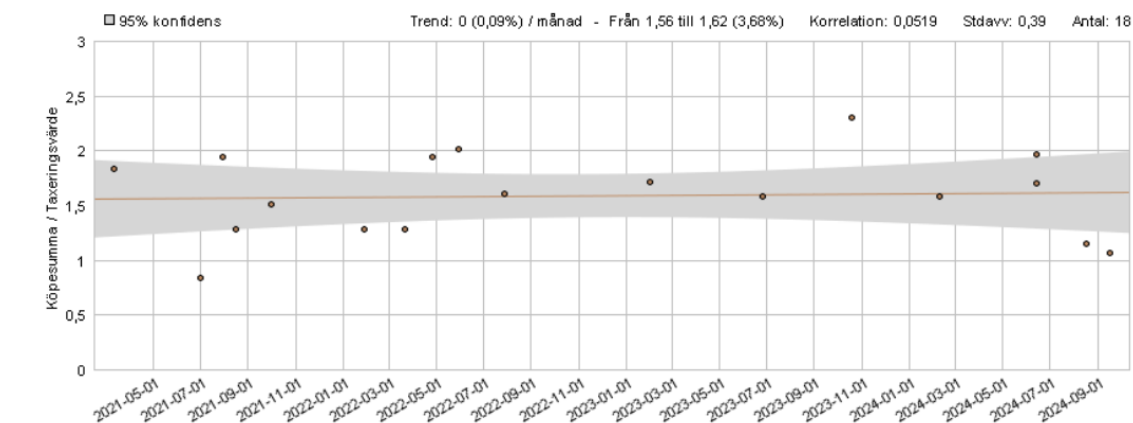


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

I jämförelsematerialet finns även fastigheter tomträtt dessa har en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 250 000 kr och ett snitt på 13 477 kr/kvm samt K/T på 1,26.

Ser vi till fastigheter med egen tomt så ligger genomsnittliga köpeskillingen på ca 1 717 000 kr med ett snitt på 16 710 kr/kvm samt K/T på 1,62.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra hörn läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Renoverat kök 2008 i övrigt delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas kring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med vit tegelfasad och rödmålad träpanel.



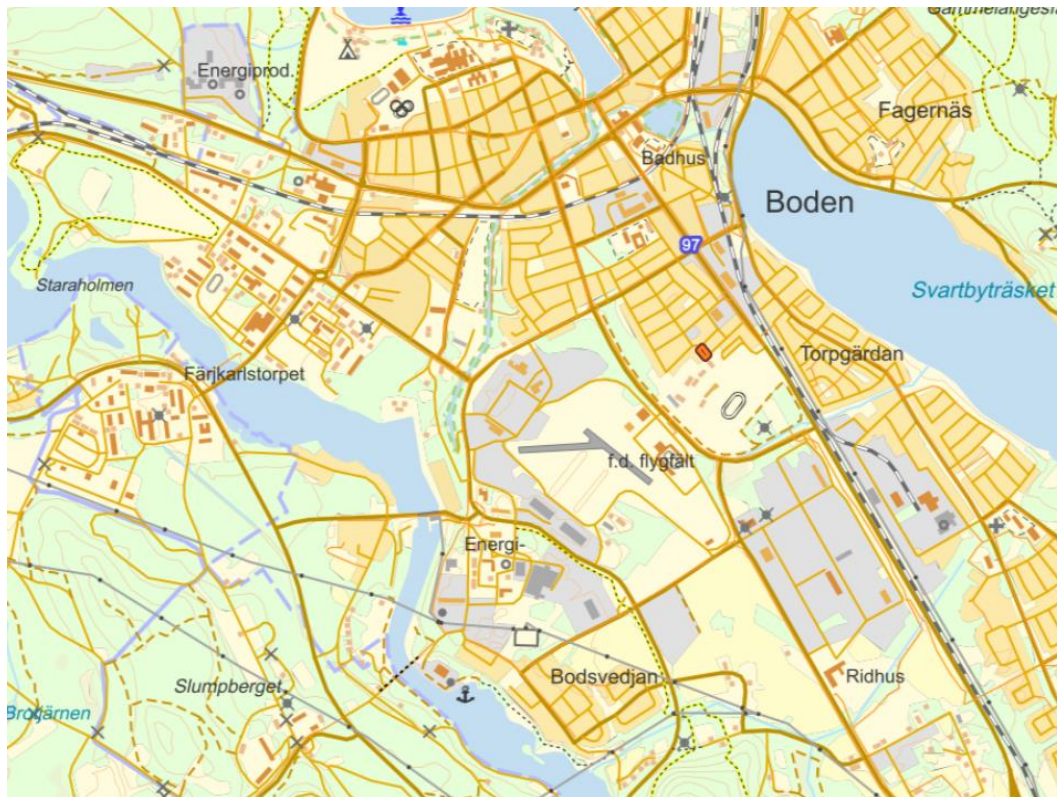
Foto, vy från balkong, Ljusgrått småhus med blå detaljer.



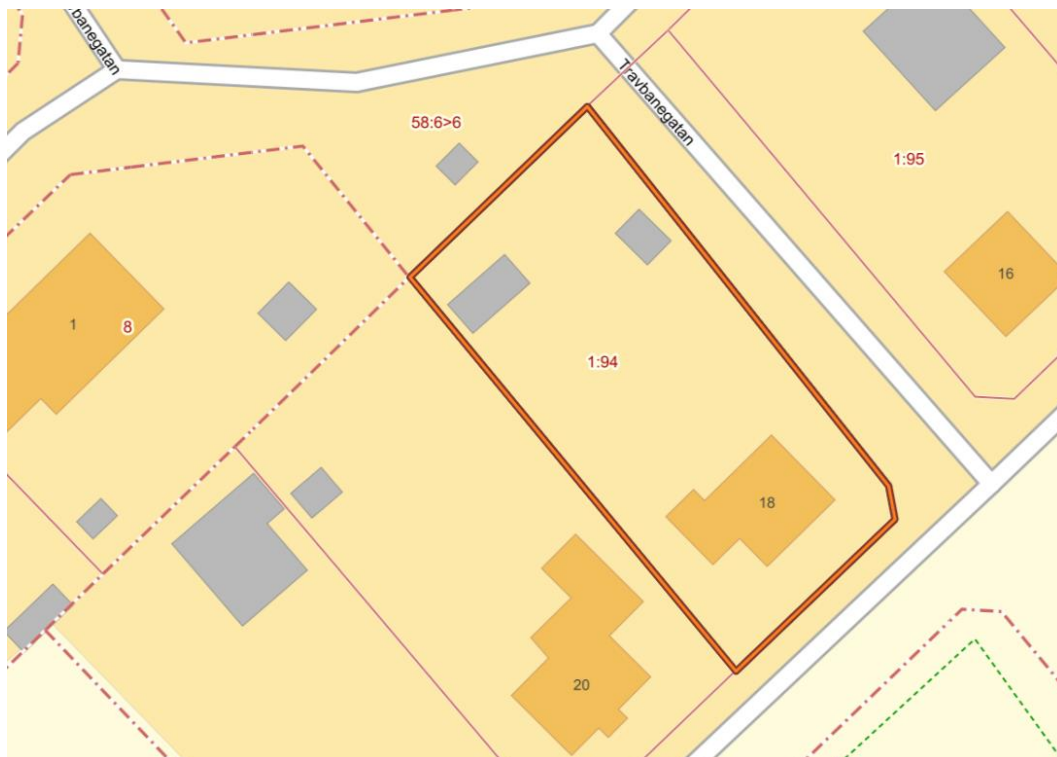
Foto, förråd med rödmålad träpanel och vita detaljer.

Kartor

Tas från Metria skogsanalys



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Boden Boden 1:94	UUID: 909a6a89-ac7b-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-05-13
Nyckel: 250113888	Län- och kommunkod 2582	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-08
Distrikt Överluleå Socken: Överluleå	Distriktskod 325010	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-02

Adress

Adress Kuskvägen 18 961 74 Boden	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7315531.0	806062.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 302 kvm	1 302 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1991-01-02	91/17

Kuskvägen 18
961 74 Boden

Gåva: 1990-12-28
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
-----------------	------------------------	------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-06, 904 120 sek jämte ränta och kostnader (01-618557-24)	2024-11-07	D-2024-00373462:1
Anmärkningar: Avser inteckning 09/21555 Avser inteckning 12/32040 Avser inteckning 54/1896 Avser inteckning 92/5094		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.592.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	40.000 SEK	1954-09-15	54/1896
Innehavare: 54/1897 Sparbanken Sverige Ab Box 50085 95105 Luleå			
2	160.000 SEK	1992-11-11	92/5094
3	325.000 SEK	2009-10-22	09/21555
4	325.000 SEK	2012-10-30	12/32040
5	742.000 SEK	2021-08-02	D-2021-00338321:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Boden 4:126 m fl, Torpgårdans travbana	1983-09-28 Genomf. slut: 1992-06-30	25-P83/51 Akt
Plananmärkning: Boden samf vägmark ingår		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

138573-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	1.274.000 SEK	900.000 SEK	374.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Kuskvägen 18 961 74 Boden	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 064233526.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
374.000 SEK	2582002	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 302 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 064234526.

Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	900.000 SEK	29
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
108 kvm	65 kvm	121 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1954		1954
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Boden Boden S:18

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-12-21	25-ÖLÅ-2760 Akt
Fastighetsreglering	1996-05-13	25-F1995-628 Akt

Ursprung

Boden Boden 1:90

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Överluleå Boden 1:94	1993-09-22	25-F1992-938 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet