

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kalix

Fastighetsbeteckning

Sangis 7:77

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Huvudbyggnad i 1½ plan med ljusblå träpanel och vita detaljer.

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	Kalix Sangis 7:77	Lagfaren ägare	F-1093-25-25
Objektets adress	Grynnvägen 57 952 72 Sangis	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1947. Uppförd i 1½ våning.
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	34 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	8 073 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och åkermark,
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 19 km från Kalix och 33 km från Haparanda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Kalix.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 150 000 – 220 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,81
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-06-02

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 personal från kronofogden/utan 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1½ våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1947
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/plintar Trä Träpanel 2-glas Plåt Direktverkande el-element. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, kök, wc, sovrum, vardagsrum. Våning 1 trappa med hall, två sovrum, klk, och badrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med låg standard.
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Spis (Okänt), fläkt (Futurum), kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ Wc. Vägg målad. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och tvättmaskin.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ WC/Dusch/. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/
	Vägg	Tapet/målade/
	Tak	Målat
Övrigt		På tomten finns en lekstuga/förråd.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Genomgående eftersatt underhåll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad Lekstuga/förråd		Byggnad med träpanel och plåttak, används som förråd. Byggnadsyta ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 246 000 kr, varav byggnad 179 000 kr, varav mark 67 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 450 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven 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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse 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 tomt. 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 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 120 kvm, tomtareal 700 samt 15 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 265 000 – 800 000 kr med ett snitt på ca 498 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 250 – 6 950 kr/kvm med ett snitt på 4 900 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

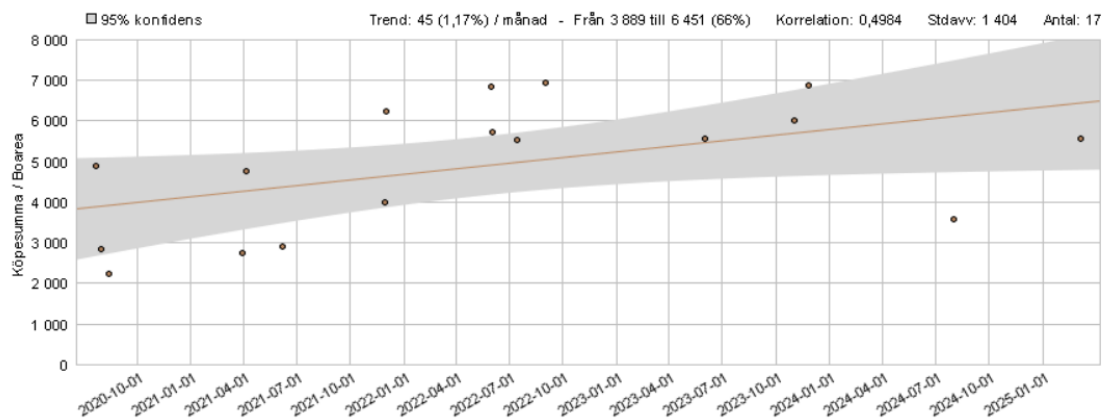


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,7 med en genomsnittlig nivå på 2,05, se punkter i nedanstående diagram.

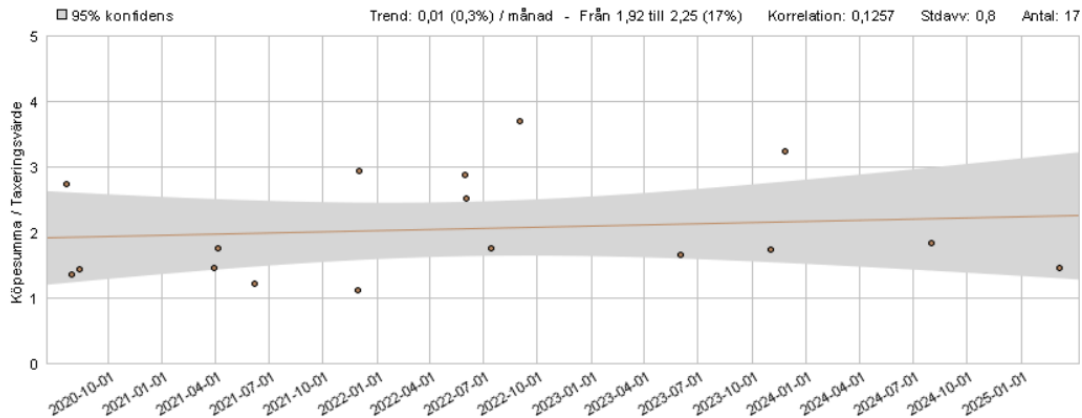


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Genomgående eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 1½ plan, ljusblå träpanel vita detaljer.



Foto, tomt, åkermark.

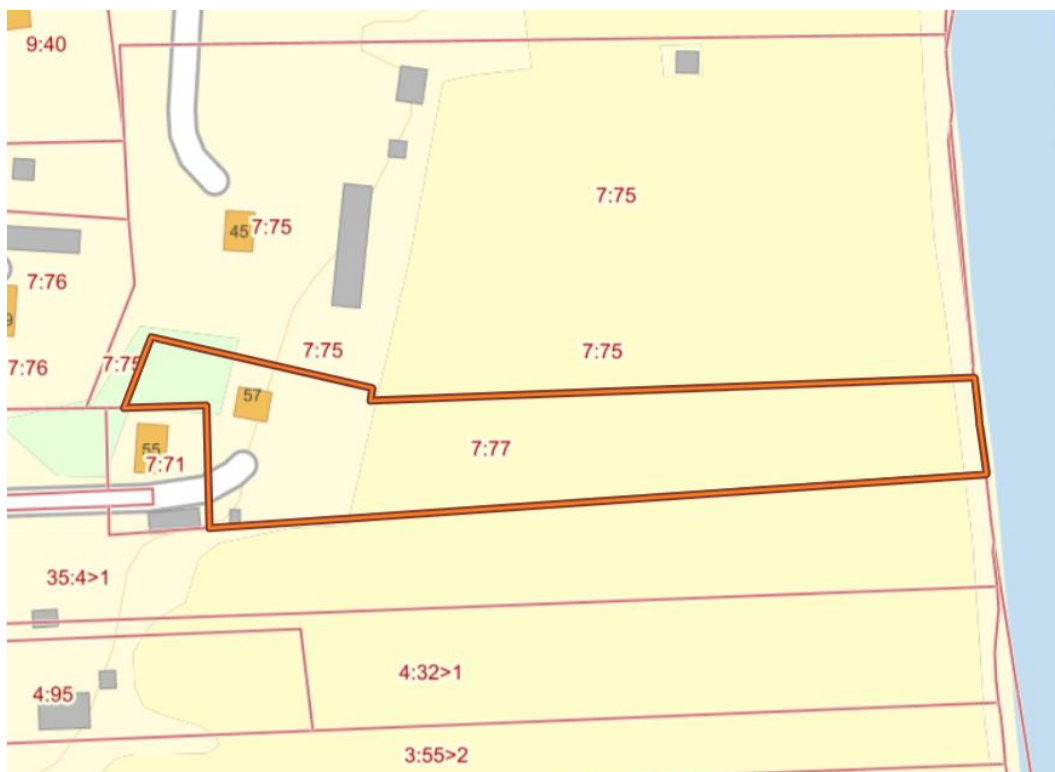


Foto, lekstuga / förråd, röd träpanel vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

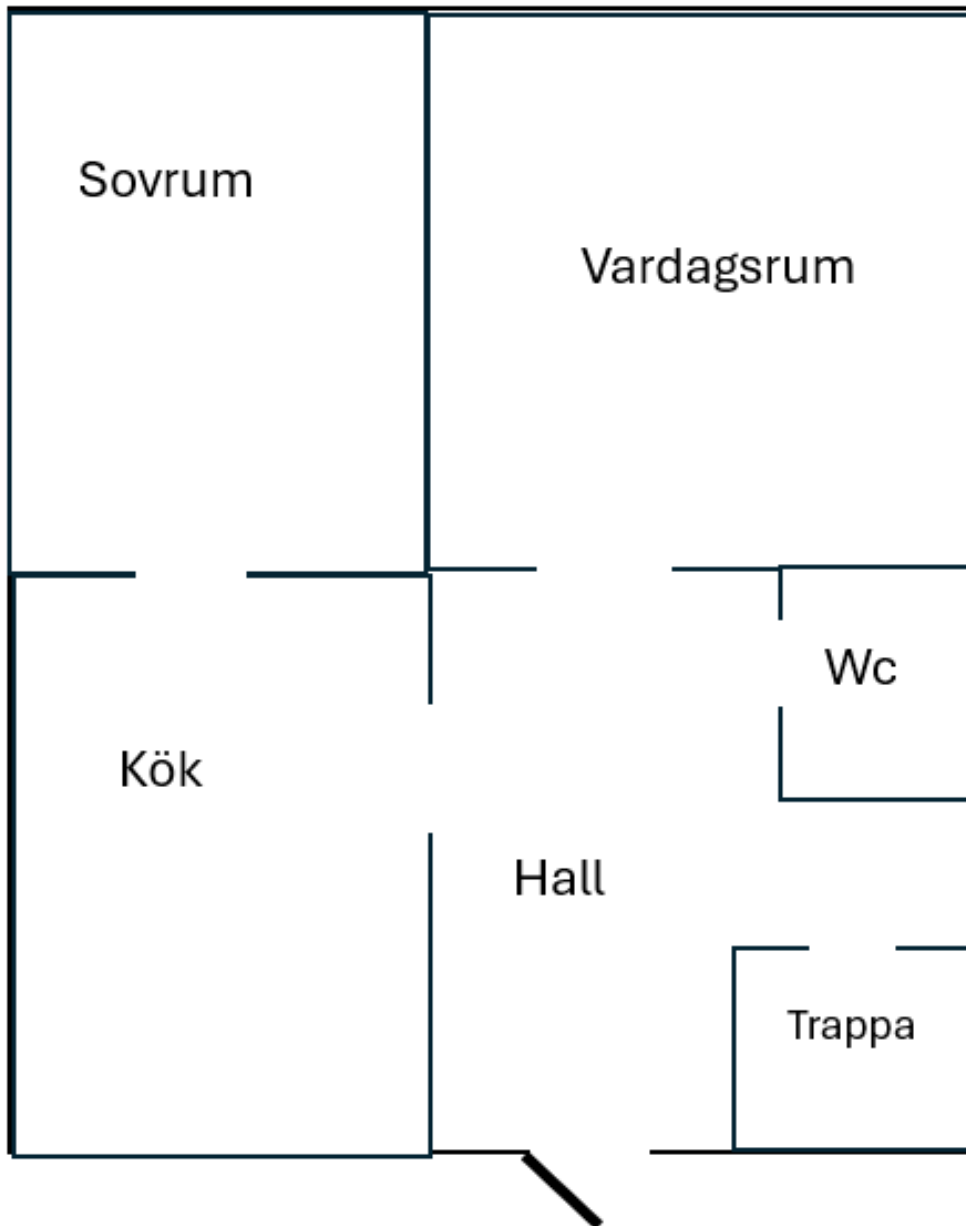


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

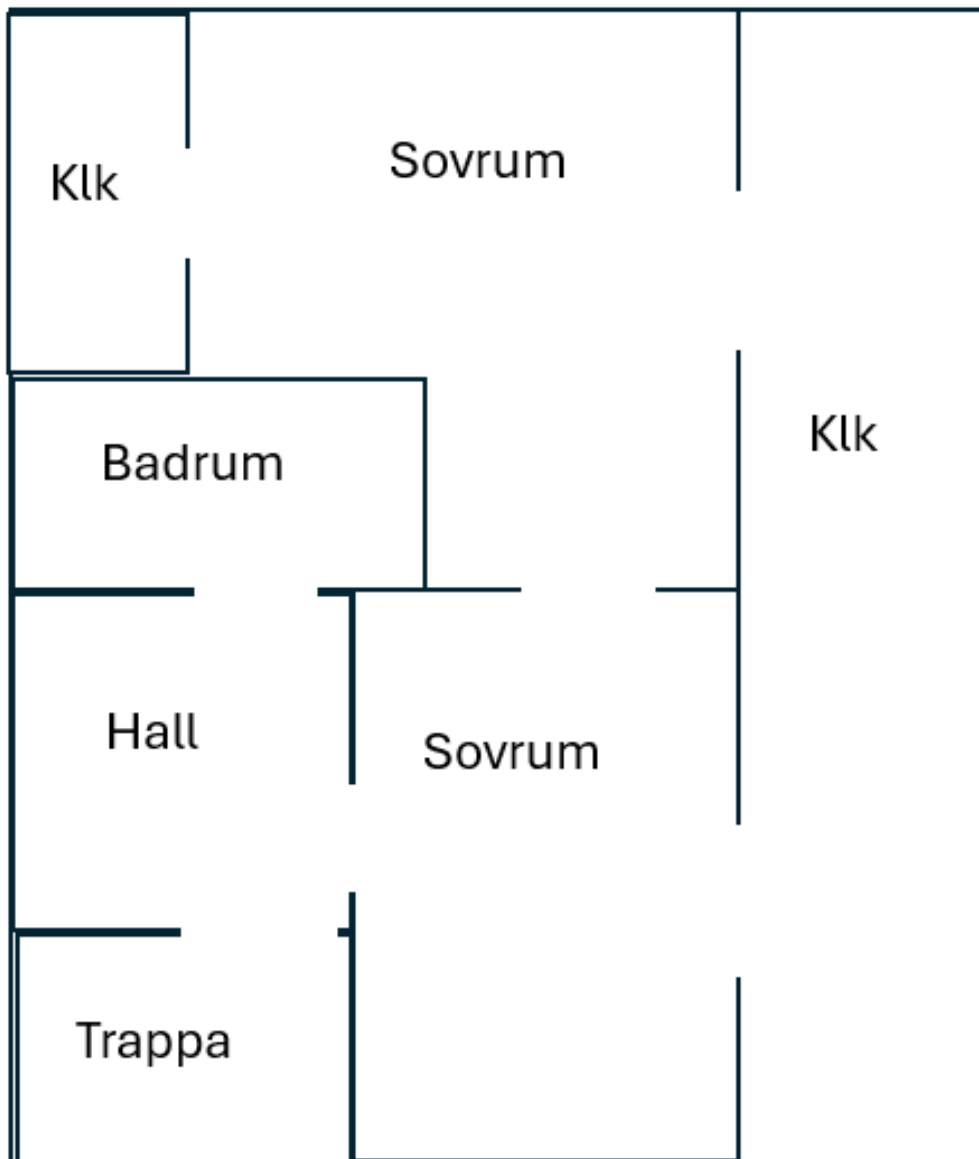


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kalix Sangis 7:77	UUID: 909a6a88-3402-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-02-05
Nyckel: 250017494	Län- och kommunkod 2514	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-28
Distrikt Nederkalix Socken: Nederkalix	Distriktskod 325014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-09

Adress

Adress	
Grynnvägen 57 952 72 Sangis	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7329397.9	887004.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 073 kvm	8 073 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-12-20	07/28612
Köp (även transportköp): 2007-11-28 Köpeskilling: 500.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-27, 112 472 sek jämte ränta och kostnader, målnr t 1031-24	2025-02-27	D-2025-00069071:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 450.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	16.400 SEK	1973-02-07	73/693
2	358.600 SEK	2007-12-20	07/28613
3	75.000 SEK	2007-12-20	07/28614

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

535747-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	246.000 SEK	179.000 SEK	67.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 050718528.

Taxeringsvärde 67.000 SEK	Riktvärdeområde 2514006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 8 073 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 050719528.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 179.000 SEK	Total standardpoäng 25
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 106 kvm
Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår	Värdeår 1947
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1956-02-15	25-NKX-3553 Akt
Fastighetsreglering	1994-03-10	25-F1993-931 Akt
Tekniska åtgärder		
Inställd åtgärd eller förrättning	2008-02-05	2514-07/89 Akt

Ursprung

Kalix Sangis 7:2, 7:72

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Nederkalix Sangis 7:77	1989-03-08	25-F1988-991 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet