

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KALIX

Fastighetsbeteckning

KALIX 8:86

Värdetidpunkt

2026-03-18



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark.

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 Planritning	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 2026-03-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX KALIX 8:86
Adress	Idrottsvägen 20 952 63 Kalix
Område	Nederkalix
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2684-25-25
Nybyggnadsår	1966
Värdeår	1966
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KALIX 8:86 i Kalix kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 97 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 33 m². viss del av biarean är inrett till sovrum.

Det finns även övriga byggnader såsom garage, lekstuga och förråd.

Markarealen uppgår till 787 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 523 tkr - 578 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 670
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,11

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 2026-03-10 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1964-08-20	25-KLX-73
FURUHEDEN, NYSTAN, LÄGRET	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
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 787 m²
Obebyggda delar Gräsmatta och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 2 km till kommunens centralort
Förskola/skola, sjukhus finns i närområdet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Källa: Representant för fastighetsägaren
Vatten Kommunalt
Källa: Representant för fastighetsägaren
Avlopp Kommunalt
Källa: Representant för fastighetsägaren
Bredband via fiber Ja
Källa: Representant för fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår 1966
Källa: Metria
Boarea 97 m²
Källa: Metria

	Fördelat på 5 rum och kök
Biarea	33 m ²
Våningar	Ett plan
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, 4 sovrum, badrum, tvättstuga, bastu
Grund	Torpargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan och inglasad uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl, frys Paralell kök Lägre standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 2	Bastu/dusch på entréväning, golv klinker, väggar Träpanel Duschkabin, bastu Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), tvättbänk, rostfri ho Golv plastmatta, väggar målade Normal standard, normalt skick

Helhetsintryck Lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre hus med äldre ytlager.

5.5 Övriga byggnader

Garage Trästomme, träpanel, plåttak
Låg standard, normalt skick
Byggnadsarea: 18 m² (uppskattad yta)

Lekstuga Trästomme, träpanel, plåttak
Normal standard, normalt skick
Byggnadsarea: 5 m² (uppskattad yta)

Förråd Betongplatta, trästomme, träpanel, plåttak, el
Fd garage där en del numera är förråd.
Normal standard, normalt skick
Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Upppgift saknas

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

Utmätning 2025-09-29 394 321 SEK jämte ränta och kostnader 01-498476-25: 2025-10-01, D-2025-00351470:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	30 000 kr	1967-02-22	67/369	
2	160 000 kr	1988-05-11	88/3095	
3	147 500 kr	2004-02-26	04/3544	
4	11 200 kr	2009-03-18	09/5220	
5	151 300 kr	2009-03-18	09/5221	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 495 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 381 000 kr

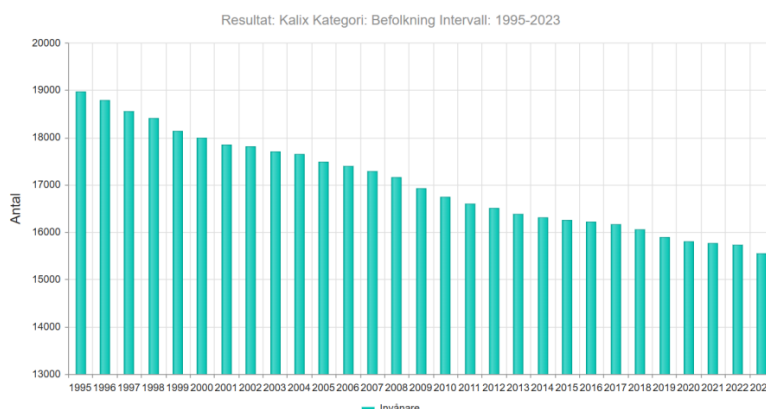
varav mark 114 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kalix kommun ligger vid Bottenviken i den nordöstra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Kalix är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 15 547 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Kalix. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

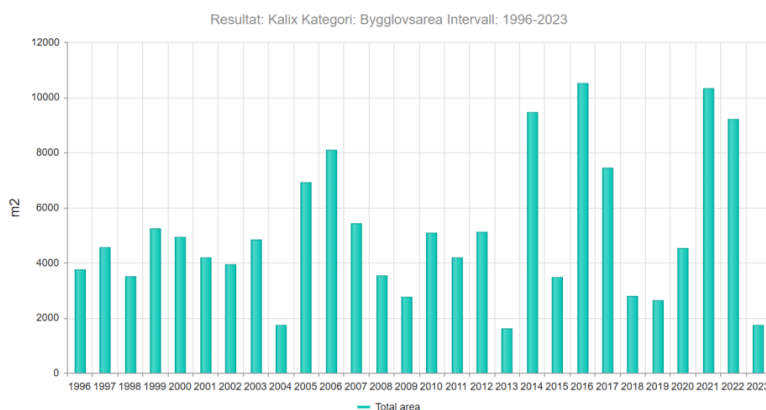
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Från Kalix järnvägsstation går tåg till bland annat Boden och Luleå. Den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, belägen cirka 1 timme med bil från Kalix centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Luleå, Haparanda och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Kalix är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom handel, offentlig verksamhet, skogsindustrin och turism. Kommunen har över 1 300 registrerade företag, de flesta få- eller enmansföretag. Kalix kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Kalix kommun, Region Norrbotten och Billerud Sweden AB. Industrier inom livsmedelsproduktion som Kalixlövrom och Polarbröd, spelar en viktig roll i kommunens näringsliv. Även Karlsborgs Bruks (Billerud) industriella närvaro, är viktig och skapar många arbetstillfällen i kommunen. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Båtskärsnäs hamn och vackra naturupplevelser längs Kalix älv. Kalix kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Kalix Hockey och olika marknader, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fiske, jakt och vandring i de omgivande skogarna och längs älven, är också viktiga delar av turismen i Kalix kommun.

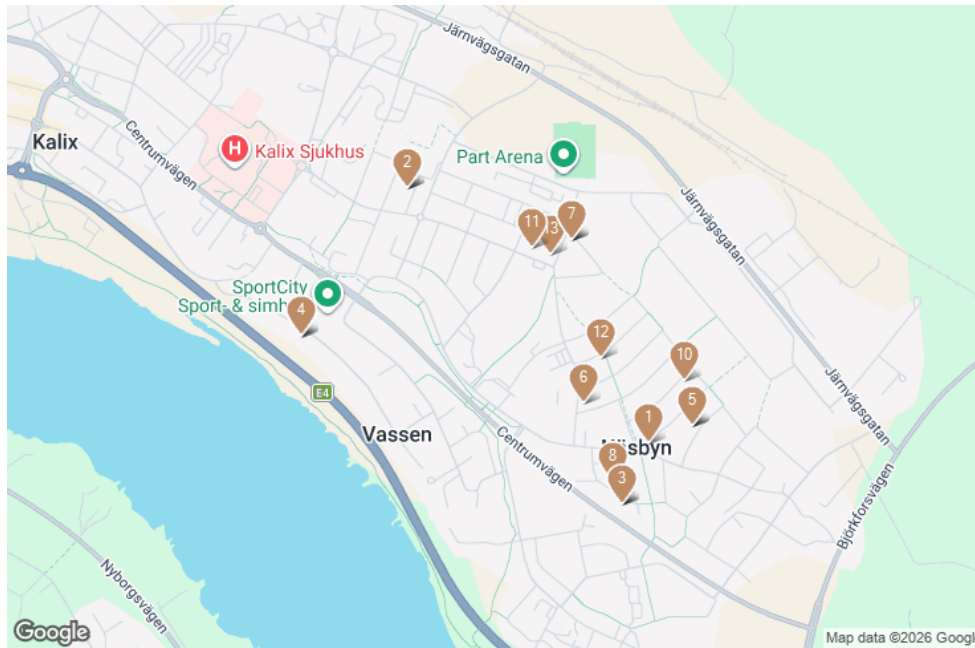
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan över 10 000 m² (år 2016) till strax under 2000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

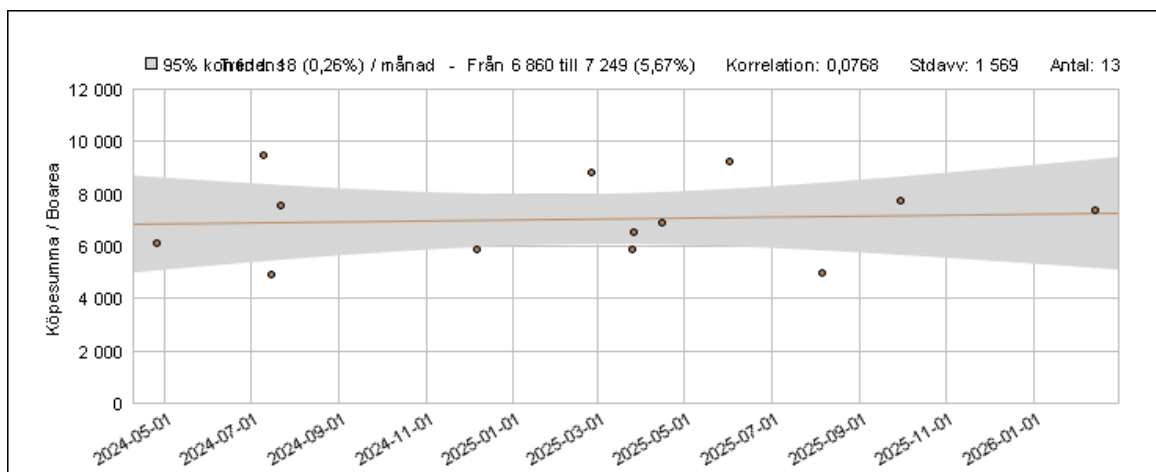


8.2 Ortsprisanalys

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 - 113 m², standardpoäng 26 - 35, byggår 1952 - 1974, areal tomt 834 - 1 059 m² under perioden 2024-04-26 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 475 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 947 - 9 473 kr/m² med medel 7 035 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,7 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kalix	Kalix 5:50	2026-02-13	112	112	34	1967	989	E	L	1,1	7 366	825 000
Kalix	Kalix 8:24	2025-09-30	110	65	26	1952	1 053	E	L	1,7	7 727	850 000
Kalix	Skomakaren 12	2025-08-06	95	36	26	1970	1 059	E	L	1,1	5 000	475 000
Kalix	Ängen 1	2025-06-02	96	33	31	1963	1 018	E	L	1,1	9 270	890 000
Kalix	Kalix 8:129	2025-04-15	103	103	27	1967	1 042	E	L	1,2	6 893	710 000
Kalix	Kalix 5:48	2025-03-27	113	22	35	1968	834	E	L	1,1	6 548	740 000
Kalix	Kalix 5:28	2025-03-25	97	13	29	1967	969	E	L	1,1	5 876	570 000
Kalix	Kalix 8:7	2025-02-25	97	25	26	1974	865	E	L	1,6	8 814	855 000
Kalix	Kalix 5:28	2024-12-06	97	13	29	1967	969	E	L	1,1	5 876	570 000
Kalix	Kalix 8:100	2024-07-22	98	30	28	1967	872	E	L	1,6	7 551	740 000
Kalix	Kalix 9:24	2024-07-15	96	45	26	1966	847	E	L	1,1	4 947	475 000
Kalix	Kalix 8:166	2024-07-10	95	38	35	1963	879	E	L	1,7	9 473	900 000
Kalix	Kalix 5:23	2024-04-26	90		27	1968	853	E	L	1,3	6 111	550 000
Medel										1,3	7 035	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 550 000 kr, motsvarande 5 670 kr/m². Äldre fastighet med äldre ytlager, visst eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

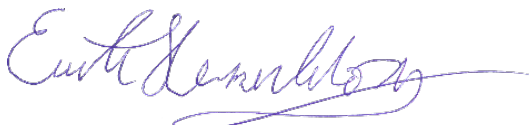
Bedömt värdeintervall 523 tkr - 578 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 670
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,11

Umeå 2026-03-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark.



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark.



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark.

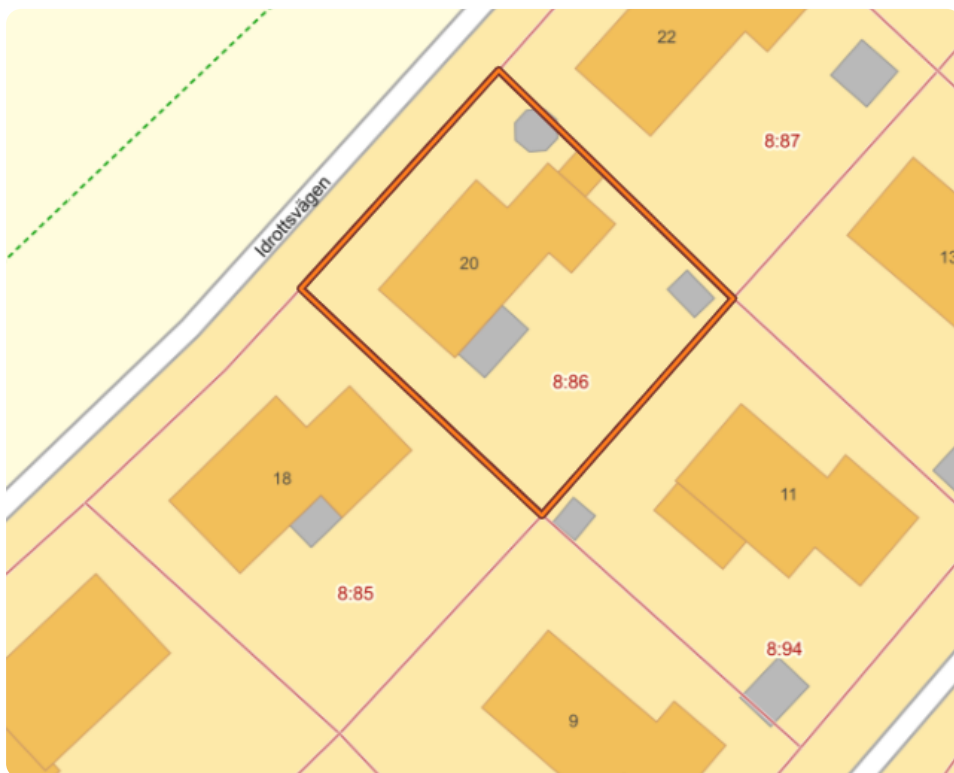


Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

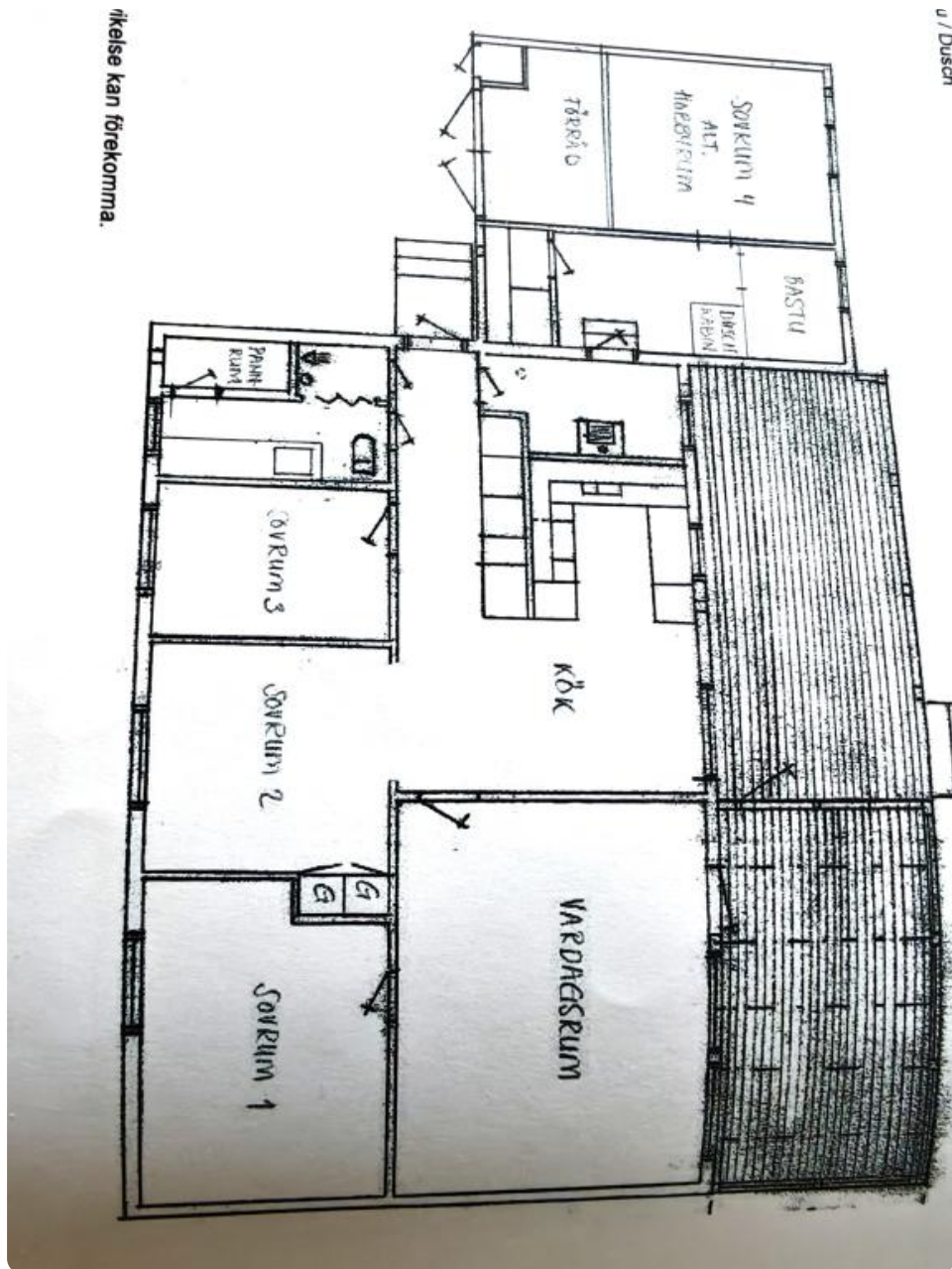


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.