PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

# VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|---|---|
| **Kommun** | **ÖVERKALIX** |
| **Fastighetsbeteckning** | **SVARTBYN 37:6** |
| **Värdetidpunkt** | **2026-02-02** |



Foto huvudbyggnad, röd träpanel, vita detaljer. Snöbeklätt tak.


| | | | |
|---|---|---|---|
| Företag | ValueringsInstitutet 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 11
7 Ekonomiska data 12
8 Marknadsvärdebedömning 13
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 19
Bilaga III Planritningar 21

# 1 Uppdraget

## 1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

## 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-02.

# 2 Värdebedömning sammanfattning

## 2.1 Värderingsobjekt

| | |
|---|---|
| *Registerbeteckning* | ÖVERKALIX SVARTBYN 37:6 |
| *Adress* | Mjölan 80<br>95691 Överkalix |
| *Område* | Överkalix |
| *Upplåtelseform* | Äganderätt |
| *D-nr* | F-2429-25-25 |
| *Nybyggnadsår* | |
| *Värdeår* | 1950 |
| *Typkod* | 220: Småhusenhet, bebyggd |

## 2.2 Allmän beskrivning

ÖVERKALIX SVARTBYN 37:6 i Kalix kommun ligger 9 km från centralorten och med 9 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak snöbeklätt. Boarean uppgår till 136 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Markarealen uppgår till 4 464 m², vars obebyggda delar utgörs av snöbeklädd mark, träd och buskar.

## 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**400 000 KRONOR**

**Fyrahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr**

**Nyckeltal**

| | | |
|---|---|---|
| **Kr/m²** | (marknadsvärde / boarea) | **2 941** |
| **K/T** | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | **1,29** |

# 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 2026-01-20 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 utom planlagt område.

| | |
|---|---|
| *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* | 4 464 m² |
| *Obebyggda delar* | Snöbeklädd mark, träd och buskar |
| *Läge* | Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m |
| *Omgivning* | Gles bebyggelse |
| *Avstånd* | 9 km till kommunens centralort |
| | Förskola/skola, hälsocentral matbutik finns i Överkalix 9 km bort. |

## 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

| | |
|---|---|
| *El* | El anslutet till allmänt nät |
| | Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion. |
| *Vatten* | Enskilt |
| | Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. |
| *Avlopp* | Enskilt |
| | Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. |
| *Bredband via fiber* | Nej |

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

## 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

| | | |
|---|---|---|
| *Byggnadstyp* | Friliggande | |
| *Ålder* | Byggår 1950 | *Källa: Metria* |
| *Boarea* | 136 m² | *Källa: Metria* |
| | Fördelat på 5 rum och kök | |

| | |
|---|---|
| *Biarea* | 0 m² |
| *Våningar* | Två plan med källare |
| *Källarvåning* | Pannrum, tvättstuga, förråd |
| *Entrévåning* | Hall, 2 badrum, kök, sovrum, vardagsrum |
| *Våning 1 tr* | Hall, vardagsrum, två sovrum. |
| *Grund* | Källargrund |
| *Stomme* | Trä |
| *Fasad* | Träpanel |
| *Fönster* | 2-glas |
| *Yttertak* | Snöbeklätt |
| *Balkong & uteplats* | Balkong och altan |
| *Invändiga ytskikt* | |
| *Golv* | Parkett och plastmatta |
| *Vägg* | Panel, tapet och målade |
| *Tak* | Panel och målade skivor |
| *Uppvärmning* | Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Atmos). |
| *Eldstad* | Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. |
| *Ventilation* | Självdragsventilation |
| *Kök* | Elspis (Husqvarna), köksfläkt, diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (Husqvarna) |
| | Vinkel kök med matplats |
| | Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard. |
| *Hygienrum* | WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta |
| | WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin |
| | Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard |
| *Hygienrum 2* | WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta |
| | WC, tvättställ, dusch |
| | Låg standard, sämre skick |

| | |
|---|---|
| *Tvättstuga* | Tvättmaskin (Elektro Helios), rostfri ho |
| | Äldre tvättstuga i källaren |
| | Golv betong, väggar Målad e |
| | Låg standard, sämre skick |
| *Helhetsintryck* | Låg standard, sämre skick. Huset har stått kallt utan värme. |

## 5.5 Övriga byggnader

| | |
|---|---|
| *Större förråd* | Knuttimmrad, information saknas. |
| | Låg standard, normalt skick |
| | Byggnadsarea: 50 m² (uppskattad yta) |
| *Förråd* | Trästomme, träpanel., information saknas. |
| | Låg standard, normalt skick |
| | Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta) |
| *Gäststuga* | Knuttimmrad, information saknas. |
| | Låg standard, normalt skick |
| | Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta) |
| *Garage* | Trästomme, träpanel, trädörrar, information saknas. |
| | Låg standard, sämre skick |
| | Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta) |
| *Växthus* | Trästomme, glas, träpanel, information saknas |
| | Låg standard, normalt skick |
| | Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta) |

## 5.6 Övrigt

| | |
|---|---|
| *Försäkring* | Upppgift saknas |

## 5.7 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 del-marknad, 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 2025-10-09, 11 265 SEK, beslutsnummer 12255007630: 2025-10-13, D-2025-00369554:1
Utmätning 2025-10-09, 11 265 SEK, beslutsnummer 12255007960: 2025-10-13, D-2025-00369564:1
```

## 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 78 850 kr:

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt *Källa: Metria* |
|---|---|---|---|
| 1 | 9 000 kr | 1970-04-22 | 70/948 |
| 2 | 1 000 kr | 1970-10-28 | 70/2134 |
| | | Innehavare: 70/2135 ÖVERKALIX KOMMUN, BOX 141, 956 00 ÖVERKALIX | |
| 3 | 13 500 kr | 1977-10-05 | 77/5770 |
| 4 | 26 350 kr | 1977-12-28 | 77/7465 |
| 5 | 29 000 kr | 1984-11-28 | 84/8149 |
| | | Innehavare: 94/1014 FÖRENINGSBANKEN, BOX 124, 956 22 ÖVERKALIX | |

## 7.3 Rättigheter

*Källa: Metria*

```
Ändamål              Rättsförhållande     Rättighetstyp        Beteckning
STARKSTRÖM           LAST                 LEDNINGSRÄTT         25-F1994-101.1

Bildningsåtgärd
LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: ÖVERKALIX SVARTBERGET 1:12, ,
Last:   överkalix SVARTBYN 37:6
```

## 7.4 Taxeringsvärde

| | |
|---|---|
| *Typkod* | 220: Småhusenhet, bebyggd |
| *Taxeringsår* | 2024 |
| *Taxeringsvärde* | 309 000 kr |
| *varav byggnad* | 218 000 kr |
| *varav mark* | 91 000 kr |

*Källa: Metria*

# 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 Kalixlöjrom 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.

### Byggande i kommunen

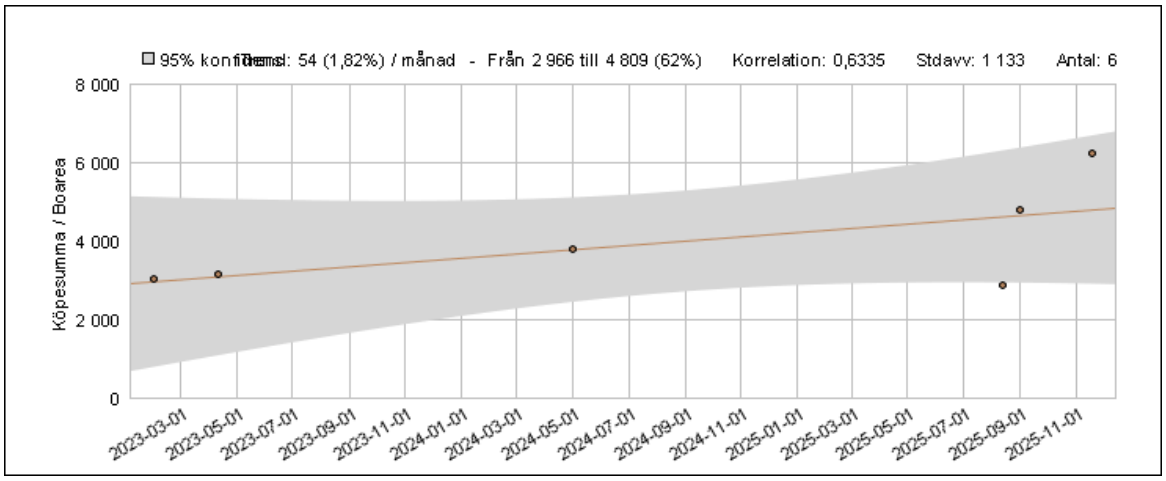
Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan över 10 000 m² (år 2016) till strax under 2000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

## 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 107 - 144 m², standardpoäng 26 - 31, byggår 1935 - 1961, areal tomt 912 - 1 948 m² under perioden 2023-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 325 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 892 - 6 250 kr/m² med medel 3 993 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,4 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

| Kommun | Beteckning | Datum | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskilling |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Överkalix | Svartbyn 1:8 | 2025-11-18 | 144 | 72 | 31 | 1945 | 1 000 | E | L | 2,4 | 6 250 | 900 000 |
| Överkalix | Svartbyn 3:18 | 2025-09-01 | 120 | 70 | 26 | 1940 | 962 | E | L | 2,1 | 4 791 | 575 000 |
| Överkalix | Svartbyn 8:24 | 2025-08-12 | 121 | 59 | 26 | 1956 | 912 | E | L | 1,2 | 2 892 | 350 000 |
| Överkalix | Svartbyn 8:26 | 2024-05 | 144 | 10 | 29 | 1935 | 1 948 | E | L | 2,0 | 3 819 | 550 000 |
| Överkalix | Svartbyn 3:18 | 2023-04-11 | 120 | 70 | 26 | 1940 | 962 | E | L | 1,7 | 3 166 | 380 000 |
| Överkalix | Svartbyn 17:15 | 2023-01-31 | 107 | 65 | 28 | 1961 | 1 476 | E | L | 1,3 | 3 037 | 325 000 |
| Medel | | | | | | | | | | 1,8 | 3 993 | |

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 med anslutming mot Europaväg 10 samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 2 941 kr/m².
Fastighet med låg standard och delvis eftersatt underhåll.

## 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**400 000 KRONOR**

**Fyrahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr**

**Nyckeltal**

| | | |
|---|---|---|
| **Kr/m²** | (marknadsvärde / boarea) | **2 941** |
| **K/T** | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | **1,29** |

umeå 2026-02-06

**ValueringsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

## Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, röd träpanel, vita detaljer. Snöbeklätt tak.



Foto huvudbyggnad, röd träpanel, vita detaljer. Snöbeklätt tak.



Foto knuttimmrat förråd, snöbeklätt tak.



Foto knuttimmrat förråd samt växthus. Snöbeklädda tak.



Foto knuttimmrad förråd, hundgård samt mindre förråd. Snöbeklädda tak.



Foto förråd, brunmålad träpanel snöbeklätt tak.



Foto knuttimmrad, gäststuga. Brunmålad snöbeklätt tak.

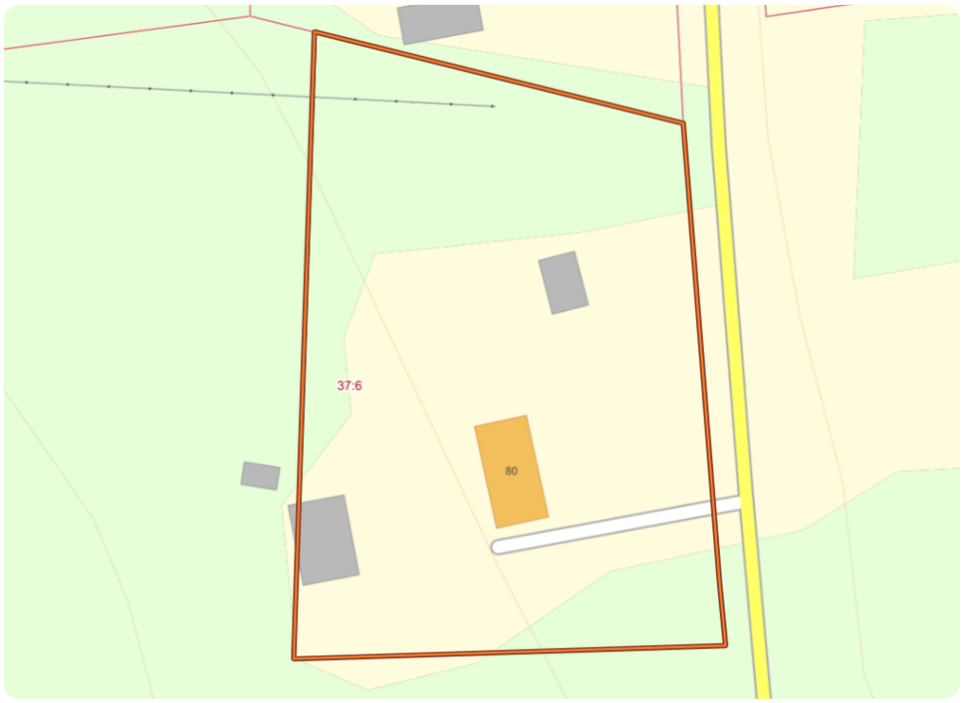


Foto äldre garage, brunmålat snöbeklätt tak.

# Bilaga II Kartor




Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

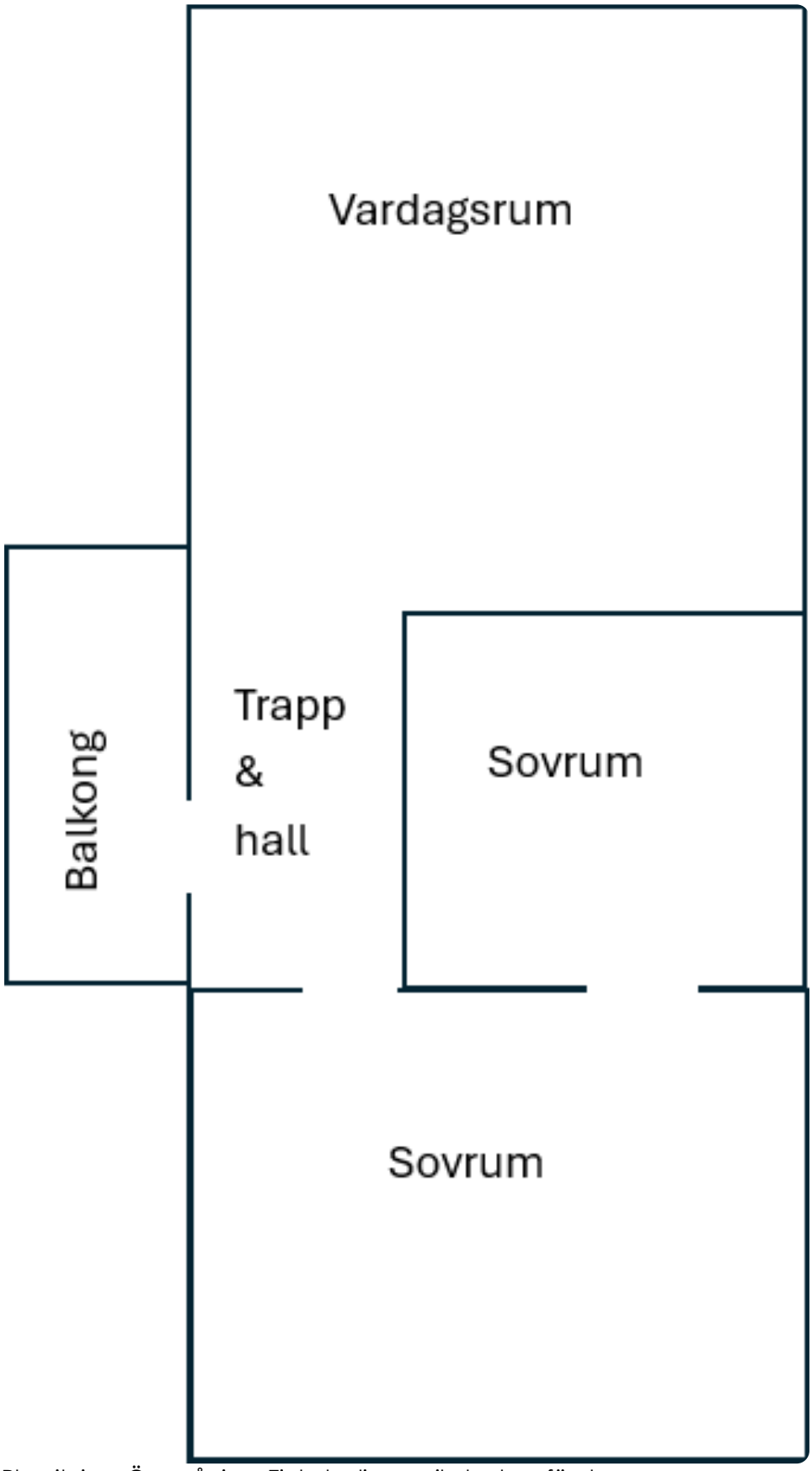



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

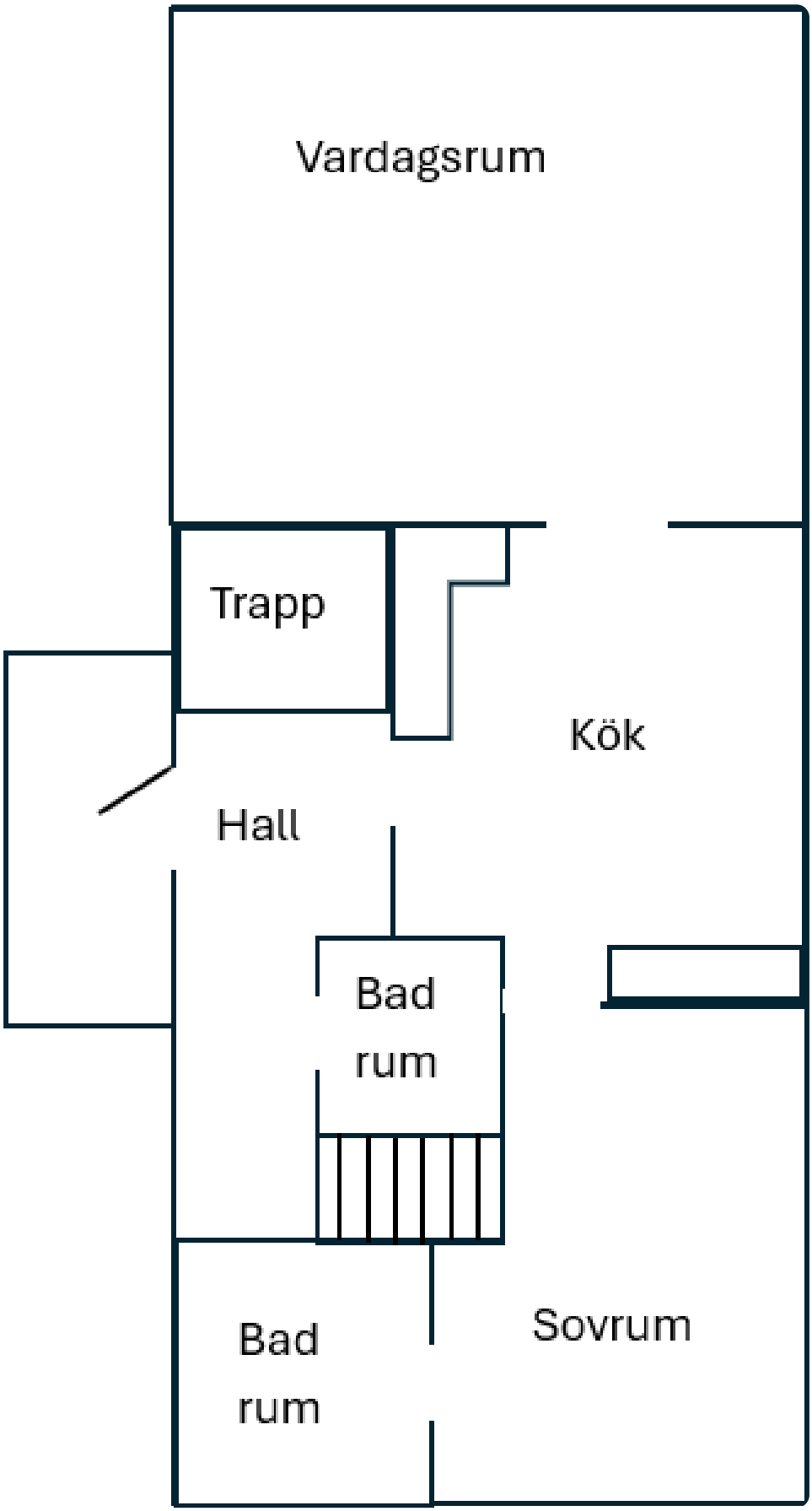


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

# Bilaga III Planritningar




Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.




Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.