

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kalix

Fastighetsbeteckning

Sangis 5:59

Värdetidpunkt

April 2025



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

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 5:59	Lagfaren ägare	F-726-25-25
Objektets adress	Villavägen 21 952 72 Sangis	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1923. Uppförd i 1½ våning.
Boarea	105 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 052 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
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	Det finns även en större förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

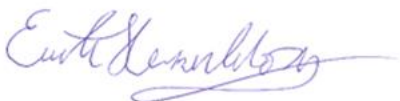
400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 425 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 810 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,11
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-04-28

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. 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	Information ej erhållits
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 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1923/1986
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/plintar Trä/timmer Träpanel 3-glas. Plåt Direktverkande el via radiatorer Täljstenskamin, röckanalernas funktion okänd, vidare teknisk undersökning rekommenderas, värmepump. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, kök, tvättstuga, badrum, allrum, sovrum.
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall, badrum, allrum, tre sovrum.
Kök	Utformning	Rakt kök med köksö och matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Mörkbruna skåpluckor. häll (okänt), inbyggnadsugn (Bosch), fläkt (Bosch), kyl (Indesit).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och bad
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/träpanel.
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Kök och badrum synes vara renoverade. Delvis eftersatt underhåll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad förråd		Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard och skick. Byggnadsarea ca 45 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 360 000 kr, varav byggnad 303 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 57 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 590 700 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 saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 150 kvm, tomtareal 700 samt 3 000.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 250 000 – 800 000 kr med ett snitt på 533 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 770 – 6 950 kr/kvm med ett snitt på ca 5 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

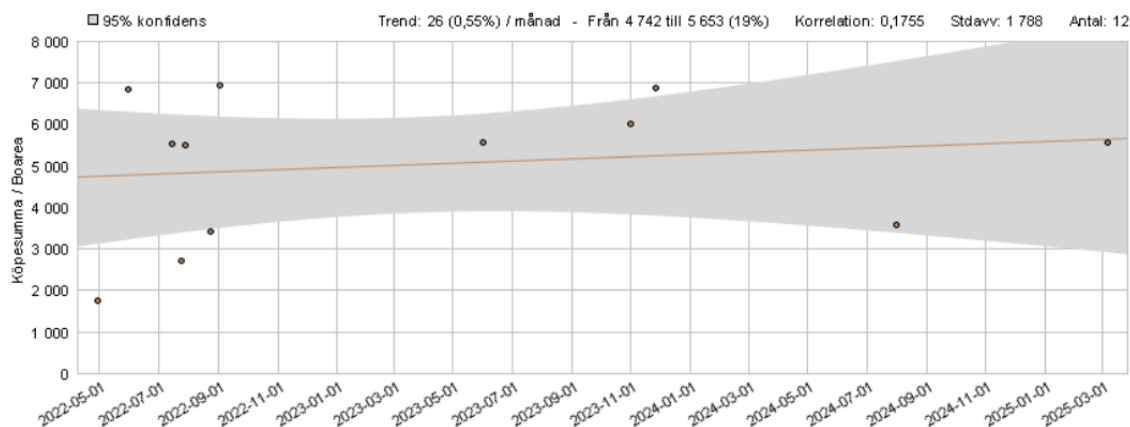


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,7, med en genomsnittlig nivå på 2.

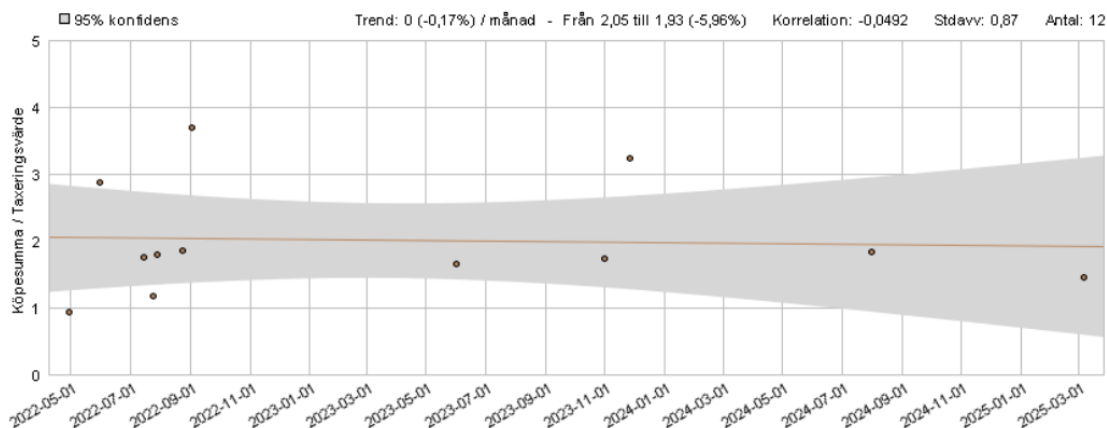


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Kök och badrum synes vara renoverade, i övrigt delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



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



Foto, vy från balkong, snöbeklädd mark, småhus.



Foto, förrådsbyggnad, ljusblå träpanel, vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

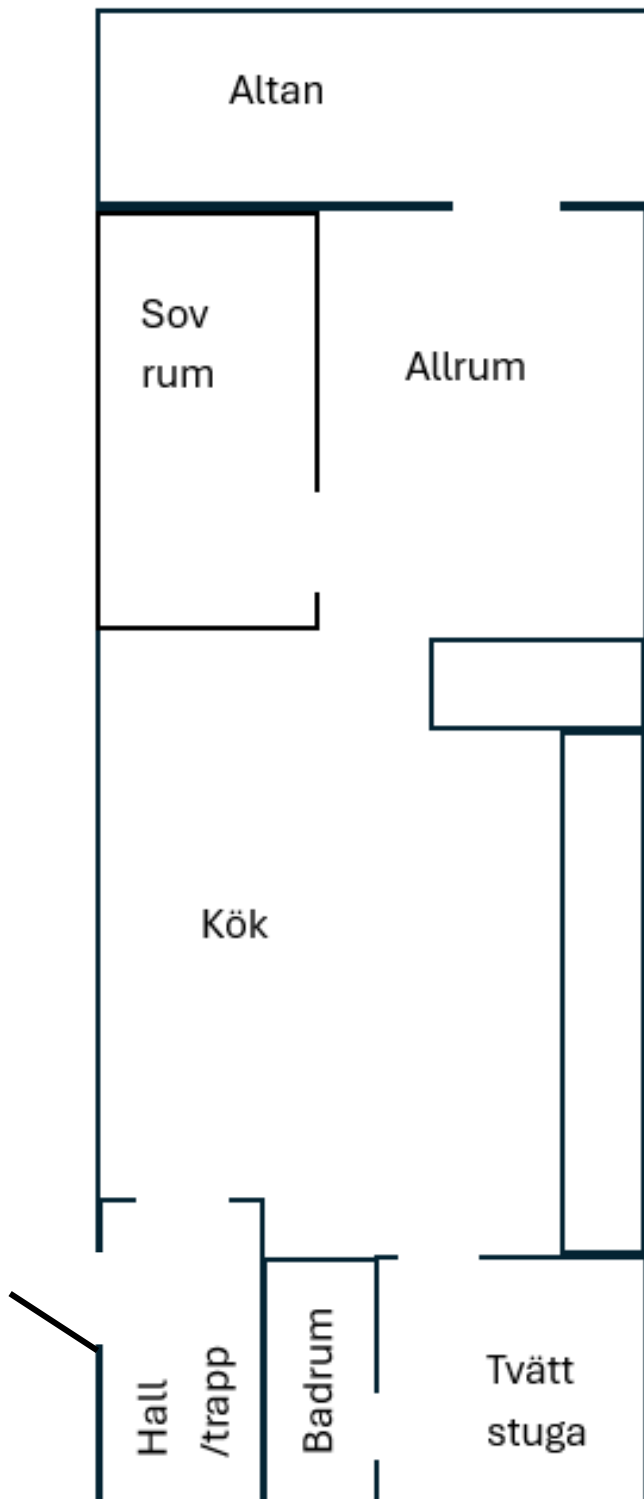


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

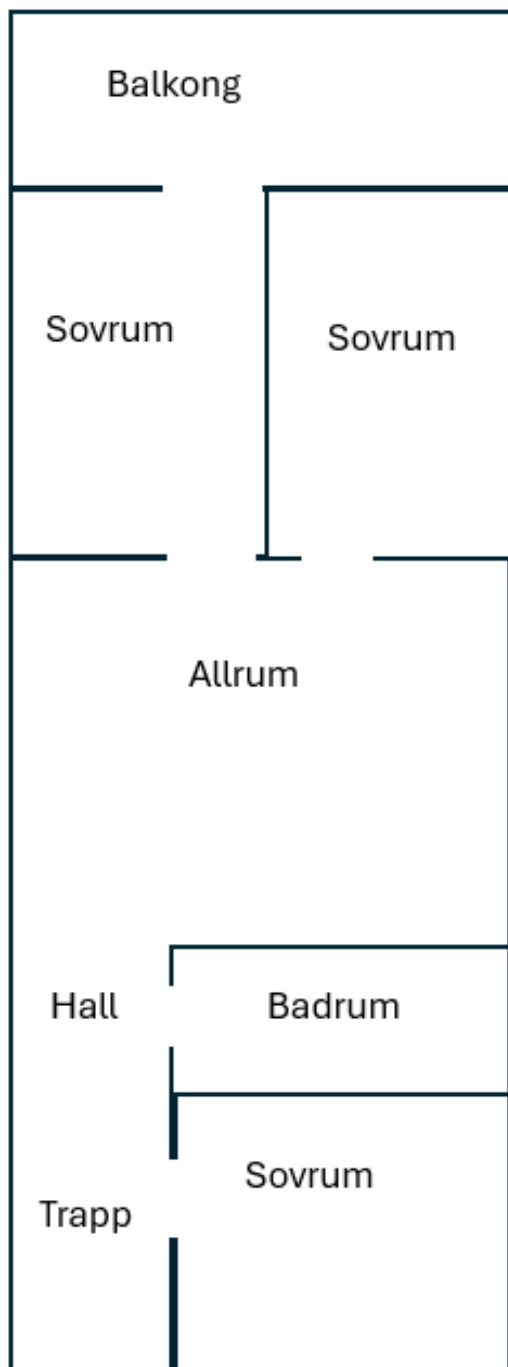


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréväning Ej skalendig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kalix Sangis 5:59	UUID: 909a6a88-3396-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-03-30
Nyckel: 250017386	Län- och kommunkod 2514	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-17
Distrikt Nederkalix Socken: Nederkalix	Distriktskod 325014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-27

Adress

Adress Villavägen 21 952 72 Sangis	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
2	7329924.2	886860.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 052 kvm	1 052 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-08-06	D-2020-00317813:1
Köp (även transportköp): 2020-07-30 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2020-08-06	D-2020-00317813:2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2020-07-30 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 237 613 sek jämte ränta och kostnader, 01-29318-25	2025-01-16	D-2025-00018010:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/15089 Avser inteckning 08/15090		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 590.700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	245.000 SEK	2008-07-28	08/15089
2	345.700 SEK	2008-07-28	08/15090

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Sangis	1961-06-14	25-NKX-3942 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 2514-P12/4)		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
528555-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	360.000 SEK	303.000 SEK	57.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 071719528.

Taxeringsvärde 57.000 SEK	Riktvärdeområde 2514006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 052 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 071720528.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 303.000 SEK	Total standardpoäng 38
Bostadsyta 105 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 105 kvm
Nybyggnadsår 1923	Tillbyggnadsår 1986	Värdeår 1953
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-01-21	25-F1977-50 Akt
Fastighetsreglering	2007-03-30	2514-07/15 Akt

Ursprung

Kalix Sangis 5:16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
BD-Nederkalix Sangis 5:59	1989-03-08	25- F1988- 991	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet